



Nouméa, le 21 décembre 2023

**PROVINCE SUD**  
**Direction de l'Aménagement, de**  
**l'Équipement et des Moyens (DAEM)**  
1, rue Edouard Unger – Vallée du Tir  
**BP L1 - 98849 NOUMEA CEDEX**

**N./Réf. : N°531/2023/FTI/DAPP**

**Objet : Elaboration du Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) de la ville de Païta – Enquête administrative - Observations de la SIC.**

**Pièces jointes :**

- Courrier N°530/2023/FTI/DAPP du 21 décembre 2023
- Localisation des fonciers de la SIC sur le plan de zonage actuel du projet de PUD de Païta
- Tableau récapitulatif des demandes formulées par la SIC

Madame, Monsieur,

Suite au lancement de l'enquête administrative à laquelle est soumise le projet de PUD de la ville de Païta, les Organismes de Logement Social (OLS) vous ont fait part de leurs avis communs sur le projet (cf. courrier en pièce jointe).

La Société Immobilière de Nouvelle-Calédonie (SIC) est propriétaire de près de 190 hectares de réserves foncières à proximité du centre-ville de Païta. De ce fait, nous complétons par la présente ces avis par nos observations spécifiques relatives à nos fonciers.

En effet, le portage financier des réserves foncières pèse lourdement sur les comptes de la SIC. Certaines opérations de construction qui avaient été envisagées ont été suspendues pour diverses raisons, souvent financières (équilibre d'opérations non atteint).

Afin d'optimiser les fonds publics qui seraient alloués à de futurs projets sur ces emprises foncières, il convient de veiller à l'impact que pourraient avoir des règles d'urbanisme trop restrictives sur les potentiels constructibles. Ainsi, il nous semble opportun de vous signaler plusieurs affectations de zonages envisagées qui affecteront défavorablement quelques-unes de nos assiettes foncières.

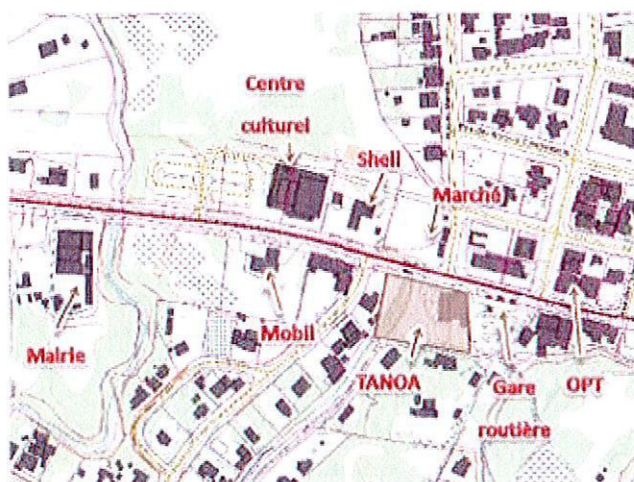
Les observations faites ici sont en corrélation avec notre volonté de produire un habitat mixte diversifié, respectueux de l'environnement, soutenable pour la collectivité et accessible aux nombreux calédoniens qui restent encore aujourd'hui en recherche d'un logement.

Des suites d'une étude menée par nos services techniques, vous trouverez ci-après les demandes propres à la SIC pour chacune des réserves foncières concernées :

**1. Foncier « TANOVA » : Lot 1221 - NIC : 640551-6786 d'une superficie de 42a 65ca**

Cette parcelle est située au cœur du centre-ville, aux abords de la RT1 et à proximité des commerces et services (gare routière, OPT, marché municipal ...). Un cours d'eau longe la limite Ouest de la parcelle.





*Plan de situation – foncier « TANO »*

En 2013, la SIC a acquis 4 lots de cette copropriété. Compte-tenu de la vétusté du bâti, de lourds travaux de désamiantage et démolition ont été entrepris par la SIC afin de remettre en état le foncier. Subsiste à ce jour sur le foncier, le commerce d'alimentation appartenant à un privé.

Le projet ci-dessus, envisagé par la SIC, se basait sur les règles d'un projet de PUD élaboré en 2008. Il prévoyait la réalisation d'un bâtiment collectif en R+3 comprenant près de 1000m<sup>2</sup> de commerces en rez-de-chaussée et 36 logements en étages.

Le coût des travaux préparatoires (désamiantage/démolition) déjà effectués, les problématiques techniques relatives à la côte d'inondabilité (aléa très fort) et les négociations difficiles avec le copropriétaire, ont eu un impact défavorable engendrant un fort déséquilibre financier de l'opération. La SIC a donc dû se résigner à abandonner son projet.

Cette parcelle, compte-tenu de son emplacement, offre l'une des rares opportunités de valoriser et structurer le cœur de ville. Il semble donc important que son potentiel constructible puisse être en adéquation avec un zonage urbain central de cœur de ville tout en tenant compte des contraintes du site.

Ainsi, si le projet de PUD actuel classe de manière cohérente la parcelle dite « TANO » en zone UA1 « à environnement dense », il paraît nécessaire d'autoriser l'implantation de constructions en retrait d'une limite latérale en présence d'un cours d'eau, un arroyo ou d'une côte d'inondabilité importante, mais également de maintenir une homogénéité avec les constructions existantes en accordant une implantation en limite des voies et emprises publiques (cf. observations déjà émises dans le courrier des OLS ci-joint – parties 2.1 et 2.2).

**Proposition de la SIC : Autoriser en zone UA1 l'implantation en retrait d'une limite latérale pour les cas spécifiques susmentionnés et l'implantation en limite de voies et d'emprises publiques.**

## **2. Assiette foncière dénommée « AVA » : Lots 4 et 5 – NIC 640552-7098 d'une superficie de 9a 50ca et NIC 640552-8018 d'une superficie de 9a 99ca**

L'assiette foncière dénommée « AVA » est constituée de la réunion de deux parcelles localisées à l'angle des rues Louis Pauty et Jérôme Gaia Benoit. Elle se situe dans une zone résidentielle mixte composée à la fois de bâtiments collectifs et de constructions individuelles ou en bande à proximité immédiate du centre-ville.





*Plan de situation – foncier « AVA »*

Acquises successivement en 2016 et 2018, ces deux parcelles totalisent une superficie de 19a 49ca. Le 4 mars 2019, la SIC a obtenu l'autorisation de construire d'un immeuble de 24 logements en R+3 (permis de construire n° 98821 2018 00276).



