



# **Bilan de l'enquête administrative**

## **Analyse des avis et réponses apportées**

**Plan d'Urbanisme Directeur de la commune de BOULOUPARIS**

**Juin 2023**

## Analyse générale

Seuls les avis et remarques appelant une réponse ont été traités dans ce rapport. Les appréciations favorables n'appelant pas de modifications ou de réponses ne sont donc pas explicitées dans ce document.

## ANALYSE DES AVIS ET REPONSES APPORTEES

### ADRAF

#### > Réponse apportée :

Modifications de forme prise en compte dans le texte (pas de mention des propriétaires de GDPL)

### CDE

Pas de remarque particulière

### Ministère des armées

Pas de remarque particulière

### Direction des Services Fiscaux

Pas de remarque particulière

### CMA

Pas de remarque particulière si ce n'est :

#### **2. Les zones d'activités économiques**

L'article UAE 2, qui liste les occupations autorisées à s'implanter dans les zones UAE et dans les secteurs UAEC, ne mentionne pas les activités artisanales pour ce dernier type de zone (UAEC). Or les secteurs concernés par le zonage UAEC (Tomo, Port Ouenghi et Hippodrome) constituent des pôles de consommation intéressants pour les entreprises artisanales. Ainsi, il nous semblerait pertinent d'ajouter dans la partie concernant les secteurs UAEC l'autorisation de constructions à destination d'artisanat.

#### > Réponse apportée :

L'autorisation des constructions à destination d'artisanat est ajoutée en zone UAEC.

### DAC

Il ressort de notre analyse les remarques suivantes :

> le plan de servitudes aéronautiques de dégagement (PSA) de l'aérodrome de Nouméa-La Tontouta approuvé par l'arrêté du 13 janvier 2016 est correctement reproduit ;

> la direction de l'aviation civile en Nouvelle-Calédonie (DAC-NC) et la province Sud ont signé la convention n° 2021-1/DAC-SI/PS pour l'établissement des PSA des aérodromes de Bourail-Poé et de La Foa-Oua Tom.

Ainsi, je porte à votre attention que le PSA de l'aérodrome de La Foa-Oua Tom est en cours d'élaboration par mes services et qu'une partie des servitudes aéronautiques instaurées concerneront le territoire de la commune de Boulouparis. Dans l'attente d'une approbation de ce PSA et de son annexion aux PUD des communes de La Foa et de Boulouparis je vous transmets le plan d'ensemble de ce PSA dans sa phase d'avant-projet ;

Dans le document « annexes et servitudes » paragraphe « servitudes radioélectriques contre les perturbations ou les obstacles », il conviendrait d'ajouter :

- > la servitude radioélectrique contre les obstacles liés à la radiobalise NDB située à la presqu'île de Beupré, suivant l'arrêté n° 225 du 12/03/1985 ;
- > la servitude radioélectrique contre les obstacles liés à l'antenne avancée du Mont-Do, suivant l'arrêté n° 2717 du 29/09/1981 ;
- > la servitude radioélectrique contre les obstacles liés à l'ADSB du Mont-Do, même s'il n'existe pas de texte officiel pour une servitude radioélectrique sur cet équipement, suivant la fiche PT2-S-04-a.

Enfin, la DAC-NC a proposé un projet de texte sur l'urbanisme au voisinage des aérodromes à l'instar de celui applicable en Métropole.

Ce projet est en cours de présentation auprès des différents acteurs (gouvernement, CUH...). Dans l'attente de l'approbation de ce texte, je porte à votre connaissance le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Nouméa – La Tontouta, illustrant les limites externes des zones de bruit A, B, C et D, correspondant respectivement aux valeurs de l'indice de bruit de 70, 62, 55 et 50 dB.

Une fois le texte approuvé, nous vous transmettrons les dispositions opposables à tous les terrains concernés par le plan d'exposition au bruit.

#### > Réponse apportée :

Nous prenons note des remarques concernant le future PSA de l'aérodrome de La Foa- Oua Tom et le projet de texte sur l'urbanisme au voisinage des aérodromes (plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Nouméa – La Tontouta).

- Ces éléments seront à intégrer une fois les textes approuvés par une mise à jour des annexes du PUD.

Ajout dans la liste des annexes et servitudes, paragraphe « servitudes radioélectriques contre les perturbations ou les obstacles » :

**Protection de la servitude radioélectrique contre les obstacles liés à la radiobalise NDB située à la presqu'île de Beupré**

**Arrêté n° 225 du 12/03/1985** fixant l'étendue des zones et approuvant les servitudes concernant les centres émetteurs de sécurité aéronautique de Bouloupari/presqu'île Beupré et de Bouloupari/île aux Cochons.

**Protection de la servitude radioélectrique contre les obstacles liés à l'antenne avancée du Mont-Do**

**Arrêté n° 2717 du 29/09/1981** ; portant établissement des servitudes en vue de la protection du centre récepteur de sécurité aéronautique du Mont Do contre les perturbations électromagnétiques

**Protection de la servitude radioélectrique contre les obstacles liés à l'ADSB du Mont-Do,**

**NB : il n'existe pas de texte officiel pour une servitude radioélectrique sur cet équipement, suivant la fiche PT2-S-04-a.**

Ajout de ces 3 servitudes dans la carte des servitudes (données SIG transmises).

## Agence néo-Calédonienne de la Biodiversité

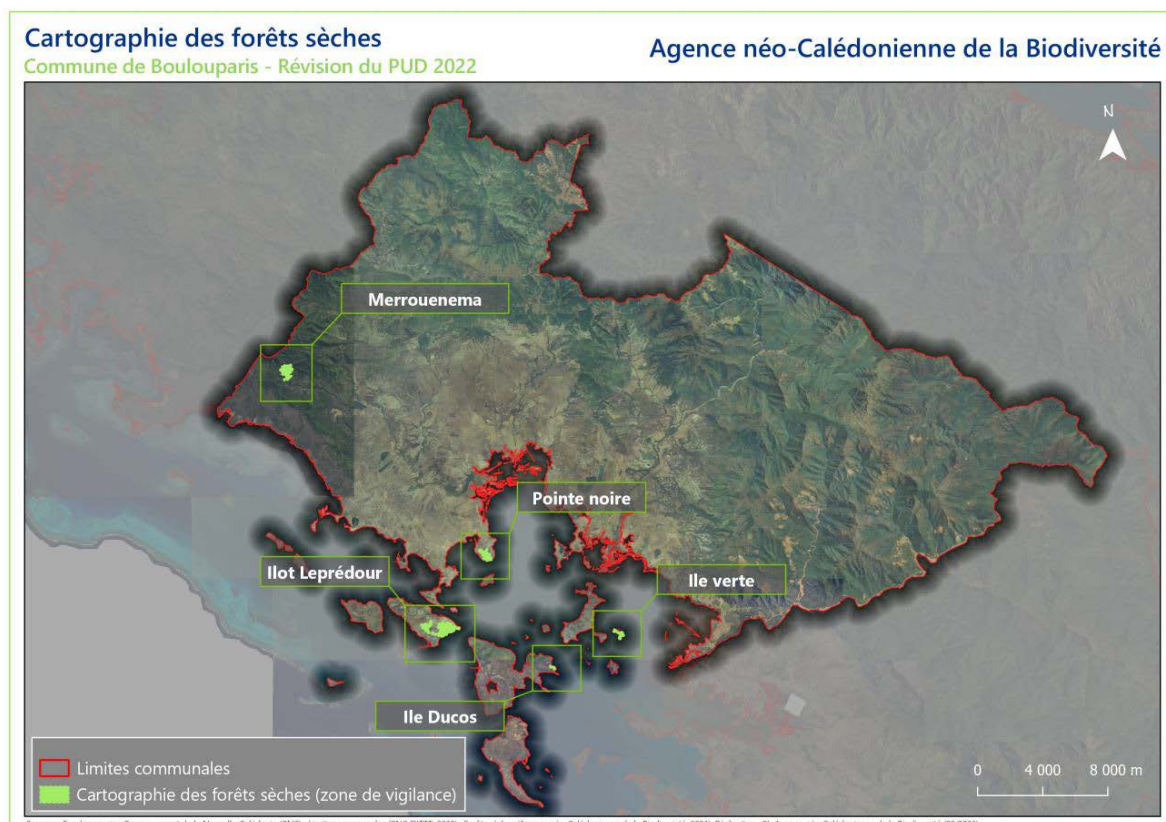
(...)

Nous attirons toutefois l'attention sur la cartographie des forêts sèches utilisée pour ce diagnostic. Ce rapport de diagnostic, établi en juillet 2021, a utilisé la version 2020 de la cartographie des forêts sèches.

Or, en 2020, la province Sud a commandé une étude ayant pour objet d'établir une carte actualisée des forêts sèches de la commune de Boulouparis. Cette étude, conduite par Insight et BotaEnvironnement a pris fin au premier trimestre 2021 (rapport Insight/BotaEnvironnement du 5/03/2021 et réunion de restitution le 16/03/2021). La province Sud a ensuite actualisé la cartographie des forêts sèches de la commune à partir des résultats de l'étude.

*Depuis ce travail, la commune compte 5 secteurs de forêt sèche répertoriés, soit davantage de secteurs que dans la cartographie précédente. Ces 5 secteurs sont (cf. carte) :*

- Ilot Leprédour : dont la cartographie actualisée est similaire à la précédente version
- Pointe noire, à Bouraké : contour sensiblement différent
- Ile Ducos : nouveau secteur répertorié
- Ile verte : nouveau secteur répertorié
- Merrouenema : nouveau secteur répertorié



Aussi, il est à noter que l'enjeu environnemental de la plaine est estimé « faible ». Nous questionnons les conséquences que cela pourrait avoir sur la conservation des reliques de formations forestières ou paraforestières de cette zone de plaine, en particulier la conservation de l'EIP forêt sèche, et ce d'autant plus que l'enjeu environnemental de la conservation des forêts sèches est jugé seulement « moyen ». Au-delà de ces forêts en elles-mêmes, c'est aussi le maintien et le renforcement des connectivités entre ces formations qui dépendent de l'enjeu environnemental accordé la plaine.

(...)

Afin de protéger l'ensemble des forêts sèches répertoriées aujourd'hui, il conviendrait cependant d'actualiser le diagnostic et la traduction spatiale du projet de territoire pour tenir compte des mises à jour de la cartographie des forêts sèches de Boulouparis intégrées en début d'année 2021.

*Dans le projet de territoire soumis à consultation, les 5 secteurs de forêt sèche compris dans la cartographie actualisée en 2021 des forêts sèches de la commune de Boulouparis se retrouvent dans la situation suivante :*

*- Ilot Leprédour : (...) l'intégralité de la forêt sèche répertoriée pour l'îlot est ainsi en zone NPfs (zone naturelle protégée spécifique aux forêts sèches).*

*- Pointe noire, à Bouraké : le contour de la cartographie actualisée en 2021 est sensiblement différent (...) une petite partie à l'ouest du patch se situe hors de la zone naturelle protégée (environ ½ ha). De plus, une partie de la forêt sèche est bien en zone naturelle protégée mais n'est pas en NPfs, spécifique aux forêts sèches.*

*- Ile Ducos (5,1 ha) : le nouveau secteur répertorié est bien en zone naturelle protégée bien qu'il ne soit pas en NPfs, spécifique aux forêts sèches.*

*- Ile verte (16,1 ha) : le nouveau secteur répertorié est bien en zone naturelle protégée bien qu'il ne soit pas en NPfs, spécifique aux forêts sèches.*

*- Merrouenema (48,3 ha) : ce nouveau secteur de forêt sèche répertorié se trouve en zone agricole « zones AC », c'est-à-dire qu'il n'est pas en zone naturelle protégée.*

*Protéger l'ensemble des forêts sèches répertoriées aujourd'hui impliquerait ainsi de modifier les dispositions actuellement proposées pour le secteur de Merrouenema, et d'élargir sensiblement la zone protégée de Bouraké pour intégrer l'ensemble de la zone de vigilance de forêt sèche. Le zonage spécifique NPfs pourrait par ailleurs être précisé pour certaines zones déjà considérées comme zones naturelles protégées.*

Une telle mise à jour pourrait justifier de légères adaptations de la trame verte et bleue, notamment afin d'envisager les connectivités, entre les patches de forêt sèche entre eux et avec les autres formations forestières, en tenant compte de la forêt sèche du secteur de Merrouenema.

#### **> Réponse apportée :**

**Remarque préalable :** Il est regrettable que ni la commune, ni le prestataire n'aient été informés de l'actualisation de cette donnée. Pourtant des demandes des données, d'informations et réunions ont été organisées courant 2021, deux comités d'études ont été organisés sans qu'aucune remarque n'ait été émise en ce sens (CE n°2 sur la présentation du diagnostic et du projet de territoire en décembre 2021, CE n°3 sur la présentation du dossier réglementaire). Le CEN a également été contacté par e-mail 1 mois avant le rendu évoqué ci-dessus avec une proposition de relecture des données.

La prise en compte de la nouvelle donnée communiquée concernant les forêts sèches nous semble effectivement essentielle à intégrer au futur PUD de la commune.

Aussi, ces modifications ont été intégrées au rapport de présentation et au dossier réglementaire opposable aux tiers (zonage et annexes).

Concernant l'enjeu vis-à-vis des forêts sèche, ce dernier a déjà été actualisé au niveau FORT dans le RIE.

Pour la plaine : l'enjeu de formations forestières et para forestières n'avait pas été mis en exergue lors du diagnostic. Néanmoins, dans le chapitre 2.3.2 du RIE « zones susceptibles d'être impactées par le PUD, la plaine est classée en SENSIBILITE FORTE.

## GOUV - CELLULE DE L'HABITAT & DE L'URBANISME

### Présentation PUD - Enquête administrative

Absence de cartographie identifiant l'évolution des zonages entre le PUD projeté et le PUD de 2013. Cette carte apportera un éclairage sur la volonté d'améliorer la protection des forêts humides, sèches, mangroves et des maquis. P33 p37 p55

#### > Réponse apportée :

Le RIE\* dans le cadre de l'évaluation environnementale traite spécifiquement de ce point, il ne suit cependant pas le même parcours de validation que le dossier de PUD.

Les comparaisons zonage avant/après ont également été réalisées dans le cadre des réunions publiques et de la présentation au Comité d'études notamment (supports à disposition).

Elles n'ont effectivement pas été intégrées au rapport de présentation qui expose le nouveau projet de PUD.

Ces données comparatives peuvent également être mises à disposition sur demande.

### 1.1.PUD de Boulouparis - diagnostic - septembre 2022

- Le potentiel des terres coutumières au nord du village n'est pas exposé. Alors qu'elles pourraient contribuer à faciliter et favoriser l'atteinte du projet de territoire.

#### > Réponse apportée :

Aucun projet concerté ni volonté de développement n'a été évoqué en ce sens lors de l'élaboration du projet de PUD. Le foncier concerné est par ailleurs relativement déconnecté du tissu urbain et situé dans un secteur à vocation agricole. Il conviendrait de préciser comment « elles pourraient contribuer à faciliter et favoriser l'atteinte du projet de territoire » le cas échéant.

D'autres projets sont aujourd'hui en cours sur TC en concertation avec la mairie, mais les terres évoquées ne sont pas concernées.

- Aucune information sur l'île Parseval

#### > Réponse apportée :

Dans le cadre de l'enquête administrative, il conviendrait de préciser les attentes ?

- Dans le chapitre sur la gestion des risques, il n'est pas précisé si la commune dispose d'un PCS p56

#### > Réponse apportée :

Le PCS a été validé en conseil municipal et sera effectivement intégré en annexe du PUD.

- Les deux centralités principales sont les deux zones impactées par le risque inondation. P60 la carte n'a pas de légendes.

#### > Réponse apportée :

Légende ajoutée p60

- Le diagnostic ne fait pas cas du risque « bruit ». Compte tenu de la proximité de l'aéroport, un paragraphe avec la carte du bruit apporterait un éclairage. P71

> Réponse apportée :

Ce point est abordé p73 du diagnostic.

> Cf. avis DAC dans le cadre de l'enquête administrative.

- P84, une carte d'habitants par la surface de l'îlot ISEE, ne donnerait peut-être pas le même résultat que celle du nombre d'habitants par îlot ISEE.

