



Commune de Boulouparis
Révision du Plan d'Urbanisme Directeur

Enquête administrative

Du 10 novembre 2022 au 17 février 2023

Avis de la Direction de l'Aménagement, de l'Équipement et des Moyens (DAEM)

PREAMBULE

L'analyse croisée des différents documents émanant de la procédure de révision du Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) de Boulouparis et soumis à l'occasion de l'enquête administrative organisée du 10 novembre 2022 au 17 février 2023 conduit la Direction de l'Aménagement, de l'Équipement et des Moyens (DAEM) de la Province Sud à formuler un certain nombre de remarques. Ce document récapitule l'ensemble des éléments qui, selon la DAEM, doivent être pris en compte par la commune de Boulouparis dans la révision de son PUD.

Les remarques de fond portent principalement sur la nécessité de cohérence de l'ensemble des documents composant le projet de PUD.

Des remarques de forme sont énoncées dans le but de faciliter la compréhension générale du plan et d'optimiser sa lisibilité par les différents publics concernés. Ces remarques ont essentiellement un objectif de clarification des informations limitant les éventuels contentieux liés à des difficultés d'interprétation.

Certaines remarques sont génériques et appuyées par des exemples. Ces derniers ne sont pas exhaustifs et il convient d'avoir une relecture attentive du projet de plan afin de procéder aux modifications chaque fois que cela est nécessaire.

Pour rappel, en application de l'article PS. 112-26 du code de l'urbanisme de Nouvelle-Calédonie (ci-après « CUNC »), si les modifications apportées suite aux remarques émises par les différents organismes au cours de l'enquête administrative portent atteinte à l'économie générale du projet de plan d'urbanisme directeur, une seconde enquête administrative devra être organisée.

Table des matières

A.	Sur le fond.....	5
1.	Préserver et valoriser l'environnement	5
1.1.	Sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable	5
1.2.	Revitalisation des centres urbains et ruraux.....	6
1.3.	Qualité de l'urbanisme : paysage, architecture et aménagements.....	8
1.4.	Préservation des ressources naturelles	9
1.5.	Préservation de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts.....	10
1.6.	Préservation et remise en bon état des continuités écologiques.....	12
2.	Assurer une gestion économe de l'espace.....	12
2.1.	Optimisation de l'espace.....	12
2.2.	Potentiel du renouvellement urbain	13
2.3.	Limitation de l'étalement urbain.....	13
2.4.	Maîtrise du développement de la croissance urbaine.....	13
3.	Favoriser la cohésion sociale par la diversité et la mixité.....	14
3.1.	Diversité de l'offre de logement et mixité de l'habitat	14
3.2.	Mixité fonctionnelle et diversité des fonctions économiques et sociales.....	15
3.3.	Qualité du cadre de vie.....	16
4.	Articuler le développement de l'urbanisation avec les enjeux de la mobilité.....	17
4.1.	Localisation des zones d'urbanisation par rapport aux équipements et services	17
4.2.	Qualité de la desserte, du stationnement et du maillage du territoire.....	18
4.3.	Organisation et capacité des infrastructures.....	19
4.4.	Cohérence du territoire avec les enjeux supra communaux	19
5.	Prendre en compte les risques et limiter les nuisances.....	19
5.1.	Sécurité et salubrité.....	19
5.2.	Prévention des risques et nuisances	20
6.	Gouvernance du projet de document.....	20
6.1.	Organisation, communication, concertation, évaluation.....	20
6.2.	Lisibilité et pédagogie du document	20
6.3.	Cohérence du contenu des pièces du PUD.....	20
6.4.	Cohérence du document avec les politiques des partenaires et dialogue de projet.....	20
B.	Sur la forme.....	21
1.	Le diagnostic.....	21
2.	Le projet de territoire	35
3.	L'exposé des dispositions réglementaires.....	38

4. Le zonage	39
5. Le règlement	44
6. Les annexes et servitudes.....	51
6.1. Les annexes.....	51
6.2. Le cahier des prescriptions et des recommandations architecturales, urbains et paysagères (CPRAUP)...	53
7. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	54
Bilan général	54

A. Sur le fond

1. Préserver et valoriser l'environnement

1.1. Sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable

- Patrimoine classé

Points forts : L'objectif de développement durable relatif à la sauvegarde du patrimoine bâti remarquable est évoqué. Les sites classés au titre des monuments historiques sont clairement identifiés dans le rapport de présentation (diagnostic pages 13 et suivantes, projet de territoire page 13). Les abords des monuments historiques sont identifiés dans le plan des servitudes en annexe. Le projet de valorisation touristique de l'usine sucrière de la Ouaménie est évoqué dans le diagnostic et un zonage UE de la parcelle est proposé dans le règlement.

La protection et la conservation du patrimoine est couverte par la délibération 14-90/APS. Mention en est faite dans la liste des servitudes, ainsi que tous les arrêtés portant classement de certains monuments.

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.
- 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.

- Autre patrimoine bâti

Points forts : Le rapport de présentation affiche la volonté de la Commune de mettre en valeur le pont Ouenghi via un projet d'aménagement (diagnostic page 14, projet de territoire page 12). Globalement, la commune affiche sa volonté de valoriser le patrimoine au travers du tourisme (diagnostic page 123).

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.

1.2. Revitalisation des centres urbains et ruraux

- Centres urbains et ruraux

Points forts : Les différents centres urbains sont clairement identifiés. Le centre village doit être structuré, différentes perspectives d'extensions sont envisagées. Pour le centre de Tomo, le projet de collège et le projet de développement et de mise en valeur du littoral sont mentionnés (diagnostic pages 162 à 164). La volonté de structurer le développement économique autour du village et de Tomo pour augmenter l'attractivité de la commune est bien développée, et la stratégie globale d'organisation spatiale est très claire (projet de territoire pages 17-18). Différentes activités de revitalisation sont autorisées par la règlementation dans les zones UA, UB, UR, UAE, UE, UT et UL.

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.

- Entrées de villes

Points forts : Le diagnostic mentionne la présence de l'hippodrome au sud du village (page 20) et la volonté de créer une station-service et un espace commercial en sortie nord du village (page 113).

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* ».

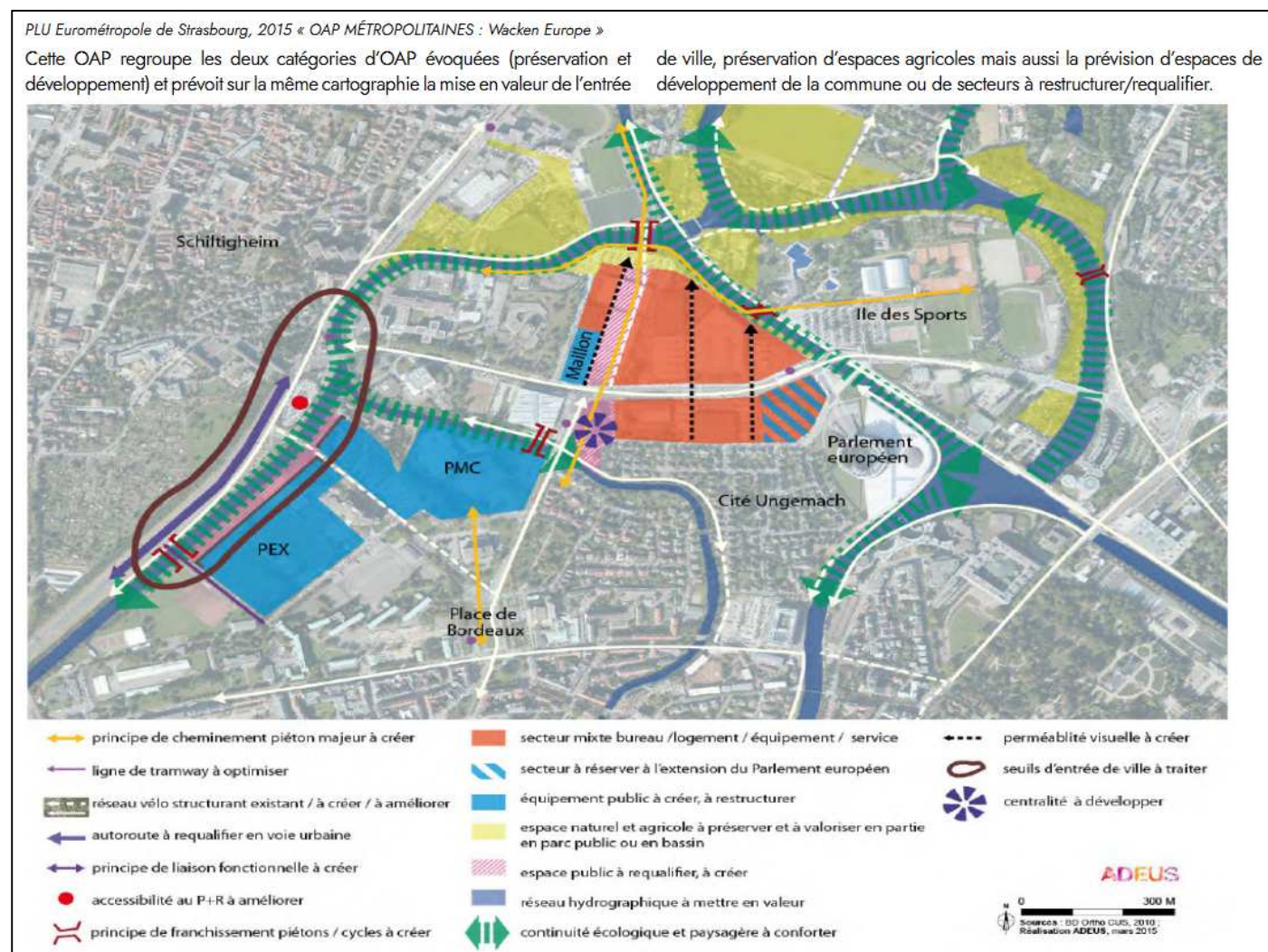
[...] ». Des orientations générales d'aménagement et de mise en valeur méritent d'être ajoutées aux OAP en complément de la carte susmentionnée.