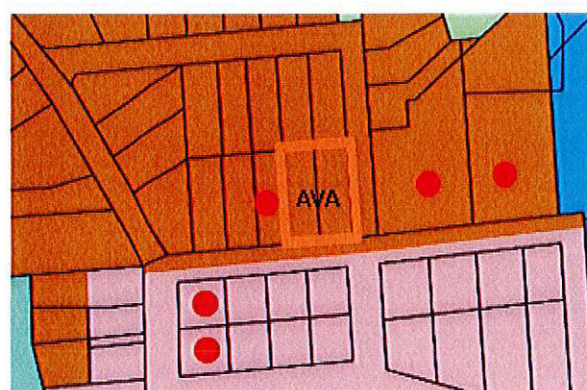
*Visuel de l'opération « AVA »*

En 2021, face aux difficultés financières liées au nouveau modèle économique du logement social, la SIC a été contrainte d'abandonner le projet, faute d'équilibre financier.

Le projet du futur PUD prévoit de classer ces parcelles en zone UB1 ce qui diminuera considérablement le potentiel constructible de cette réserve foncière. En effet, les dispositions de la zone UB1 prévoient :

- L'obligation de respecter un retrait de 3 mètres minimum de toutes limites ;
- La limitation de la hauteur maximale d'une construction à 7 mètres sans dépasser le R+1 ;
- La limitation de l'emprise au sol à 30% max. de la superficie de la parcelle ;
- L'obligation d'aménager 50% min. de la superficie de la parcelle en espace vert.

Afin de pouvoir envisager une opération de logements qui répondrait aux besoins des familles calédonniennes, il paraît nécessaire de **déclasser/reclasser les lots n° 4 et 5 en zone UA2** jouxtant la zone UB1 (cf. l'extrait ci-contre). Ce reclassement serait en adéquation avec l'environnement existant qui compte déjà plusieurs bâtiments collectifs tels que référencés sur l'extrait de



UB1 - Zone d'habitat résidentiel

UA2 - Zone urbaine centrale

● : bâtiments collectifs

6



zonage. La parcelle mitoyenne (à l'ouest) accueille par exemple un bâtiment collectif de la SEM Sud Habitat dont les caractéristiques se rapprocheraient plus des dispositions de la zone UA2.

**Proposition de la SIC : Classer les lots n° 4 et 5 en zone UA2**

**3. Partie de l'assiette foncière dénommée « ONDEMIA » - Lot 293 (NIC: 6355-931466) d'une superficie de 81ha**

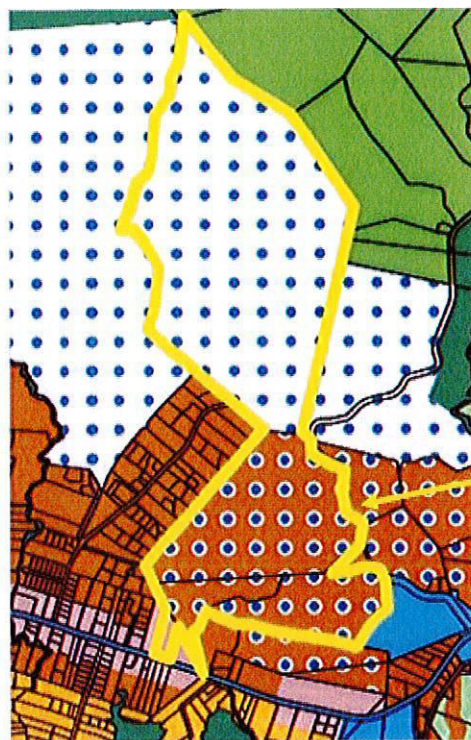
Le lot n° 293 est une partie intégrante de la réserve foncière dénommée « ONDEMIA » qui se compose de 5 parcelles. Cette réserve foncière est représentée en liseré jaune sur l'extrait du plan de zonage ci-dessous.

Le projet de PUD actuel classe ces différentes parcelles dans les zonages suivants :

- Lot 293 (NIC:6355-931466) – 81Ha : **AU**
- Lot 175pie (NIC:436230-4706) – 29Ha65a : **AU/UB1**
- Lot 1375 (NIC:639552-3014)–11Ha85a : **AU/UB1**
- Lot 432pie (NIC:436230-1438) – 5Ha19a : **AU/UB1**
- Lot 23 (NIC:638551-8906) – 1Ha02a : **UA2**

On constate que seul le lot 293 (parcelle située le plus au Nord) a été classé dans une zone à urbaniser (AU) dite « stricte » dont la vocation dominante n'est pas déterminée dans le règlement.

En toute cohérence avec l'autorisation de lotir octroyée en 2020 par la Province sur l'ensemble de ces 5 parcelles (arrêté n° 20618-2020/ARR/DAEM su 17 novembre 2020), **la parcelle n° 293 devrait porter l'indice AU/UB1 tout comme les 3 autres parcelles contiguës.**



*Extrait du plan de zonage du projet de PUD – fonciers « ONDEMIA »*

**Proposition de la SIC : Classer la parcelle n° 293 en zone AU/UB1**

**4. Foncier « HAUTS DU MUSEE II » - Lot 2521 (NIC : 439228-3676) d'une superficie de 4ha 36a 25ca**

L'opération des « Hauts du Musée » située non loin du centre-ville a été réalisée par la SIC en 1998. Elle comprend 60 villas individuelles en accession aidée et a permis à de nombreuses familles de la commune de devenir propriétaires sur des terrains de 6 à 10 ares.

