



## Annexe 1

## B. Sur la forme

### 1. Le diagnostic

NB : les recommandations surlignées en vert ont été intégrées.

PAGE	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
3		Renommer « Rapport de diagnostic » en « Diagnostic territorial prospectif ».
3	La partie A se termine par un tableau de synthèse de hiérarchisation des enjeux, la partie B ne contient pas de synthèse, et la partie D constitue en elle-même une synthèse. Cette synthétisation n'est pas homogène et implique potentiellement des répétitions entre la synthèse de la partie B et la partie D.	Harmoniser la synthétisation du diagnostic et des enjeux : est-il nécessaire d'avoir un tableau de synthèse de hiérarchisation des enjeux environnementaux dans la partie A ? Si oui, pourquoi ne pas en ajouter un dans la partie B ? Si non, il paraît pertinent de regrouper tous les éléments de synthèse dans la partie D. ➤ Renommé (pas un tableau de synthèse, mais un tableau de Hiérarchisation des enjeux environnementaux. Il est également possible de supprimer cette page (partie détaillée dans le RIE
4		Donner un titre à la chronologie. Mettre à jour la chronologie au fur et à mesure de l'évolution du projet (Titre = grandes étapes de la mise en révision du PUD). Supprimer les références à la loi de pays et aux délibérations provinciales ; se concentrer sur les étapes d'évolution du PUD
6		Remplacer « CONTENU DU DOSSIER RÉGLEMENTAIRE » par CONTENU DU DOSSIER DE PUD » (le dossier règlementaire est le règlement et le zonage) Remplacer « PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PUD » par « EXPOSÉ DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES » Supprimer la référence à la délibération n°42- 2018/APS Remplacer « + OAP » par « V. OAP » et éventuellement remonter ce titre avant les servitudes et annexes. Supprimer les zones UP, UM qui n'existent pas dans le PUD de Boulouparis
7		Mettre à jour les dates au fur et à mesure de l'évolution du projet. Par exemple, la réunion de cadrage avec la DDDT a eu lieu le 16.12.2021. ➤ Les dates ont été enlevées, seules les étapes clés sont conservées.
9		Ajouter les sources des deux cartes.
11		Ajuster la légende sur les types de foncier (recommandation non comprise, légende existante)
10		Ajouter titre, date et source de la carte.

13	<p>Il est écrit « <i>On note la présence de cinq sites classés au titre des monuments historiques</i> » alors que la phrase introductive est suivie de six sous-parties. Ces sites doivent être présentés autrement afin d'éviter la confusion entre les sites classés et non classés.</p>	<p>Modifier le plan du texte comme suit et modifier et ajouter le contenu nécessaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Patrimoine classé au titre des monuments historiques : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Usine sucrière de la Ouaménie</li> <li>- Vestiges du camp Brun</li> <li>- Maison de Ouitchambo et ses annexes</li> <li>- Ancienne gendarmerie de Tomo</li> <li>- Sites pétroglyphiques (six sites au total dont Ouitchambo)</li> </ul> </li> <li>⇒ Autre patrimoine bâti historique : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pont Ouenghi</li> <li>- Ferme Le Goupils</li> <li>- Site archéologique de l'île Puen</li> </ul> </li> </ul>
13	Les photos sont de mauvaise qualité.	
14	<p>Il est écrit « <i>Ils [les sites pétroglyphiques] sont situés dans le secteur de Ouitchambo</i> ». Pourtant, sur la carte de la page suivante, ils apparaissent également sur le site de Kuenthio. Dans l'arrêté 73- 104/CG, 4 autres sites sont listés (Koua, Camp Jacob, Ouindo, Saint Gabriel)</p>	Corriger les incohérences.
14	L'appellation « Pont Ouenghi » n'est pas homogène dans l'ensemble du document.	<p>Il faut faire un choix entre « Pont Ouenghi » (page 14) et « Pont Eiffel » (page 114 &gt; Il est écrit « projet d'Aménagement du parc du Pont Eiffel »), et s'y tenir dans l'ensemble du PUD.</p>
14	Les photos de la maison de Ouitchambo sont de mauvaise qualité.	
15	<p>La carte manque de précision quant aux éléments présentés. Certains éléments du patrimoine apparaissent, d'autres non. Elle est supposée présenter le patrimoine historique mais n'est pas exhaustive. Ex : la ferme Le Goupils à Nassirah et le site archéologique de l'île Puen sont mentionnés sur la carte alors qu'ils ne sont pas mentionnés dans le texte du diagnostic ni du projet de territoire.</p> <p>DESIGN est cité comme source</p>	<p>Améliorer la résolution de la carte, mettre le titre plus en valeur, opérer une distinction visuelle et dans la légende entre les sites classés et non classés, éventuellement ajouter le périmètre de protection des abords. Ajouter les autres périmètres pétroglyphes, nommé le pont Ouenghi, ajouter la villa musée</p> <p>DESIGN est le bureau d'études qui a travaillé sur le projet de PUD. Il ne peut pas être cité dans les sources ; il ne s'agit pas d'un producteur de données. A retirer dans tous les documents du PUD.</p>
16		Remplacer le titre de la photo « Les îlots » par « L'îlot Ténia ».
17	La première photo est de mauvaise qualité.	
18	La source de la première carte est rognée.	Corriger l'affichage.
19	Les noms des lieux-dits sur la carte sont illisibles.	