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

- Espaces publics et cadres de vie

Points forts : Les cartes de présentation des équipements projetés sont présentées de manière très claire dans le diagnostic (pages 111-112). La Commune a la volonté de créer des espaces publics et de loisirs et de créer une continuité verte entre le village et Port-Ouenghi (page 163), et de régulariser le développement du secteur résidentiel nord de Tomo et de Bouraké (pages 164-165). Dans le règlement, les zones UT et UL prévoient le développement de zones touristiques et de loisirs, ce qui contribue à l'extension des espaces publics et à l'amélioration du cadre 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.



Exemple de présentation d'une OAP tirée du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg (France), 2015,
Extrait issu du Guide méthodologique du plan d'urbanisme directeur en Province Sud

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

Points forts : Dans le diagnostic, les éléments constitutifs du paysage et de l'identité communale sont bien identifiés et analysés (pages 16 à 18). La situation topographique de la commune est bien expliquée (page 18), les reliefs n'ont pas d'impact sur l'urbanisation car les centres urbains sont dans les plaines ; les reliefs, eux, sont zonés en ANC. Le projet de territoire appuie la volonté de la commune de protéger le paysage (page 8). Les pentes et les reliefs y sont pris en compte. L'exposé des dispositions réglementaires énonce des prescriptions architecturales spécifiques dans les centres urbains (page 13) et dans toutes les autres zones. Dans le règlement, l'article 21 des dispositions générales concerne la préservation des paysages naturels et urbains (page 12). De manière générale, les prescriptions paysagères énoncées dans le règlement sont adaptées à l'environnement urbain et à la topographie. Le cahier des prescriptions et des recommandations architecturales, qui figure en annexe du plan, constitue un excellent complément.

Le diagnostic fait état des énergies renouvelables sur le territoire de la commune (pages 135-136), et mentionne plus particulièrement la centrale photovoltaïque avec stockage Hélioboulouparis 1 et 2 et le Schéma pour la Transition Énergétique de la Nouvelle-Calédonie (STENC). Le projet de territoire fait la promotion des énergies renouvelables et encourage le solaire en particulier (page 10). En annexe, le cahier de prescriptions et des recommandations architecturales encourage l'architecture bioclimatique.

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.
- 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.
- 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* »¹. 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

¹ Jurisprudence de référence : « *eu égard à leur importance et à leur destination, les panneaux photovoltaïques en cause, destinés à la production d'électricité, et contribuant ainsi à la satisfaction d'un intérêt public, doivent être regardés comme des installations nécessaires à un équipement collectif* » (CAA Nantes, 23 octobre 2015, Société Photosol, n°14NT00587).

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.

- 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.
- 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.

1.4. Préservation des ressources naturelles

- Identification des ressources et des impacts de l'urbanisation

Points forts : Le diagnostic identifie clairement les ressources naturelles. Il ressort de l'exposé des dispositions réglementaires que seules les zones NLT sont situées à proximité des habitations en raison de leurs caractéristiques (page 8). Dans le règlement, l'article 7 des dispositions générales porte sur la protection des cours d'eau, l'article 19-1 des dispositions générales porte sur le réseau d'eau potable et sur l'interdiction de prélèvement d'eau potable dans une zone sensible ou contaminée par le biseau salé, l'article 19-2 des dispositions générales porte sur l'assainissement (eaux usées et eaux pluviales), et l'article A5 indique dans quelle mesure certaines parcelles agricoles sont dimensionnées au regard de l'activité et des ressources nécessaires (page 34). Les arrêtés des périmètres de protection des eaux figurent parmi les servitudes d'utilité publique en annexe. Dans les annexes, le CPRAUP encourage l'utilisation de ressources naturelles disponibles localement pour les futures constructions (page 7).

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.
- 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. 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 week-ends, 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 l'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.
- 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). 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. Enfin, contrairement à ce qui est indiqué en page 47 du diagnostic, le chapitre « *Réseau d'alimentation en eau potable (AEP)* » (page 139) ne traite absolument pas des questions d'assainissement.

- Gestion des eaux pluviales

Points forts : L'article 19-2 des dispositions générales du règlement expose les dispositions relatives aux eaux pluviales. Dans le projet de territoire, il est écrit « *Dans les zones d'aléas moyens à faible, les systèmes constructifs veilleront à ne pas accroître les risques (pilotis, limitation de l'imperméabilisation des sols, des terrassements et libre écoulement des eaux)* » (page 10).

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.

- Pratiques agricoles et utilisation des ressources

Points forts : Le diagnostic pose une limite de quantité d'eau mobilisable pour les exploitations agricoles : « *La ressource en eau est mobilisable au niveau de la Ouenghi dans la limite de 30 000 m³/jour avec toutefois des périodes de déficit qui incitent à envisager des scénarios dans lesquels une retenue collinaire serait développée [...]* » (page 43). Le projet de territoire favorise « *la préservation et la valorisation [...] de la production agricole (marchés, événements, circuits de distribution)* » (page 12), et vise à ce que le projet communal puisse « *valoriser les filières de production locale, favoriser la transformation agro-alimentaire, promouvoir la production locale* » (page 17). L'article A5 du règlement traite des caractéristiques des parcelles agricoles.

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.

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

- Identification des espaces à protéger

Points forts : Les espaces naturels à protéger sont clairement identifiés dans le diagnostic (pages 26 à 37). Les zones humides sont localisées sur une carte (page 40). Dans le règlement, les zones NP comportent des sous-catégories relatives aux forêts sèches, aux forêts humides et aux mangroves. La volonté de mettre en valeur la trame verte et bleue est explicitement énoncée dans l'OAP village.

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.
- Il faut développer les mesures prévues en faveur de la trame verte et bleue dans le projet de territoire et dans les OAP. De manière générale, les prescriptions relatives aux milieux naturels et aux espaces verts dans les zones urbanisées sont inexistantes. 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.

- 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.

Pistes d'amélioration : Il n'y a pas d'analyse de l'évolution temporelle et spatiale des espaces naturels sensibles dans le diagnostic. Sur les différentes cartes et plans du PUD, aucune zone tampon n'est prévue autour des milieux patrimoniaux sensibles. 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 milieux 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.

- Zones construites et espaces naturels

Points forts : Les affectations du sol respectent la répartition des espaces naturels et des espaces déjà anthropisés (diagnostic page 32). Dans le règlement, différents pourcentages d'aménagement en espaces verts sont imposés en fonction des zones et de leurs caractéristiques (articles UA13, UT13 et UL13).

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).

- Extensions urbaines et espaces naturels

Points forts : Il n'y a quasiment pas de morcellement des espaces agricoles et naturels puisque les espaces urbanisés et à urbaniser sont en général en continuité de l'existant.

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

1.6. Préservation et remise en bon état des continuités écologiques

Points forts : Dans le diagnostic, la trame verte et bleue, les continuités écologiques et les corridors écologiques sont identifiés, la Commune affiche sa volonté de préserver ces espaces (pages 38-39) et de créer une continuité verte entre le village et Port-Ouenghi (page 163).

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. 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. 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. 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.

2. Assurer une gestion économe de l'espace

2.1. Optimisation de l'espace

- Densification

Points forts : Le diagnostic expose la volonté de la Commune de densifier le cœur de village (page 163) et la partie nord de Tomo, qui est déjà urbanisée mais de façon éparse (page 164). Le projet de territoire précise que « *Le projet communal visera [...] à [...] maîtriser la consommation des espaces pour préserver les espaces naturels et agro-pastoraux* » (page 18). L'exposé des dispositions réglementaires et le zonage affirme la possibilité de densifier le village et Tomo (page 14). Différents équipements publics spécifiques sont prévus dans certaines zones. Dans le règlement, pour chaque zone, la hauteur maximale des constructions est précisée à l'article 6, le maximum étant le niveau *R+2+attique* dans le centre du village.

L'urbanisation du lotissement River Point est figée avec des règles contraignantes sur la taille des parcelles pour répondre au risque d'inondation présent sur cette zone.

Pistes d'amélioration :

- La consommation d'espace n'est pas évoquée dans le diagnostic. La volonté de densification des cœurs de ville ressort des cartes mais n'apparaît pas dans le texte, ce qui est insuffisant. La volonté de densifier le bâti n'apparaît pas non plus dans les OAP, alors qu'il serait pertinent qu'elle soit mentionnée. 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. 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 quelques opérations de démolition-reconstruction pour du bâti existant vétuste.
- 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.

- Gestion des espaces libres

Points forts : Dans le règlement, différents pourcentages d'aménagement en espaces verts sont imposés en fonction des zones et de leurs caractéristiques (articles UA13, UT13 et UL13).

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. 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.