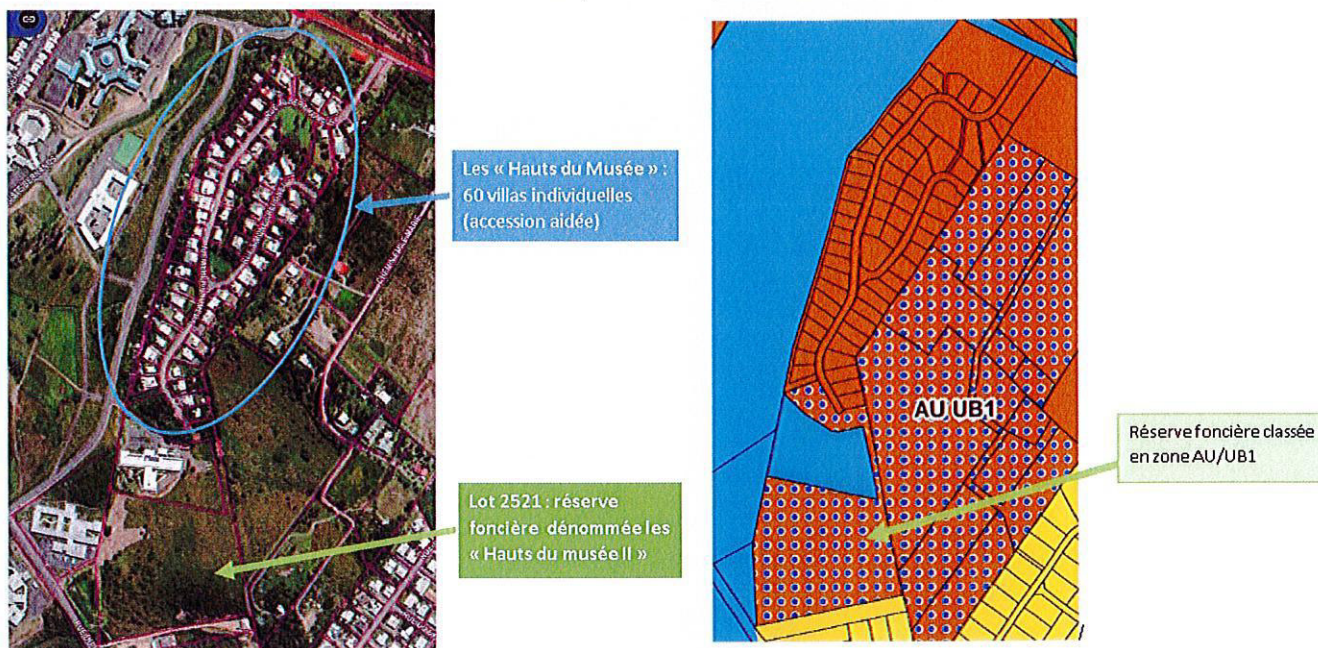
Cette opération prévoit un maillage au sud vers une seconde tranche prévue sur le lot n° 2521, réserve foncière dénommée « Les Hauts du Musée II ».

Le potentiel constructible de cette parcelle de plus de 4ha 36a a été estimée en 2018 à environ 45 logements (individuels et jumelés).



Le projet de PUD actuel classe ce foncier en zone AU « indicée » UB1, ce qui sous-entend que le secteur revêt un caractère naturel telles que les dispositions du Règlement le prévoient.

Or, le lot n° 2521 est encerclé de constructions (deux EPAD, deux lotissements).



Plan de localisation (GEOREP) – foncier « Hauts du musée II »

Extrait du plan de zonage du projet de PUD – foncier « Hauts du musée II »

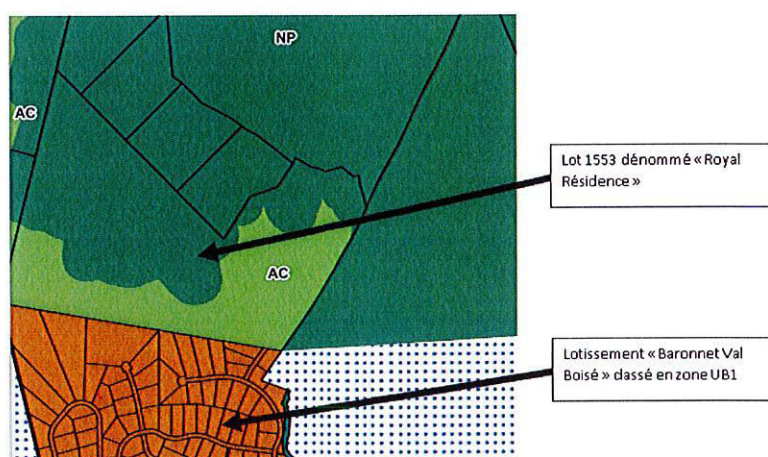
Il semble qu'il serait plus adéquat d'intégrer cette parcelle à la zone UB1 sans notion d'urbanisation future ce qui permet de valoriser cet espace en cohérence avec son environnement immédiat. Un projet de logements individuels ou jumelés avec jardin pourrait y être envisagé en concertation avec les partenaires. Cette offre de logements permettrait de répondre aux besoins des familles tout en restant dans la continuité de ce qui a été réalisé à proximité immédiate (cf. Opération des « Hauts du Musée »), en zone classée en UB1.

**Proposition de la SIC : Classer le lot n° 2521 en zone UB1**

## 5. Foncier « ROYAL RESIDENCE » - Lot 1533 – NIC 4323-428850 d'une superficie de 30ha

Le lot n° 1553 (NIC 4323-428850) dénommé « Royal Résidence » a été acquis par la SIC en 2007. On y accède au sud-est depuis la V.U 149 du lotissement « BARONNET - VAL BOISE », rétrocédée à la ville de Païta.

Le projet de PUD divise sur cette parcelle les règles d'urbanisme en deux zones de tailles pratiquement égales : une zone agricole AC en partie sud et en zone naturelle protégée sur la partie nord.



Extrait du plan de zonage du projet de PUD – foncier « ROYAL RESIDENCE »

La SIC n'ayant pas vocation à créer des projets agricoles, le classement de ce foncier dans ces zones rendrait cette parcelle inconstructible et donc inexploitable pour la SIC. Cela engendrerait par conséquent une perte financière importante pour la SIC.



Par ailleurs, cette parcelle jouxte un lotissement existant classé en zone UB1 avec un accès directement connecté à cette dernière. Un projet de lotissement similaire à celui du VAL BOISE serait cohérent. Située à moins de 6km (moins de 10min en voiture) de la zone urbaine centrale UA 1 de la commune, la parcelle n° 1533 reste donc proche des commerces et services du cœur de ville.

Ainsi nous estimons qu'il y a un intérêt tant pour les collectivités que pour la SIC de se laisser l'opportunité, à plus ou moins long terme, de pouvoir proposer une nouvelle offre de logements aux administrés sur cette parcelle.

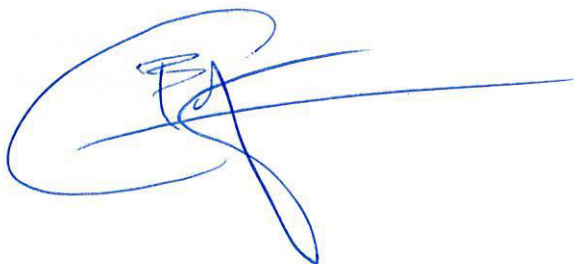
**Proposition de la SIC : Classer la moitié du lot n° 1533 (partie sud) en zone UB1 voire en AU UB1**

-----

Nous vous remercions par avance pour toute l'attention que vous voudrez bien prêter aux observations et demandes formulées ci-dessus. Les équipes techniques de la SIC se tiennent à votre entière disposition pour toute information complémentaire concernant les observations et propositions présentement exposées.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

**Guillaume BOYER**  
**Directeur de l'Aménagement, des Programmes et du Patrimoine**  
**Société Immobilière de Nouvelle-Calédonie**







Nouméa, le 21 décembre 2023

**PROVINCE SUD**  
**Direction de l'Aménagement, de l'Équipement et des Moyens (DAEM)**  
1, rue Edouard Unger – Vallée du Tir  
**BP L1 - 98849 NOUMEA CEDEX**

N./Réf. : N°530/2023/FTI/DAPP

Objet : Elaboration du Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) de la ville de Païta – Enquête administrative  
- Observations communes des OLS.