20	Il est écrit « <i>L'entrée Nord du village est marquée par la présence d'un hippodrome</i> ». Il s'agit de l'entrée sud.	Corriger la coquille.
23-24	Pages blanches	Supprimer les pages
25	Le titre ne correspond pas au titre du sommaire	Mettre les titres en cohérence
27	Titre de la carte incomplet, légende qui ne correspond pas tout à fait à la carte (ex. : forêt humide ND en blanc dans la légende et en vert sur la carte)	Modifier la carte et vérifier les données forêts humides ➤ Carte remplacée
28	La cartographie des forêts sèche fait état d'un patch au nord de la commune vers camp Brun	Ajouter les données manquantes Pour le premier document graphique, rédiger la source, ajouter une date et un titre, et supprimer l'adresse du lien.
30	Les deux cartes sont de mauvaise qualité et les légendes sont illisibles. Il manque la date de relevé des données et la date de consultation de la source.	
31	La carte est difficilement lisible et la légende est illisible.	Améliorer l'affichage.
31	Pour la carte, il y a une contradiction entre la date du titre (2020) et la date de la source (2017).	Corriger les incohérences de date.
31	Une source est citée en bas de la page mais on ne sait pas si c'est la source de la carte, du tableau ou des informations contenues dans le corps du texte.	Clarifier. Rédiger la source, ajouter une date et un titre, et supprimer l'adresse du lien.
33	La synthèse présente les cotations des enjeux avec différents niveaux (fort, moyen et faible). En revanche, on ne sait pas à quels critères correspondent ces cotations, comment ils sont évalués ni quelle méthodologie a été utilisée.	Préciser et justifier la méthodologie avant de présenter la synthèse.
34		Remplacer le titre « Les milieux naturels en interface terre/mer et marins » par « Les milieux naturels en interface terre/mer et les milieux marins ».
35	La carte est difficilement lisible.	Afficher la carte en plus grand et améliorer la résolution si possible.
37	La synthèse présente les cotations des enjeux avec différents niveaux (fort, moyen et faible). En revanche, on ne sait pas à quels critères correspondent ces cotations, comment ils sont évalués ni quelle méthodologie a été utilisée.	Préciser et justifier la méthodologie avant de présenter la synthèse.

39	Définition de la trame verte et bleue	Mettre plus en évidence la source de la citation entre guillemets. Rédiger la source, date et un titre, et supprimer l'adresse du lien
40		S'il est possible de modifier le titre de la carte, mettre « Continuité écologique » au pluriel.
41	Le document graphique et le texte qui l'accompagne sont illisibles.	
43		Remplacer l'expression « pallier aux manques » par « pallier le manque ».
46	La carte est difficilement lisible.	Afficher la carte en plus grand et améliorer la résolution si possible.
47	Il est annoncé une campagne de recherche de fuite qui se poursuivra en 2020 Il est écrit « <i>Sa gestion est détaillée dans le chapitre « Réseau d'alimentation en eau potable (AEP) » du diagnostic de territoire</i> ».	Mettre à jour les actions de recherches de fuites (dates, campagne à venir ou terminée) Remplacer l'expression « diagnostic de territoire » par « diagnostic ». Ajouter la page à laquelle se référer (p 139).
48	La synthèse présente les cotations des enjeux avec différents niveaux (fort, moyen et faible). En revanche, on ne sait pas à quels critères correspondent ces cotations, comment ils sont évalués ni quelle méthodologie a été utilisée.	Préciser et justifier la méthodologie avant de présenter la synthèse.
50 - 51	La carte est difficilement lisible.	Afficher la carte en plus grand et améliorer la résolution si possible.
55	La synthèse présente les cotations des enjeux avec différents niveaux (fort, moyen et faible). En revanche, on ne sait pas à quels critères correspondent ces cotations, comment ils sont évalués ni quelle méthodologie a été utilisée.	Préciser et justifier la méthodologie avant de présenter la synthèse.
55		Ajouter un titre et une phrase d'introduction avant les éléments de synthèse.
58		Dans le titre du graphique, préciser qu'il s'agit des courbes de température à Bouraké par températures moyennes en Nouvelle-Calédonie.
59	Il est écrit « <i>La commune souhaite réaliser des études complémentaires sur ces secteurs géographiques pour caractériser l'aléa dans les zones qu'elle a identifiées comme sensibles</i> ».	Préciser quelle temporalité est prévue pour la réalisation de ces études complémentaires.
59	Les cartes sont illisibles.	➤ Ces études dépendent du Gouvernement, la mairie n'a pas de visibilité à ce stade
60		Ajouter légende, date et source de la carte.

	La dernière ligne du tableau est illisible.	
65	La carte est de mauvaise qualité.	La supprimer si elle n'est pas indispensable. Améliorer l'affichage, rédiger la source de la carte, ajouter une date et un titre, et supprimer l'adresse du lien.
66	En-dessous de la carte, se trouve un lien qui ne correspond pas à la carte puisque ce n'est pas la bonne source (La carte indique clairement « Sources : GNC, DAVAR, PS »), et qui n'est pas valide.	Supprimer le lien, éventuellement intégrer sur la page suivante les éléments d'informations site web en question.
70	La synthèse présente les cotations des enjeux avec différents niveaux (fort, moyen et faible). En revanche, on ne sait pas à quels critères correspondent ces cotations, comment ils sont évalués ni quelle méthodologie a été utilisée.	Préciser et justifier la méthodologie avant de présenter la synthèse.
71	Il est écrit « COVID Free ».	Reformuler.
72	La carte est de mauvaise qualité.	Rédiger la source de la carte, ajouter une date et un titre, et supprimer l'adresse du lien.
73	Il est écrit « 3 autres ICPE a autorisation et déclaration étaient présentes sur la commune mais ont soit fermé, soit ne sont plus autorisées ».	Reformuler la phrase : - Ne pas commencer la phrase par un nombre, - Apporter des précisions supplémentaires : il faut identifier clairement celles qui sont fermées, et expliquer ce qu'il adviendra de celles qui ne sont plus autorisées. Vont-elles fermer ? continuent-elles de fonctionner malgré tout ? <del>Mettre à jour les ICPE avec notamment la nouvelle station service à la sortie Nord de Boulouparis et le projet d'usine d'explosif</del>
75	La synthèse présente les cotations des enjeux avec différents niveaux (fort, moyen et faible). En revanche, on ne sait pas à quels critères correspondent ces cotations, comment ils sont évalués ni quelle méthodologie a été utilisée.	Préciser et justifier la méthodologie avant de présenter la synthèse.
76	Le tableau de synthèse présente les cotations des enjeux avec l'évaluation de l'enjeu, les incidences du PUD et la priorisation politique qui en découle. En revanche, on ne sait pas à quels critères correspondent ces cotations, comment ils sont évalués ni quelle méthodologie a été utilisée.	Préciser et justifier la méthodologie avant de présenter le tableau de synthèse.
81	Le tableau est illisible.	
82	Il manque les majuscules aux mots « dore » et « viennent ».	
83		Ajouter titre, date, légende et source de la carte.
84		Ajouter la date du recensement.