> Réponse apportée :

Cela apporterait peu d'information complémentaire utile vu la composition des îlots ISEE sur la commune. Le rapport de présentation apporte justement plus de précisions sur la répartition de la population dans les pages suivantes pour être plus précis que le nombre d'habitants par îlots ISEE.

- P110 la légende a deux points 15

> Réponse apportée :

Coquille corrigée

- P146 le zoom sur le village laisse apparaître une parcelle en jaune. Couleur qui n'est pas renseignée dans la légende. Les terres appartenant à l'ADRAF sont-elles dans le foncier État ?

> Réponse apportée :

Erreur de légende corrigée (foncier Etat en jaune)

- P148 Est-il possible de localiser sur la carte les GDPL cités ?

> Réponse apportée :

Cette donnée nécessiterait un accord de l'Adraf et une transmission d'information qui ne nous ont pas été transmises dans le cadre de la récolte données.

Ces documents font apparaître le fort enjeu lié à la problématique de cohabitation des écosystèmes d'intérêts patrimoniaux et les exploitations agricoles et minières. Préservation des EIP / exploitation minière p26 à 29:

- Zone ND / Exploitation agricole
- Maquis ND / Maquis minier
- Renaturation restauration des écosystèmes p30

Ce qui interpelle d'une manière plus générale sur la qualification de la zone NM dont la vocation est l'exploitation minière, notamment à la lecture du LP 112-7.

> Réponse apportée :

La demande n'est pas comprise. Il conviendrait de préciser les attentes dans le cadre de l'enquête administrative.

Un travail spécifique et une concertation étroite a été menée sur ce sujet dans le cadre de l'élaboration du PUD. Ces travaux peuvent être mis à disposition.

Rappelons que le projet de PUD va clairement dans le sens d'une amélioration et d'une protection totale des EIP contrairement à l'ancien PUD.

## **1.2.PUD de Boulouparis - projet de territoire Septembre 2022**

Une carte avec la vocation des territoires pourrait faciliter la traduction règlementaire des grandes orientations du projet de territoire.

En effet selon les éléments transmis, au regard des principes directeurs de l'urbanisme et particulièrement de l'article LP111-2, voici la compréhension du projet de territoire de la cellule de l'habitat et de l'urbanisme :

#### Compréhension du projet de territoire de la cellule de l'habitat et de l'urbanisme

RÉVISION DU PUD DE BOULOUPARIS  
Enquête administrative 03 02 2023



#### > Réponse apportée :

Il conviendrait de préciser les attentes dans le cadre de l'enquête administrative. La « compréhension du projet de territoire de la cellule de l'habitat et de l'urbanisme » soulève certaines incompréhensions.

Nous restons à la disposition de la cellule de l'habitat et de l'urbanisme pour toute information complémentaire, mais exprimons en retour les réserves suivantes :

Des cartes sont présentées dans le projet de territoire pour exprimer le projet de PUD (document soumis à un processus de concertation et de validation).

Pourquoi nous fournir à ce stade une carte modifiée avec des orientations différentes de celles exprimées dans le projet de territoire ?

Concernant la carte communiquée nous nous interrogeons sur :

> la notion et le tracé du « parc du littoral », de la continuité identifiée ?

> la seule localisation de 2 points touristiques sur Puen et Beauré particulièrement ?

> la vocation modification de la vocation de Tomo, identifiée comme une centralité économique ? Le projet de territoire identifie Tomo comme polarité urbaine secondaire (mixte, pas uniquement économique)

> le découpage du village avec une centralité administrative et centralité de village ? Pourquoi localiser la centralité de village au nord dans le secteur résidentiel ?  
 > les tribus sont identifiées comme à vocation rurale au même titre que le secteur Gillès ? NB : le secteur Gillès est mal localisé. Le lotissement ciblé est au contraire un secteur à fortement contraindre en terme de développement (Cf. projet de PUD).

Tomo ne doit-il pas évoluer et conforter sa vocation artisanale et industrielle complémentaire à l'activité aéroportuaire, tout en restant la porte d'entrée au parc du littoral en valorisant les propositions à dimension culturelle de l'association KAKOMA.

> Réponse apportée :

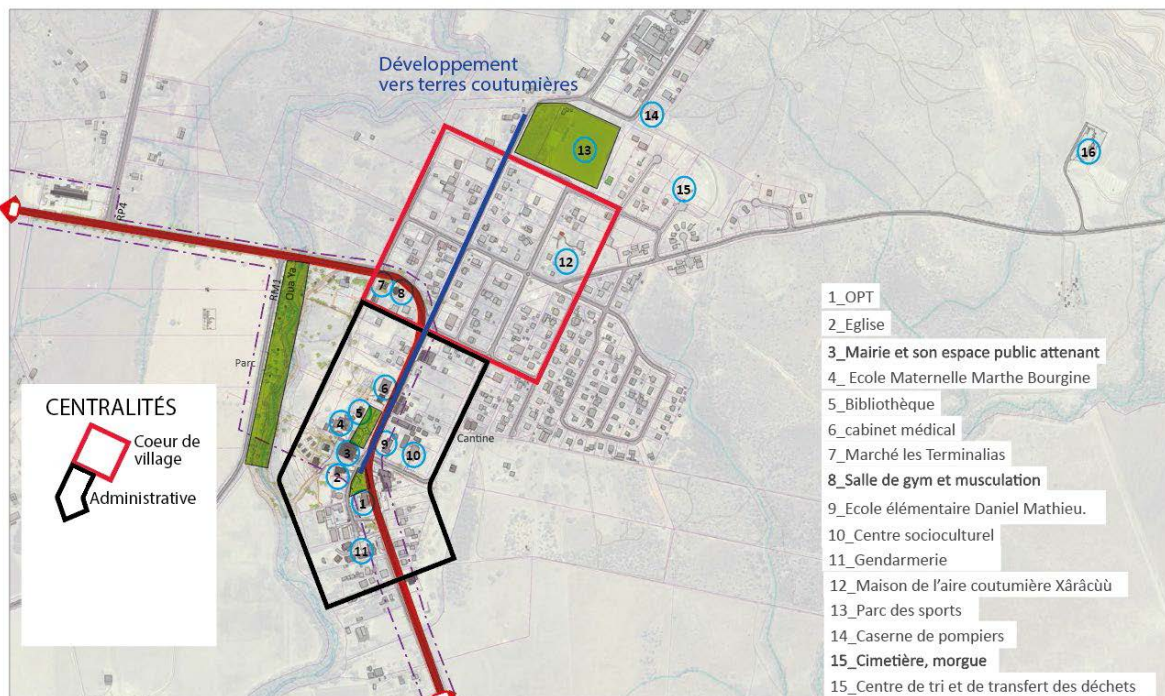
Comme exposé dans le projet de territoire, la volonté n'est justement pas de faire de Tomo une zone artisanale et industrielle (p18 par exemple).

Les activités économiques sont à développer au sud de la RT1 notamment et dans toute leur diversité. Le Projet d'aménagement et de valorisation du Littoral de TOMO est également exposé dans le rapport de présentation.

Le secteur est un axe de circulation et une zone à fort aléas. Les enjeux exprimés et contraintes existantes aurait pu faire l'objet d'une proposition différente.

> Réponse apportée :

Il conviendrait de préciser les attentes dans le cadre de l'enquête administrative.



Une grande partie de la zone qui passe en UA sur le village a un faible potentiel pour muter compte tenu du nombre de bâtiments et espaces publics. Le triptyque « grand logt /petit foyer /parc ancien » plaide plutôt pour la partie nord du village qui en plus permet de mettre l'axe routier en limite de cette partie du village.

> Réponse apportée :

Pourquoi nous fournir à ce stade une carte modifiée avec des orientations différentes de celles exprimées dans le projet de territoire ?

Concernant la carte communiquée nous nous interrogeons sur :

> la suggestion de déplacer le cœur de village au nord ?

Le renouvellement du village est encouragé via les droits à bâtir, y compris sur cette partie nord effectivement avec un nouveau classement en zone UB 1 (densité plus élevée en périphérie de zone centrale). Mais il convient surtout de mettre cette analyse en lien avec la traduction réglementaire souhaitée (les règles relatives au rapport à l'espace public en particulier : UA//UB1).

Un projet d'aménagement et de mise en valeur du centre de village est présenté dans le rapport de présentation et le projet de territoire.

## **2.1.PUD de Boulouparis - Règlement - septembre 2022 > CF règlement**

Les articles reprennent des articles du code de l'urbanisme de manière parfois partiellement, ou reformulés en ne les citant pas systématiquement.

Les mots « trame verte et bleue », « corridor écologique » n'apparaissent pas dans le règlement, alors que ces notions font l'objet d'une carte dans le projet de territoire.

**> Réponse apportée :**

> les notions de « trame verte et bleue » et « corridor écologique » font effectivement partie du projet du territoire et sont déclinés dans les OAP le cas échéant (orientations cartographiques et légendées en ce sens).

Mettre ces termes dans le dossier réglementaire de PUD supposerait d'en définir précisément les contours réglementaires et géographiques et d'appréhender ce que cela supposerait en terme d'autorisations d'urbanisme et d'instruction du droit des sols à la parcelle sur la commune de Boulouparis.

Une OAP trame verte et bleue, avec une programmation de reboisement et une définition des orientations paysagères et culturelles pour le parc du littoral comme sanctuariser les îlots Parseval et Ducos ou au moins en faire des parcs d'observations de la faune et de la flore aux accès contraints, aurait confirmé l'axe 1

**> Réponse apportée :**

La création de « Parcs d'observations » ne dépend pas du PUD et n'a pas été évoquée lors de son élaboration.

Par ailleurs, pour information, ces remarques entrent en contradiction d'autres demandes émises lors de l'enquête administrative par la province Sud.

*Remarque DAEM : « Zone NP : certains îlots sont zonés intégralement en NP, alors que des projets économiques sont projetés : îlot Ducos, île verte, îlot Parseval*

*> Prévoir un zonage A pour les installations de l'huitrière sur l'îlot Parseval et l'île verte*

*> Ajuster le zonage sur l'îlot Ducos pour permettre les projets écotouristiques »*

A ce stade, la mairie souhaite maintenir la protection sur ces îlots. Une réponse sera également formulée à la province Sud en ce sens.

Aussi, à ce stade, le maintien du zonage et du règlement NP sur ces îlots sont des éléments de protection concrets issus du PUD.

## **Avis de la cellule de l'habitat et de l'urbanisme**

*Compte tenu de la clause générale de compétence des communes et de la jurisprudence relative au critère finaliste, rien n'empêche une commune d'intervenir en matière de protection de l'environnement, sous réserve qu'elle respecte les dispositions législatives et réglementaires applicables en la matière. Il s'agit d'une fonction de « mise en oeuvre ».*

*Quant au critère finaliste, il permet des empiètements de compétences qui doivent donc être d'une ampleur limitée.*

*Dans deux avis relatifs à la compétence de la Nouvelle-Calédonie en matière de détermination des principes directeurs du droit de l'urbanisme, le Conseil d'État a interprété très largement la compétence de la Nouvelle-Calédonie, au point d'y inclure non seulement « les interdictions de construire » mais également « les dispositions visant (...) la conservation ou la mise en valeur des sites, à éviter des conséquences dommageables pour l'environnement ».*

Compte tenu de la qualité du diagnostic et de l'ambition exprimée à travers les trois axes du projet de territoire de la commune de BOULOUPARIS, la cellule de l'habitat et de l'urbanisme émet un avis réservé sur la déclinaison réglementaire proposée à ce stade de la procédure. En effet ce volet mériterait d'être complété et renforcé, voir aussi réinterrogé pour les OAP, afin de faciliter la mise en œuvre du projet de territoire qui doit conduire à faire de BOULOUPARIS une commune emblématique de ce que peut être la Calédonie. Un territoire conscient des enjeux d'aujourd'hui et de la nécessité d'agir sans hésiter pour garantir un cadre de vie durable à 15, 20 ans et pour l'ensemble des populations permanentes ou en villégiatures.

#### > Réponse apportée :

Compte-tenu des réponses précédemment apportées, l'avis réservé de la cellule de l'habitat et de l'urbanisme mériterait d'être repartagé avec la commune. Certains avis révèlent sans doute des incompréhensions sur les objectifs poursuivis par la commune dans le cadre de la révision de son PUD.

#### **Annexe, CPRAUP, Règlement**

Documents de l'enquête administrative annotés

Voir observations et propositions sur pj.

## ORDRE DES GEOMETRES EXPERTS

### Zones agricoles

#### 1. Evolutions de la surface minimale des nouvelles parcelles

Nous notons que sur les 7 cas d'exception prévus, 5 ont disparu dans le nouveau PUD.

*S'agit-il d'un oubli, d'une coquille de rédaction (bien compréhensible au vu de la taille des documents), ou bien d'une réelle volonté ?*

*Nous pensons que la disparition de ces exceptions est problématique.*

#### Cas du partage familial

La suppression de l'exception 6) du PUD de 2013 nous semble très problématique, puisqu'elle a pour conséquence d'empêcher la majorité des partages familiaux.

*En effet, bon nombre de familles ont plus de 3 enfants, mais même dans le cas où il n'y en aurait que 3, cela signifie qu'un terrain de 149 ha ne pourra pas être partagé entre les enfants... Or la typologie des terrains en zone agricole est loin d'être composée uniquement de terrains de 500 ou 600ha.*

*Ceci va indéniablement causer des problèmes humainement.*

*D'autre part, cela nous semble aller à l'encontre de la politique agricole en cours, qui vise notamment avec l'exemption de frais de succession sur les terres agricoles à maintenir ces terres agricoles dans le giron familial, et exploitées par les enfants.*

*Or, si l'on ne peut pas partager, cela bloquera les initiatives, car avoir une exploitation sur un terrain appartenant aussi à vos frères et sœurs pose problème.*

*Prenons le cas d'une famille avec 3 enfants, dont un souhaite développer son activité. Si le terrain n'a pas pu être partagé, alors il appartient aux 3 enfants. Cela bloquera toute possibilité de crédit bancaire pour financer le développement de l'exploitation, car la banque refusera d'hypothéquer le terrain indivis, car cela lui compliquera trop les choses pour garantir son hypothèque.*

De plus, cela nous semble incohérent avec la délibération de 2006 sur les divisions. En effet, celle-ci précise que, dans le cas d'une commune couverte par un PUD, et dans le cas d'un partage familial, le nombre de lots n'est pas limité.

L'esprit est donc clairement de permettre à un agriculteur de partager sa terre entre tous ses enfants, quel qu'en soit le nombre.

Or, en fixant la surface minimale à 50ha, cela vient nécessairement limiter le nombre de lots, cela va donc à l'encontre de cet esprit.

#### **> Réponse apportée :**

Initialement, l'exception sur le cas des partages successoraux avait été retirée en raison d'un avis émis par la province Sud qui soulevait le risque juridique induit par cette exception du règlement.

Néanmoins, au regard des conséquences de cette suppression, la mairie est favorable à la réintégration de l'exception pour les partages successoraux dans l'article 5 du règlement ; en complétant cette exception par une superficie minimale de parcelle constructible fixée à 1 hectare min. afin de conserver la vocation agricole des fonciers concernés (disposition nécessaire absente du précédent PUD).

#### Nouvelle rédaction :

« Toute parcelle pour être constructible, doit avoir une superficie minimale de 50 hectares, à l'exception des cas ci-après :

- pour les exploitations aquacoles, après avis des services compétents

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les services connexes,

Dans les cas sus mentionnés, la division doit être strictement limitée à la superficie nécessaire à l'exercice de l'activité ou à la réalisation de l'équipement projeté, sur avis des services compétents.

- dans les zones alluvionnaires situées en limite d'un cours d'eau sur une distance de 200 mètres. La superficie de la parcelle issue d'une division doit alors être de 1 hectare minimum.

- pour les partages successoraux. La superficie de la parcelle issue d'une division doit alors être de 1 hectare minimum. »

#### **Cas des détachements-rattachements**

La disparition du point 2) empêche les détachements-rattachements.