Madame, Monsieur,

Dans le cadre du lancement de l'enquête administrative à laquelle est soumis le projet de PUD de la ville de Païta, les Organismes de Logement Social (OLS) que sont la SIC, le FSH et la SEM SUD HABITAT, ont été consultés par mail le 02 octobre 2023. Ainsi, nous avons l'honneur de vous communiquer par la présente les observations communes relevées par nos services techniques.

Ces observations poursuivent l'objectif d'une production d'un habitat mixte diversifié, respectueux de l'environnement, soutenable pour la collectivité et accessible aux nombreux calédoniens qui restent aujourd'hui en recherche d'un logement.

De ce fait, vous trouverez ci-après le recensement des dispositions qui ont pu retenir notre attention et les propositions suggérées :

## **1. DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES :**

### **1.1. Article 3 – Accès et voiries :**

#### **1.1.1. Article 3.1 : Accès**

Il est indiqué à l'avant-dernier alinéa que « l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie ».

Cette disposition ne précise pas si ces aménagements particuliers concernent uniquement les voiries intégrées au projet soumis à autorisation ou si elles pourraient également concerner des voiries publiques voire privées limitrophes à l'assiette foncière.

Par ailleurs, ne sont pas décrits les types d'« aménagements particuliers » qui pourraient être exigés. Des surcoûts non négligeables pour les constructeurs pourraient résulter de cette disposition soumise à interprétation.

**Proposition des OLS :** Il conviendrait de préciser que les demandes d'aménagements particuliers concerneront uniquement les voiries intégrées à l'assiette foncière du projet d'opération soumis à autorisation. Une liste exhaustive des aménagements recommandés par le gestionnaire pourrait également venir en complément.

#### **1.1.2. Article 3.2 : Voirie**

Cet article interdit la réalisation « de voies nouvelles à sens unique et les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation publique [...] pour les lotissements et groupements d'habitation de plus de 4



logements ». Il paraît alors contradictoire de lire au dernier alinéa que « *les voies se terminant en impasse doivent être aménagées [...]* » et de trouver des précisions de dimensionnement des raquettes de retournement dans le CRAUPE (annexe informative).

La notion d'« ouverture à la circulation publique » n'est pas clairement définie. Cet article pourrait être interprété comme une règle interdisant toutes les voies nouvelles à sens unique ou en impasse si elles sont reliées à une voie publique. Cette interprétation rendrait complexe tout projet d'aménagement et de lotissement mais vient également en contradiction avec le dernier alinéa et les précisions du CRAUPE. Ces dispositions ont donc des significations contradictoires à notre sens et nécessiteraient d'être éclaircies.

Il semble aux OLS qu'une voie en impasse, c'est-à-dire connectée en un point unique à une voie publique, ne peut être considérée comme « ouverte à la circulation publique » puisqu'elle dessert uniquement les propriétaires privés riverains. Par conséquent une telle voie n'a pas vocation à être intégrée dans le domaine communal de la voirie.

En revanche une voie en sens unique est nécessairement connectée en deux points (au moins) à une voie ouverte à la circulation publique ; de ce fait elle peut être traversée par cette même circulation publique. Ce type d'aménagement de voirie est généralement choisi parce qu'il permet d'apaiser la circulation automobile, en réduisant la largeur de la chaussée, disposition intéressante en particulier dans une zone résidentielle.

Cette caractéristique géométrique permet concomitamment de réduire la surface imperméabilisée qui accompagne toute création de voirie, disposition de développement durable que ce projet de PUD entend favoriser.

**Proposition des OLS : Il conviendrait :**

- De définir le terme « ouverture à la circulation publique » ;
- De préciser que les voies concernées par cette disposition sont celles destinées à être rétrocédées à la ville ;
- D'autoriser la création d'une voie en sens unique, ayant vocation à être ouverte à la circulation publique.

## **1.2. Article 4 - Desserte et Raccordement aux réseaux**

### **1.2.1. Article 4.2 – Assainissement – Partie « Eaux pluviales » - 1<sup>er</sup> paragraphe**

Concernant les études de dimensionnement du réseau d'eaux pluviales (EP), il est stipulé en page 19 que « *Dans le cas d'une opération qui augmenterait les débits naturels, une étude de dimensionnement du réseau d'assainissement\* aval existant devra être établie jusqu'à son exutoire. Les aménagements rendus nécessaires seront alors dimensionnés par le bureau d'études et réalisés dans le cadre du projet.* »

La quasi-totalité des opérations de construction et d'aménagement génèrent la création de surfaces imperméables et par conséquent augmentent le débit naturel des EP.

De ce fait il est admissible que chaque opération étudie et finance la mise en place de mesures compensatoires. Il convient cependant de s'assurer que celles-ci soient finançables suivant l'échelle



du projet (maison individuelle, immeuble de logements collectifs, lotissement, etc.) et réalisables dans son périmètre.

C'est pourquoi la disposition prévue dans cet alinéa n'est pas réalisable à notre sens.

En effet, les travaux suggérés sur le réseau aval existant, s'ils sont dimensionnés à l'échelle de l'impact de l'opération concernée, nécessiteraient des interventions postérieures à chaque nouvelle opération située à l'intérieur du même bassin versant.

Seule la collectivité a vocation à étudier de tels aménagements collectifs, et à statuer sur les données à prendre en compte (potentiel de développement urbain, pluviométrie, pédologie et infiltration, milieux naturels pouvant accepter des rejets, nappes phréatiques à protéger, etc.). C'est ce qui doit être fait dans le cadre d'un schéma directeur de gestion des eaux.