86		Ajouter titre, date, légende et source de la carte.
87		Ajouter titre et source pour chaque document graphique.
88	La légende de la carte est illisible.	Ajouter la source et corriger l'affichage.
88		Ajouter la légende du diagramme.
88		Ajouter la source du dernier document graphique.
89		Erreur dans le texte : - Epadh → EHPAD
89		Inverser l'affichage des camemberts : afficher d'abord 2009, puis 2014, puis 2019. Ce sera dans l'ordre chronologique. Garder les mêmes codes couleurs pour 2009, 2014 et 2019.
90		Ajouter la source pour chaque document graphique.
90	Le diagramme en bas à gauche est illisible.	
91	Le diagramme en bas à gauche est illisible.	
91		Ajouter titre, date et source pour chaque document graphique.
92	Il est écrit « <i>Les hommes disposent majoritairement plus d'un emploi que les femmes</i> ».	Pas clair, reformuler.
92		Ajouter titre, date et source pour chaque document graphique.
92	Les différents diagrammes sont illisibles.	
93	La carte est de mauvaise qualité.	
94		Ajouter titre, date et source pour chaque document graphique.
95		Ajouter titre, date et source pour chaque document graphique.
96		Ajouter titre, date et source pour chaque document graphique.
97		Ajouter titre, date et source pour chaque document graphique.
97	Ces éléments sont illisibles. Les diagrammes aussi.	
99	Il est écrit « <i>Hypothèse de projection de population de Boulouparis sur les 10 prochaines années</i> ».	Préférer une rédaction comme « <i>Hypothèse de projection de population de Boulouparis sur 10 ans</i> » ou « <i>Hypothèse de projection de population de Boulouparis à l'horizon 2030</i> ». Ce n'est pas pertinent de parler des « <i>10 prochaines années</i> » alors qu'on est déjà en 2023 et que l'année de projection est 2029. Ces éléments sont présentés depuis le démarrage des études (base données ISEE 2019 + 10 ans)
100		Ajouter une phrase d'introduction avant les éléments de synthèse.
101		Remplacer le titre « Logement / habitat » par « Logement et habitat ».

101		Ajouter titre, date et source pour chaque document graphique.
102		Ajouter titre, date et source pour chaque document graphique. Choisir entre une représentation graphique et un tableau pour les catégories de logements.
102	La légende est incompréhensible, on est obligé d'en chercher le sens dans le texte.	Rédiger les légendes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Résidences principales (rprin)</li> <li>- Résidences secondaires (rsec)</li> <li>- Logements occasionnels (locc)</li> <li>- Logements vacants (lvac)</li> </ul>
103	Pour chaque document graphique, il y a une contradiction entre la date du titre (2019) et la date de la source (2014). Or, il est impossible qu'un recensement de 2014 permette d'avoir des données sur l'année 2019.	Corriger les incohérences de date.
103	Le texte fait référence au dispositif LAPS.	Développer l'acronyme et détailler de quel dispositif il s'agit.
104	Il est écrit « cf. <i>Partie analyse foncière</i> ».	Ajouter la page à laquelle se référer.
104		Ajouter titre et source pour chaque document graphique. Choisir entre une représentation graphique et un tableau
105		Ajouter une phrase d'introduction avant les éléments de synthèse.
106		Ajouter la source de la troisième photo.
106	Il est écrit « <i>Equipements (situation début 2021)</i> ».	Mettre le titre à jour (et les informations, le cas échéant). ➤ <b>Diagnostic = image à instatnt "T"</b>
107	Il est écrit « <i>La commune projette l'implantation d'un dispensaire au village. [...] Le projet de dispensaire semble néanmoins abandonné à ce jour suite au retour défavorable de la Province Sud</i> » ; ces informations sont contradictoires. De plus, le « <i>pôle de santé (EHPAD et dispensaire)</i> » apparaît dans la liste des équipements projetés page 111.	Reformuler et clarifier pour éviter les contradictions dans l'ensemble du diagnostic. ➤ <b>Quelle est la contradiction (la volonté de la commune est bien d'avoir un dispensaire) ?</b>
107		Erreur dans le texte : <ul style="list-style-type: none"> <li>- chappelle → chapelle</li> </ul>
107		Ajouter la source de la photo « Chapelle et pèlerinage de Tomo ».
108		Ajouter la source de la photo « Warf de Tomo ».
109	Il manque le titre de la photo en haut à gauche, et deux photos différentes sont numérotées '3'.	
110		Ajouter la légende des codes couleurs.