*Hors cette procédure est particulièrement utile dans le cas d'une exploitation agricole qui prend de l'ampleur.*

*En effet, un agriculteur à l'étroit cherchera à agrandir ses terres, mais pas nécessairement par tranche de 50ha, car il n'en aura souvent pas les moyens.*

*De plus, si ses voisins ne possèdent pas des terrains de plus de 100ha, ils ne pourront pas lui en céder une partie, et cela l'obligera alors à acquérir un terrain de 50ha (s'il en a les moyens) qui ne touchera pas le sien. Et avoir une exploitation non continue est un problème bien connu des remembrements agricoles ...*

#### > Réponse apportée :

Le PUD règlemente les constructions et non les procédures de divisions et détachements-rattachements, indépendantes du PUD (par contre la constructibilité reste règlementée par le PUD).

#### **Cas des centrales photovoltaïques**

Le cas des centrales photovoltaïques pose également problème.

*Les projets de centrales sont clairement situés en zone agricole, et ces projets nécessitent de pouvoir diviser le terrain (sans quoi l'opération ne peut pas se monter).*

> les projets de centrales ont souvent une superficie utile inférieure à 50 ha (souvent de l'ordre de 30ha), et tous les projets ne bénéficient pas systématiquement d'un arrêté d'intérêt général, alors qu'elles s'inscrivent dans la politique de montée en puissance des énergies renouvelables.

Cela nous semble donc contre-productif.

Cette interdiction pénaliserait en effet les porteurs de projet et irait à l'encontre de la volonté politique du Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, qui initie aujourd'hui tous ces projets....

#### > Réponse apportée :

Les centrales photovoltaïques sont considérées comme des équipements d'intérêt général pour être autorisées au sein des zones agricoles, et donc font parties des exceptions à la règle des 50ha.

#### **Réflexions sur la surface minimale**

De manière générale, nous pensons que dans le cas des partages familiaux, des détachements rattachements et des centrales solaires, il ne faut pas fixer de surface minimale tout en gardant la contrainte d'être compris entre 1 et 2ha pour les parcelles déjà pourvues d'une habitation principale.

*Dans les autres cas de figure, nous pensons que, pour diviser un terrain, plutôt que de fixer uniquement une superficie minimale à 50 hectares, qui est souvent un frein à l'investissement pour celles et ceux qui se lancent, il serait judicieux que tout morcellement de terre agricole (lorsque c'est inférieur à 50 ha) fasse l'objet d'une autorisation de l'autorité locale compétente (province ou commune) après une déclaration préalable effectuée par le (les) propriétaire (s).*

*La commission chargée d'étudier la demande dispose elle d'un délai à définir (3 mois par exemple) pour donner un avis favorable ou défavorable au morcellement du terrain.*

*Cela permettrait, grâce à une étude au cas par cas, de voir naître des projets agricoles viables de plus petites envergures. En effet, de nouvelles techniques agricoles (permaculture ou autres) sont aujourd'hui viables sur des surfaces plus restreintes que 50 ha.*

*Enfin on pourrait aussi ouvrir ces zones agricoles à d'autres projets : au cas où tout ou partie des lots morcelés devra servir à d'autres fins qu'agricoles, il faudra joindre une description détaillée de l'exploitation envisagée qui sera étudiée par la commission précitée.*

*Dans le cas de nouvelles parcelles supérieures à 50ha, cette déclaration préalable ne serait pas nécessaire, le dossier de division serait alors déposé immédiatement.*

#### **> Réponse apportée :**

**Nouvelle rédaction : pour les partages successoraux. La superficie de la parcelle issue d'une division doit alors être de 1 hectare minimum. »**

Pour rappel, le PUD réglemente les constructions ; il est possible de diviser les terrains, détacher de petits lots agricoles (ils ne pourront pas accueillir de constructions à usage d'habitation par contre)

Concernant les autres remarques, cela sort du cadre de compétences de la commune et de la réglementation existante.

#### **Classement de certaines zones**

##### **Parcelles de faible surface classées en zone agricole**

> plusieurs zones dans lesquelles des parcelles de faible surface, entre 5 et 10ha, sont classées en zone agricole. (> reste cohérent réglementairement.)

*Cependant, avec une surface minimale de 50ha, est ce que le zonage est adapté ?*

*S'agit-il d'une réelle volonté ou d'une erreur de dessin ?*

On peut en effet penser que ces parcelles seraient plus cohérentes en UR, ou encore de 2 prévoir 2 sous-zones agricoles, avec 2 surfaces minimales différentes (par exemple 50ha et 5ha) ?

#### **> Réponse apportée :**

Le reclassement en UR de parcelles agricoles doit se justifier (CUNC), c'est la perte définitive d'une vocation agricole vers une zone résidentielle, etc.

Une autre différence essentielle entre une zone UR et A est également que la mairie doit les réseaux en zone UR et non en zone A.

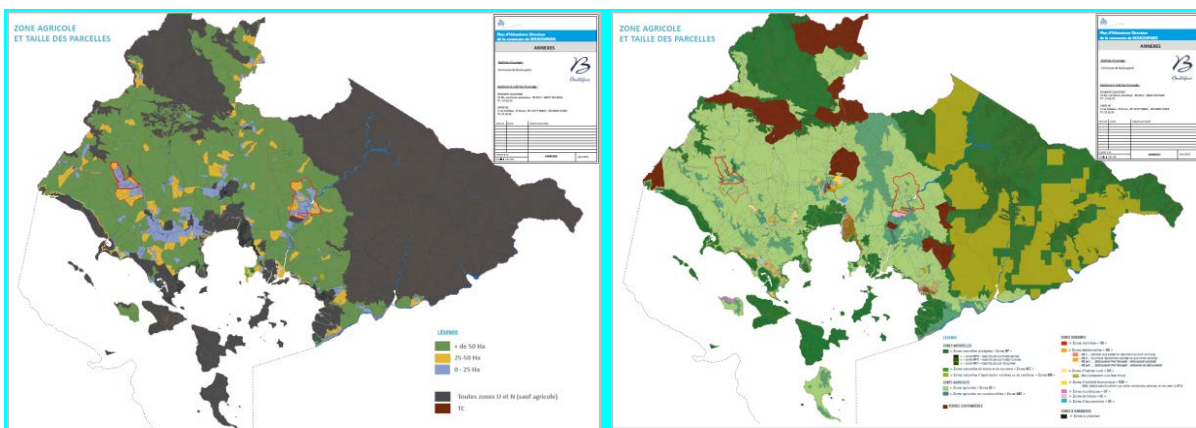
Concernant la problématique de la taille minimale des parcelles constructibles\*

\* Il est important de rappeler que les divisions ne sont pas réglementées par un PUD.

En réponse aux remarques formulées, la mairie a réétudié l'opportunité d'établir un sous-zonage agricole avec des règles différentes concernant la taille minimale des parcelles constructibles (5ha comme suggéré) et sur la base de critères argumentés tels que :

- l'accès à la ressource en eau, la pression sur la ressource en eau (critère essentiel au regard du contexte communal)
- le Code de l'Urbanisme de NC et la nécessité de préserver les terres agricoles
- la qualité agronomique des sols,
- la nature des activités agricoles existantes, potentielles
- la maîtrise des mutations opérées sur la destination agricole des fonciers les plus convoités
- la taille des parcelles (carte d'analyse ci-dessous)
- éventuellement l'accès aux réseaux (densification sur terres agricoles)

Cette opportunité a notamment été envisagée sur 2 secteurs potentiels : l'un sur la vallée de la Ouenghi et l'autre sur la Haute Ouaménie.



Néanmoins, la mairie estime que le risque d'émiettement des terres agricoles serait trop important avec ce sous-zonage.

Cela autoriserait règlementairement une densification très importante des constructions sur les terres agricoles faisant l'objet de ce sous zonage.

De plus, un foncier de 5 hectares aura tendance être acheté pour la réalisation d'une maison secondaire (forte pression foncière sur la commune du fait de son positionnement géographique), détourné de sa destination agricole ; ce qui aura pour conséquence de créer de nouveaux hameaux de vie éloignés des réseaux et des différents services communaux. Hameaux que la commune aura grande difficulté à assumer.

### **Parcelles classées précédemment en zone AU et désormais classées en zone agricole**

Il semble surprenant qu'une zone à urbaniser en 2012, devienne zone agricole dans le projet (exemple : terrains situés à la sortie Nord du village, à droite de la RT1, après la route allant sur THIO). S'agit-il d'une erreur ou d'une réelle volonté ?

> Réponse apportée :

La révision du PUD est faite pour faire évoluer le PUD en fonction d'un nouveau projet de territoire et donc peut aboutir à des changements de zonage entre 2 PUD en fonction du projet, des priorités d'urbanisation, de préservation, etc.

La mairie confirme sa volonté de réduire la zone AUR en sortie de village pour privilégier dans un premier temps l'extension du village à l'Est (Cf. rapport de présentation).

## DEL

### Diagnostic

P84 - Absence du taux d'évolution par îlots

Les taux d'évolution de la population par îlots de recensement n'apparaît pas. Plutôt que d'avoir deux fois l'information du nombre d'habitant par îlot (graphique + tableau), cette donnée permettrait de disposer d'éléments complémentaires pour comprendre les causes de la croissance de la population et appuyer les analyses prospectives

#### > Réponse apportée :

La donnée du recensement 2014 détaillée par îlot de recensement n'a pas été fournie par l'ISEE, seules les données détaillées 2019 et les données générales des recensements précédents.

L'intégration de cette donnée supposerait une nouvelle demande de mise à disposition des données 2014 pour traitement SIG ;

Bien que nous partagions la pertinence de cette remarque, à ce stade de l'enquête administrative où le projet de PUD est déjà bien abouti, l'intégration de cette nouvelle donnée (non directement disponible) au diagnostic ne semble pas indispensable à l'approbation du PUD.

P 92 – « Les actifs ayant un emploi sont en constante augmentation passant de 842 à 1244 personnes entre 2009 et 2019. Les hommes disposent majoritairement plus d'un emploi que les femmes. »

Le taux de croissance des actifs ayant un emploi est plus forte que la croissance de la population. Aspect important qui montre un développement de l'emploi sur la commune

#### > Réponse apportée :

Texte ajouté p 92

P 96 - Il n'y a pas d'exemples pour expliquer la croissance de certains secteur d'activité

Ajouter quelques exemples pour voir si ce sont l'installation d'une ou de quelques entreprises ou organismes qui ont booster l'emploi ou plutôt une croissance des entreprises déjà présentes

#### > Réponse apportée :

Ce chapitre traite des données ISEE (répartition par secteur d'activité, CSP). L'analyse sur les activités économiques sont développées à partir de la page 119.

P101 - Notons que la commune connaît un taux de vacance de 10% (180 logements), ce qui reste assez important.

Pas d'explication des causes

#### > Réponse apportée :

La question de la vacance est complexe et les causes de cette vacance sont multiples (successions bloquées, logements abandonnés, dégradés, logements en vente ou non encore occupés, logements en tribus).

Le constat est aujourd'hui surtout que la collectivité ne dispose pas des moyens nécessaires pour traiter cette question de la vacance.

P106 - DEFE (Direction de l'Économie de la Formation et de l'Emploi)

Changement de nom de la direction  
DEL (Direction de l'Emploi et du Logement)

> Réponse apportée :

Correction apportée

P110 - Carte équipements  
Il manque les bureaux de la DEL (cf. site internet)

> Réponse apportée :

Complément apporté

### **Règlement**

P10 - Eaux usées

Les dispositifs d'assainissement individuels présentent de forts dysfonctionnements dès lors que l'entretien n'est pas régulièrement réalisé

Est-il possible de prévoir des sanctions lorsque l'entretien n'est pas réalisé et génère une pollution ?

> Réponse apportée :

Cette problématique est pleinement partagée par la commune qui se confronte néanmoins à une absence de moyens en termes de contrôle et de sanctions.

P12 – Voirie

Pas de critères fixés (pente, largeur...)

Fixer des critères à minima

> Réponse apportée :

Ces dispositions trouvent à priori plus leur place dans un règlement de voirie et les normes définies en la matière.

Général en zones habitat

Encadrer les possibilités de divisions dans les zones d'habitat pour s'assurer qu'une densification non voulue se crée et génère des effets négatifs (réseaux sous-dimensionnés, équipements insuffisants...)

> Réponse apportée :

Le PUD encadre bien les divisions dans les zones d'habitat.

A défaut de pouvoir limiter le nombre de constructions, des règles de taille limite des parcelles, d'emprises au sol, de prospects, etc. sont mises en place.

## DDDT

### 1- Rapport de présentation

Diagnostic – Etat initial de l'environnement

Il est indiqué au 1-2-4 que « Les surfaces restantes (-1%) [de mangrove] sont classées en zone d'habitat rural à Port Ouenghi (3 ha) et en zone à urbaniser le long du littoral entre Bouraké et la pointe Mété Chivé. 1 ha se trouve également en zone de terre coutumière à la frontière littoral avec la Foa.

Cette formulation inclue donc la mangrove en zone d'habitat rural, en zone d'urbanisation et d'urbanisation future. Toutefois, il convient de rappeler que la mangrove est un EIP située sur le DPM.

#### > Réponse apportée :

Il s'agit d'une incompréhension. Il est ici question de l'analyse de l'ancien PUD qui a notamment permis de faire évoluer le zonage (100% de l'EIP mangrove est protégée par le projet de PUD).

Par ailleurs, de nombreuses zones sont soumises à un aléa d'érosion fort (en orange) selon OBLIC avec des risques de submersion (en bleu), les effets liés au changement climatique (érosion, montée des eaux) ne sont pas pris en considération. De plus, aucune réserve foncière n'est anticipée sur certaines zones à urbaniser (Bouraké par exemple).



#### > Réponse apportée :

Les effets liés à l'érosion et à la montée des eaux ne sont pas considérés comme prioritaires ou constituant une problématique majeure sur la commune. Les zones de submersions identifiées sur la carte correspondent à fermes aquacoles et au canal du lotissement Port Ouenghi.

D'autre part, outre la protection du DPM, il est précisé à l'article 7 du règlement du PUD des zones concernées : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : « Pour les terrains en bordure de littoral toute construction doit se situer à une distance minimale de 10 à 20 mètres du trait de côte. »

Au 3.5.2 nuisances olfactives et visuelles, volet agriculture, il convient de remplacer dans la parenthèse « (engrais notamment,) » par « amendements organiques ». Il convient également de supprimer le mot « engrais » au point traitant de la plateforme de compostage.

> Réponse apportée :  
Corrections apportées

### **Son projet de territoire :**

Le projet présenté est caractérisé selon trois axes qui reposent sur les grandes composantes et dynamiques de territoire. Bien que les espaces agricoles et ruraux y soient intégrés et le secteur agricole considéré comme un caractère de territoire sur l'axe 2 du développement économique, il ne s'affirme que sur des généralités ne trouvant qu'insuffisamment leurs déclinaisons dans le projet de règlement.

> Réponse apportée :  
Il conviendrait de préciser les attentes dans le cadre de l'enquête administrative.

### **2- Dossier réglementaire**

Des incohérences rédactionnelles sont à corriger entre le sommaire et la déclinaison des titres dans le règlement notamment sur le titre III de la partie agricole.

> Réponse apportée :  
Corrections apportées

### **Pas de remarques particulières sauf sur le zonage UR.**

Le classement voire la mutation à priori ou à postériori d'espaces principalement issus de zones agricoles en UR (zones d'habitat rural), dont la vocation est « d'accueillir des constructions à destination d'habitat périurbains et de cultures vivrières », intervient généralement à titre de régularisation.

*Ces zones apparaissent comme l'un des leviers de la spéculation foncière, induisant un véritable mitage du territoire communal. L'apparition de « lotissements ruraux », lorsqu'elle n'est pas maîtrisée dans le cadre de plan de gestion global de l'habitat, peut générer des conflits d'usage.*

*Néanmoins, ce zonage paraît intéressant s'il est maîtrisé, notamment comme support au développement d'une politique publique d'habitat et en réponse aux aspirations des diversités socio-économiques. Ce zonage peut être dupliqué et ajusté aux besoins, dégageant à la fois suffisamment d'espace à la construction et d'espaces à la production vivrière d'autoconsommation, tel que le permettent les règles applicables à cette zone. Ceci peut avoir pour effets de ne pas reproduire les dispositifs concentrationnaires, de maîtriser le prix du foncier à travers la constitution de réserves foncières dédiées, voir l'intégration d'un pourcentage de lots réservé dans les projets portés par le secteur privé.*

*Par conséquent, les remarques ci-dessus formulées pourraient ainsi conduire à intégrer les besoins d'habitat en cours ou projetés dans une sous classe du zonage UR comme zone d'habitat rural futur, facilitant ainsi l'émergence de projets souhaités et concertés.*

> Réponse apportée :  
Le rapport de présentation expose clairement la situation irrégulière et non maîtrisée du développement résidentiel sur certains secteurs agricoles de la commune.