**Proposition des OLS : Il est proposé la suppression de cette clause.**

### **1.2.1. Article 4.2 – Assainissement – Partie « Eaux pluviales » - à partir du 2<sup>ème</sup> paragraphe**

Concernant la volumétrie de rétention des eaux, il est stipulé p. 20 que « *Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, toute nouvelle construction, aménagement ou extension\* générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol avec une emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup> bénéficie de la mise en place d'un volume de rétention minimum des eaux pluviales avant infiltration ou rejet dans le réseau. Ce volume de rétention est déterminé sur la base d'un ratio de 20 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé (soit 2 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée).* »

Le volume de rétention des eaux pluviales n'est pas limité. Ainsi, ce dispositif représentera :

- S'il est hors sol : une emprise au sol non négligeable et par conséquent la diminution du potentiel constructible d'une parcelle, notamment dans les zones urbaines denses ;
- S'il est enterré : des études supplémentaires spécifiques et dispositions particulières de mise en œuvre ;
- Dans tous les cas : des surcoûts d'investissement et d'entretien très importants portés par les opérations.

De plus, pour les lotissements de plus de 10 lots, il est spécifié que « *ce volume de rétention est calculé selon le même ratio en considérant l'emprise au sol\* maximale possible pour chaque lot et devra compenser de manière suffisante l'imperméabilisation créée par les voiries.* ».

Dans ce cas, en plus de mettre en place des volumes de rétention d'eau qui pourraient être surdimensionnés, les surcoûts mentionnés précédemment seront aggravés par l'obligation de prendre en compte l'emprise au sol maximale par parcelle et l'imperméabilisation créée par les voiries.

Il est par la suite précisé que « *les eaux ruisselant sur les balcons et éléments en saillie doivent être canalisées et récupérées afin d'éviter tout rejet sur les voies publiques ou privées et emprises publiques* ».

La conception bioclimatique des constructions est encouragée par les OLS. Elle conduit à la mise en œuvre de protections solaires en saillie (casquettes, auvents, etc.) des façades. Dans ce cas, il s'avérerait complexe, et inesthétique, de récupérer les eaux ruisselant sur ces éléments. En outre ces éléments représentent le plus souvent de petites surfaces.

Par ailleurs, les OLS pensent qu'en l'absence de définition, une « voie privée » pourrait être confondue avec la voie de circulation interne à l'aire de stationnement d'une opération.



#### Proposition des OLS : Il est proposé :

- Concernant le volume de rétention à prévoir : la limitation de ce volume de rétention à 2m<sup>3</sup> maximum par construction et/ou lot de lotissement (et ce, quel que soit le nombre de lots créés) ;
- Qu'il soit précisé que seules les eaux pluviales de toiture doivent être récupérées dans ce volume de rétention afin de favoriser le stockage dans des dispositifs hors sol (moins onéreux à mettre en œuvre et moins complexes à entretenir) ;
- Que l'obligation de canalisation et récupération (dans le réseau d'eaux pluviales) des eaux ruisselantes s'applique uniquement aux balcons et uniquement sur une façade implantée à l'alignement avec une voie publique / privée ou une emprise publique ;
- Que soient définis les termes de « voie publique » et de « voie privée » (non ouverte à la circulation publique et non rétrocedée).

#### **1.2.2. Article 4.4 – Collecte des déchets – partie « LOCAL POUBELLE »**

La gestion des ordures prescrit la réalisation de locaux poubelles « pour toute construction située en zone urbaine centrale et zone urbaine d'activités économiques [et/ou] à destination d'habitation\* de plus de quatre logements », ils doivent être « intégrés à la clôture ou aux bâtiments de telle manière que les bacs de poubelles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Il est ajouté que ce type de local « [...] bénéficie d'un point d'eau, est raccordé au réseau d'eaux usées et dispose d'une ventilation adaptée. Lorsqu'il n'est pas intégré au bâtiment, le local poubelle\* est couvert. ».

En consultant le Lexique du règlement (p. 108), la définition du local poubelle semble généraliser la prescription de couverture en plus d'en ajouter une concernant la fermeture : « Le local nécessaire pour répondre aux besoins de collecte des déchets est couvert et fermé sur 3 côtés minimum ».

Les opérations de plus de 4 logements individuels (isolés ou groupés) réalisées par les OLS ne prévoient pas de locaux poubelles individuels tels que définis dans le Lexique du règlement. Pour autant, les bacs individuels des habitants ne sont pas particulièrement visibles depuis l'espace public. Par ailleurs, un robinet de puisage est couramment disponible en extérieur. Suivant la réglementation proposée, et pour ce type d'opération, la réalisation de locaux individuels fermés, couverts et disposant d'un point d'eau raccordé au réseau d'eaux usées engendrera obligatoirement des surcoûts très importants au regard de leur intérêt.

Proposition des OLS : Il est proposé de limiter l'exigence de réalisation d'un local poubelle aux bâtiments collectifs ou, à défaut, d'intégrer une disposition particulière pour les logements individuels (isolés ou en bande) prévoyant que les bacs ne soient pas obligatoirement intégrés à un local poubelle mais simplement que leurs emplacements soient prévus de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique.

#### **1.3. Article 11.2 - Façades et toitures**

En ce qui concerne les façades, il est stipulé en page 27 : « Lorsque la façade comprend des auvents, ceux-ci disposent d'un dispositif d'éclairage adapté pour assurer une bonne visibilité et sécurité des usages. Dans ce même objectif, l'entrée de tout bâtiment, hors habitat individuel, donnant sur une voie publique\* ou privée ou emprise publique :

- bénéficie d'un dispositif d'éclairage adapté et suffisant ;
- est sécurisée et fermée au public et constitue un front bâti rectiligne (cages d'escalier en retrait ou débord interdites). »



Aucune précision n'est faite quant à la durée de l'éclairage préconisé (permanent ou temporaire). L'éclairage de l'entrée des bâtiments peut engendrer des nuisances pour leurs habitants selon la distribution intérieure des logements.

**Proposition des OLS :**

Il conviendrait de :

- Limiter cette disposition à la zone UA (zone urbaine centrale) où le risque de vandalisme est le plus élevé et aux bâtiments dont l'entrée est située sur une façade implantée à l'alignement de voies ou emprises publiques ;
- Tenir compte de l'intensité de l'éclairage public existant ; il pourrait être envisagé de préciser un niveau minimal d'éclairage en tenant compte de celui existant dans l'environnement immédiat ;
- Autoriser les éclairages avec dispositif de détection de présence ;
- Préciser que ces préconisations ne sont pas applicables aux constructions individuelles groupées (ou en bande).

## 1.4. Article 12 – Stationnement

### 1.4.1. Article 12.1 - Dimensions et aménagement du stationnement des véhicules motorisés

D'une manière générale, nous estimons que les prescriptions concernant le stationnement vont à l'encontre de l'objectif de limitation de l'imperméabilisation des sols. En effet, la singularité du dimensionnement minimal d'une place de stationnement à 2,65m x 5,5m au lieu de 2,5m x 5m plus communément autorisé sur l'agglomération augmentera obligatoirement la surface d'imperméabilisation des sols.