111	Dans la liste des équipements projetés, il y a le « pôle de santé (EPAHD et dispensaire) ». L'information n'est pas claire : il apparait comme un projet sur la carte, alors que la page 107 indique que « le projet de dispensaire semble néanmoins abandonné à ce jour suite au retour défavorable de la Province Sud ».	Reformuler et clarifier pour éviter les contradictions dans l'ensemble du diagnostic. ➤ Quelle est la contradiction (la volonté de la commune est bien d'avoir un dispensaire) ?
111	Dans la liste des équipements projetés, il y a le « projet de réalisation d'une case numérique ». Ce projet n'est pas présenté ni même évoqué ailleurs dans le PUD.	Préciser l'utilité et la raison d'être de ce projet dans le diagnostic et éventuellement le projet de territoire.  Erreur dans le texte : - EPAHD → EHPAD
111		Ajouter une légende à la carte, et ajouter les équipements qui sont seulement localisés à l'aide d'un pictogramme mais pas détaillés. ➤ Carte des équipements projetés
113	Il est évoqué le projet de station-service et d'espace commercial en sortie Nord du village. La station est ouverte et le projet commercial a évolué	Informations à mettre à jour ➤ Diagnostic = image à instatnt "T"  Erreur dans le texte : - EPAHD → EHPAD
114	L'appellation « Pont Eiffel » n'est pas homogène dans l'ensemble du document.	Il faut faire un choix entre « Pont Ouenghi » (page 14) et « Pont Eiffel » (page 114), et s'y tenir dans l'ensemble du PUD. ➤ différence entre Pont de la Ouenghi (existant) et « projet d'Aménagement du parc du Pont Eiffel»
115	<del>Les projets écotouristiques sur l'ilot Ducos et le projet d'installation de l'huitrière proche de l'ile verte et de l'ile Parseval ne sont pas évoqués</del>	Eventuellement completer ➤ Cf. réponses formulées dans le cadre du zonage
115		Ajouter titre et source pour chaque document graphique.
116	Les données présentes sur les documents graphiques sont illisibles.	Ajouter titre, source, date et légende (lisible) pour chaque document graphique.
117	Le titre de la page s'intitule « Le projet d'aménagement du centre de village », et il est écrit dans la marge « Attente de validation du schéma d'aménagement du cœur de village ».	Clarifier et actualiser les informations présentes sur cette page, ajouter les références des documents cités le cas échéant (sinon supprimer la mention), citer la source des cartes afin de pouvoir facilement les consulter en taille réelle. Réfléchir à la possibilité d'ajouter ces cartes dans l'OAP relative au centre village serait pertinent. Diagnostic = image à instatnt "T", projet mis en attente
118		Ajouter une phrase d'introduction avant les éléments de synthèse.
119	Tous les documents graphiques de cette page sont illisibles.	

120	Il est écrit « <i>Le secteur des services est quant à lui sous représenté. C'est un secteur essentiel à développer, notamment les services de proximité qui permettent d'améliorer la qualité du cadre de vie des populations</i> ». Or, la nécessité de développer le secteur des services doit apparaître pages 162 à 166 dans le cadre de la réflexion sur la redynamisation des différents centres urbains.	Développer ce sujet aux pages 162 à 166. = source : CMA - Diagnostic de territoire - Données au 01/01/2021
121	Il est écrit « <i>on constate que le secteur tertiaire, qui regroupe la catégorie des commerces et celle de l'administration, fournit la majorité des emplois de la commune (56% en 2019)</i> » à la page 121 alors qu'il est fait référence aux « <i>commerces et services de proximité peu développés et peu valorisés</i> » à la page 128.	Corriger la contradiction. Contradiction ?
123		Ajouter le titre, la date et la source du document graphique.
128	<del>Il est fait référence aux « <i>commerces et services de proximité peu développés et peu valorisés</i> » à la page 128 alors qu'il est écrit « <i>on constate que le secteur tertiaire, qui regroupe la catégorie des commerces et celle de l'administration, fournit la majorité des emplois de la commune (56% en 2019)</i> » à la page 121.</del>	Corriger la contradiction.
129	Il est écrit « <i>cf. analyse sectorielle et schéma d'aménagement du centre de village</i> ».	Ajouter la page et la partie auxquelles se référer. Annexer éventuellement au PUD le schéma d'aménagement du centre de village.
129		Ajouter un titre aux photos.

PAGE	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
131		Ajouter une phrase d'introduction avant les éléments de synthèse.
132	La notion de « mobilité » est mentionnée dans le titre mais est complètement absente du développement.	Ajouter une analyse de l'état des mobilités sur le territoire de la commune.
132	<del>Il est écrit « Toutes les routes principales sont revêtues et entretenues » et « les routes municipales et les voies urbaines sont majoritairement revêtues » dans le même paragraphe.</del>	Reformuler > routes principales // routes municipales et VU
132	La carte est illisible et ne comporte pas de légende.	Un zoom est justement fait page suivante.
133	Il est écrit « cf. analyse sectorielle du centre de Boulouparis ».	Ajouter la page et la partie auxquelles se référer.
134	Ces éléments apparaissent dans la conclusion mais n'ont pas été développés dans le corps du diagnostic.	Ajouter les éléments d'analyse qui permettent d'arriver à cette conclusion.
134		Ajouter une phrase d'introduction avant les éléments de synthèse.
136	Le projet de station de transfert d'énergie par pompage (STEP) de Tomo n'est pas évoqué ?	De quel projet parles-t-on ? les informations ne nous ont pas été communiquées
137	Les documents graphiques sont illisibles.	
139	Le document graphique du réseau AEP est illisible.	
144		Ajouter une phrase d'introduction avant les éléments de synthèse.
147	Les sous titres « LES RESERVES » et « LES TERRES DES GDPL » apparaissent deux fois	Revoir la mise en forme et supprimer la source « Design »
152	Il est écrit « Port Ouenghi a donc la particularité d'avoir un foncier très peu dense » en haut de la page et « On observe sur Bouraké une urbanisation très peu dense par rapport au village ou Port Ouenghi ».	Reformuler afin d'éviter les contradictions (Port Ouenghi beaucoup plus dense que Bouraké.