2.2. Potentiel du renouvellement urbain

Points forts : Le diagnostic met en évidence la volonté de la commune de densifier le cœur de village (page 163) et la partie nord de Tomo, déjà urbanisée mais de façon éparse (page 164). Le potentiel de densification de Bouraké et de Tomo est important (pages 151-152), mais il est conditionné à la volonté des propriétaires de procéder à des divisions parcellaires. Les logements vacants sont identifiés (pages 101-102). La volonté de densifier le bâti dans le secteur du village et de Tomo est répétée dans l'exposé des dispositions réglementaires (page 14).

Pistes d'amélioration : Le diagnostic ne fait nulle part mention d'une quelconque analyse des raisons de la vacance des logements. Il n'y a pas d'analyse de la qualité du bâti ancien ni des réutilisations potentielles. 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).

2.3. Limitation de l'étalement urbain

Points forts : Le foncier destiné aux constructions futures est majoritairement situé dans l'enveloppe urbaine existante ou dans sa continuité, avec une volonté claire et explicite de la commune de densifier et structurer le bâti.

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. 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.

2.4. Maîtrise du développement de la croissance urbaine

- Analyse des besoins de développement

Points forts : Le diagnostic permet une analyse de la croissance démographique et une projection des besoins en logements et en équipements avec plusieurs scénarii de croissance à échéance 2029 (p.98-99). Les dynamiques de développement socio-économiques sont bien décrites et rattachés à des projets concrets et cohérents.

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.

- Justification des zones AU et développements

Points forts : Le projet de territoire évoque les besoins en logement sur 10 ans

- Tomo : La taille de la tache urbaine est contenue avec un zonage affiné en créant une centralité UA et UB1. La création de la grande zone AUR est justifiée. Il s'agit d'un secteur à régulariser dans sa vocation résidentielle qui a connu un processus d'urbanisation non maîtrisé et non compatible avec le zonage agricole actuel.
- Port Ouenghi : la zone AUBpo2 est en continuité avec le lotissement existant
- Village : Les zones AU ont été fortement réduites, notamment sur la sortie nord du village.

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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 urbanisées.

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 logements 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.

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

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

Points forts : Le diagnostic fait état des besoins en logement sur 10 ans par rapport à 2019 (page 98). L'exposé des dispositions réglementaires présente les différentes hauteurs de construction possibles en fonction des zones. Il indique les morphologies et les formes urbaines recherchées pour l'ensemble des zones (à l'exception des zones AU et A). Le

projet de territoire expose la volonté de la commune de réponse aux besoins en matière de logement (page 16). Dans le règlement, les maisons sur pilotis sont autorisées sous conditions. L'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite est prévue pour les établissements recevant du public (page 8). Il contient également des obligations relatives au stationnement qui dépendent du type de local auquel les places seront rattachées (page 9). Les hauteurs autorisées des constructions dépendent des zones. Dans le CPRAUP, on trouve des dispositions spécifiques à l'accès pour les personnes à mobilité réduite (page 9).

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.
- Par ailleurs, la commune précise qu'elle « *connait 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).
- 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.
- Le diagnostic ne présente pas d'analyse des besoins des personnes vulnérables malgré une part importante de personnes âgées dans la population (page 89).

3.2. Mixité fonctionnelle et diversité des fonctions économiques et sociales

- Variété des activités

Points forts : Le diagnostic affiche la volonté de la commune d'accueillir des activités économiques de proximité dans des secteurs résidentiels en plus des activités de loisirs déjà présentes (page 165). La commune fait référence au projet d'aménagement de Bouraké (page 115) et au projet de parc de loisir équestre (page 114). Le diagnostic commercial semble réaliste (page 128). Selon l'exposé des dispositions réglementaires, la mixité des fonctions urbaines est l'un des objectifs poursuivis en zone UA. Dans les zones U, l'installation de certaines activités est possible en fonction de la vocation de la zone. Les zones UE à vocation d'équipement sont relativement proches des zones d'habitat. La mixité fonctionnelle la plus flagrante est dans le village (page 18 du projet de territoire). Le règlement prévoit de la mixité fonctionnelle sous différentes formes dans les différents zonages.

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

- Economie soutenable et emploi

Points forts : Les zones d'activité sont clairement identifiées dans le diagnostic. Des créations d'emplois sont à prévoir au sein du pôle santé (page 113) et du futur hôtel sur l'îlot Puen (page 115). Le projet de territoire exprime clairement la volonté de garder les jeunes et les actifs sur le territoire de la commune (pages 16-17).

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.

- Commerce

Points forts : Dans le diagnostic, les commerces et services de proximité sont encouragés par la Commune au sein des pôles du village et de Tomo, notamment avec le développement du pôle santé. Dans l'exposé des dispositions réglementaires comme dans le règlement, plusieurs types de commerces sont prévus en zone U. Le projet de territoire exprime la volonté de la Commune de développer l'artisanat de proximité, les commerces et les services (page 17).

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.

- Tourisme

Points forts : Le diagnostic expose la place importante du tourisme, notamment au travers des activités nautiques et des îlots (page 123), ainsi qu'au travers du projet d'hôtel sur l'îlot Puen. L'exposé des dispositions réglementaires et le règlement mettent en avant la valorisation des zones touristiques et de loisir sur le territoire de la commune (zones UT et UL). Le projet de territoire met en valeur le tourisme vert (page 12) et les loisirs (page 17).

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.

3.3. Qualité du cadre de vie

- Equipement et prise en compte des projets supra-communaux

Points forts : Le diagnostic met en avant le manque d'équipements publics. Une école maternelle et une école élémentaire existent déjà sur la commune, et un collège est à l'étude par la Commune (page 106). Il n'existe aucune structure de santé publique sur le territoire de la commune (page 107), mais la création d'un pôle santé est en projet

(page 113). Les équipements culturels sont présentés (page 107). Le projet de territoire expose la volonté de la Commune de répondre aux besoins en équipements et en activités, et d'améliorer la qualité du cadre de vie (page 17).

Pistes d'amélioration : De manière générale, il manque une analyse et une prise en compte des projets supra-communaux, 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. Le zonage n'intègre pas les éventuels projets supra-communaux.

- Liaisons inter-quartiers et cadre de vie

Points forts : Le projet de territoire expose la volonté de la commune de créer des continuités vertes le long du littoral entre les différents centres urbains (page 24). Les OAP exposent la volonté de la Commune de renforcer la qualité du 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.

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

Points forts : Le diagnostic met en avant le fait que la commune est desservie par le réseau de bus RAI, et qu'il est possible d'accéder au réseau Carsud en rejoignant Païta (page 132). Le projet de territoire expose la volonté de la Commune de limiter les déplacements quotidiens *via* l'installation d'activités de proximité (pages 17 et 18), et sa volonté de développer les modes doux et les transports en commun (page 20). Le règlement, quant à lui, prévoit l'aménagement d'un couloir de bus près des écoles (page 9).

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. 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.

- Gestion et prise en compte des impacts des futurs pôles urbains

Points forts : Le diagnostic rappelle la proximité de la commune de Boulouparis avec l'aéroport international de La Tontouta (page 134). Le projet de territoire rappelle l'existence des nuisances découlant de la RT1 et la volonté de la commune d'adapter les aménagements afin de diminuer ces nuisances et de développer les modes doux (page 20).

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.

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

• Desserte

Points forts : Le projet de pistes cyclables apparaît sur les cartes des OAP.

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). 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. 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 donc impossible de savoir où il est possible d'en installer. Il serait même pertinent de faire apparaître la localisation de la future borne de recharge électrique dans le 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.

• Stationnement

Points forts : Dans le règlement, le stationnement des véhicules est adapté à la destination des constructions (page 9). Dans les annexes, une partie est dédiée aux aires de stationnement dans le CPRAUP (pages 8 et 9).

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.

• Maillage

Points forts : Le diagnostic expose la volonté de la Commune de développer les modes doux de déplacement dans les futurs projets d'aménagement (page 133). Les OAP mettent en avant le projet de développer les pistes cyclables. Des voies de retournement sont prévues dans les annexes pour les impasses (page 8 du CPRAUP).

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.

4.3. Organisation et capacité des infrastructures

Points forts : Le projet de territoire expose la volonté de la Commune de créer un contournement du centre du village (page 20). Dans le règlement, l'article 7 de chaque zone impose une distance des voies et des emprises publiques variables.

Pistes d'amélioration : Le PUD ne comporte aucun échéancier prévisionnel de réalisation des infrastructures de transport. 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. Dans les servitudes en annexes, la rubrique « *réseau routier* » n'est agrémentée d'aucun renvoi à des dispositions réglementaires.

4.4. Cohérence du territoire avec les enjeux supra communaux

Points forts : Dans le diagnostic, il est rappelé que la RT1 permet de rendre les communes voisines et l'ensemble du territoire facilement accessibles. Elle est bien entretenue. Le réseau de bus RAI dessert la commune de Boulouparis (page 132). La commune dispose également d'un accès direct à l'aéroport international de La Tontouta. Le projet de territoire expose la volonté de la Commune de limiter les flux dans le village. On y trouve une proposition de réflexions sur un éventuel contournement du village. Sur le zonage, il apparaît que les communes voisines sont facilement accessibles via la RT1.

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.

5. Prendre en compte les risques et limiter les nuisances

5.1. Sécurité et salubrité

- Sécurité des ressources

Points forts : Les périmètres de protection des eaux sont bien identifiés et pris en compte pour la détermination des zones urbaines. Les zones inondables sont également identifiées et les zonages inconstructibles définis en cohérence.