Par ailleurs, il est précisé qu'« aucun stationnement ou circulation de véhicule ne sera autorisé sur les réseaux et la filière d'assainissement ». Cette disposition pourrait avoir un impact important en termes de coûts et de potentiel constructible sur tout projet prévoyant la réalisation d'un collectif.

**Proposition des OLS : Il est proposé de :**

- Réduire la dimension minimale d'une place de stationnement pour véhicule motorisé à la règle standard, soit 2,5 x 5 m ;
- Autoriser le stationnement ou la circulation de véhicule sur les réseaux comme cela est communément réalisé, notamment dans le cas d'immeubles collectifs ;
- Autoriser le stationnement ou la circulation de véhicule au-dessus de la filière de traitement des EU/EV sous réserve qu'une dalle de répartition des charges soit réalisée sur cette zone. Il peut être précisé néanmoins que la circulation et le stationnement peuvent être interdits sur les regards de visite et de branchement de la filière de traitement uniquement, qui sont les points qui doivent rester accessibles en cas de contrôle, de bilan 24h ou d'intervention en urgence sur la filière.

### 1.4.2. Article 12.2 - Normes de stationnement des véhicules motorisés

La norme plancher de stationnement concernant le « logement » préconise, en plus des places de stationnement destinées aux logements (et réglementées pour chaque zone) : une place visiteur pour



5 logements et une place PMR supplémentaire par tranche de 10 places pour les aires de stationnement collectif.

Les OLS ont constaté que les aires de parking des résidences sociales sont sous-occupées, ce qui peut parfois engendrer des nuisances (abandon d'épaves de véhicule par exemple). La moyenne recensée est de 1 véhicule par ménage (chiffres issus des enquêtes annuelles menées par les OLS). Malgré ça ces espaces collectifs sont aménagés, éclairés et entretenus régulièrement (renouvellement des enrobés et des peintures de sol).

Par conséquent ces normes génèrent une augmentation inutile de l'imperméabilisation des sols que ce projet de PUD entend clairement limiter par ailleurs, ainsi qu'une consommation d'énergie et des charges qui pourraient être réduites.

#### **Proposition des OLS :**

Il conviendrait de :

- Prévoir une alternative pour les opérations destinées à la réalisation de logements sociaux prévoyant la possibilité de transformer 30% de la surface des places de stationnement exigibles en espaces verts (ces espaces verts pouvant être transformables en parking aérien à posteriori si besoin) ;
- Intégrer les places PMR aux places visiteurs ou destinées aux logements (qu'elles ne viennent pas en supplément de ces dernières). Si le programme comporte un ou plusieurs logement(s) destiné(s) aux PMR, prévoir obligatoirement 1 place de stationnement PMR dans le quota destiné aux résidents de chaque logement PMR.

#### ***1.4.3. Article 12.4 - Dispositions générales pour le stationnement des cycles***

La norme de stationnement des cycles est exposée en page 32 : « Dans le cas d'un projet d'habitat collectif : un local cycle\* d'une surface au moins égale à 3 % de la surface de plancher de l'opération, sans qu'elle ne puisse représenter une surface inférieure à 1,5 m<sup>2</sup> par logement, et un local inférieur à 10m<sup>2</sup>. »

Par expérience, nos locaux destinés aux cycles ne sont pas utilisés par les occupants des résidences et doivent être condamnés à posteriori pour limiter les nuisances (usages détournés).

Par conséquent la surface exigée est relativement élevée au regard de sa non-utilisation, et génère un surcoût non compensé (par exemple : pour une résidence de 20 logements, le local cycle devra avoir une surface minimale de 30m<sup>2</sup>).

Par ailleurs, la surface de plancher est définie comme la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80 m, calculé à partir du nu intérieur (mesuré à partir des plinthes). Cette surface de référence correspond approximativement à la surface habitable des logements à laquelle s'ajoute la surface de tous les espaces communs clos et couverts (cages d'escaliers, couloirs, halls, etc.).

N'étant pas habitables, ces derniers espaces n'ont pas vocation à générer du stationnement pour les cycles.

#### **Proposition des OLS :**

Les OLS demandent que :

- La surface de référence soit remplacée par la surface habitable des logements ;



- La surface du local cycle d'un bâtiment collectif soit réduite à 1% de la SHON et que soit supprimée l'obligation de réaliser une surface qui ne peut être inférieure à 1,5m<sup>2</sup> par logement.

De plus, les OLS sollicitent la possibilité d'avoir comme alternative la réalisation de celliers individuels au sein des opérations d'habitat collectif, ces derniers pouvant servir de stockage pour vélos ou autres équipements. Ces locaux étant privés, leur usage n'est pas détourné.

## 2. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA

### 2.1. Article UA-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les zones UA sont généralement des zones caractérisées par leur forte densité et leur fort potentiel économique.

Le secteur UA1 est particulièrement concentrée de part et d'autre de la rue principale du centre du village de Païta. Dans cette zone, la majorité des constructions sont implantées en limite par rapport à la voie publique :



**Proposition des OLS :** Afin de conserver une cohérence avec les bâtiments existant et limiter l'impact sur le potentiel constructible des parcelles, il est proposé que les constructions puissent être implantées à l'alignement de l'espace public dans la zone UA1.

### 2.2. Article UA-7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur UA1, les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.

Cette règle n'est pas applicable lorsqu'une limite séparative est constituée par un cours d'eau.

**Proposition des OLS :** Il conviendrait de prévoir une exception à la règle susmentionnée lorsqu'il est possible de justifier que la limite séparative est constituée par un cours d'eau, un arroyo ou tout autre élément rendant impossible l'implantation exigée à l'article UA-6.

### 2.3. Article UA-9 – Emprise au sol des constructions

Les zones UA sont généralement des zones caractérisées par leur forte densité et leur fort potentiel économique. Un maximum de 50% d'emprise au sol en zone UA2 réduit considérablement le potentiel constructible.



Proposition des OLS : il est proposé d'augmenter le taux d'emprise au sol pour la zone UA2.

## 2.4. Article UA-13 – Espaces libres et plantations

Les zones UA sont généralement des zones caractérisées par leur forte densité et leur fort potentiel économique. Un minimum de 20% d'espaces verts implique une réduction du potentiel constructible.

Proposition des OLS : il est proposé de réduire l'obligation d'espace libre et plantations à 10%.

## 3. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB

### 3.1. Article UB-1 – Occupations et utilisations du sol autorisées

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées « *dans la limite d'une construction par parcelle* ».