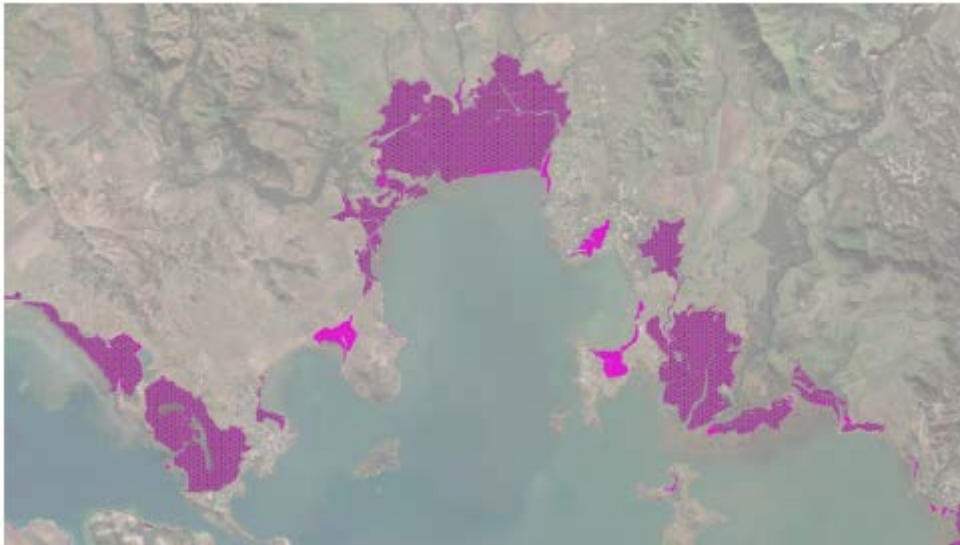
## **Dispositions applicables aux zones naturelles :**

### **Zonage NPM - mangroves:**

*L'analyse croisée des données environnementales et d'urbanisation fait apparaître que certaines zones NPM (zone naturelle protégée – mangrove) situées sur la frange littorale ne correspondent pas, pour certains polygones, à la couche de référence de la DDDT de cet écosystème d'intérêt patrimonial (EIP). Au regard de cet élément,*

> il est souhaité que le zonage NPM soit révisé et calé sur la couche mangrove issue de la cartographie des milieux naturels de la DDDT.

En complément, il est rappelé que les zones de tannes en arrière des palétuviers (plusieurs sites dans la baie de St Vincent) constituent un élément à part entière de l'écosystème mangrove et doivent en conséquence être considérées dans le zonage NPM.



### **> Réponse apportée :**

Les données « mangrove » utilisées proviennent de la couche Milieu naturel DDDT téléchargée le 20/01/21.

Etant donné l'importance de l'enjeu de préservation de mangroves pour la commune, le zonage NPM a été actualisé en tenant compte de la nouvelle couche de référence transmise par la DDDT.

### **NPfs - Forêts sèches:**

Par ailleurs, une seconde analyse croisée des données environnementales et d'urbanisation fait apparaître que la cartographie des forêts sèches actualisée par la PS/DDDT en 2020 sur la commune de Boulouparis n'est pas prise en compte dans la réalisation du zonage NP et plus particulièrement NPfs. Ainsi, notamment la zone de Camp Brun, des îlots Ducos et des Iles verte ne sont pas couvertes par le zonage, et la couverture sur l'îlot Leprédour est incomplète.



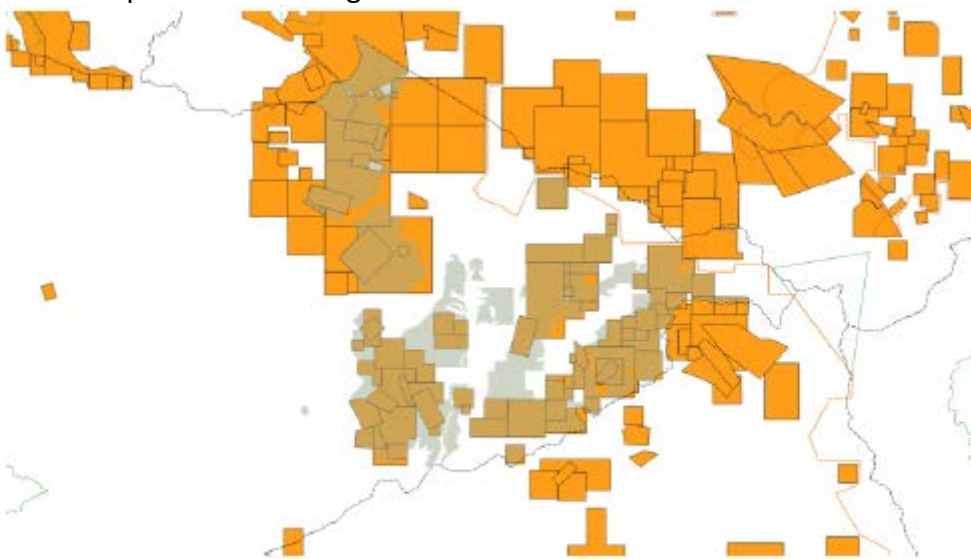
**> Réponse apportée :**

Il est regrettable que ni la commune, ni le prestataire n'aient été informés de l'actualisation de cette donnée. Pourtant des demandes des données, d'informations et réunions ont été organisées courant 2021, deux comités d'études ont été organisés sans qu'aucune remarque n'ai été émises en ce sens (CE n°2 sur la présentation du diagnostic et du projet de territoire en décembre 2021, CE n°3 sur la présentation du dossier réglementaire). Le CEN a également été contacté par e-mail 1 mois avant le rendu évoqué ci-dessus avec une proposition de relecture des données.

Etant donné l'importance de l'enjeu de préservation des forêts sèches pour la commune, le zonage NPfs a été actualisé en tenant compte de la nouvelle couche de référence transmise par la DDDT.

**Zonage NM :**

Bien que le secteur minier se situe hors champ de compétence de la DDDT, le zonage NM (en gris ci-dessous) croisé avec le cadastre minier (en orange ci-dessous) interpelle au regard de l'incompatibilité des usagers :

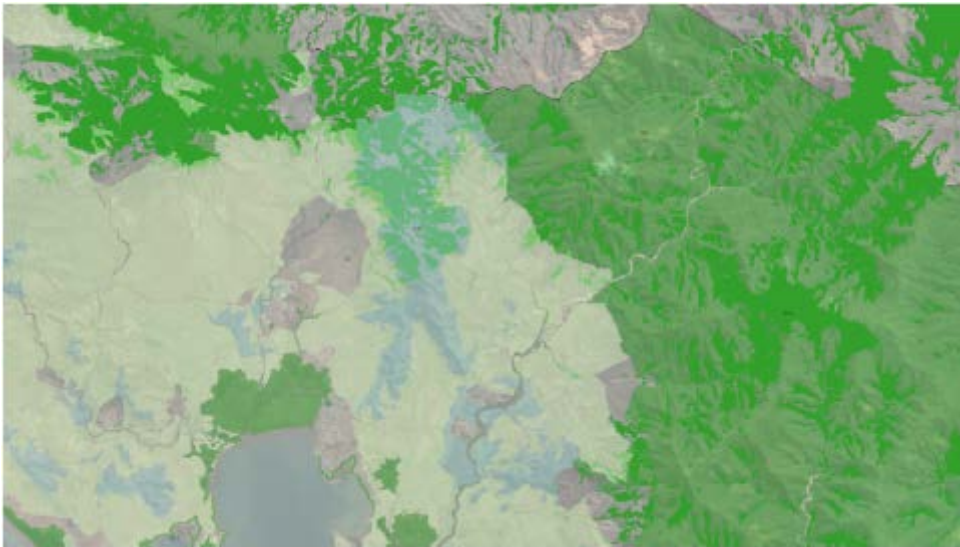


**> Réponse apportée :**

Un travail fin et concerté a été mené sur cette problématique en lien avec les acteurs miniers, la mairie, la Dimenc pour aboutir à un zonage plus fin tenant compte des enjeux d'exploitation minière (d'accès également) et de préservation de l'environnement. Ainsi, une importante évolution est à noter par rapport au PUD actuel ou l'intégralité du massif était classée en zone d'exploitation minière.

#### **NPfh – forêts humides :**

L'intersection par géotraitement du zonage NPfh avec les deux sources de référence à disposition que sont les forêts humides de la cartographie des milieux naturels ou celle de l'occupation du sol de l'oeil de 2014 semble cohérente au regard de l'ensemble N mais peut sembler être parfois minoré sur certains secteurs notamment (et entre autres) sur la zone du Pic Bwa Xwêja proposée comme agricole non constructible (ANC).



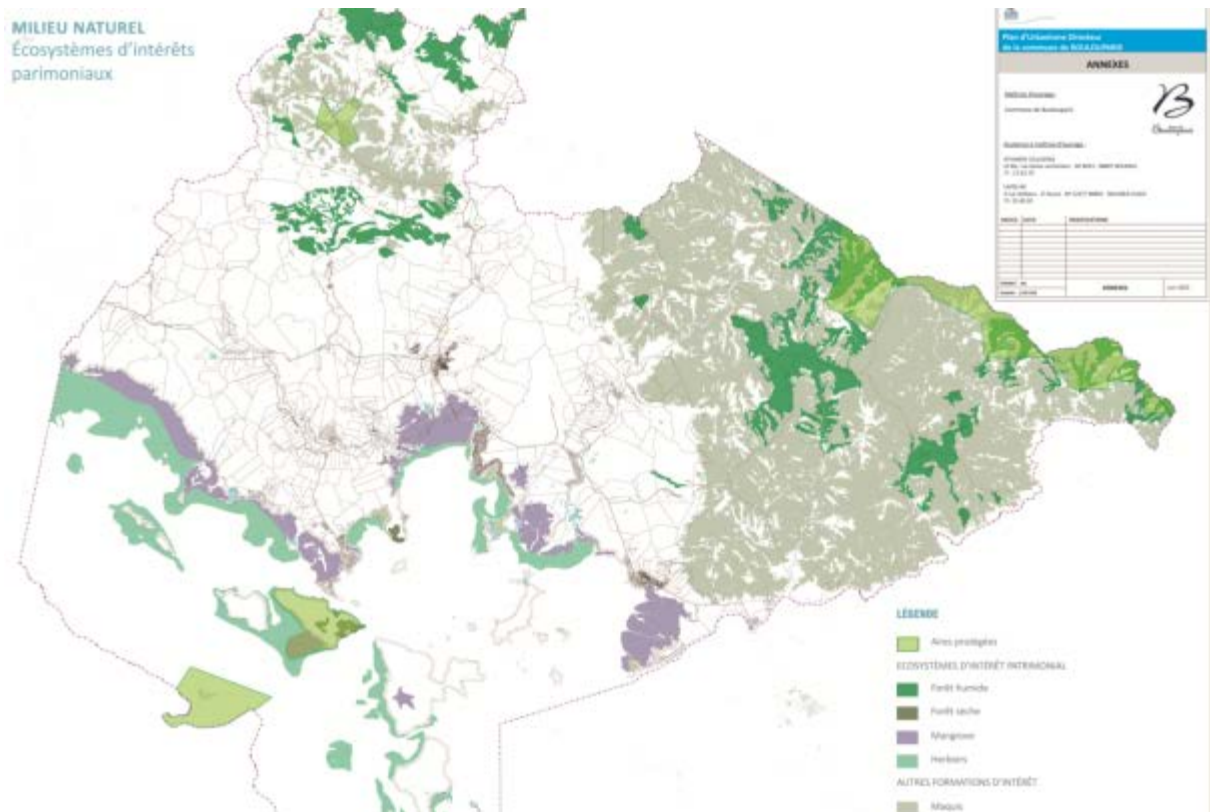
#### **> Réponse apportée :**

La couche EIP forêts humides ne concerne pas le Pic Bwa Xwêja. Si l'analyse est basée sur le MOS 2014, cette donnée n'est pas suffisamment fiable pour justifier d'un reclassement en NP.

Des exploitations agricoles sont également présentes sur les flancs du Pic Bwa Xwêja.

Le zonage ANC exclus toute construction sur le PIC Bwa Xwêja, ce qui constitue une garantie de préservation, tout en y permettant des pratiques agricoles.

Un reclassement d'une partie du PIC en zone NP aurait d'importantes conséquences sur le rapport de présentation et le dossier réglementaire à ce stade.



### Remarques générales

Il ne semble pas que l'aléa « zones inondables » (en bleu foncé sur la carte) soit pris en compte dans la définition des zonages notamment sur des zones identifiées AC (River Point et rhumerie) et ANC (rive de la Tontouta à l'entrée de Bouloupari).



### > Réponse apportée :

Les règles de constructibilité en zone inondables se superposent à celles du PUD en fonction des études disponibles (hydraulique ou hydrogéomorphologiques).

Mêmes remarques pour les aléas « mouvements de terrain » et « amiante » lesquels, s'ils sont bien mentionnés dans le règlement, ne sont pas identifiés (mis à part l'amiante dans

l'annexe 4.2) et donc indicés dans les zonages ce qui suppose que pour chaque projet d'aménagement, le pétitionnaire devra réaliser des études d'inondabilité, de glissements de terrain et de présence d'amiante.

**> Réponse apportée :**

Il n'existe pas d'études existantes sur les mouvements de terrain sur la commune qui permette de caractériser l'aléa (demandes faites en ce sens auprès de la DIMENC).

**Dispositions applicables aux zones agricoles « A » :**

Le zonage agricole mérite une définition plus explicite sur ses orientations.

La notion de protection évoquée dans le premier alinéa doit voir sa traduction d'une part dans une caractérisation plus fine du zonage et d'autre part dans son mode de gestion. En effet, les orientations agricoles d'un bassin, d'un secteur, d'une commune ne sont pas seulement régies par des principes urbanistiques. L'activité agricole ne peut se satisfaire d'une assise foncière sommairement déclinée.

Cela doit découler d'une véritable stratégie d'aménagement à échelles différenciées, reposant sur l'analyse croisée de facteurs comme ; les potentialités agropédoclimatiques par entité géographique ; l'analyse FOAM par orientation technico-économique (OTEX), caractérisant les facteurs de production minimum et nécessaire à l'acte productif dans un objectif de rentabilité et viabilité économique ; l'analyse FOAM à l'échelle des filières tenant compte des forces et faiblesses des territoires considérés.... Le croisement de ces éléments doit conduire à une lecture plus fine du zonage agricole, et ainsi répondre aux enjeux de territoire pour le secteur.

**> Réponse apportée :**

Cf. Limites du PUD qui régleme les constructions et non les pratiques agricoles. D'autre part, il convient de constater le manque de données et d'études disponibles concernant l'agriculture sur Boulouparis.

Pour réaliser l'analyse évoquée, il faudrait par exemple que le recensement agricole 2020 de la DDR soit disponible. Or malgré de multiples demandes faites ; ce document n'est toujours pas publié à ce jour. La commune ne dispose pas non plus d'un diagnostic agricole spécifique.

**Par ailleurs, les orientations déclinées à différentes échelles ne peuvent reposer sur la seule définition d'une surface minimale de 50 hectares, comme limite aux aménagements.** Celle-ci doit être déclinée selon les spécificités du secteur agricoles, et pris en compte dans une gestion organisée de son espace, dans le temps et selon les besoins propres des activités présentes ou projetées. Or d'une manière générale, aucune traduction n'en est clairement faite dans le règlement. Cette nécessité est pourtant soulignée et figure en page 127 du diagnostic.