## PAGE



## REMARQUES

## RECOMMANDATIONS

153	<p>Il est écrit « Ces zones sont donc largement suffisantes pour répondre aux futurs besoins en logements sur la commune jusque 2030 au moins, même dans le cas de figure correspondant à la croissance de la population de la commune la plus élevée (soit un besoin d'environ 700 logements supplémentaires d'ici 2030 - voir point III.4.5). »</p> <p>Le point III.4.5 n'existe pas dans le rapport de présentation</p> <p>Les besoins maximum en logement sont de 544 logements sur 10 ans (cf. page 98 du rapport)</p>	<p>Mettre en cohérence ce paragraphe avec le reste du document.</p> <p>&gt; Coquille, texte supprimé</p>
153	La carte est illisible.	
153	Le texte est rogné en bas de page.	
157	On ne sait pas à quoi correspond ce bloc de texte : une légende ? un exposé des problématiques ?	Reformuler de façon à ce que les informations soient présentées de manière claire et supprimer les abréviations.
158	Même remarque.	Reformuler de façon à ce que les informations soient présentées de manière claire et supprimer les abréviations.
159		Ajouter une phrase d'introduction avant les éléments de synthèse.
161		Remplacer le titre « Analyse sectorielle » par « Analyse des secteurs à enjeux ».
163		Erreur dans le texte : densification → densification
163	Il est écrit « des équipements attractifs générateurs de flux et d'attractivité ». C'est redondant.	Reformuler.
163 - 165	Sur la carte, il est prévu une zone de logement entre l'hippodrome et Port Ouenghi, ce qui n'est plus dans le projet de territoire	Modifier la carte en conséquence
164		- Remplacer « 1 <sup>er</sup> » par « premier ».
165	Légende incomplète	
165		<p>Erreurs dans le texte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ouegnhi → Ouenghi</li> <li>- de de → de</li> <li>iôt → îlot</li> </ul>
166	Il est écrit « Attente de validation du schéma d'aménagement du cœur de village » et « Dans la perspective d'une déclinaison dans le projet de territoire et en OAP ».	Si ce schéma a été validé, les références doivent être ajoutées, et le schéma lui-même doit figurer dans le PUD, dans la partie adéquate. Si ce schéma n'a pas encore été validé, ou s'il n'est plus d'actualité, alors la mention doit être supprimée. Dans tous les cas, cette page doit être mise à jour.

## 2. Le projet de territoire

Le projet de territoire est assez déséquilibré dans sa présentation. Les deux premiers axes sont assez bien développés, alors que le troisième ne l'est que sur une page et n'apporte que peu de contenu supplémentaire au projet de territoire. Ne faudrait-il pas supprimer ce dernier ou y ajouter du contenu ?

PAGE	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
3	Il est écrit « Annexes : OAP ». Ce ne sont pas des annexes, et c'est une partie à présenter séparément.	Retirer les OAP du projet de territoire.
4		<p>Erreurs dans le texte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- générés → généré</li> <li>- résidence secondaire → pluriel</li> <li>- accessibilité → accessibilité</li> <li>- positionnement → positionne</li> <li>- spontané → spontanée</li> <li>- anticiper → anticipé</li> </ul>
5	La carte est rognée et mal positionnée.	Placer la carte au centre.
8		<p>Erreurs dans le texte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- protégées → protégés</li> <li>- économisées → économisés</li> </ul>
10		<p>Erreurs dans le texte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- exposée → exposé</li> <li>- pérvention → prévention</li> <li>- traversée → traversé</li> </ul>
11	Légende incomplète	Ajouter dans la légende correspondant aux cercles bleus. <b>Il s'agit de la localisation des secteurs (+nom des secteurs)</b> Ajouter titre, source et date des données utilisées. (carte projet Athanor)
13		Ajouter la légende correspondant aux pointillés de couleur bleu clair (à cheval entre les 2 communes+ priorisation). Ajouter titre, source et date des données utilisées. (carte projet Athanor)
13	 A quoi correspond le cercle central entre la rhumerie et la villa musée ?	<p>Supprimer le rond central et confirmer que celui le plus à l'est est bien la villa musée ?</p> <p>Corriger le petit encart « Circuit touristique » également</p> <p>Ajouter les sites pétroglyphes ou bien les enlever du circuit touristique</p>

PAGE	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
13	La manière dont est présenté le patrimoine bâti sur la carte n'est pas très claire.	Ajouter le périmètre des abords des monuments historiques et opérer une distinction visuelle entre le patrimoine classé et le reste du patrimoine bâti.
15		Erreur dans le texte : - soutien → soutient
16		Erreur dans le texte : - encours → en cours
17	Il est écrit « <i>des perspectives et opportunités nouvelles sources d'emplois et d'attractivité se présentent à la commune</i> ». Il manque un mot.	Reformuler.
17	Il est écrit « <i>La zone d'activité du nord du village accueillera [...] de petite industrie pour limiter risques affiliés à la traversée de village</i> ». Il manque un mot.	Ajouter le mot manquant.
17		Erreurs dans le texte : - de petite industrie → de petites industries - petites et moyennes → petite et moyenne - lien directe → lien direct
18	Il est fait mention du « <i>secteur de Gilles</i> ». Ce secteur n'est pas développé dans le diagnostic.	Localiser et développer ce secteur dans le diagnostic.
18		Erreurs dans le texte : - connue → connu - local → locale
19		Erreur dans le texte : - local → locale
20	Il est écrit « <i>l'opportunité de créer une voie de contournement du centre de village sera intégrée aux perspectives d'extensions</i> ».	Ajouter un renvoi à l'OAP.
20		Erreurs dans le texte : - future pôle → futur pôle - la village → le village - des → dans
22		Les deux visuels du projet de réaménagement de la place centrale du village peuvent être ajoutés aux OAP, ce serait pertinent.
23	Il est écrit « <i>Annexes : Orientations d'aménagement et de programmation</i> ». Ce ne sont pas des annexes, et c'est une partie à présenter séparément.	Retirer les OAP du projet de territoire.
24	Sur la carte, il est prévu une zone de développement futur entre l'hippodrome et Port Ouenghi, ce qui n'est pas repris pas dans le zonage	Modifier la carte en conséquence