Or, il est spécifié à l'article UB-8, des règles d'implantations des « *constructions (annexes\* exclues) non contiguës et édifiées sur une même parcelle* ».

Nous nous interrogeons donc sur le type de construction possibles sur une parcelle : logements en bande, jumelés, non contiguës mais reliés par des carports, ou encore collectifs. Tel qu'il l'est suggéré ici, seule la construction d'un bâtiment semble être autorisée. A contrario, l'article UB-8 implique clairement la possibilité de réaliser plusieurs constructions sur la même parcelle.

Proposition des OLS : Afin d'éviter toute problématique d'interprétation de cette disposition, il est proposé d'autoriser la réalisation de plusieurs constructions (annexes exclues) sur la même parcelle.

### 3.2. Article UB-5 – Caractéristiques des parcelles

Selon la légende du plan général d'urbanisme directeur, on remarque que les zones UB ciblent des lotissements déjà réalisés.

Le zonage UB a une vocation résidentielle, et ses sous-secteurs se déterminent selon les termes suivants exposés en p. 43 : « *la zone UB1 est généralement située à proximité des zones centrales UA pour permettre une transition entre les centralités et les zones résidentielles. Les zones UB2 et UB3, quant à elles, permettent une transition des espaces résidentiels vers des espaces moins denses voire naturels* ».

Il est stipulé que pour être constructible, toute parcelle ou partie de parcelle doit avoir une surface minimale de :

- 10 ares en zone UB1,
- 15 ares en zone UB2,
- 30 ares en zone UB3.

Outre la remarque émise au point précédent émettant un doute quant à la possibilité de réaliser des constructions types villas jumelées ou en bande, les superficies minimales proposées de chaque sous-secteur paraissent trop élevées.



En effet, un lotissement tel que CANYZIA classé en UB1 autorisait des lots d'une superficie de 6 ares ; un lotissement tel que NOUGOUTA II classé en UB2 autorisait des lots d'une superficie de 12 ares ; un lotissement tel que celui des 3 VALLEES classé en UB3 autorisait des lots d'une superficie de 15 ares. Par ailleurs tous ces lotissements autorisaient la construction de plusieurs bâtis par lots.

**Proposition des OLS :** Afin de limiter l'impact sur le potentiel constructible des terrains nus, les OLS proposent de réduire ces surfaces. Ces réductions de surfaces constructibles pourraient atteindre dans l'idéal à 6 ares en zone UB1, 10 ares en zone UB2 et 15 ares en zone UB3. Les superficies proposées étant suffisantes pour accueillir des dispositifs d'assainissement autonomes tout en restant cohérentes avec des secteurs à vocations résidentielles.

### **3.3. Article UB-9 – Emprise au sol des constructions**

Les emprises maximales au sol dans les zones UB sont de :

- 30% en UB1,
- 20% en UB2,
- 10% en UB3.

Ainsi, si une parcelle à une superficie égale au minimum autorisé pour être constructible, l'emprise maximale d'une construction sera de 300 m<sup>2</sup>, qu'elle soit située en zone UB1, UB2 ou UB3.

En plus de la superficie minimale des parcelles et de la hauteur maximale des constructions autorisées, cette disposition impactera donc fortement le potentiel constructible d'une parcelle et ainsi, limitera considérablement les OLS dans leur capacité à proposer une offre de logements diversifiés à proximité des zones centrales et accessibles à tous les profils de ménages de la commune.

**Proposition des OLS :** Afin de limiter l'impact sur le potentiel constructible des terrains nus, les OLS proposent d'élever les emprises au sol maximales. Ces augmentations pourraient être comprises dans une fourchette qui atteindrait dans l'idéal 50% en zone UB1, 30% en zone UB2 et 20% en zone UB3.

### **3.4. Article UB-13 – Espaces libres et plantations**

En cohérence avec ce qui a été proposé concernant les emprises au sol maximales, les superficies par parcelles devant être obligatoirement aménagées en espaces verts paraissent trop élevées.

En effet, en plus de l'emprise au sol des constructions, les opérations doivent prévoir des équipements occupant de la surface supplémentaire sur une parcelle (accès et voies par exemple).


**Proposition des OLS :** Les OLS proposent de diminuer le pourcentage de superficie de parcelle devant être aménagé en espace vert selon une fourchette de pourcentages qui pourrait atteindre dans l'idéal 30% en zone UB1, 50% en zone UB2 et 60% en zone UB3.

---

Nous vous remercions par avance pour toute l'attention que vous voudrez bien prêter aux remarques ci-dessus recensées. Nos équipes techniques se tiennent à votre entière disposition pour toute réunion que vous pourriez juger nécessaire afin de vous expliquer plus amplement les termes des observations/propositions présentement formulées.