- Sécurité routière

Points forts : Il est proposé des aménagements sur la RT1 pour les traversées des zones urbaines. Les pistes cyclables sont proposées notamment pour les aménagements du village.

- Salubrité et confort des constructions

Points forts : L'assainissement collectif est demandé pour les opérations d'aménagement à venir. Le CPRAUP renvoie vers les dispositions constructives bioclimatiques.

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.

5.2. Prévention des risques et nuisances

- Diagnostic des risques et nuisances

Points forts : Les risques naturels, sanitaires et technologiques sont bien exposés et pris en comptes dans le diagnostic.

- Constructions nouvelles

Points forts : Les nouvelles zones U et AU sont bien localisées par rapport aux risques identifiés, hormis le quartier résidentiel à proximité de la déchèterie.

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

6. Gouvernance du projet de document

6.1. Organisation, communication, concertation, évaluation

Points forts : L'information de la population a été bonne. De nombreuses réunions publiques ont été organisées en allant au plus proche de la population

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.

6.2. Lisibilité et pédagogie du document

Points forts : Le diagnostic est exhaustif et le projet de territoire pertinent et lisible. L'esprit du projet de dynamisation de la commune est bien compris à la lecture des documents.

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.

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).

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.

B. Sur la forme


1. Le diagnostic

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

PAGE	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
10		Ajouter titre, date et source de la carte.
13	Il est écrit « <i>On note la présence de cinq sites classés au titre des monuments historiques</i> » alors que la phrase introductive est suivie de six sous-parties. Ces sites doivent être présentés autrement afin d'éviter la confusion entre les sites classés et non classés.	<p>Modifier le plan du texte comme suit et modifier et ajouter le contenu nécessaire :</p> <p>⇒ Patrimoine classé au titre des monuments historiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Usine sucrière de la Ouaménie – Vestiges du camp Brun – Maison de Ouitchambo et ses annexes – Ancienne gendarmerie de Tomo – Sites pétroglyphiques (six sites au total dont Ouitchambo) <p>⇒ Autre patrimoine bâti historique :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Pont Ouenghi – Ferme Le Goupils – Site archéologique de l'île Puen – Villa musée
13	Les photos sont de mauvaise qualité.	
14	Il est écrit « <i>Ils [les sites pétroglyphiques] sont situés dans le secteur de Ouitchambo</i> ». Pourtant, sur la carte de la page suivante, ils apparaissent également sur le site de Kuenthio. Dans l'arrêté 73-104/CG, 4 autres sites sont listés (Koua, Camp Jacob, Ouindo, Saint Gabriel)	Corriger les incohérences.
14	L'appellation « Pont Ouenghi » n'est pas homogène dans l'ensemble du document.	Il faut faire un choix entre « Pont Ouenghi » (page 14) et « Pont Eiffel » (page 114), et s'y tenir dans l'ensemble du PUD.
14	Les photos de la maison de Ouitchambo sont de mauvaise qualité.	


PAGE	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
15	<p>La carte manque de précision quant aux éléments présentés. Certains éléments du patrimoine apparaissent, d'autres non. Elle est supposée présenter le patrimoine historique mais n'est pas exhaustive. Ex : la ferme Le Goupils à Nassirah et le site archéologique de l'île Puen sont mentionnés sur la carte alors qu'ils ne sont pas mentionnés dans le texte du diagnostic ni du projet de territoire.</p> <p>DESIGN est cité comme source</p>	<p>Améliorer la résolution de la carte, mettre le titre plus en valeur, opérer une distinction visuelle et dans la légende entre les sites classés et non classés, éventuellement ajouter le périmètre de protection des abords. Ajouter les autres périmètres pétroglyphes, nommé le pont Ouenghi, ajouter la villa musée</p> <p>DESIGN est le bureau d'études qui a travaillé sur le projet de PUD. Il ne peut pas être cité dans les sources ; il ne s'agit pas d'un producteur de données. A retirer dans tous les documents du PUD.</p>
16		Remplacer le titre de la photo « Les îlots » par « L'îlot Ténia ».
17	La première photo est de mauvaise qualité.	
18	La source de la première carte est rognée.	Corriger l'affichage.
19	Les noms des lieux-dits sur la carte sont illisibles.	
20	Il est écrit « <i>L'entrée Nord du village est marquée par la présence d'un hippodrome</i> ». Il s'agit de l'entrée sud.	Corriger la coquille.
23-24	Pages blanches	Supprimer les pages
25	Le titre ne correspond pas au titre du sommaire	Mettre les titres en cohérence
27	Titre de la carte incomplet, légende qui ne correspond pas tout à fait à la carte (ex. : forêt humide ND en blanc dans la légende et en vert sur la carte)	Modifier la carte et vérifier les données forêts humides
28	La cartographie des forêts sèche fait état d'un patch au nord de la commune vers camp Brun	<p>Ajouter les données manquantes</p> <p>Pour le premier document graphique, rédiger la source, ajouter une date et un titre, et supprimer l'adresse du lien.</p>
30	Les deux cartes sont de mauvaise qualité et les légendes sont illisibles. Il manque la date de relevé des données et la date de consultation de la source.	

PAGE	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
31	La carte est difficilement lisible et la légende est illisible.	Améliorer l'affichage.
31	Pour la carte, il y a une contradiction entre la date du titre (2020) et la date de la source (2017).	Corriger les incohérences de date.
31	Une source est citée en bas de la page mais on ne sait pas si c'est la source de la carte, du tableau ou des informations contenues dans le corps du texte.	Clarifier. Rédiger la source, ajouter une date et un titre, et supprimer l'adresse du lien.
33	La synthèse présente les cotations des enjeux avec différents niveaux (fort, moyen et faible). En revanche, on ne sait pas à quels critères correspondent ces cotations, comment ils sont évalués ni quelle méthodologie a été utilisée.	Préciser et justifier la méthodologie avant de présenter la synthèse.
34		Remplacer le titre « Les milieux naturels en interface terre/mer et marins » par « Les milieux naturels en interface terre/mer et les milieux marins ».
35	La carte est difficilement lisible.	Afficher la carte en plus grand et améliorer la résolution si possible.
37	La synthèse présente les cotations des enjeux avec différents niveaux (fort, moyen et faible). En revanche, on ne sait pas à quels critères correspondent ces cotations, comment ils sont évalués ni quelle méthodologie a été utilisée.	Préciser et justifier la méthodologie avant de présenter la synthèse.
39	Définition de la trame verte et bleue	Mettre plus en évidence la source de la citation entre guillemets. Rédiger la source, ajouter une date et un titre, et supprimer l'adresse du lien.
40		S'il est possible de modifier le titre de la carte, mettre « Continuité écologique » au pluriel.
41	Le document graphique et le texte qui l'accompagne sont illisibles.	
43		Remplacer l'expression « pallier aux manques » par « pallier le manque ».
46	La carte est difficilement lisible.	Afficher la carte en plus grand et améliorer la résolution si possible.

PAGE	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
47	Il est annoncé une campagne de recherche de fuite qui se poursuivra en 2020 Il est écrit « <i>Sa gestion est détaillée dans le chapitre « Réseau d'alimentation en eau potable (AEP) » du diagnostic de territoire</i> ».	Mettre à jour les actions de recherches de fuites (dates, campagne à venir ou terminée) Remplacer l'expression « diagnostic de territoire » par « diagnostic ». Ajouter la page à laquelle se référer (p 139).
48	La synthèse présente les cotations des enjeux avec différents niveaux (fort, moyen et faible). En revanche, on ne sait pas à quels critères correspondent ces cotations, comment ils sont évalués ni quelle méthodologie a été utilisée.	Préciser et justifier la méthodologie avant de présenter la synthèse.
50 - 51	La carte est difficilement lisible.	Afficher la carte en plus grand et améliorer la résolution si possible.
55	La synthèse présente les cotations des enjeux avec différents niveaux (fort, moyen et faible). En revanche, on ne sait pas à quels critères correspondent ces cotations, comment ils sont évalués ni quelle méthodologie a été utilisée.	Préciser et justifier la méthodologie avant de présenter la synthèse.
55		Ajouter un titre et une phrase d'introduction avant les éléments de synthèse.
58		Dans le titre du graphique, préciser qu'il s'agit des courbes de température à Bouraké par rapport aux températures moyennes en Nouvelle-Calédonie.
59	Il est écrit « <i>La commune souhaite réaliser des études complémentaires sur ces secteurs géographiques pour caractériser l'aléa dans les zones qu'elle a identifiée comme sensibles</i> ».	Préciser quelle temporalité est prévue pour la réalisation de ces études complémentaires.
59	Les cartes sont illisibles.	
60		Ajouter légende, date et source de la carte.
62	 La dernière ligne du tableau est illisible.	La supprimer si elle n'est pas indispensable.
65	La carte est de mauvaise qualité.	Améliorer l'affichage, rédiger la source de la carte, ajouter une date et un titre, et supprimer l'adresse du lien.

