

RAPPORT ETABLI DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PUD DE LA COMMUNE DE BOULOUPARIS

I- Le contexte de la demande de modification simplifiée :

Le PUD de la commune de Boulouparis, approuvé par délibération n°34-2013/APS du 29 août 2013, a été mis en révision par arrêté n° 2838-2016/ARR/DFA du 18 octobre 2016.

Suite à l'enquête administrative réalisée en 2018, de nombreuses modifications sont proposées par l'ensemble des organismes consultés sur le projet de PUD en révision. Ces nombreuses évolutions envisagées portent atteinte à l'économie générale du projet, aussi et conformément aux dispositions de l'article PS. 112-26 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie, une seconde enquête administrative doit être lancée fin 2019, début 2020. Dans cette perspective, le PUD révisé pourrait être approuvé début 2021, soit un décalage d'environ une année par rapport au calendrier initial.

Cette procédure de révision qui peut être assez longue, ne permet pas à la commune de Boulouparis de voir certains projets économiques se réaliser à court terme. Afin notamment de favoriser le développement économique de la zone d'activités situé au Nord du village, elle souhaite ainsi dès à présent lancer une procédure de modification simplifiée en proposant une évolution mineure du règlement de zonage UI.

De manière générale, cette modification doit permettre d'assouplir les règles de constructibilité en zone UI pour favoriser l'installation d'entreprises artisanales et industrielles (ouverture des droits à construire pour les équipements techniques et les locaux d'activités des entreprises de la zone).

II- Proposition de modification du PUD :

L'article UI 6 du règlement du PUD de la commune de Boulouparis, réglementant la hauteur des constructions est ainsi rédigé :

« ARTICLE UI 6 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur h1 d'une construction à usage d'habitat, ne doit pas excéder 3,00 mètres.

La hauteur totale h2 des constructions à destination d'équipement public et des constructions vernaculaires (farés, cases, etc.) ne doit pas excéder 12,00 mètres.

La hauteur totale h2 des autres constructions ne doit pas excéder 21,00 mètres. »

Le dernier alinéa de cet article qui fixe la hauteur maximale des constructions à 21 mètres (hors habitat, équipement public et constructions vernaculaires) apparaît aujourd'hui bloquant pour la réalisation de futurs projets sur les terrains situés en zone UI.

L'objet de la modification est ainsi de supprimer le troisième alinéa de l'article UI 6 qui serait alors ainsi rédigé :

« ARTICLE UI 6 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur h1 d'une construction à usage d'habitat, ne doit pas excéder 3,00 mètres.

La hauteur totale h2 des constructions à destination d'équipement public et des constructions vernaculaires (farés, cases, etc.) ne doit pas excéder 12,00 mètres. »

III- Procédure de modification simplifiée

La modification envisagée du règlement du PUD de la commune de Boulouparis ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan.

La modification des règles de hauteur en zone UI augmente les droits à construire dans une proportion non significative et le périmètre concerné par le zonage UI est restreint par rapport au périmètre global des zones urbaines de la commune (moins de 2 % des zones urbaines).

Par ailleurs, conformément à l'article R112-10 du Code de l'Urbanisme de la Nouvelle-Calédonie (CUNC), une modification du PUD est soumise à enquête publique, pour les cas suivants :

- soit de modifier le règlement du plan d'urbanisme directeur en réduisant les droits à construire,
- soit de déterminer la vocation dominante d'une zone à urbaniser ;
- soit de créer ou de faire évoluer des orientations d'aménagement et de programmation,
- soit de créer des emplacements réservés.

L'évolution projetée du PUD de la commune de Boulouparis n'entre dans aucun des cas cités ci-dessus. La prise en compte de cet ajustement du règlement de PUD peut donc se faire au travers d'une procédure de modification simplifiée, telle que prévue à l'article R 112-10-1 du CUNC.

Il est ainsi soumis au conseil municipal la mise en modification simplifiée du plan d'urbanisme directeur de la commune.