La limite constructible, fixée à 50 ha, ne protège en rien le foncier agricole, bien au contraire, elle permet de poursuivre la subdivision des propriétés d'élevage antérieurement constituées de grands ensembles et génère une réelle opportunité à l'émergence de propriétés de loisir sortant du champ productif, voire de fermes photovoltaïques dénaturant dans certains cas le paysage rural. Il serait intéressant d'analyser l'évolution par catégorie du foncier communal pour apprécier des dynamiques, notamment sur la tranche des superficies

comprise entre 100 et 500 hectares représentant en 2017 30 % de la superficie totale pour 121 parcelles.

Par ailleurs, l'article 5 du titre III permet de rendre constructible en zone alluvionnaire et donc permet donc la division à un hectare minimum. Cela constitue une opportunité bien souvent saisie par les bénéficiaires de cours d'eau dénommés pour opérer quand cela est possible la vente de terrain. En l'état, il est proposé d'ajuster cette **surface à 5 ha**, surface considérée comme minimale pour initier une activité agricole économiquement viable et correspondant à une structure d'exploitation de type fruitière ou maraîchère. En rappelant ici la vocation économique de la zone « A ». Cette limite minimale de surface doit exclure la zone d'aléas fortes crues permettant ainsi au preneur, qu'il soit à baille ou en acquisition, de disposer d'une surface minimale de production en sus de la zone de retrait dit d'aléas fortes crues.

Le règlement ici posé n'affiche pas véritablement de nouveauté sur le zonage agricole. Si les ambitions de préservation sont posées dans le projet de territoire, il serait tout à fait possible d'organiser sous une forme novatrice de gouvernance la gestion de cet espace en y associant les acteurs concernés. Le modèle CDOA (Commission Départementale d'Orientation Agricole) métropolitaine, pourrait être un exemple à adapter à l'échelle communale. Commission consultative dont les principales missions seraient de contribuer à l'élaboration d'un schéma directeur communal d'orientation agricole et de rendre à partir de celui-ci des avis sur les dossiers de mise en valeur des terres agricoles (bail ou achat) dans le cadre de dossiers d'aménagement et/ou de mutation. L'émergence d'un tel dispositif doit bien entendu faire l'objet un cadre réglementaire, et être porté par l'ensemble des parties prenantes.

### **Conclusion**

La DDDT émet un avis favorable au projet de révision du PUD de Boulouparis mais alerte, en particulier pour le secteur agricole, sur la nécessité de préciser son zonage et d'initier les réflexions sur sa gestion afin d'assurer son ancrage territorial sur le long terme.

### **> Réponse apportée :**

Initialement, l'exception sur le cas des partages successoraux avait été retirée en raison d'un avis émis par la province Sud qui soulevait le risque juridique induit par cette exception du règlement.

Néanmoins, au regard des conséquences de cette suppression, la mairie est favorable à la réintégration de l'exception pour les partages successoraux dans l'article 5 du règlement ; en complétant cette exception par une superficie minimale de parcelle constructible fixée à 1 hectare min. afin de conserver la vocation agricole des fonciers concernés (disposition nécessaire absente du précédent PUD).

### **Nouvelle rédaction :**

*« Toute parcelle pour être constructible, doit avoir une superficie minimale de 50 hectares, à l'exception des cas ci-après :*

- pour les exploitations aquacoles, après avis des services compétents
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les services connexes,

Dans les cas sus mentionnés, la division doit être strictement limitée à la superficie nécessaire à l'exercice de l'activité ou à la réalisation de l'équipement projeté, sur avis des services compétents.

- dans les zones alluvionnaires situées en limite d'un cours d'eau sur une distance de 200 mètres. La superficie de la parcelle issue d'une division doit alors être de 1 hectare minimum.
- pour les partages successoraux. La superficie de la parcelle issue d'une division doit alors être de 1 hectare minimum. »

Le reclassement en UR de parcelles agricoles doit se justifier (CUNC), c'est la perte définitive d'une vocation agricole vers une zone résidentielle, etc.

Une autre différence essentielle entre une zone UR et A est également que la mairie doit les réseaux en zone UR et non en zone A.

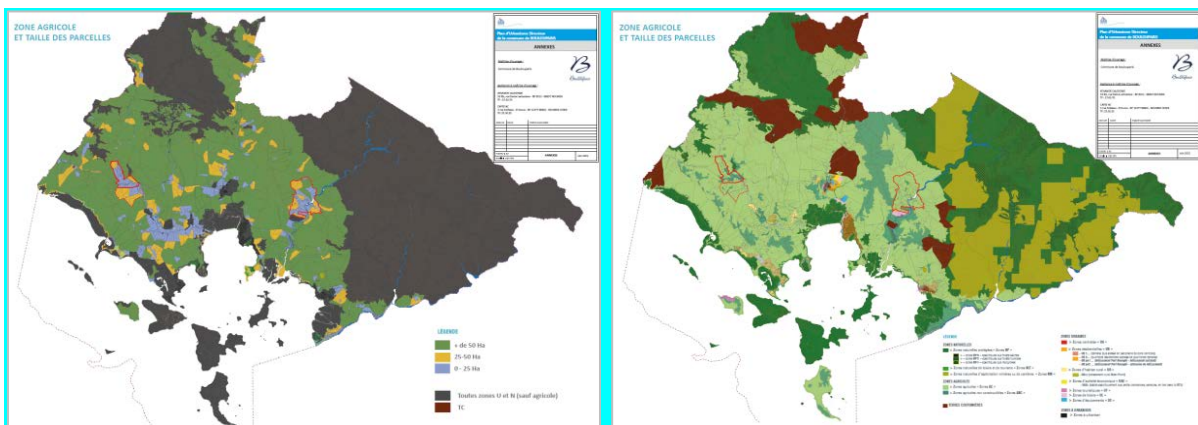
Concernant la problématique de la taille minimale des parcelles constructibles\*

\* Il est important de rappeler que les divisions ne sont pas réglementées par un PUD.

En réponse aux remarques formulées, la mairie a réétudié l'opportunité d'établir un sous-zonage agricole avec des règles différentes concernant la taille minimale des parcelles constructibles (5ha comme suggéré) et sur la base de critères argumentés tels que :

- l'accès à la ressource en eau, la pression sur la ressource en eau (critère essentiel au regard du contexte communal)
- le Code de l'Urbanisme de NC et la nécessité de préserver les terres agricoles
- la qualité agronomique des sols,
- la nature des activités agricoles existantes, potentielles
- la maîtrise des mutations opérées sur la destination agricole des fonciers les plus convoités
- la taille des parcelles (carte d'analyse ci-dessous)
- éventuellement l'accès aux réseaux (densification sur terres agricoles)

Cette opportunité a notamment été envisagée sur 2 secteurs potentiels : l'un sur la vallée de la Ouenghi et l'autre sur la Haute Ouaménie.



Néanmoins, la mairie estime que le risque d'émiettement des terres agricoles serait trop important avec ce sous-zonage.

Cela autoriserait réglementairement une densification très importante des constructions sur les terres agricoles faisant l'objet de ce sous zonage.

De plus, un foncier de 5 hectares aura tendance être acheté pour la réalisation d'une maison secondaire (forte pression foncière sur la commune du fait de son positionnement géographique), détourné de sa destination agricole ; ce qui aura pour conséquence de créer de nouveaux hameaux de vie éloignés des réseaux et des différents services communaux. Hameaux que la commune aura grande difficulté à assumer.

### A. Sur le fond

#### 1. Préserver et valoriser l'environnement

##### 1.1. Sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable

##### · Patrimoine classé

##### **Pistes d'amélioration :**

Le règlement ne mentionne nulle part les différents éléments protégés au titre des monuments historiques, ni les règles particulières s'appliquant aux constructions ou installations situées aux abords des monuments historiques le cas échéant, ni le régime de protection des monuments historiques, ni les conditions de restauration ou travaux sur les monuments historiques (à l'exception de la page 4 mais les informations restent largement insuffisantes). Or, en application de l'article Lp. 112-11 du CUNC, « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, arbres, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou environnemental [...] ». Bien qu'il ne s'agisse pas d'une obligation réglementaire, il apparaît opportun que la question des monuments historiques soit a minima évoquée, et qu'un renvoi aux annexes soit ajouté.

##### **> Réponse apportée :**

Ces éléments sont présentés dans le RP, le PDT, et leur opposabilité est rappelée par leur intégration aux annexes et servitudes. La volonté de préservation et de mise en valeur du patrimoine est clairement exposée.

Quelles contraintes supplémentaires seraient attendues dans le règlement de PUD ?  
Au regard de la localisation et de la nature du patrimoine classé sur la commune ?

Le projet de territoire pose un objectif de « mise en valeur du patrimoine ». Pourtant, aucune disposition allant dans ce sens n'apparaît dans l'OAP de Tomo, alors même qu'elles auraient toute leur place dans cette partie du plan. En effet, en application de l'article Lp. 112-14 du CUNC, « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles peuvent : [...] c) définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine [...] ». Il est par exemple possible de préciser quels éléments du patrimoine bâti se trouvent dans le périmètre de l'OAP, et les précautions particulières qui sont prévues pour la préservation de ce patrimoine.

##### **> Réponse apportée :**

Une légende complémentaire concernant le patrimoine a été ajoutée dans l'OAP de TOMO afin de rappeler cet objectif (portée pédagogique et informative).

Le patrimoine historique concerné sont des vestiges (ruines) qu'il convient réhabiliter et de mettre en valeur, notamment au sein du projet de parc littoral de Tomo (Cf. rapport de

présentation). Ce projet d'aménagement à portée opérationnelle va au-delà de ce que permet d'outils PUD.

### **· Autre patrimoine bâti**

#### **Pistes d'amélioration :**

Le projet d'aménagement et de mise en valeur du pont Ouenghi, évoqué dans le diagnostic, n'apparaît ni dans les OAP, ni dans le règlement, ni dans le zonage (ANC), et est par conséquent inexistant puisqu'aucun aménagement spécifique n'est prévu pour la zone et ses alentours. Cela est dommage puisque les articles Lp. 112-11 et Lp. 112-14 prévoient cette possibilité.

Le projet de villa musée apparaît dans le projet de ville. Elle n'est pas localisée précisément sur les cartes et le zonage dédié n'est pas défini.

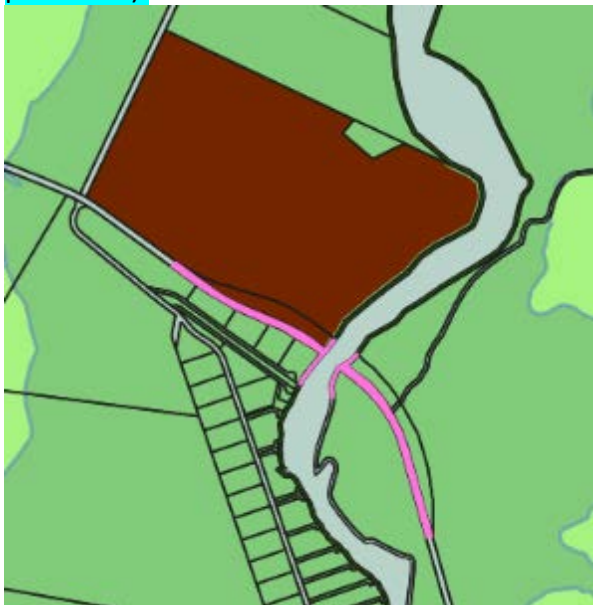
#### **> Réponse apportée :**

Ces pistes d'amélioration sont pertinentes.

Le plan de zonage a été modifié en conséquence :

> « Pont Ouenghi » reclassement des abords du pont en UL pour permettre d'accompagner le projet d'aménagement et d'accessibilité à la rivière

> « villa Musée » reclassement du lot concerné en UE (ainsi que le foncier mairie à proximité).



## **1.2. Revitalisation des centres urbains et ruraux**

### **· Centres urbains et ruraux**

#### **Pistes d'amélioration :**

Dans le diagnostic comme dans le projet de territoire, il n'y a aucune information sur le type de commerce ou d'activité économique à préserver ou à développer pour redynamiser les différents centres urbains (pages 162 à 166), alors même qu'il est reconnu que les commerces et les services de proximité sont « peu développés et peu valorisés » (page 128). Ces informations mériteraient de figurer dans le rapport de présentation.

Dans les OAP, seuls les grands principes et les grands objectifs sont mentionnés. Il manque des orientations, des moyens, des actions concrètes pour revitaliser les deux centres urbains qui font l'objet d'une OAP.

#### > Réponse apportée :

La plus grande diversité d'activités économiques (hors industrie et artisanat non compatible avec un secteur dédié) est justement souhaitée pour développer et redynamiser les centres urbains.

Zonage, droits à bâtir, règlement, projets d'aménagement et de requalification des traversées du village et de Tomo, etc. sont autant de leviers mis en place.

#### · Entrées de villes

##### Pistes d'amélioration :

Dans le diagnostic, il n'y a quasiment aucune mention ou description des entrées de villes.

Pourtant, il serait pertinent de présenter ces éléments en pages 20 et 21 pour les centralités de Tomo, de Bouraké, du village (description de l'entrée nord avec la centrale solaire) et de Port-Ouenghi (notamment le fait que ce quartier n'a qu'une seule entrée/sortie). Il n'y a pas non plus suffisamment d'orientations concernant leur aménagement : en page 113, le diagnostic parle de la « création d'une station-service et d'un espace commercial en sortie nord du village ». Il s'agira donc d'une entrée de ville pour les personnes arrivant par le nord ; pour autant, il n'y a aucune information sur le traitement paysager de cet espace. Cette partie doit notamment être mise à jour au regard des projets qui ont évolué, notamment pour la station-service au nord qui vient d'être mise en service. Il en va de même pour le projet de station-service intégré à la zone d'activité adjacente à l'hippodrome mentionné à la page 130.

Les entrées du village apparaissent sur la carte page 24 du projet de territoire (partie qui doit à terme être basculée dans les OAP et être supprimée du projet de territoire) : la légende indique « traitement des portes d'entrée de la traversée du village ». Pour autant, on ne sait pas comment la commune souhaite « traiter » ces entrées de ville. Aucune mesure particulière d'aménagement paysager n'est évoquée dans le reste du projet de territoire, alors même que la législation prévoit cette possibilité. En effet, en application de l'article Lp. 112-14 du CUNC, « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles peuvent : [...] c) définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine [...] ». Des orientations générales d'aménagement et de mise en valeur méritent d'être ajoutées aux OAP en complément de la carte susmentionnée.

Dans le règlement, les entrées de ville ne sont pas traitées.

#### > Réponse apportée :

Le PUD préserve les fonciers agricoles en entrées de ville.

Les requalifications des traversées de Tomo et du village sont clairement mises en avant et supposent de traiter les entrées et les traversées.

Attention aux notions d'entrées de ville qui répondent à de réels enjeux dans certains cas (zones commerciales sans qualité, etc.), très différent du contexte de Boulouparis où les entrées de ville sont clairement identifiées (Agricole/rural/urbain).

Il est ici souhaitable pour la mairie de ne pas rentrer dans un niveau de détail trop important. Les intentions de projets seront traduites par projets d'aménagement porté par les élus.

### · Espaces publics et cadres de vie

**Pistes d'amélioration :** Dans les deux OAP, seuls les grands principes et les objectifs sont mentionnés. Cela manque de données prescriptives. Les caractéristiques des espaces publics souhaitées par la Commune ainsi que les justifications de ces choix d'orientation méritent d'être ajoutées, en application de l'article Lp. 112-14 du CUNC. Les plans des OAP peuvent être accompagnés de textes explicatifs.

#### > Réponse apportée :

Le travail sur les espaces publics et le cadre de vie semble au contraire bien développé. La mairie a lancé des études d'aménagement des espaces publics du centre de village et de Tomo, avec un niveau de détail plus fin que le PUD et les OAP. Ces études ont une portée opérationnelle, bien au-delà de ce que peut faire un PUD.

### **1.3. Qualité de l'urbanisme : paysage, architecture et aménagements**

#### **Pistes d'amélioration :**

Du point de vue paysager, il manque une identification et une analyse des perspectives et des points de vue à préserver dans le diagnostic (pages 16 à 18). C'est d'autant plus vrai que la commune connaît de fortes variations de relief, et les points de vue depuis les hauteurs sont nombreux. Aucun élément paysager n'est protégé au titre de l'article Lp. 112-11 du CUNC.