PAGE	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
66	En-dessous de la carte, se trouve un lien qui ne correspond pas à la carte puisque ce n'est pas la bonne source (La carte indique clairement « Sources : GNC, DAVAR, PS »), et qui n'est pas valide.	Supprimer le lien, éventuellement intégrer sur la page suivante les éléments d'informations issus du site web en question.
70	La synthèse présente les cotations des enjeux avec différents niveaux (fort, moyen et faible). En revanche, on ne sait pas à quels critères correspondent ces cotations, comment ils sont évalués ni quelle méthodologie a été utilisée.	Préciser et justifier la méthodologie avant de présenter la synthèse.
71	Il est écrit « COVID Free ».	Reformuler.
72	La carte est de mauvaise qualité.	Rédiger la source de la carte, ajouter une date et un titre, et supprimer l'adresse du lien.
73	Il est écrit « 3 autres ICPE a autorisation et déclaration étaient présentes sur la commune mais ont soit fermé, soit ne sont plus autorisées ».	Reformuler la phrase : <ul style="list-style-type: none"> – Ne pas commencer la phrase par un nombre, – Apporter des précisions supplémentaires : il faut identifier clairement celles qui sont fermées, et expliquer ce qu'il adviendra de celles qui ne sont plus autorisées. Vont-elles fermer ? continuent-elles de fonctionner malgré tout ? Mettre à jour les ICPE avec notamment la nouvelle station-service à la sortie Nord de Boulouparis et le projet d'usine d'explosif
75	La synthèse présente les cotations des enjeux avec différents niveaux (fort, moyen et faible). En revanche, on ne sait pas à quels critères correspondent ces cotations, comment ils sont évalués ni quelle méthodologie a été utilisée.	Préciser et justifier la méthodologie avant de présenter la synthèse.
76	Le tableau de synthèse présente les cotations des enjeux avec l'évaluation de l'enjeu, les incidences du PUD et la priorisation politique qui en découle. En revanche, on ne sait pas à quels critères correspondent ces cotations, comment ils sont évalués ni quelle méthodologie a été utilisée.	Préciser et justifier la méthodologie avant de présenter le tableau de synthèse.
81	Le tableau est illisible.	
82	Il manque les majuscules aux mots « dore » et « viennent ».	

PAGE	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
83		Ajouter titre, date, légende et source de la carte.
84		Ajouter la date du recensement.
86		Ajouter titre, date, légende et source de la carte.
87		Ajouter titre et source pour chaque document graphique.
88	La légende de la carte est illisible.	Ajouter la source et corriger l'affichage.
88		Ajouter la légende du diagramme.
88		Ajouter la source du dernier document graphique.
89		Erreur dans le texte : – Epadh → EHPAD
89		Inverser l'affichage des camemberts : afficher d'abord 2009, puis 2014, puis 2019. Ce sera dans l'ordre chronologique. Garder les mêmes codes couleurs pour 2009, 2014 et 2019.
90		Ajouter la source pour chaque document graphique.
90	Le diagramme en bas à gauche est illisible.	
91	Le diagramme en bas à gauche est illisible.	
91		Ajouter titre, date et source pour chaque document graphique.
92	Il est écrit « <i>Les hommes disposent majoritairement plus d'un emploi que les femmes</i> ».	Pas clair, reformuler.
92		Ajouter titre, date et source pour chaque document graphique.
92	Les différents diagrammes sont illisibles.	
93	La carte est de mauvaise qualité.	
94		Ajouter titre, date et source pour chaque document graphique.
95		Ajouter titre, date et source pour chaque document graphique.

PAGE	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
96		Ajouter titre, date et source pour chaque document graphique.
97		Ajouter titre, date et source pour chaque document graphique.
97	 <p>Ces éléments sont illisibles. Les diagrammes aussi.</p>	
99	Il est écrit « <i>Hypothèse de projection de population de Boulouparis sur les 10 prochaines années</i> ».	Préférer une rédaction comme « <i>Hypothèse de projection de population de Boulouparis sur 10 ans</i> » ou « <i>Hypothèse de projection de population de Boulouparis à l'horizon 2030</i> ». Ce n'est pas pertinent de parler des « <i>10 prochaines années</i> » alors qu'on est déjà en 2023 et que l'année de projection est 2029.
100		Ajouter une phrase d'introduction avant les éléments de synthèse.
101		Remplacer le titre « Logement / habitat » par « Logement et habitat ».
101		Ajouter titre, date et source pour chaque document graphique.
102		Ajouter titre, date et source pour chaque document graphique. Choisir entre une représentation graphique et un tableau pour les catégories de logements.
102	La légende est incompréhensible, on est obligé d'en chercher le sens dans le texte.	<p>Rédiger les légendes :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Résidences principales (rprin) – Résidences secondaires (rsec) – Logements occasionnels (locc) – Logements vacants (lvac)
103	Pour chaque document graphique, il y a une contradiction entre la date du titre (2019) et la date de la source (2014). Or, il est impossible qu'un recensement de 2014 permette d'avoir des données sur l'année 2019.	Corriger les incohérences de date.

PAGE	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
103	Le texte fait référence au dispositif LAPS.	Développer l'acronyme et détailler de quel dispositif il s'agit.
104	Il est écrit « cf. <i>Partie analyse foncière</i> ».	Ajouter la page à laquelle se référer.
104		Ajouter titre et source pour chaque document graphique. Choisir entre une représentation graphique et un tableau
105		Ajouter une phrase d'introduction avant les éléments de synthèse.
106		Ajouter la source de la troisième photo.
106	Il est écrit « <i>Equipements (situation début 2021)</i> ».	Mettre le titre à jour (et les informations, le cas échéant).
107	Il est écrit « <i>La commune projette l'implantation d'un dispensaire au village. [...] Le projet de dispensaire semble néanmoins abandonné à ce jour suite au retour défavorable de la Province Sud</i> » ; ces informations sont contradictoires. De plus, le « <i>pôle de santé (EHPAD et dispensaire)</i> » apparaît dans la liste des équipements projetés page 111.	Reformuler et clarifier pour éviter les contradictions dans l'ensemble du diagnostic.
107		Erreur dans le texte : – chappelle → chapelle
107		Ajouter la source de la photo « Chapelle et pèlerinage de Tomo ».
108		Ajouter la source de la photo « Warf de Tomo ».
109	Il manque le titre de la photo en haut à gauche, et deux photos différentes sont numérotées '3'.	
110		Ajouter la légende des codes couleurs.
111	Dans la liste des équipements projetés, il y a le « <i>pôle de santé (EPAHD et dispensaire)</i> ». L'information n'est pas claire : il apparaît comme un projet sur la carte, alors que la page 107 indique que « <i>le projet de dispensaire semble néanmoins abandonné à ce jour suite au retour défavorable de la Province Sud</i> ».	Reformuler et clarifier pour éviter les contradictions dans l'ensemble du diagnostic.

PAGE	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
111	Dans la liste des équipements projetés, il y a le « projet de réalisation d'une case numérique ». Ce projet n'est pas présenté ni même évoqué ailleurs dans le PUD.	Préciser l'utilité et la raison d'être de ce projet dans le diagnostic et éventuellement le projet de territoire.
111		Erreur dans le texte : – EPAHD → EHPAD
111		Ajouter une légende à la carte, et ajouter les équipements qui sont seulement localisés à l'aide d'un pictogramme mais pas détaillés.
113	Il est évoqué le projet de station-service et d'espace commercial en sortie Nord du village. La station est ouverte et le projet commercial a évolué	Informations à mettre à jour
113	Il est écrit « <i>Le projet prévoit : [...] des réserves pour l'implantation d'un EPAHD et d'un dispensaire (projet suspendu à ce jour)</i> ». Si le dispensaire est suspendu, pourquoi le mentionner dans ce que le projet prévoit ? (cf. remarques pages 107 et 111)	Reformuler pour éviter les contradictions.
113		Erreur dans le texte : – EPAHD → EHPAD
114	L'appellation « Pont Eiffel » n'est pas homogène dans l'ensemble du document.	Il faut faire un choix entre « Pont Ouenghi » (page 14) et « Pont Eiffel » (page 114), et s'y tenir dans l'ensemble du PUD.
115	Les projets écotouristiques sur l'ilot Ducos et le projet d'installation de l'huitrière proche de l'île verte et de l'île Parseval ne sont pas évoqués	Éventuellement compléter
115		Ajouter titre et source pour chaque document graphique.
116	Les données présentes sur les documents graphiques sont illisibles.	Ajouter titre, source, date et légende (lisible) pour chaque document graphique.

PAGE	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
117	Le titre de la page s'intitule « <i>Le projet d'aménagement du centre de village</i> », et il est écrit dans la marge « <i>Attente de validation du schéma d'aménagement du cœur de village</i> ».	Clarifier et actualiser les informations présentes sur cette page, ajouter les références des documents cités le cas échéant (sinon supprimer la mention), citer la source des cartes afin de pouvoir facilement les consulter en taille réelle. Réfléchir à la possibilité d'ajouter ces cartes dans l'OAP relative au centre village serait pertinent.
118		Ajouter une phrase d'introduction avant les éléments de synthèse.
119	Tous les documents graphiques de cette page sont illisibles.	
120	Il est écrit « <i>Le secteur des services est quant à lui sous représenté. C'est un secteur essentiel à développer, notamment les services de proximité qui permettent d'améliorer la qualité du cadre de vie des populations</i> ». Or, la nécessité de développer le secteur des services doit apparaître pages 162 à 166 dans le cadre de la réflexion sur la redynamisation des différents centres urbains.	Développer ce sujet aux pages 162 à 166.
121	Il est écrit « <i>on constate que le secteur tertiaire, qui regroupe la catégorie des commerces et celle de l'administration, fournit la majorité des emplois de la commune (56% en 2019)</i> » à la page 121 alors qu'il est fait référence aux « <i>commerces et services de proximité peu développés et peu valorisés</i> » à la page 128.	Corriger la contradiction.
123		Ajouter le titre, la date et la source du document graphique.
128	Il est fait référence aux « <i>commerces et services de proximité peu développés et peu valorisés</i> » à la page 128 alors qu'il est écrit « <i>on constate que le secteur tertiaire, qui regroupe la catégorie des commerces et celle de l'administration, fournit la majorité des emplois de la commune (56% en 2019)</i> » à la page 121.	Corriger la contradiction.
129	Il est écrit « <i>cf. analyse sectorielle et schéma d'aménagement du centre de village</i> ».	Ajouter la page et la partie auxquelles se référer. Annexer éventuellement au PUD le schéma d'aménagement du centre de village.
129		Ajouter un titre aux photos.