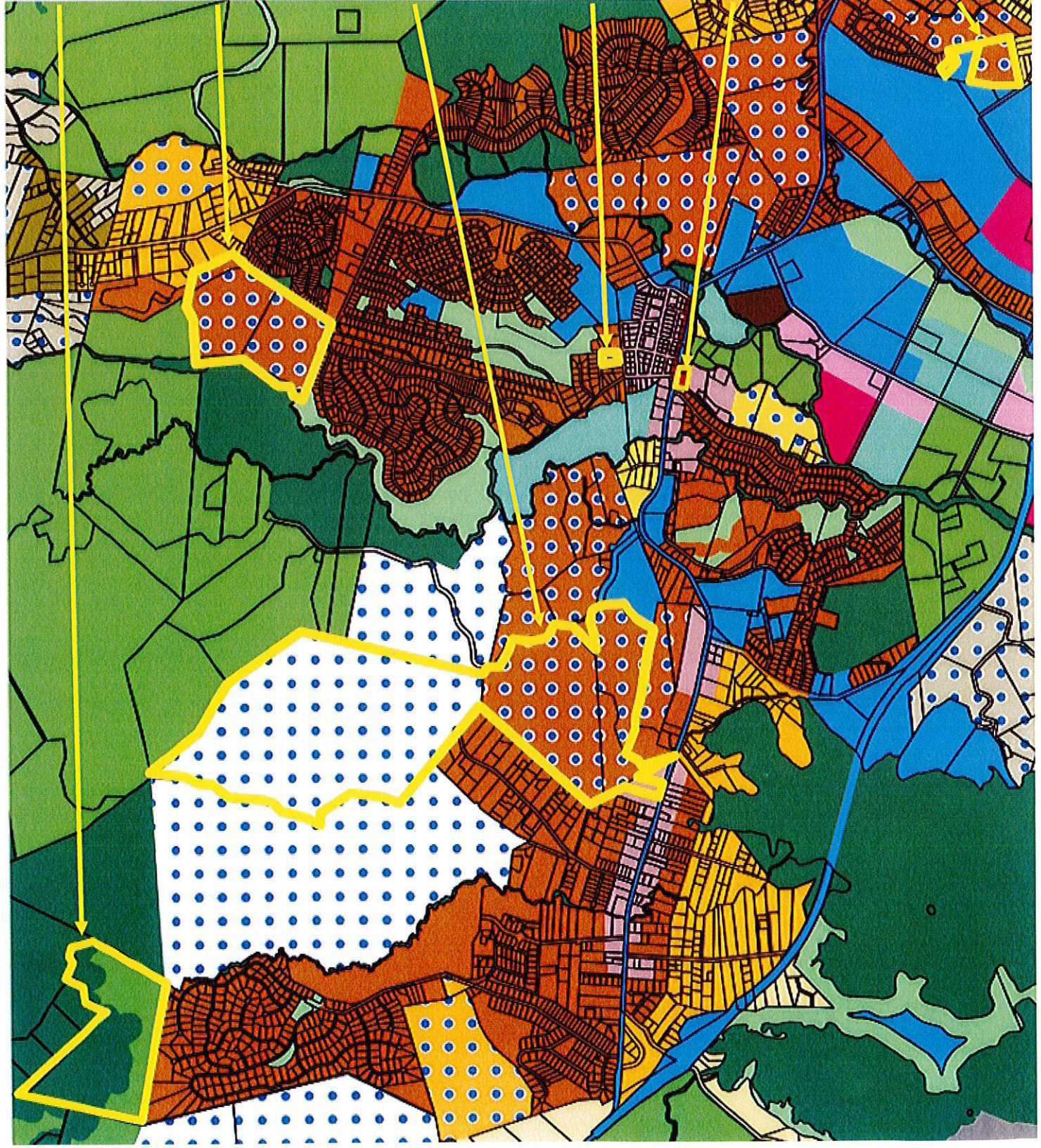
Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.



Directeurs des pôles techniques de chaque Organisme du Logement Social (OLS)		
Pour la SIC	Pour le FSH	Pour la SEM SUD HABITAT
<p>Société Immobilière de Nouvelle-Calédonie</p> <p><b>Guillaume BOYER</b></p> <p>Directeur de l'aménagement des Programmes et du Patrimoine</p>	<p><b>Guylaine PANUEL</b></p> <p>Adjointe au Directeur Technique</p>	<p></p> <p>Edmond Pouchin Dir. Production et/ou</p>



Annexe 2 : Localisation des fonciers de la SIC sur le plan de zonage actuel du projet de PUD de Païta



« ROYAL RESIDENCE » :

- Lot 1533 (NIC:4323-428850) – 30Ha :AC / NP

« COLLINE DE CARIGNAN » :

- Lot 257 (NIC:6455-132934) – 1Ha93a : AU/UB1  
 - Lot 219 (NIC:6455-130902) – 11Ha76a : AU/UB1  
 - Lot 220 (NIC:6455-039601) – 12Ha55a : AU/UB1

« ONDEMIYA » :

- Lot 293 (NIC:6355-931466) – 81Ha : AU  
 - Lot 175 (NIC:436230-4706) – 29Ha65a : AU/UB1  
 - Lot 1375 (NIC:639552-3014) – 11Ha85a : AU/UB1  
 - Lot 432 (NIC:436230-1438) – 5Ha19a : AU/UB1  
 - Lot 23 (NIC:638551-8906) – 1Ha02a : UA2

« AVA » :

- Lot 4 (NIC:640552-7098) – 9a : UB1  
 - Lot 5 (NIC:640552-8018) – 9a : UB1

« TANOÀ » (en copropriété) :

- Lot 1221 (NIC:640551-6786) – 42a : UA1

« HAUT DU MUSEE II » :

- Lot 2521 (NIC439228-3676) – 4Ha36a : AU / UB1



FONCIER / OPERATION					ZONAGE	PLANS	Enquête administrative 2023 - Projet de PUD Demandes de la SIC
Nom	NIC	N° Lot	Superficie	Adresse Localisation (source : Géorep)	Zonage - projet de PUD 2023	Plan de zonage - projet de PUD 2023	Observations et demandes de la SIC
TANDOA	640551-6786	1221	42a 65ca	Rue James Paddon	UA1		- Autoriser en zone UA1 l'implantation en retrait d'une limite latérale pour les cas spécifiques susmentionnés et l'implantation en limite de voies et d'emprises publiques. - Observations du courrier commun des OLS - partie 2 (Zone UA)
AVA	640552-7098 640552-8018	4 5	9a50ca 9a 99ca	Rue Jérôme Gaia Benoit Rue Jérôme Gaia Benoit / rue Louis Pauty	UB1		- Classer les lots n° 4 et 5 en zone UAZ. - Observations du courrier commun des OLS - partie 2 (zone UA) et 3 (zone UB).
ONDEMIA - LOT 23	688551-8906	23	1ha02a	Route d'Ondemia	UA2		Observations du courrier commun des OLS - partie 2 (zone UA)
ONDEMIA - LOTS 432, 175, 1375	436230-1438 436230-4706 639552-3014	432 175 1375	5ha19a53ca 29ha65a 11ha85a97ca	Au nord du lot n°23 (Ondemia)	AU UB1 ("indicée")		Observations du courrier commun des OLS - partie 3 (zone UB)
ONDEMIA - LOT 293	6355-931466	293	81ha	Au nord du lot n°23 (Ondemia)	AU ("stricte")		- Classer la parcelle n° 293 en zone AU/UB1 - Observations du courrier commun des OLS - partie 3 (zone UB) Intégrer le lot n°293 à la zone AU « indicé » UB1.
HAUT DU MUSEE II	439228-3676	2521	4ha36a25ca	Au sud de la rue Albert Komedji	AU UB1 ("indicée")		- Classer le lot n° 2521 en zone UB1. - Observations du courrier commun des OLS - partie 3 (zone UB)
ROYAL RESIDENCE	4323-428850	1533	30Ha	Au nord du lotissement "Baronnet - Val Boisé"	NP + AC		Classer la moitié du lot n° 1533 (partie sud) en zone UB1 voire en AU UB1.
COLLINE DE CARIGNAN	6455-130902 6455-039601 6455-132934	218 220 257	11ha76a 12ha55ca 1ha93a90ca	-	AU UB1 ("indicée")		Observations du courrier commun des OLS - partie 3 (zone UB)