### 3. L'exposé des dispositions réglementaires

La présentation du document fait penser que pour répondre à l'axe 1 du projet de territoire, les zones N, A et TC ont été créées et pour répondre à l'axe 2 et 3, les zones U et AU ont été créées. Pour éviter cet effet, il est proposé de supprimer les pages qui rappellent le projet de territoire dans ce document (pages 6, 7, 10, 11, 12)

#### > Réponse apportée :

Cette représentation a pour objet d'exposer la cohérence entre le projet de territoire et sa déclinaison réglementaire. Cela a également une portée pédagogique pour les administrés.

## 4. Le zonage

### Remarques et suggestions :

- Les monuments historiques classés et leurs abords n'apparaissent pas dans le zonage ni dans la légende du zonage. Il faut les ajouter sur chacune des cartes afin que les usagers en aient connaissance, et il faut également prévoir un renvoi aux annexes.

Ce sont des servitudes figurant en annexe du PUD.

- Les routes et les cours d'eau doivent être zonés car ils font partie du territoire communal.

Ce travail est fait sur le format SIG. Les cartes du zonage ne zonent pas les voies et rivières pour une meilleure lecture et compréhension du public.

- La partie nord de la commune doit être affichée en intégralité et ne pas être rognée.

L'ensemble des cartes de zonage et annexes ont été reprises.

- La légende doit apparaître sur chaque page du zonage, et un titre incluant le nom de la zone doit apparaître à chaque fois qu'un zoom est fait sur une zone en particulier.

**REMARQUE** Ces trois couleurs sont utilisées pour symboliser le même zonage ANC

**RECOMMANDATIONS:** Il convient d'utiliser la même couleur pour ce même zonage

**REMARQUE :** Zone NP : certains ilots sont zonés intégralement en NP, alors que des projets économiques sont projetés : ilot Ducos, île verte, ilot Parseval

**RECOMMANDATIONS:** Prévoir un zonage A pour les installations de l'huître sur l'îlot Parseval et l'île verte  
Ajuster le zonage sur l'îlot Ducos pour permettre les projets écotouristiques

### > Réponse apportée :

Notons que ces données ne figurent pas dans le rapport de présentation et n'ont pas été communiquées ou considérées comme à prendre en compte lors de l'élaboration du projet de PUD.

#### L'îlot Parseval et l'île verte :

La mairie n'est pas favorable à ces modifications.

Concernant le projet d'huître, les porteurs de projet ont abandonné leur installation sur place sans remise en état des lieux.

Concernant le projet d'huître en cours d'instruction par la PS, la commune n'est pas informée du projet.

Une activité d'élevage d'huîtres telle qu'envisagée n'est pas souhaitée par la commune (qui souhaiterait privilégier l'exploitation d'huîtres locales existantes dans la baie plutôt que d'introduire des espèces venues de l'extérieur).

NB : la nouvelle carte des forêts sèches impacte fortement l'île verte (zone à préserver).

#### L'îlot Ducos :

Demande issue de la volonté d'un porteur de projet mais non suffisamment mature et concertée à ce jour. Le projet écotouristique n'est pas défini (aucun élément de projet n'est présentable). Celui d'exploitation agricole non plus.

Par ailleurs, ce projet fait l'objet d'une opposition de la part des coutumiers qui y sont implantés. (> des revendications sont également formulées sur cet îlot.

Au regard de ces éléments, la mairie n'est pas favorable à ces modifications à ce stade.

**REMARQUE :** Le zonage UT sur l'ilot Puen a été étendu. S'agit-il d'un nouveau projet hôtelier ? Le projet décrit dans le diagnostic est-il toujours d'actualité ?

**RECOMMANDATIONS:** A ajuster si besoin

**> Réponse apportée :**

La zone UT intègre le projet hôtelier mais également la partie littoral nord-ouest avec les constructions existantes et le Ranch = zone à vocation touristique

**REMARQUE :** Zonage AC : le patch de forêt sèche proche de camp brun est zoné AC

**RECOMMANDATIONS:** A ajuster

**REMARQUE :** couleur du zonage à revoir au sud de l'ilot Hugon et sur les zones d'exploitations aquacoles

**RECOMMANDATIONS:** A ajuster

**REMARQUE :** Les zonages TC et ANC ne sont pas contenus dans les limites communales

**RECOMMANDATIONS:** A ajuster

**REMARQUE :** Il est prévu un zonage UAEC à l'entrée de Port Ouenghi permettant la réalisation de commerces, services, bureaux. Quels sont les projets ? S'agissant d'une parcelle quasiment intégralement DPM, quels sont les activités prévues ?

**RECOMMANDATIONS:** En dehors de la parcelle privée en bord de RT1, proposer un zonage mieux adapté au DPM (UL, UT, NLT ...)