PAGE	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
131		Ajouter une phrase d'introduction avant les éléments de synthèse.
132	La notion de « mobilité » est mentionnée dans le titre mais est complètement absente du développement.	Ajouter une analyse de l'état des mobilités sur le territoire de la commune.
132	Il est écrit « <i>Toutes les routes principales sont revêtues et entretenues</i> » et « <i>les routes municipales et les voies urbaines sont majoritairement revêtues</i> » dans le même paragraphe.	Reformuler
132	La carte est illisible et ne comporte pas de légende.	
133	Il est écrit « <i>cf. analyse sectorielle du centre de Boulouparis</i> ».	Ajouter la page et la partie auxquelles se référer.
134	<ul style="list-style-type: none"> - accroissement continu des flux sur la RT1 et en direction de Bouraké - multiplication des accroches sur la RT1 - tendance au développement multipolaire, à l'étalement urbain et au mitage <p>Ces éléments apparaissent dans la conclusion mais n'ont pas été développés dans le corps du diagnostic.</p>	Ajouter les éléments d'analyse qui permettent d'arriver à cette conclusion.
134		Ajouter une phrase d'introduction avant les éléments de synthèse.
136	Le projet de station de transfert d'énergie par pompage (STEP) de Tomo n'est pas évoqué ?	
137	Les documents graphiques sont illisibles.	
139	Le document graphique du réseau AEP est illisible.	
144		Ajouter une phrase d'introduction avant les éléments de synthèse.
147	Les sous titres « LES RESERVES » et « LES TERRES DES GDPL » apparaissent deux fois	Revoir la mise en forme et supprimer la source « Design »
152	Il est écrit « <i>Port Ouenghi a donc la particularité d'avoir un foncier très peu dense</i> » en haut de la page et « <i>On observe sur Bouraké une urbanisation très peu dense par rapport au village ou Port Ouenghi</i> ».	Reformuler afin d'éviter les contradictions (Port Ouenghi beaucoup plus dense que Bouraké.

PAGE	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
153	<p>Il est écrit « Ces zones sont donc largement suffisantes pour répondre aux futurs besoins en logements sur la commune jusqu'en 2030 au moins, même dans le cas de figure correspondant à la croissance de la population de la commune la plus élevée (soit un besoin d'environ 700 logements supplémentaires d'ici 2030 - voir point III.4.5). »</p> <p>Le point III.4.5 n'existe pas dans le rapport de présentation</p> <p>Les besoins maximum en logement sont de 544 logements sur 10 ans (cf. page 98 du rapport)</p>	Mettre en cohérence ce paragraphe avec le reste du document.
153	La carte est illisible.	
153	Le texte est rogné en bas de page.	
157	<p>Habitat en zone agricole Absence de réseaux AEP et élec Absence de cadastre Constructions sans PC</p> <p>On ne sait pas à quoi correspond ce bloc de texte : une légende ? un exposé des problématiques ?</p>	Reformuler de façon à ce que les informations soient présentées de manière claire et supprimer les abréviations.
158	Même remarque.	Reformuler de façon à ce que les informations soient présentées de manière claire et supprimer les abréviations.
159		Ajouter une phrase d'introduction avant les éléments de synthèse.
161		Remplacer le titre « Analyse sectorielle » par « Analyse des secteurs à enjeux ».
163		Erreur dans le texte : densification → densification
163	Il est écrit « des équipements attractifs générateurs de flux et d'attractivité ». C'est redondant.	Reformuler.
163 - 165	Sur la carte, il est prévu une zone de logement entre l'hippodrome et Port Ouenghi, ce qui n'est plus dans le projet de territoire	Modifier la carte en conséquence
164		– Remplacer « 1 ^{er} » par « premier ».
165	Légende incomplète	

PAGE	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
165		<p>Erreurs dans le texte :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ouegnhi → Ouenghi – de de → de <p>iôt → îlot</p>
166	<p>Il est écrit « <i>Attente de validation du schéma d'aménagement du cœur de village</i> » et « <i>Dans la perspective d'une déclinaison dans le projet de territoire et en OAP</i> ».</p>	<p>Si ce schéma a été validé, les références doivent être ajoutées, et le schéma lui-même doit figurer dans le PUD, dans la partie adéquate. Si ce schéma n'a pas encore été validé, ou s'il n'est plus d'actualité, alors la mention doit être supprimée. Dans tous les cas, cette page doit être mise à jour.</p>

2. Le projet de territoire

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

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

PAGE	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
13	La manière dont est présenté le patrimoine bâti sur la carte n'est pas très claire.	Ajouter le périmètre des abords des monuments historiques et opérer une distinction visuelle entre le patrimoine classé et le reste du patrimoine bâti.
15		Erreur dans le texte : – soutien → soutient
16		Erreur dans le texte : – encours → en cours
17	Il est écrit « <i>des perspectives et opportunités nouvelles sources d'emplois et d'attractivité se présentent à la commune</i> ». Il manque un mot.	Reformuler.
17	Il est écrit « <i>La zone d'activité du nord du village accueillera [...] de petite industrie pour limiter risques affiliés à la traversée de village</i> ». Il manque un mot.	Ajouter le mot manquant.
17		Erreurs dans le texte : – de petite industrie → de petites industries – petites et moyennes → petite et moyenne – lien directe → lien direct
18	Il est fait mention du « <i>secteur de Gilles</i> ». Ce secteur n'est pas développé dans le diagnostic.	Localiser et développer ce secteur dans le diagnostic.
18		Erreurs dans le texte : – connue → connu – local → locale
19		Erreur dans le texte : – local → locale
20	Il est écrit « <i>l'opportunité de créer une voie de contournement du centre de village sera intégrée aux perspectives d'extensions</i> ».	Ajouter un renvoi à l'OAP.
20		Erreurs dans le texte : – future pôle → futur pôle – la village → le village – des → dans

PAGE	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
22		Les deux visuels du projet de réaménagement de la place centrale du village peuvent être ajoutés aux OAP, ce serait pertinent.
23	Il est écrit « Annexes : Orientations d'aménagement et de programmation ». Ce ne sont pas des annexes, et c'est une partie à présenter séparément.	Retirer les OAP du projet de territoire.
24	Sur la carte, il est prévu une zone de développement futur entre l'hippodrome et Port Ouenghi, ce qui n'est pas repris pas dans le zonage	Modifier la carte en conséquence


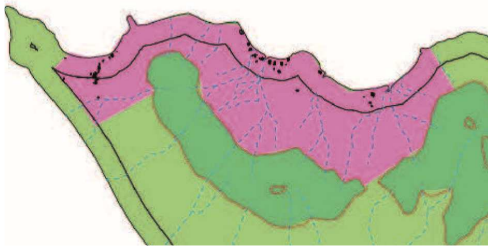
3. L'exposé des dispositions réglementaires

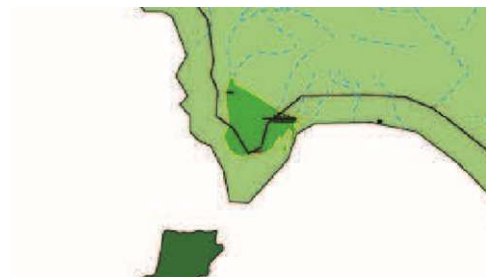
La présentation du document fait penser que pour répondre à l'axe 1 du projet de territoire, les zones N, A et TC ont été créées et pour répondre à l'axe 2 et 3, les zones U et AU ont été créées. Pour éviter cet effet, il est proposé de supprimer les pages qui rappellent le projet de territoire dans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

4. Le zonage

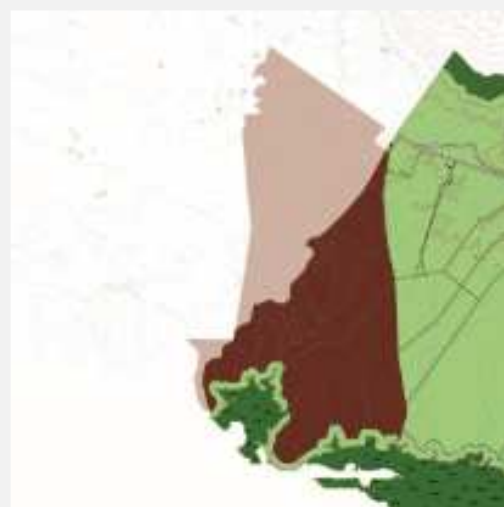
Remarques et suggestions :

- Les monuments historiques classés et leurs abords n'apparaissent pas dans le zonage ni dans la légende du zonage. Il faut les ajouter sur chacune des cartes afin que les usagers en aient connaissance, et il faut également prévoir un renvoi aux annexes.
- Les routes et les cours d'eau doivent être zonés car ils font partie du territoire communal.
- La partie nord de la commune doit être affichée en intégralité et ne pas être rognée.
- La légende doit apparaître sur chaque page du zonage, et un titre incluant le nom de la zone doit apparaître à chaque fois qu'un zoom est fait sur une zone en particulier.