#### > Réponse apportée :

Il est mentionné qu'aucun élément paysager n'est protégé ?  
Bien au contraire, les reliefs et hauteurs sont préservés et gelés (ANC, ND) dans ce nouveau PUD contrairement à l'ancien.  
Ce sujet est par ailleurs clairement exprimé dans le projet de territoire.  
Au-delà, rappelons les projets d'aménagements portés par la commune pour préserver et mettre en valeur ses paysages (parcs, espaces publics, etc.)

**La qualité architecturale des constructions existantes** n'est pas développée dans le diagnostic. Dans l'exposé des dispositions réglementaires, la Commune a fait figurer des prescriptions architecturales très précises. Mais dans cette partie du plan, elles n'ont qu'une valeur informative. Il faut les reprendre dans le règlement, et éventuellement aussi dans les OAP, pour que ces dispositions aient une valeur prescriptive. Dans le règlement, l'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions est identique pour toutes les zones, puisqu'il renvoie aux dispositions générales. Aucune spécificité n'est prévue, c'est dommage.

#### > Réponse apportée :

Dans le cadre de l'enquête administrative, il conviendrait de préciser quelles seraient les attentes, des exemples ? Il convient également de tenir compte du contexte et de la réalité du territoire de Boulouparis.

Il est mentionné dans le diagnostic que « La multiplication des projets de fermes solaires sur la commune interroge la mairie » (page 136). Si la commune veut encadrer le développement des énergies renouvelables sur son territoire, et en particulier le développement du solaire, il faut impérativement prévoir ce cadre dans le règlement du PUD, en prévoyant spécifiquement des autorisations et des interdictions. L'exposé des dispositions réglementaires n'évoque pas le sujet des énergies renouvelables. Dans le règlement lui-même, les installations d'énergie renouvelable photovoltaïque sont absentes de manière expresse, alors qu'elles sont autorisées de manière implicite dans quasiment toutes les zones en raison de l'usage de la formule « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »<sup>1</sup>. Or, le règlement est l'endroit idéal pour déterminer une stratégie et délimiter les zones propices aux énergies renouvelables et celles qui n'ont pas vocation à en accueillir. Si la commune ne souhaite pas d'installations photovoltaïques dans certaines zones en particulier, il faut le préciser dans l'article 1 ou 2 de la zone concernée. C'est d'autant plus important vu la définition du lexique qui inclut les installations photovoltaïques. Il peut même être pertinent de créer un zonage dédié aux énergies renouvelables, qui pourrait inclure les centrales photovoltaïques préexistantes, et éventuellement les projets en cours de développement, dans l'hypothèse où la Commune les soutient. Dans cette hypothèse, des règles spécifiques devront être ajoutées dans le règlement.

**> Réponse apportée :**

Le développement des énergies renouvelables s'inscrit dans une politique plus globale de transition énergétique. Il serait trop restrictif de créer un zonage dédié sur la commune par exemple.

L'interdiction d'implantation d'installations photovoltaïques a été ajoutée au sein des zones naturelles (N).

L'énergie éolienne est totalement absente du PUD, alors même que la commune encourage les énergies renouvelables. Il serait pourtant pertinent de la mentionner, même si c'est pour écarter la possibilité de développer de tels projets sur le territoire de la commune.

**> Réponse apportée :**

En l'absence de toute projection en ce sens sur la commune, ce sujet n'a effectivement pas été spécifiquement traité (l'énergie éolienne fait néanmoins parti des énergies renouvelables -EIE - en cas d'instruction)

De manière générale, les deux OAP manquent de dispositions précises et prescriptives concernant le paysage, l'architecture et les aménagements. Elles ne font que présenter les objectifs.

**> Réponse apportée :**

Ces OAP ont une portée pédagogique importante pour la commune et permettent d'exposer les principaux enjeux de développement et de préservation sur les secteurs à enjeux spécifiques.

Il ne s'agit pas d'y dérouler un catalogue de prescriptions qui seraient déconnectées du contexte et des priorités communales.

Pour rappel, la mairie a engagé des projets d'aménagements sur les secteurs à enjeux. Ces études ont une portée opérationnelle, bien au-delà de ce que peut faire un PUD.

## 1.4. Préservation des ressources naturelles

### · Identification des ressources et des impacts de l'urbanisation

#### Pistes d'amélioration :

L'évitement des risques de pollutions accidentelles dans les milieux naturels sensibles n'est développé nulle part dans le rapport de présentation.

Dans le cadre de l'enquête administrative, il conviendrait de préciser quelles seraient les attentes ? Dans quelle mesure le PUD de Boulouparis constitue un outil réglementaire ?

Les informations et prévisions relatives à la gestion économe de la ressource en eau doivent être mises à jour dans le diagnostic (page 47) : il est indiqué qu'une « campagne de recherche de fuite se poursuivra en 2020 en collaboration avec les propriétaires afin de diminuer les volumes de pertes sur le réseau de distribution ». Le diagnostic doit préciser l'état d'avancées de ce travail d'analyse, et les résultats qui en ont découlé le cas échéant.

#### > Réponse apportée :

Le diagnostic territorial présente une photographie du territoire à un instant T.

Il est difficilement concevable de le modifier continuellement.

Par ailleurs, le RAD du concessionnaire a été demandé durant le diagnostic. Le RAD 2022 n'est pas encore sorti et le 2021 n'était pas publié à l'époque du rendu du diagnostic.

**Une analyse du potentiel de la ressource en eau** mise en corrélation avec la population actuelle et à venir doit être ajoutée. De manière générale, la disponibilité de la ressource en eau n'est jamais citée comme un critère de taille ou de densité des constructions dans l'ensemble du PUD, alors même que « la consommation par habitant ne cesse d'augmenter à Boulouparis » (diagnostic page 47) et que « La commune de Boulouparis est particulièrement sensible aux conditions climatiques exceptionnelles et à ce titre elle est souvent victime de périodes de sécheresse durant lesquelles apparaissent de réels problèmes d'alimentation en eau potable. Ces problèmes s'accroissent en période de vacances scolaires, et depuis une dizaine d'années pendant les weekends, avec la proximité de la capitale entraînant un afflux de la population en fin de semaine. Le nombre de résidents peut ainsi passer du simple au double en quelques jours, et augmenter en conséquence la demande en eau » (diagnostic page 139). Le fait que le projet de territoire précise que « le développement urbain tiendra compte de la disponibilité et de la capacité des réseaux d'adduction d'eau potable à absorber » (page 8) n'est pas suffisant. Il n'y a pas de données sur la capacité des réseaux d'adduction d'eau potable à absorber le développement urbain dans le reste du PUD, et il n'y a pas non plus d'informations sur les actions compensatoires prévues. C'est un sujet qui sera de plus en plus important au fil de l'augmentation de la population sur le territoire de la commune. Il doit donc être traité.

#### > Réponse apportée :

Cette problématique majeure a bien été précisée dans le diagnostic et le projet de territoire. Elle a naturellement été prise en compte dans l'élaboration du dossier réglementaire en concertation avec la mairie.

Le SDAEP de Boulouparis a été mis à jour en 2022 et pourra désormais être annexé au PUD. Ce dernier apporte de nombreux compléments et données mise à jour sur les problématiques liées à la ressource en eau.

**De la même manière, la question de l'assainissement doit être clarifiée.** Le diagnostic fait état des difficultés relatives à l'assainissement individuel, en place sur la commune, par rapport à l'assainissement collectif, mais il n'y a aucune corrélation faite entre l'augmentation projetée de la population et le système d'assainissement actuellement en place (page 47). Les données utilisées dans le diagnostic à ce sujet sont très anciennes puisqu'elles datent de 2007 (page 137). La mairie dit ne pas avoir les moyens d'investir dans les travaux nécessaires à la mise en place de l'assainissement collectif, mais elle y est favorable dans le cadre des nouveaux projets (page 137). Le diagnostic indique que « L'assainissement est géré de façon individuelle à Boulouparis » (page 47), tandis que le règlement indique « Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe » (page 10) **NB : s'il existe = quand il existera éventuellement sur certains secteurs, il ne faut pas l'exclure.**

Pour autant, il n'y a aucune explication sur les moyens mis en œuvre pour parvenir à l'installation d'un système d'assainissement collectif. Ces informations doivent être clarifiées, harmonisées et cohérentes dans l'ensemble du PUD.

#### > Réponse apportée :

Les données exposées dans le rapport de présentation concernant l'assainissement sont les seules disponibles.

Il est clairement exposé qu'il n'est pas prévu de mettre en œuvre un système d'assainissement collectif dans les zones urbaines existantes par la mairie faute de moyens actuels ; mais que cela pourra être mis en place et sera encouragé dans les nouveaux lotissements (zones AU). La mairie ne souhaite cependant pas l'imposer.

#### · Gestion des eaux pluviales

##### Pistes d'amélioration :

Le diagnostic ne fait nulle part mention de la question de **l'imperméabilisation des sols**, et ne mentionne pas non plus la question de **la gestion des eaux pluviales et de ruissellement**. L'évocation de la volonté de limiter l'imperméabilisation des sols dans le projet de territoire est insuffisante, la commune doit préciser par quels moyens elle prévoit de lutter contre cette imperméabilisation des sols. Les dispositifs de rétention des eaux à la parcelle et les toitures végétalisées ne sont pas envisagées dans le PUD, alors qu'elles pourraient l'être dans le règlement ou dans le CPRAUP.

#### > Réponse apportée :

Sur Boulouparis, l'imperméabilisation des sols n'est pas une problématique majeure. Il convient de tenir compte du contexte communal.

Les règles relatives à l'emprise au sol et aux espaces libres sont des outils mis en place pour les zones urbaines.

+ *Règlement P11 : Eaux pluviales :*

*Les aménagements réalisés sur la parcelle doivent favoriser l'infiltration dans les sols de ces eaux pluviales et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant (...) cf. article*

Notons également que les toitures végétalisées sont difficiles à mettre en œuvre en NC et ont un coût.

#### · Pratiques agricoles et utilisation des ressources

**Pistes d'amélioration :** L'analyse de la qualité agronomique des sols est insuffisamment détaillée et expliquée dans le diagnostic (page 53). La concordance entre agriculture et ressource en eau y est insuffisante : il n'y a aucune analyse relative à la taille des parcelles ou au type d'activité. La notion de circuits courts est absente du rapport de présentation. La commune ne précise pas par quels moyens elle prévoit de valoriser les filières de production locale.

**> Réponse apportée :**

Le diagnostic fait bien état de la concordance entre agriculture et ressource en eau (P124 à 127 notamment).

Une analyse sur la taille des parcelles en zone agricole a bien été réalisée et pourra être ajoutée au diagnostic.

Concernant les remarques relatives aux circuits courts, à la valorisation des filières, il convient de rappeler que le PUD n'est qu'un outil des politiques publiques et agricoles (règles d'utilisation du sol à partir desquelles les travaux et opérations sont autorisés ou non).

## 1.5. Préservation de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts

### · Identification des espaces à protéger

**Pistes d'amélioration :**

Dans le diagnostic, **les zones humides** ne sont pas développées ni même définies, seulement localisées. Il serait pertinent d'ajouter, dans le diagnostic, une définition de la notion de zone humide, et ce qu'elle recouvre dans le cas particulier de la Nouvelle-Calédonie, et d'indiquer, dans le projet de territoire, les mesures envisagées pour leur préservation. Dans le règlement (et par extension, sur les plans de zonage), les forêts humides sont mentionnées mais pas les zones humides en tant que telles. Pourtant, les zones humides ne se limitent pas à la forêt humide et aux mangroves, et leur analyse est indispensable.

**> Réponse apportée :**

Il y a une différence entre zone humide et forêt humide (EIP).

Les zones humides ne sont pas caractérisées en NC.

Elles sont ajoutées à titre informatif dans la carte annexe sur les formations naturelles (identifiées «comme autre formation d'intérêt» comme le maquis).

Il faut développer les mesures prévues en faveur de la **trame verte et bleue** dans le projet de territoire et dans les OAP (c'est le cas).

De manière générale, les prescriptions relatives aux milieux naturels et aux espaces verts dans les zones urbanisées sont inexistantes (ce n'est pas le cas). Elles auraient pourtant toute leur place dans le PUD : pour développer le réseau de la trame verte et bleue, il est possible d'envisager de nombreuses mesures, comme par exemple créer des bandes végétales le long des cours d'eau, maintenir des bosquets d'arbres à certains endroits stratégiques (notamment dans les plaines), ou encore créer des rangées d'arbres entre les exploitations agricoles. Ce type de mesure peut être anticipé et encouragé par la Commune dans son PUD.

> Réponse apportée :

Le sujet semble pourtant bien développé au regard du contexte et des enjeux exprimés sur la commune.

· **Mesures de protection des espaces naturels**

*Points forts : Dans le règlement, les zones NP comportent des sous-catégories relatives aux forêts sèches, aux forêts humides et aux mangroves. Pour les plantations nouvelles, l'article 22 des dispositions générales incite à utiliser des espèces endémiques.*

NB : cela est vu comme point fort ici alors qu'il nous est recommandé de retirer cette distinction plus loin.

Il n'y a pas d'analyse de l'évolution temporelle et spatiale des espaces naturels sensibles dans le diagnostic

Avec les données disponibles transmises, il n'a pas été possible de faire d'analyse prospective. Notons qu'une analyse est faite dans le cadre du RIE en comparant les 2 PUD. Sur les différentes cartes et plans du PUD, aucune zone tampon n'est prévue autour des milieux patrimoniaux sensibles

La couche forêt sèche intègre la zone tampon et de vigilance.

Par ailleurs, l'article 22 des dispositions générales du règlement fixe des taux minimum d'espèces endémiques mais ne fixe pas d'obligation dans la diversité des variétés et des types de plantation. Ce type d'orientation aurait sa place dans le règlement, mais également dans le CPRAUP.

En annexe, il manque la liste des plantes endémiques par type de milieu et la liste des plantes envahissantes, alors que ces deux éléments sont cités en référence dans le règlement (page 13). Ces listes doivent être ajoutées après vérification que les variétés listées ne risquent pas de poser problème au regard de la flore déjà présente sur le territoire communal.

> Réponse apportée :

La liste des plantes endémiques par type de milieu et la liste des plantes envahissantes a été ajoutée en annexe.

· **Zones construites et espaces naturels**

**Pistes d'amélioration :** Dans le rapport de présentation, il n'y a aucune orientation particulière en matière d'espaces verts.

Dans le règlement, les dispositions pourraient aller plus loin et s'appliquer à une plus grande variété de zones, en particulier dans les zones de loisirs et de pratique d'activités sportives, mais aussi le long du littoral et, le cas échéant, le long des voies de circulation des modes doux (par exemple pour la continuité verte entre le village et Port-Ouenghi).

> Réponse apportée :

Les pistes d'amélioration proposées ne sont pas comprises. Dans le cadre de l'enquête administrative, il conviendrait de préciser quelles seraient les attentes ?

· **Extensions urbaines et espaces naturels**

**Pistes d'amélioration :** Certaines zones AU sont situées au cœur d'un secteur naturel. C'est par exemple le cas pour la presqu'île Beaupré: la Commune devrait apporter des justifications à cette volonté d'ouvrir à l'urbanisation de tels espaces.

> Réponse apportée :

La presqu'île de Beaupré n'est plus un secteur naturel. Des constructions s'y sont implantées (sans autorisation) et ce secteur soulève d'importantes problématiques pour la commune (réseaux, gestion des déchets, etc.)

L'enjeu pour la commune est aujourd'hui d'enrayer le développement de la presqu'île. En concertation avec la mairie et la province Sud, il a été décidé un reclassement de la presqu'île de Beaupré en NLT (pour y exclure le développement résidentiel).