**> Réponse apportée :**

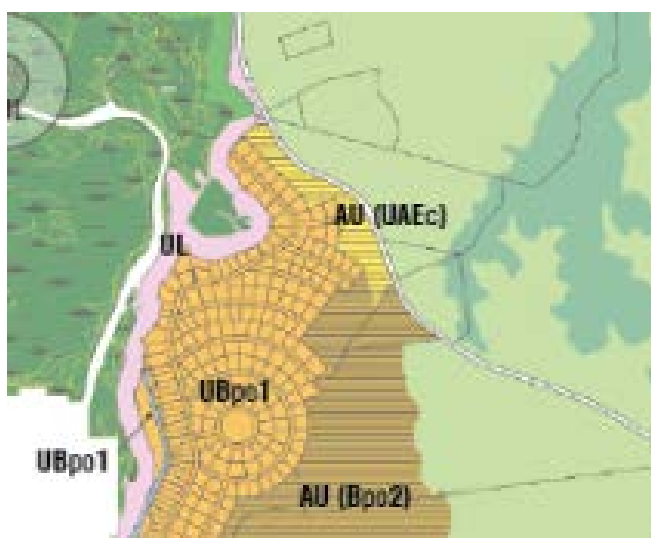
➤ **Prise en compte de la recommandation et modification du zonage.**

La volonté était de permettre la réalisation d'activités de proximité en entrée du lotissement pour répondre aux besoins de la zone et limiter les flux vers le village.

Une accessibilité et une visibilité depuis la Rt1 reste à privilégier.

Aussi, dans le cadre de l'extension du lotissement de Port Ouenghi (tranche 3), une voie de desserte parallèle à la RT1 sera créer pour accéder au secteur et ne pas concentrer les flux sur la voie principale existante. A l'appui de cette voie et en bordure de Rt1 en entrée de lotissement, pourront se développer des activités de proximité (zone UAEC).

Le partie DPM en entrée de lotissement est reclassée en zone UL (continuité de l'aménagement du littoral entre le village et Port Ouenghi).



**REMARQUE :** Presqu'île Beaupré. Le zonage AU et AUR peut permettre à terme la poursuite de l'urbanisation de cette presqu'île. Cette vocation urbaine n'est pas compatible avec les activités aquacoles à proximité.

**RECOMMANDATIONS:** Il est proposé de maintenir le zonage A sur l'ensemble de la presqu'île.

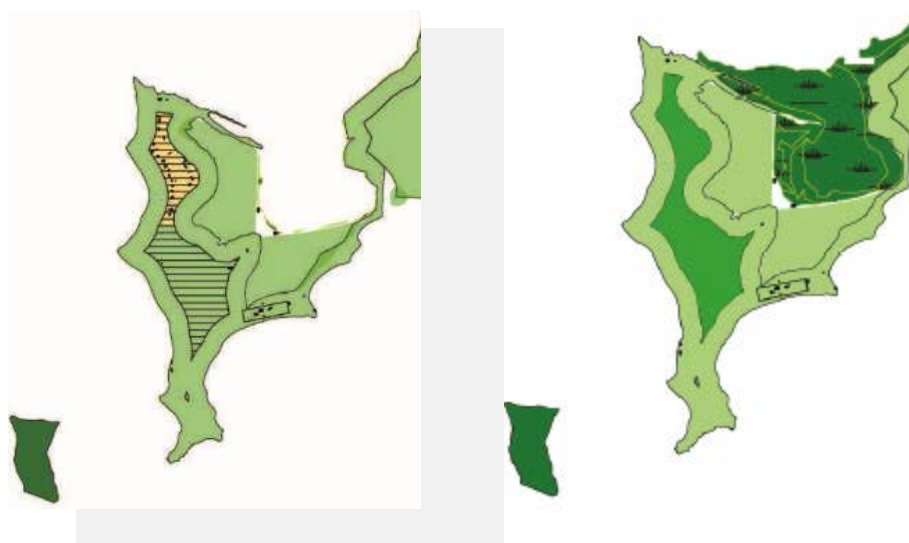
> Réponse apportée :

➤ Modification du zonage.

La presqu'île de Beaupré fait l'objet d'un développement de résidences secondaires, sans autorisations et générant des problématiques en terme de réseaux, de gestion et ramassage des déchets, etc.

La volonté était d'enrayer ce phénomène.

Aussi, au regard des recommandations formulées et des enjeux d'enrayement du phénomène d'urbanisation non maîtrisé de la presqu'île, un reclassement en zone NLT a été décidé.



**REMARQUE :** Zonage UB1 : Une partie du golf de la Ouenghi est zoné en UB1. Ce zonage n'est pas annoncé dans le projet de territoire. Y- a-t-il un projet ?

**RECOMMANDATIONS:** Questionner ces deux zonages UB1 et les supprimer éventuellement

> Réponse apportée :

La zone UB1 créée a été créée en concertation avec la mairie et le gestionnaire du Golf afin de contribuer à garantir la poursuite de cette activité essentielle pour la commune. Il s'agit de permettre la construction et la vente de bungalow en lien avec le golf, sur le seul secteur non inondable du golf et constructible (l'hôtel étant situé en zone inondable par exemple).

**REMARQUE :** Zonage UB1 : une centralité UB1 est proposée dans l'extention urbaine du village, à proximité de la zone d'activité économique destinée à la valorisation des déchets. Est-ce pertinent ?

**RECOMMANDATIONS:** Questionner ces deux zonages UB1 et les supprimer éventuellement

> Réponse apportée :

L'idée de ce zonage était de permettre à terme de pouvoir avoir une petite polarité de quartier, étant donné qu'on se trouve relativement éloigné du centre de village, dans un secteur de développement mixte et qui serait également le point de connexion probable de la future voie de liaison (contournement du village, desserte de la zone d'activité et du secteur de développement)/

Une bande tampon avec zone AUE a été créée.

**REMARQUE :** La zone AUR à l'ouest de Bourake est déjà urbanisée.

**RECOMMANDATIONS:** Modifier le zonage en UR

**> Réponse apportée :**

Ce lotissement est bien connu de la commune, notamment du fait des problématiques qu'il génère. En effet, aujourd'hui, il n'existe pas de structure de gestion du lotissement, son accès se fait uniquement par une voie privée que les propriétaires refusent de rétrocéder à la mairie et génère des conflits. Les autorisations d'ouverture à l'urbanisation n'ont pas été réalisées.