PAGE	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
	L'ensemble du territoire de la commune doit être zoné, y compris, les cours d'eau, les voiries, ...	Compléter le zonage
	 Ces trois couleurs sont utilisées pour symboliser le même zonage ANC	Il convient d'utiliser la même couleur pour ce même zonage
	<p>Zone NP : certains ilots sont zonés intégralement en NP, alors que des projets économiques sont projetés : ilot Ducos, ile verte, ilot Parseval</p>  <p>Le zonage UT sur l'ilot Puen a été étendu. S'agit-il d'un nouveau projet hôtelier ? Le projet décrit dans le diagnostic est-il toujours d'actualité ?</p>	<p>Prévoir un zonage A pour les installations de l'huitrière sur l'ilot Parseval et l'ile verte</p> <p>Ajuster le zonage sur l'ilot Ducos pour permettre les projets écotouristiques</p> <p>A ajuster si besoin</p>
	Zonage AC : le patch de forêt sèche proche de camp brun est zoné AC	A ajuster



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



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

A ajuster



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

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



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

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

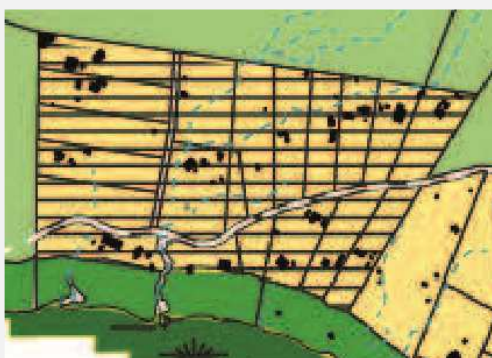


Zonage UB1 : Une partie du golf de la Ouenghi est zoné en UB1. Ce zonage n'est pas annoncé dans le projet de territoire. Y-a-t-il un projet ?



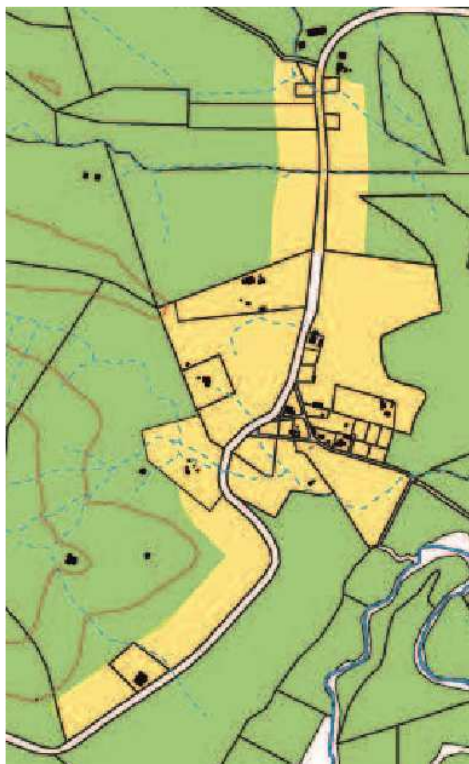
Zonage UB1 : une centralité UB1 est proposée dans l'extension urbaine du village, à proximité de la zone d'activité économique destinée à la valorisation des déchets. Est-ce pertinent ?

Questionner ces deux zonages UB1 et les supprimer éventuellement



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

Modifier le zonage en UR



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

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



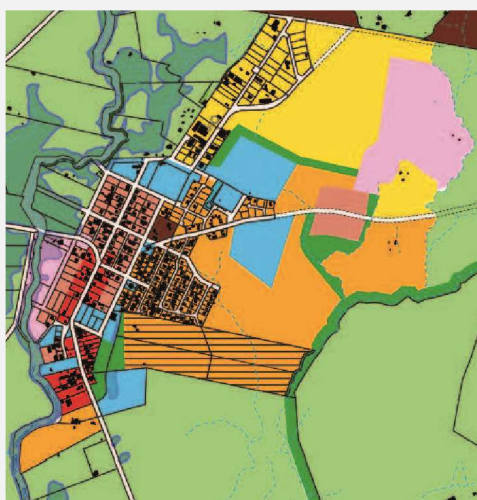
Cette zone AUR n'est pas proposée dans le projet de territoire ou dans l'OAP. Il s'agit d'un carrefour à vocation économique

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



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

Ajuster le zonage AUR de Bouraké



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

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

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

Réduire la zone NM au périmètre de la carrière

5. Le règlement

Articles 1 et 2 de chaque zone à revoir. Pour toutes les zones, l'article 1 pourrait être rédigé de la façon suivante : Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2. Il est inutile de créer une liste de ce qui est interdit puisqu'on a déjà une liste de ce qui est autorisé, par défaut, tout le reste est interdit.

PAGE	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
2	Dans le sommaire apparaissent les zones UP et UM alors qu'elles n'existent pas dans le zonage du PUD	Supprimer ces deux zones du sommaire
2	La pagination du sommaire est incomplète	A compléter
2	Les annexes sont mentionnées en fin de sommaire alors qu'elles ne font pas partie du règlement	Supprimer les annexes du sommaire
4	Il a été choisi de distinguer 3 zones naturelles protégées NPfs, NPfh et NPM avec un même règlement de zonage. Ces indices mettent en avant la localisation des EIP sans pour autant ajouter des règles de protection supplémentaires. Cette distinction n'apporte donc pas de plus-values.	Les indices peuvent être supprimés. La carte des EIP peut être consultable par ailleurs notamment dans le diagnostic environnemental.
4	Pour les zones AC, il est écrit « <i>Les constructions y sont autorisées dans les conditions prévues à l'article Lp.112-7-1</i> » sans préciser qu'il s'agit d'un article du CUNC. Ce renvoi au CUNC n'est pas fait pour les autres zonages, est-il nécessaire ?	Il est proposé de supprimer cette phrase
4	Zones ANC. Leur description est incomplète. Il s'agit de zones inconstructibles soit à cause des risques naturels (zone inondable) soit pour préserver les paysages (crêtes)	Compléter ce paragraphe
4	Les zones TC ne sont pas réglementées par le PUD et demeurent régies par la coutume	Ajouter que ces zones sont régies par la coutume
4	Il est cité l'article Lp. 112-13 sans préciser qu'il s'agit d'un article du CUNC	Compléter
5	La liste des servitudes d'utilité publique est incomplète. Il manque les servitudes relatives à la conservation du patrimoine naturel et culturel et les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements.	Détailler en précisant la liste exhaustive, ce qui rend le règlement beaucoup plus compréhensible.

PAGE	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
5	L'article 6 traite des emplacements réservés. Or, il n'y a pas d'emplacement réservés dans le PUD	Supprimer l'article 6
5	Concernant la protection des cours d'eau, il est fait référence à la réglementation en vigueur dont certaines règles sont rappelées	Il est préférable de citer les références de cette réglementation qui ne dépend pas du PUD
5	Il est écrit « <i>La loi du pays n°2001-017 du 11 janvier 2002 sur le domaine public maritime (DPM) de la Nouvelle-Calédonie et des provinces, réglemente les occupations autorisées et proscrites au sein du périmètre et procure les autorisations d'implantation.</i> » Cette phrase n'est pas claire	Reformuler tout l'article
5	Règles DPM listées	A vérifier
6	L'article Article PS 221-20 du CUNC est réécrit sans citer sa référence	Citer la référence sans réécrire tout l'article
6	Il est fait référence aux règles de constructibilité en zones inondables dans la Province Sud sans les lier clairement à la délibération n° 29-2006/APS du 27 juillet 2006 relative aux règles de constructibilité en zones inondables dans la province Sud citée plus bas	Modifier la mise en page
6	Le texte relatif à l'attestation établie par un expert est écrit deux fois	Supprimer la répétition
6	Il est fait référence aux règles relatives aux pilotis, clôtures, déblais et remblais sans renvoyer aux articles correspondant (article 13 et 14 des dispositions générales)	compléter
6	Pour les risques technologiques et industriels, les périmètres de danger sont évoqués. Il conviendrait de les ajouter dans les cartes de servitudes, de les lister en annexe et de faire un renvoi vers les annexes	Compléter article 10 et annexes servitudes
7	Il n'y a pas d'article 11 entre le 10 et le 12	