## 1.6. Préservation et remise en bon état des continuités écologiques

**Pistes d'amélioration :** Dans le rapport de présentation comme dans les OAP, le maintien et le développement de la **trame verte et bleue** sont des sujets qui mériteraient d'être beaucoup plus développés. Une définition et une carte ne sont pas suffisantes (ce qui n'est pas le cas). Il faut ajouter une analyse de l'état de la trame verte et bleue ainsi que les mesures encouragées. Les développements sur les continuités écologiques sont insuffisamment détaillés, sur l'aspect diagnostic comme sur les mesures de protection, de consolidation ou de développement. Le projet de développer une continuité verte entre le village et Port-Ouenghi n'est que mentionné, alors que la Commune pourrait développer ce qu'elle souhaite en termes d'aménagements dans cette zone (ce qui est le cas). Dans son projet de territoire, la Commune décrit comme un grand enjeu de préservation des écosystèmes et des corridors écologiques le fait de « délimiter les espaces à protéger de l'urbanisation et des nuisances : la ceinture verte » (page 8). Pourtant, cette notion de ceinture verte n'est définie, identifiée et délimitée nulle part dans le PUD (si, elle est précisément définie dans le projet de territoire, cf. TVB p9)

Dans le règlement, les continuités écologiques ne sont pas évoquées, alors que des mesures de protection et de préservation spécifique à ces espaces pourraient y figurer. La consolidation et la reconstruction des continuités écologiques pourrait même y être encouragées (Comment dans un règlement de PUD ?)

### > Réponse apportée :

Le sujet de la trame verte et bleue semble pourtant bien développé dans ce PUD au regard du contexte et priorités communales. Dans le cadre de l'enquête administrative, il conviendrait de préciser quelles seraient les attentes précisément.

## 2. Assurer une gestion économe de l'espace

### 2.1. Optimisation de l'espace

#### · Densification

##### **Pistes d'amélioration :**

La consommation d'espace n'est pas évoquée dans le diagnostic (tache urbaine p86 par exemple).

La volonté de densification des cœurs de ville ressort des cartes mais n'apparaît pas dans le texte, ce qui est insuffisant (cette volonté est exprimée dans le texte, ex PDT p18, dans le diagnostic également et in fine dans le dossier réglementaire).

La volonté de densifier le bâti n'apparaît pas non plus dans les OAP, alors qu'il serait pertinent qu'elle soit mentionnée (cette volonté est bien exposée dans les OAP).

La volonté de maîtriser la consommation d'espace est insuffisante si elle n'est pas accompagnée de données chiffrées qui permettent une analyse de la consommation d'espace actuelle et une projection sur ce qui serait souhaitable à l'avenir.

Le règlement ne fait pas mention des dents creuses ni de la re-densification des zones déjà urbanisées. **C'est-à-dire, quelles seraient les attentes dans le règlement de PUD au-delà des droits à bâtir ?**

Selon les données issues du diagnostic, 36% des logements ont plus de 25 ans (page 104) ; pour autant, il n'est fait nulle part mention de quelconques opérations de démolition-reconstruction pour du bâti existant vétuste. **C'est-à-dire, quelles seraient les attentes dans le règlement de PUD au-delà des droits à bâtir ?**

Exception faite de l'eau, l'analyse de la suffisance ou de l'insuffisance des installations d'équipements et réseaux publics est absente du rapport de présentation. **Remarque non comprise ou injustifiée, dans le cadre de l'enquête administrative, il conviendrait de préciser quelles seraient les attentes ?**

### **Gestion des espaces libres**

**Pistes d'amélioration :** Il n'y a aucune analyse de la consommation d'espace sur le territoire communal, que ce soit dans le diagnostic ou dans le rapport de présentation **(cf. réponse précédemment apportée).**

La notion d'optimisation de l'espace pourrait apparaître dans le règlement, à l'article 22 des dispositions générales ou à l'article 13 de chaque zone ; ce n'est pas le cas en l'état actuel de la rédaction du règlement. De même, la gestion des espaces libres ne ressort pas des OAP.

**Remarque non comprise ou injustifiée, dans le cadre de l'enquête administrative, il conviendrait de préciser quelles seraient les attentes ?**

## **2.2. Potentiel du renouvellement urbain**

**Pistes d'amélioration :**

Le diagnostic ne fait nulle part mention d'une quelconque analyse des raisons de la vacance des logements.

La question de la vacance est complexe et les causes de cette vacance sont multiples (successions bloquées, logements abandonnés, dégradés, logements en vente ou non encore occupés, logements en tribus). Les logements vacants se situent majoritairement sur Tomo Est, Port Ouenghi et au sein des 4 tribus de la commune

Le constat est aujourd'hui surtout que la collectivité ne dispose pas des moyens nécessaires pour traiter cette question de la vacance.

Il n'y a pas d'analyse de la qualité du bâti ancien ni des réutilisations potentielles **Cette remarque semble déconnectée des réalités communales.**

De manière générale, dans l'ensemble du PUD, aucune règle ou orientation n'est édictée pour encourager l'occupation ou à la réutilisation des logements vacants, alors même que la mobilisation du parc vacant est citée comme étant un enjeu dans le diagnostic (page 105).

**> Au-delà des réponses précédemment apportées, le PUD agit sur cette problématique via les droits à bâtir, le reste ne dépend pas vraiment de l'outil PUD.**

### 2.3. Limitation de l'étalement urbain

#### Pistes d'amélioration :

Il n'y a aucune analyse, aucun chiffrage de la réduction ou de l'augmentation des espaces naturels ou agricoles par rapport à la version précédente du PUD. Ces calculs doivent être faits, notamment pour pouvoir évaluer correctement la qualité environnementale du projet de plan révisé. En cas de réduction, des explications devront être apportées.

#### > Réponse apportée :

Pourquoi dissocier l'évaluation environnementale du dossier de PUD si c'est pour la demander ici ? > Cf. RIE

Que ce soit dans le diagnostic ou dans le projet de territoire, il n'y a aucune identification et localisation claire des petits hameaux en dehors des quatre zones urbaines principales qui sont présentées à la page 19 du diagnostic. Certains apparaissent sur la carte mais celle-ci n'est pas suffisamment lisible, et certaines localités ne sont évoquées nulle part ailleurs, alors même qu'elles sont partiellement urbanisées.

#### > Réponse apportée :

Le PUD en révision identifie clairement les problématiques foncières et d'habitat y compris sur les hameaux informels jusqu'à présent ignorés (P155 à 158, etc.)  
Quelques compléments seront également ajoutés concernant la présentation du secteur de Gillès en réponse à des remarques formulées sur ce secteur.

### 2.4. Maîtrise du développement de la croissance urbaine

#### · Analyse des besoins de développement

**Pistes d'amélioration :** les projections à échéance 2029 sont assez proches au regard de la date probable d'approbation du PUD en 2024. Des projections à échéance 2034 seraient pertinentes.

#### > Réponse apportée :

Les projections sont basées sur le dernier recensement de 2019, au-delà les projections sont très hypothétiques. Par ailleurs ces projections sont présentées depuis le début des études, à chaque document diffusé, chaque Comité d'Etudes, concertations menées, etc.

> Il n'est pas envisageable de tout reprendre à ce stade. Ces remarques auraient dû utilement être formulées en amont lors des travaux avec la province Sud.

#### · Justification des zones AU et développements

#### Pistes d'amélioration :

- Tomo : Les changements de zonage urbain de UR à UA et UB1 vont permettre une densification du bâti et la création de petites parcelles. La taille de la zone AUR (+ de 60ha) pourrait être revue en choisissant les zones les plus densément bâties et en laissant le reste de la parcelle en zone agricole.

Il s'agit de permettre une éventuelle régularisation d'une situation illégale à l'échelle de la zone AUR définie (correspondant à la réalité de l'occupation du secteur, à la

résidentialisation opérée sur un secteur agricole qui a de fait perdu sa vocation initiale). Il existe de forts enjeux en termes de réseaux, d'accès, de desserte, d'allotissement, etc. La mairie a notamment envisagé la réalisation d'une ZAC. Quelle serait la logique si ce n'est réduire mathématiquement l'emprise des zones AU?

- Port Ouenghi : la zone AUBpo2 est immense (environ 90 ha) avec des tailles de parcelles deux fois plus petites que dans les lotissements voisins. Faut-il créer une nouvelle zone d'habitat aussi grande à échéance 10 ans ? Par ailleurs, est-il pertinent d'urbaniser les abords de la RT1. Le découpage de cette zone AUBpo2 pourrait être revu afin de limiter sa taille et son exposition aux nuisances de la RT1.

La zone AUBpo2 correspond à la tranche 3 du lotissement initial de port Ouenghi (extension déjà prévue au précédent PUD). Un phasage accompagnera l'ouverture à l'urbanisation et la commercialisation de ce secteur qui ne s'urbanisera pas entièrement à court terme. Concernant les lots situés aux abords de la RT1, le lotisseur projette de créer une voie de desserte parallèle à la RT1 pour accéder au secteur 3 et ne pas concentrer les flux sur la voie principale existante.

Une modification a été apportée au plan de zonage pour reclasser cette zone en AU (UAEc). Ainsi, en bordure de voie et entrée de lotissement, pourront se développer des activités économiques de proximité (dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente maximum). Aussi, le lot classé UAEc en entrée de lotissement sur la partie DPM a été reclassé en UL (autre remarque formulée en ce sens) et la future zone UAEc a été relocalisée en entrée de lotissement coté RT1, conformément à la volonté exprimée par la mairie dans le projet de territoire et le rapport de présentation.



- Golf : Pourquoi créer une zone UB1 sur le périmètre du golf ? Y-a-t-il un projet. Si c'est le cas, il n'est pas annoncé dans le projet de territoire.

Il existe effectivement une volonté exprimée par le propriétaire du Golf de pouvoir construire (et sans doute vendre) quelques unités d'habitations de type bungalows en lien avec le golf sur le seul secteur non inondable et constructible du golf et du complexe hôtelier.

Ce projet est soutenu par la mairie car il contribuera à garantir la poursuite de cette activité essentielle pour la commune.

- Village : les nouvelles zones UB et UR créées sur le foncier communal permettent de doubler la taille du village actuel, ce qui doit permettre d'absorber l'ensemble des besoins en logements des prochaines décennies. En conséquence, la zone AUB2 peut être supprimée et les nouvelles zones UB peuvent être réduites.

Le secteur UB2 est entièrement sous maîtrise foncière communale. La commune aura donc l'entière maîtrise de l'urbanisation de ce secteur.

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

Cet affichage a également vocation à informer les occupations privées du secteur pour ne pas légitimer leur implantation dans le temps.

L'idée est également de préparer les propriétaires privés des lots stratégiques classés en AU UB2 à envisager de valoriser leur foncier à l'avenir. (cf. Procédures d'ouverture à l'urbanisation, offre résidentielle prioritaire qui se développera au nord en zone UB22)

- Sortie Nord du village : Une grande zone AUR est positionnée à la sortie Nord du village alors qu'il est plutôt annoncé dans le projet de territoire un pôle d'activité économique et une limitation de l'extension urbaine vers le Nord. Il est proposé de supprimer cette zone AUR au profit d'un zonage agricole et UAEC limité aux parcelles commerciales.

Il convient tout d'abord de remarquer que la zone Aur a été très fortement réduite en comparaison du précédent PUD.

Concernant les parcelles commerciales, ce sujet a bien été débattu en raison des difficultés rencontrées par la mairie sur ce secteur.

Par le passé, des dérogations ont été obtenues pour la construction de la nouvelle station-service ; mais des projets commerciaux non concertés avec la mairie sont projetés sur ce même secteur en lien avec la station-service. La nature des activités économiques projetées ne correspond pas aux volontés communales.

La mairie ne souhaite pas encourager cette initiative et donc préfère maintenir le zonage AUr déjà existant.

Au nord, la possibilité d'implantation d'un petit lotissement rural est conservée bien que le secteur soit fortement réduit. Ce secteur reste cohérent pour un développement résidentiel rural en raison de son positionnement.

- Gilles : L'extension de la zone UR n'est pas justifiée dans le projet de territoire pour lequel il est annoncé le maintien de son caractère rural.

Le zonage UR correspond justement à la volonté du maintien du caractère rural du secteur.

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 le 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.

- Bourake : Les zones AUR sont immenses et doivent permettre à terme de doubler la taille de la tache urbaine. Les parcelles de la zone UR existante sont de grandes tailles, de nombreuses divisions sont encore possibles pour densifier le quartier. Les nouvelles zones AUR ne sont pas justifiées. Il est proposé de les réduire en se concentrant autour des zones déjà urbanisés.

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).



Global : Les nouvelles zones U et AU indicées créées couvrent plus de 500 ha et doivent permettre de créer plus de 2 000 nouvelles parcelles constructibles (estimations). Les besoins estimés en logement dans le projet de territoire sont de 30 à 40 logements par an, soit entre 300 et 400 logement sur 10 ans. Il y a donc incohérence entre le besoin exprimé et sa traduction graphique sur le plan de zonage. Il convient de revoir globalement les zonages U et AU proposés.

Il n'y a pas de temporalité annoncée pour l'ouverture à l'urbanisation des zones AU.

#### > Réponse apportée :

Les calculs présentés sont très largement à relativiser. Il convient en effet de tenir compte d'un certain nombre de critères (non uniquement numériques) : opportunité de projet, phasage, viabilisation, commercialisation, marché immobilier, maîtrise foncière, etc.

Ainsi, toutes les zones et les projets ne se développeront pas dans la même temporalité ; il faut aussi prendre en compte la demande, le marché, etc. il ne se vendra donc pas 2000 nouvelles parcelles en 10 ans.

Par ailleurs d'autres éléments sont à prendre en compte :

- > les zones U et AU du village sont sous maîtrise foncière communale
- > beaucoup de nouvelles zones U concernent des zones UE et UL qui n'existaient pas au précédant PUD. > projets publics
- > une partie des zones AUR concerne des objectifs de régularisation sur des zones déjà très urbanisées. (pointe noire, Tomo)
- > l'offre en résidence secondaire ne réponds pas directement aux besoins en logements, elle peut aussi intervenir en plus et constituer une opportunité de développement complémentaire pour la commune.
- > des zones trop réduites risqueraient également favoriser un projet pour 1 propriétaire alors que l'on est plus ici sur une logique sectorielle.
- > L'ouverture à l'urbanisation des zones Au indicées nécessite la validation d'un dossier par la mairie comprenant notamment un échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

### **3. Favoriser la cohésion sociale par la diversité et la mixité**

#### **3.1. Diversité de l'offre de logement et mixité de l'habitat**

##### **Pistes d'amélioration :**

Les différentes données chiffrées relatives aux **prévisions des besoins en matière de logements** sont contradictoires et doivent être revues et harmonisées dans l'ensemble du PUD : à titre d'exemple, le diagnostic fait état d'un besoin de « production annuelle de 30 logements minimum sur 10 ans » dans son hypothèse moyenne. L'hypothèse haute, quant à elle, prévoit un besoin de « production annuelle de 54 logements minimum sur 10 ans » (page 98). Ces chiffres ne correspondent pas au « 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) » (page 153). Ils ne correspondent pas non plus au fait que « l'estimation des besoins en logements pour les 10 prochaines années fait état d'une projection annuelle de 30 à 40 logements pour l'ensemble de la commune » (page 16 du projet de territoire). Ces données doivent être vérifiées, harmonisées et mises à jour.

##### **> Réponse apportée :**

Il s'agit uniquement d'une coquille p153, issue des études Design, le reste est cohérent : 30 à 40 logements/an (diagnostic, synthèse, projet de territoire)

Par ailleurs, la commune précise qu'elle « connaît un taux de vacance de 10% (180 logements) » (page 101), ce qui pourrait couvrir une partie des besoins futurs en logements pour les prochaines années. De plus, la commune cite la mobilisation du parc vacant comme étant un enjeu au regard des éléments du diagnostic (page 105). Pour autant, elle n'indique nulle part dans le PUD comment elle prévoit d'inciter à la réfection et d'encourager l'occupation de ces logements vacants. Elle se contente d'affirmer que « la mobilisation du parc vacant et ancien sera également un levier sur lequel travailler à l'avenir » dans le projet de territoire (page 16).

**> Réponse apportée :**

Il s'agit en effet d'un sujet sur lequel travailler à l'avenir, car les moyens, les outils restent à trouver (hors PUD). Cf. réponses apportées par ailleurs sur cette problématique.

La notion de coefficient d'occupation des sols (COS) est absente du rapport de présentation : il n'y a aucune analyse de l'occupation des sols sur les parcelles déjà construites. Le COS est mentionné à l'article 14 de chaque zone dans le règlement, mais il est à chaque fois indiqué « non règlementé », aucune disposition spécifique n'est prévue. Bien qu'il soit défini dans le lexique du règlement, la notion elle-même est totalement absente de l'ensemble du PUD. Par conséquent, il n'est ni nécessaire de la définir, ni nécessaire de l'évoquer dans chaque zone. Les notions d'emprise au sol et de hauteur des constructions sont suffisantes si la commune ne souhaite pas réglementer le COS en supplément.