>La volonté de la mairie est de ne pas régulariser la situation avant d'avoir sécurisé l'urbanisation de ce secteur (voies d'accès notamment).

**REMARQUE :** UR ancien village de Gilles. La zone UR autour du bourg de Gilles est très largement étendue alors qu'elle n'est pas à ce jour urbanisée. Aucune justification pour ce nouveau zonage UR

**RECOMMANDATIONS:** Il est proposé de repasser ce zonage en AC ou en AUR, excepté le centre du hameau

**> Réponse apportée :**

La localité de Gillès est constituée par un ancien "village" composé d'un petit lotissement. Une école dont il ne reste aujourd'hui que des ruines y était implantée.

Un projet villa musée porté par la mairie y est envisagé, tout comme la valorisation du foncier communal (ancien école).

Ce secteur occupe une position géostratégique, sur la route menant au littoral et à Bouraké, à proximité du village de Boulouparis et de la vallée de la Ouaménie. Il est bien desservi par les réseaux.

La remontée du biseau salé impacte de secteur.

La commune souhaite affirmer la vocation rurale résidentielle de ce secteur en y structurant une petite centralité (autour du projet de villa musée et de valorisation du foncier communal) et en y permettant des extensions résidentielles sur une bande rurale contenue le long de la RM1 (hors zone humide).

Les éléments de justification ci-dessus seront ajoutés au Rapport de présentation pour expliquer le zonage du secteur de Gillès.

**REMARQUE :** Cette zone AUR n'est pas proposée dans le projet de territoire ou dans l'OAP. Il s'agit d'un carrefour à vocation économique

**RECOMMANDATIONS:** Il est proposé de supprimer cette zone AUR et de zoner les deux parcelles commerciales en UAEC

**> Réponse apportée :**

La mairie ne souhaite pas apporter de modifications de zonage sur les lots situés au carrefour en façade sur la RT1.

En effet, le développement de ces lots se fait actuellement en désaccord avec la mairie.

Si des dérogations ont été obtenues pour l'implantation d'une station-service (zone AUR du PUD applicable), des projets commerciaux non concertés avec la mairie se sont développés en parallèle du projet de station-service.

Or la mairie est particulièrement attentive au développement d'activités économiques le long de la RT1, dont elle entend maîtriser le type d'activité (pas de centres commerciaux ou de grandes surfaces qui pourraient déséquilibrer le tissu économique existant par exemple).



Aussi, la mairie ne souhaite pas encourager cette initiative et donc préfère maintenir le zonage AUr déjà existant à ce stade.

Au nord, la possibilité d'implantation d'un petit lotissement rural est conservée étant donné le positionnement stratégique de ce secteur.

La zone AUR du précédent PUD a néanmoins été considérablement réduite afin de privilégier les extensions résidentielles dans les secteurs situés à l'est du village notamment.



**REMARQUE :** Les zone AUR de Bouraké sont immenses Il convient de les réduire ou de désindicer celles qui ont vocation à être urbanisées à long terme

**RECOMMANDATIONS :** Ajuster le zonage AUR de Bouraké

**> Réponse apportée :**

L'objectif poursuivi par la mairie était d'afficher la volonté de développer ce secteur sud du littoral et de contenir le développement résidentiel sur cette partie sud pour ne pas inciter à s'étendre au nord sur les terres agricoles.

L'idée étant d'offrir des perspectives d'implantation sur ces secteurs littoraux convoités (à défaut et au regard de la demande, l'urbanisation non maîtrisée sur foncier agricole va se poursuivre).

Néanmoins, la mairie prend note des remarques formulées sur l'importance de la zone AUR littoral et a décidé de reclasser une partie des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation en zone AU strict (partie située en amont des exploitations aquacoles).



**REMARQUE :** Les nouvelles zones U et AU à l'est du village permettent de doubler au moins la tache urbaine ce qui est démesuré par rapport au besoin en développement urbain sur les 10 prochaines années

**RECOMMANDATIONS :** Supprimer la zone AUB2 et réduire la zone UB2 notamment pour la partie résidentielle la plus à l'est.

**> Réponse apportée :**

La zone UB2 définie à l'Est du village est entièrement sous maîtrise foncière communale.

Aussi la maîtrise du développement de secteur est assurée par la mairie.

Par ailleurs, via ce zonage, la mairie souhaite afficher les ambitions qu'elle porte sur ces terrains voués au développement futur de la commune.

À défaut, cette partie plus à l'est est occupée par des privés de manière non officielle et qui semblent de plus en plus légitimer leur implantation sur ce secteur.

Dans cette même logique, concernant les lots AUB2, l'idée est également de préparer les proprios privés de ces lots stratégiques à envisager de valoriser leur foncier et ne pas poursuivre dans une vocation agricole à terme.

**REMARQUE :** Zone NM à Tomo : l'autorisation d'exploiter de Messieurs FOUCHER porte sur une superficie de 1.14 ha. La zone NM correspondante est bien plus importante.

**RECOMMANDATIONS :** Réduire la zone NM au périmètre de la carrière

**> Réponse apportée :**

Aucune empreinte cartographique permettant de délimiter précisément la carrière autorisée au sein du foncier de M. FOUCHER n'a pu nous être communiqué. Seul un plan de la carrière sans implantation sur le terrain est disponible. Aussi, une délimitation approximative dû être faite dans le cadre du plan de zonage (l'exploitation étant de toute manière conditionnée à l'autorisation d'exploiter, la carrière sera contenu dans le périmètre accordé).