**> Réponse apportée :**

Les mentions liées au COS peuvent effectivement être supprimées. Cela reste sans conséquence.

Le diagnostic ne présente pas d'analyse des besoins des personnes vulnérables malgré une part importante de personnes âgées dans la population (page 89).

**> Réponse apportée :**

Dans le cadre de l'enquête administrative, il conviendrait de préciser quelles seraient les attentes ?

Le diagnostic fait état d'une forte représentation des seniors, des besoins en équipements à prévoir et les projets d'EHPAD, de pôle santé notamment sont évoqués en ce sens.

### **3.2. Mixité fonctionnelle et diversité des fonctions économiques et sociales**

#### **· Variété des activités**

**Pistes d'amélioration :** Dans l'ensemble, les quartiers de Bouraké et Port Ouenghi sont des zones résidentielles, ce sont des zones où la mixité manque et où les activités ne sont pas suffisamment variées ; il n'y a pas de pôle économique à proximité. Par exemple, concernant les services à la population, le diagnostic précise que « La réglementation du PUD est assez restrictive concernant l'implantation d'activités sur Bouraké, sur Port Ouenghi et dans la partie de Tomo située au Sud de la RT1 » (page 120). **Il est question de l'ancien PUD dans ce paragraphe.**

Pourtant, le PUD ne présente pas de mesures qui permettraient d'augmenter la mixité

**> Réponse apportée :**

Cette problématique semble bien appréhendée au contraire. Cf. Activités et services de proximité.

Dans le cadre de l'enquête administrative, il conviendrait de préciser quelles seraient les attentes ?

Par ailleurs, parmi tous les projets d'aménagement prévus dans le diagnostic, aucun ne ressort sur le zonage, dans les OAP ou dans le règlement, ce qui est regrettable : ce sont les seules parties contraignantes du PUD.

Pour certains, un zonage dédié pourrait même être envisagé.

**> Réponse apportée :**

Remarque non comprise ou injustifiée. Dans le cadre de l'enquête administrative, il conviendrait de préciser quelles seraient les attentes ?

Les projets d'aménagement sont bien exposés dans le rapport de présentation, le projet de territoire et clairement dans le OAP justement. Par ailleurs, un zonage dédié a bien été mis en place pour accompagner les projets d'aménagement prévus (UL, NLT, UE)

**· Economie soutenable et emploi**

**Pistes d'amélioration :** Les mesures prises par la Commune en faveur de la création d'emplois semblent déconnectées des perspectives d'évolution de la population, et ne sont pas à la hauteur. Il n'y a aucune prise en compte des besoins de reconversion des activités en déclin dans le diagnostic. Le règlement n'autorise pas les changements de destination, peu importe la zone et peu importe la destination. Ils ne sont même pas mentionnés. La Commune doit réfléchir à ce qui se passera en cas d'éventuelles reconversions professionnelles et/ou en cas d'acquisition dans le but de changer d'activité.

**> Réponse apportée :**

Remarque non comprise ou injustifiée. Dans le cadre de l'enquête administrative, il conviendrait de préciser quelles seraient les attentes ?

Concernant le remarque sur le changement de destination, cf. Règles relatives au permis de construire et à la déclaration préalable

**· Commerce**

**Pistes d'amélioration :** Le PUD ne contient pas de schéma commercial à l'échelle de la commune. C'est dommage, cela permettrait d'orienter l'action communale en termes de commerce.

**> Réponse apportée :**

Il n'existe pas de schéma commercial sur la commune et l'élaboration de ce schéma n'entre pas dans le cadre de la révision du PUD.

Des orientations sont cependant bien développées concernant cette problématique dans le PUD.

**· Tourisme**

**Pistes d'amélioration :** Le diagnostic ne comporte aucune analyse de la suffisance de la capacité d'accueil des infrastructures touristiques. De plus, la différence de vocation entre les zones UT et UL n'est pas très claire et mérite d'être mieux expliquée, dans le règlement comme dans l'exposé des dispositions réglementaires.

**> Réponse apportée :**

Dans le cadre de l'enquête administrative, il conviendrait de préciser quelles seraient les attentes ? sur quels critères analyser la suffisance de la capacité d'accueil des infrastructures touristiques par exemple ?

L'exposé des dispositions réglementaires p18 semble pourtant claire (la différence est l'hébergement hôtelier).

**3.3. Qualité du cadre de vie**

## **· Equipement et prise en compte des projets supra-communaux**

**Pistes d'amélioration :** De manière générale, il manque une analyse et une prise en compte des projets supracommunaux, à l'échelle de la Province ou même chez les communes voisines. Cette analyse permettrait pourtant de mettre en perspective certains projets d'aménagement

Dans le diagnostic, il manque l'analyse des besoins actuels et futurs pour le projet de collège, en termes de tranches d'âge et de nombre d'enfants par exemple (page 106) et en matière de santé (page 107)

Le projet d'agrandissement du centre culturel est simplement évoqué, mais aucune raison ou explication n'est apportée (page 112).

Aucune explication n'est apportée concernant le projet de case numérique (page 111).

Le règlement manque de précisions sur les différentes catégories d'équipements publics et sur leur répartition dans les différentes zones > **quelles seraient les attentes dans le règlement ?**

Le zonage n'intègre pas les éventuels projets supra-communaux. > **lesquels, de quoi est-il question ?**

> **Réponse apportée :**

Remarque non comprise. Dans le cadre de l'enquête administrative, il conviendrait de préciser quelles seraient les attentes ?

## **· Liaisons inter-quartiers et cadre de vie**

**Pistes d'amélioration :**

Le diagnostic n'évoque pas la notion d'environnement sain et respectueux de la santé. Il n'y a aucune amélioration sur le plan de l'accessibilité aux pôles principaux pour les personnes non motorisées car il n'y a pas de réseau de transport public interne à Boulouparis (page 132).

Aucune mesure concrète n'est proposée en faveur de la mixité sociale.

La volonté de la commune de renforcer la qualité du cadre de vie, exposée dans les OAP, est nécessaire mais pas suffisante car elle n'est pas accompagnée de mesures concrètes.

> **Réponse apportée :**

Ces remarques semblent déconnectées des réalités, du contexte et des priorités communales ; elles sont également éloignées de ce que permet de réglementer l'outil PUD. Dans le cadre de l'enquête administrative, il conviendrait de préciser quelles seraient les attentes précisément ?

## **4. Articuler le développement de l'urbanisation avec les enjeux de la mobilité**

### **4.1. Localisation des zones d'urbanisation par rapport aux équipements et services**

#### **· Limiter les déplacements en véhicule privé**

**Pistes d'amélioration :** Le diagnostic pose le constat des difficultés de déplacements intra-communaux par manque de transports publics (page 132), mais aucune solution n'est proposée

Il n'y a aucune mesure favorable à la diminution des déplacements pendulaires sur la commune (si, les équipements et services de proximité par exemple).

Il en va de même dans l'exposé des dispositions réglementaires et dans les OAP : on ne trouve aucune disposition relative à la limitation des déplacements en véhicule privé.

La partie sur les modes doux et les transports en commun ne fait qu'évoquer ces alternatives, qui ne sont pas développées. Ces éléments sont très insuffisants (page 20).

Le règlement ne mentionne pas du tout les modes doux.

Il est également dommage que les espaces touristiques et de loisirs présentés dans le zonage et dans les OAP n'incluent pas, par exemple, des voies vertes : cela permettrait d'encourager l'usage du vélo et de limiter les déplacements en véhicules individuels (si pistes cyclables par exemple).

#### > Réponse apportée :

Ces remarques semblent déconnectées des réalités, du contexte et des priorités communales ; elles sont également éloignées de ce que permet de réglementer l'outil PUD. Dans le cadre de l'enquête administrative, il conviendrait de préciser quelles seraient les attentes précisément ?

### · Gestion et prise en compte des impacts des futurs pôles urbains

#### Pistes d'amélioration :

La localisation des futurs équipements ne semble pas avoir été mise en corrélation avec les possibilités d'accès et les capacités du réseau routier.

Dans le projet de territoire, il n'y a pas d'analyse des nuisances générées sur les communes voisines.

#### > Réponse apportée :

Remarque non comprise. Dans le cadre de l'enquête administrative, il conviendrait de préciser quelles seraient les attentes ?

## 4.2. Qualité de la desserte, du stationnement et du maillage du territoire

### · Desserte

#### Pistes d'amélioration :

Le projet de territoire met en avant la volonté de la commune de valoriser les transports en commun, mais aucune mesure n'est proposée pour mettre en application ce souhait (page 20) de quoi parles-t-on au niveau du PUD?

Par ailleurs, un point de recharge pour véhicules électriques est évoqué (page 10), mais n'est mentionné nulle part ailleurs dans l'ensemble du PUD (mentionné dans le PDT : *L'implantation de fermes solaires photovoltaïques, d'un point de recharge pour véhicules électriques en cœur de village, participent de cet engagement*)

Les pistes cyclables qui apparaissent sur les cartes des OAP doivent également être développées dans le projet de territoire afin d'améliorer la cohérence entre les différentes parties du PUD en faveur de la mobilité verte.

On regrette l'absence de développement d'un réseau de transports en commun adapté au réseau routier et à l'organisation multipolaire de la commune, de même que

l'absence d'amélioration des liens avec les réseaux de transports existants à l'échelle de la Nouvelle-Calédonie.

Il n'est fait mention ni des besoins en la matière, ni des éventuelles mesures prises par la Commune. Le règlement ne mentionne pas les transports en commun, et ne mentionne pas non plus la borne de recharge pour véhicules électriques ; il est donc impossible de savoir où il est possible d'en installer (partout si on veut.....) Il serait même pertinent de faire apparaître la localisation de la future borne de recharge électrique dans le zonage.

**Localiser une borne électrique dans un plan de zonage ?**

La notion de mobilité est complètement absente du diagnostic et de l'exposé des dispositions réglementaires.

Les OAP ne font pas mention des modalités de desserte des centres urbains (voies de contournement du centre de village par exemple ?)

**> Réponse apportée :**

Ces remarques semblent déconnectées des réalités, du contexte et des priorités communales ; elles sont également éloignées de ce que permet de réglementer l'outil PUD. Dans le cadre de l'enquête administrative, il conviendrait de préciser quelles seraient les attentes précisément ?

#### **· Stationnement**

**Pistes d'amélioration :** Aucun lien de corrélation n'est fait entre l'état des transports et des voies de circulation et le nombre de places de parking.

Il n'y a pas d'information sur le stationnement des deux-roues, des vélos et des livraisons. Le règlement ne pose aucune obligation de développer les parkings pour deux-roues même si cette possibilité est prévue.

Il pourrait être intéressant, par exemple, de prévoir une proportion de places pour deux-roues parmi l'ensemble des places de stationnement, ou encore de prévoir des parkings à vélo dans les centres urbains.

Pour les véhicules de marchandises (page 9), il serait pertinent de prévoir un stationnement au format correspondant au type de véhicule qui a la charge des livraisons, ceci afin de ne pas gêner la circulation.

Dans les documents graphiques des OAP, aucun espace de stationnement n'est identifiable.

**> Réponse apportée :**

Ces remarques semblent déconnectées des réalités, du contexte et des priorités communales.

#### **· Maillage**

**Pistes d'amélioration :** Que ce soit dans le diagnostic, l'exposé des dispositions réglementaires, le projet de territoire ou le règlement, aucune mesure concrète n'est proposée pour le développement des modes doux, l'intention ne suffit pas

**> Réponse apportée :**

Comme exemple de mesures concrètes, peuvent être évoqués : Pistes cyclables projetées, parcs publics, promenade littorale, requalifications des traversées de village, de Tomo, etc.

### **4.3. Organisation et capacité des infrastructures**

### Pistes d'amélioration :

Le PUD ne comporte aucun échéancier prévisionnel de réalisation des infrastructures de transport (de quoi parle-t-on exactement ?)

Dans le zonage, il n'y a pas de mise en évidence visuelle du réseau routier et des différents types de voies ; il est même compliqué de repérer la RT1. Il serait pertinent de prévoir une signalisation différente pour une meilleure lisibilité des cartes et une meilleure compréhension des données. Il nous est demandé par ailleurs de zoner les voies dans le zonage, quelle est la cohérence ?

> Aussi, comme vu avec la province Sud, le plan de zonage public fera bien apparaître les routes et les rivières, tandis que le fichier SIG du zonage intégrera un zonage pour les voies et rivières.

Dans les servitudes en annexes, la rubrique « réseau routier » n'est agrémentée d'aucun renvoi à des dispositions réglementaires. Il s'agit d'une demande de la DITTT, sans texte réglementaire fourni à l'appui de cette demande

#### 4.4. Cohérence du territoire avec les enjeux supra communaux

**Pistes d'amélioration :** Dans le diagnostic (p. 134), de nombreux éléments apparaissent dans la synthèse comme des inconvénients, potentiellement des nuisances, mais ces éléments ne sont ni développés ni analysés, et aucune solution n'est proposée dans le corps du texte du diagnostic. Ces informations doivent être ajoutées pour que la synthèse ait du sens. Par ailleurs, il n'y a pas de prise en compte ni d'analyse des flux de transport dans le diagnostic.

#### > Réponse apportée :

Dans le cadre de l'enquête administrative, il conviendrait de préciser quelles seraient les attentes précisément ? Quelle donnée serait attendue ?

### 5. Prendre en compte les risques et limiter les nuisances

#### 5.1. Sécurité et salubrité

##### · Sécurité des ressources

##### · Sécurité routière

##### · Salubrité et confort des constructions

**Pistes d'amélioration :** Pour les quartiers existants, il n'est pas prévu de faire évoluer le réseau d'assainissement. Dans l'extension du village, il est également proposé un quartier résidentiel à proximité de la déchèterie, ce qui peut être source de nuisances.

#### > Réponse apportée :

Se référer aux explications précédemment fournies concernant l'assainissement et les extensions urbaines à l'est sur foncier communal. Des zones tampons sont notamment prévues (cf. OAP)

#### 5.2. Prévention des risques et nuisances

- Diagnostic des risques et nuisances
- Constructions nouvelles

**Pistes d'amélioration :** Le risque amiante environnemental est identifié sur Tomo. Il doit être pris en compte pour le développement du secteur.

**> Réponse apportée :**

Cela est bien identifié en effet. Il devra effectivement être pris en compte.

## **6. Gouvernance du projet de document**

### **6.1. Organisation, communication, concertation, évaluation**

**Pistes d'amélioration :** les services de la province Sud auraient pu être sollicités et associés en amont de l'enquête administrative pour une co-construction du projet plus partenariale.

**> Réponse apportée :**

Le services de la province Sud ont bien été sollicités et associés en amont de l'enquête administrative.

### **6.2. Lisibilité et pédagogie du document**

**Pistes d'amélioration :** La qualité graphique des documents et le soin apporté à la présentation est moyenne, ce qui rend les documents difficiles à appréhender.

**> Réponse apportée :**

Certaines améliorations ont pu être apportées suite à l'enquête administrative et aux remarques de forme ci-après exprimées.

### **6.3. Cohérence du contenu des pièces du PUD**

Le projet de territoire est cohérent et bien argumenté. Il est regrettable que le règlement et le zonage ne permettent pas de retranscrire de manière optimale le projet de territoire (exemple des zones AU qui sont disproportionnées par rapport aux projections de développement).

**> Réponse apportée :**

> se référer aux réponses précédemment formulées.

### **6.4. Cohérence du document avec les politiques des partenaires et dialogue de projet**

Certains projets de la Commune comme le dispensaire ou le collège doivent s'inscrire dans les politiques provinciale et territoriales de santé et d'enseignement.

**> Réponse apportée :**

La mairie partage cette analyse.

## **B. Sur la forme**

Se référer à l'annexe 1 et aux modifications apportées au règlement de PUD en annexe 2.

## **CONCLUSION**

**Les modifications apportées au projet de PUD ne sont pas substantielles et ne modifient pas l'économie générale du projet de PUD.**