PAGE	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
7	Les règles de clôtures sont identiques pour toutes les zones	Il faudrait prévoir des règles plus souples en zone d'activité économique et pour les destinations commerce, services, artisanat et industrie
7	Le renvoi vers le cahier des prescriptions architecturales n'est pas clair, les personnes qui consultent de plan doivent pouvoir comprendre facilement quand il est fait référence aux dispositions en annexe. Il est écrit « <i>se référer au Cahier des Prescriptions Architecturales</i> » alors que le nom complet de cette annexe est « <i>Cahier des Prescriptions et des Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères</i> »	Faire un renvoi explicite vers les annexes.
8	Il est écrit : « l'obtention d'un certificat de conformité sera subordonnée à la remise d'un procès-verbal de réception attestant de la stabilité des talus » Les services de la province Sud en charge de la délivrance des certificats de conformité ne sont pas habilités à vérifier les documents relatif à la stabilité des talus.	Il est proposé de ne pas conditionner la délivrance du certificat de conformité à l'obtention de ce PV
8	Il est écrit « <i>Respecter les emplacements réservés</i> » Or, le PUD ne comprend pas d'emplacements réservés.	Modifier
10	Stationnement	Il est proposé de prévoir une matérialisation des places de stationnement sur le terrain (marquage ou autre) Les surfaces de stationnement perméables ne peuvent être comptabilisées comme des espaces verts
10	Pour le biseau salé	Ajouter un renvoi aux carte p. 45, 140, 141 du diagnostic pour avoir accès à la cartographie du biseau salé
10	Il est fait référence au réseau public d'assainissement qui n'existe pas sur Boulouparis et qui n'est pas prévu pour l'avenir	Modifier en conséquence tout l'article
13	Il est évoqué une annexe concernant les plantes endémiques et envahissantes qu'il convient d'ajouter	Compléter les annexes
14	Vocation de la zone UA : il n'est pas défini quel type de densité est recherché	compléter

PAGE	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
14	Article UA1 : est ajouté un listing des occupations et utilisations du sol interdites alors que tout ce qui n'est pas autorisé à l'article UA2 est interdit. La première phrase est suffisante.	<p>Il est recommandé de supprimer ce listing, conformément aux recommandation du guide d'élaboration du PUD en province Sud (extrait ci-dessous)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p>Points de vigilance</p> <p>1. Les articles 1 et 2 énoncent les constructions autorisées et interdites. Le risque de ce type de formalisme est limitatif et trouve ses limites pour un projet qui ne rentrerait pas dans les destinations énoncées. Pour pallier cette problématique il est souhaitable que l'article 1 dispose que toutes les constructions qui ne sont pas autorisées à l'article 2 sont interdites.</p> </div> <p>Cette remarque est valable pour toutes les zones</p>
14	Il est interdit : « les dépôts (dépôts et déversements de matériels et de matériaux à l'air libre ; dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition), » La gestion des dépôts sur terrains privés n'est pas du ressort du droit de l'urbanisme. Le PUD n'a pas vocation à réglementer les interdictions de dépôt de matériels et de matériaux à l'air libre ; dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition	Supprimer ce paragraphe
14	Il est interdit : Les affouillements et exhaussements des sols avant obtention du permis de construire ou de l'autorisation préalable	A vérifier, seulement à partir d'un certain volume ou d'une certaine hauteur de talus ?
14	En zone UA, sont autorisées les activités urbaines (non industrielles ou artisanales) définies par le code de l'environnement, comme étant des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient en rapport direct et indissociables avec la zone urbaine centrale	De quoi s'agit-il ?
15	Article UA 6 – Il est écrit : « (Calcul sur la base de 4.20m max en RDC et 3.20m max en étage / min. 2.60m pour constituer un étage) »	<p>Il est nécessaire d'expliquer plus clairement ces chiffres et de faire un renvoi au lexique ou la méthode de calcul de la hauteur des constructions peut être définie</p> <p>Remarque valable pour toutes les zones</p>

PAGE	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
15	Il est écrit « <i>L'alignement des constructions est obligatoire pour les 2 premiers niveaux de construction, au-delà, un retrait est autorisé.</i> » Comment fait-on notamment en sortie de village ou la Rt1 est en virage	Circonscrire les zones où les constructions doivent être à l'alignement
15	Il est évoqué « la place publique du village » sans préciser sa localisation sur un plan	Compléter
17	L'article UA 14 concerne le COS. Le COS n'étant plus utilisé dans le PUD, cet article est inutile	Supprimer cet article dans toutes les zones
18	Il existe des zones UB 1 et UB 2 et des articles UB 1 et UB 2, ce qui porte à confusion	Renommer les zonage UB1 et UB2 en UBa et UBb par exemple
18	Article UB 2 : sont autorisées les constructions à destination d'hébergement hôtelier compatibles avec la vocation de la zone et pour les secteurs UB1 et UBpo sont autorisés sous conditions les constructions à destination d'hôtel, de motel, d'appartement de tourisme.	Quelles sont les conditions pour les zonages UB1 et UBpo ? Clarifier ce qu'il est possible de faire en UB concernant l'hébergement hôtelier
22	Pour le secteur de River Point, les parcelles doivent faire au minimum 50 ares. Cette disposition ne va pas empêcher les divisions puisque la plupart des parcelles existantes font plus de 100 ares	Revoir la taille minimale des parcelles
24	Ce qui est autorisé en UAEC n'est pas clair	Reformuler
33	Dans le préambule sont listées les constructions autorisées. Ce n'est pas le lieu.	Supprimer ce paragraphe du préambule
33	Pour les zones AC, il est une nouvelle fois écrit « <i>Les constructions y sont autorisées dans les conditions prévues à l'article Lp.112-7-1</i> » sans préciser qu'il s'agit d'un article du CUNC. Ce renvoi au CUNC n'est pas fait pour les autres zonages, est-il nécessaire ?	Il est proposé de supprimer cette phrase

PAGE	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
33	<p>Il est écrit « <i>Dans toutes les zones AC, sont seulement autorisées, après avis des services compétents, les installations directement nécessaires aux exploitations agricoles ainsi qu'à la résidence principale de l'exploitant.</i></p> <p><i>Tout projet de construction en zone A devra faire l'objet d'une demande spécifique auprès des services compétents. »</i> Ceux deux phrases disent la même chose globalement</p>	Fusionner ces deux phrases et préciser s'il s'agit d'une zone A ou AC
33	Les zones ANC concernent aussi les zones avec un aléa d'inondation	Compléter
36	Sont interdits « <i>les défrichements sans autorisation préalable</i> ». C'est le code de l'environnement qui encadre les autorisations de défrichement	Faire un renvoi au code de l'environnement
37	Sont autorisés en zone NP les prospections de carrière ou de mines. S'agit-il d'une erreur ?	Vérifier
40	<p>Il est écrit « <i>La zone AU « stricte » correspond à un secteur qui est destiné à être urbaniser sans que sa vocation dominante ne soit encore déterminée dans le règlement. Aussi, c'est lors de son ouverture à l'urbanisation que seront définies les possibilités de construction du secteur. Cela se traduit par des procédures de ZAC, modification ou révision du PUD qui comprennent une enquête publique et une consultation administrative.</i> » La première phrase est une redite du paragraphe juste au-dessus et la suite, concernant l'ouverture à l'urbanisation, doit être repositionné plus bas dans le paragraphe dédié à l'ouverture à l'urbanisation</p>	Supprimer ce paragraphe
40	Concernant l'ouverture à l'urbanisation, l'article Lp. 112-6 du CUNC est recopié sans le nommer. Il est préférable de citer le CUNC	Modifier en conséquence

PAGE	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
40	Zones AU strictes et indicées : Il n'est pas explicité la différence entre ces deux zones notamment sur la temporalité de leur urbanisation et sur la vocation définie ou non par le règlement	A compléter éventuellement
42	TC les articles TC 1 à 14 peuvent être supprimés car sans objet. Le fait que cette zone soit régie par la coutume peut être rappelé	A compléter éventuellement
44	Le COS est défini alors qu'il n'est pas utilisé dans le règlement	Supprimer cette définition
45-48	Les définitions des destinations de constructions sont directement issues du guide de l'élaboration des PUD en province Sud (pages 59 à 66) sans aucune modification et adaptation au contexte de la commune de Boulouparis. Ce guide a vocation à accompagner les communes dans les procédures d'évolution de leur PUD. Il ne s'agit pas d'un document qui doit être copié intégralement dans un règlement de PUD	Il est proposé de retravailler le lexique des destinations de construction pour le contextualiser aux besoins de la commune de Boulouparis et aux constructions qui sont autorisées dans chacune des zones du PUD
54	Le lexique contient une règle concernant la zone UA (interdiction des murs pignons visibles depuis la voie publique). Ce n'est pas le lieu pour fixer des règles de zonage	Supprimer cette règle ou la remonter dans le règlement de la zone UA
55	La définition des servitudes d'utilité publique est incomplète	Compléter

6. Les annexes et servitudes

6.1. Les annexes

PAGE	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
3		Remplacer « Gendarmerie de Tomo » par « Ancienne gendarmerie de Tomo »

PAGE	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
3	Délibération n° 19-94/APS du 24 juin 1994 habilitant le bureau de l'assemblée de province à se prononcer sur les mesures de protection du patrimoine architectural de la province en cas de désaccord du patrimoine	Correction : du propriétaire
4	Les références des servitudes relatives au réseau routier manquent de précision (pas de date ni de document de référence).	Ajouter les documents de référence.
5		Ajouter la source des informations suivantes : « Pour information, concernant les obstacles (dont plantation) en bord de Route Territoriale [...] aucun nouvel obstacle à moins de 3m de la bande de rive de chaussée ».
6	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>Zones couvertes par un titre minier <i>Se référer aux annexes</i></p> <p>Voiries et les réseaux existants ou à venir <i>Se référer aux annexes</i></p> </div> <p>Des annexes se réfèrent aux annexes sur la page intitulée « Annexes ».</p>	Clarifier et présenter autrement. Renvoyer aux cartes correspondantes

Remarques générales :

- Pour plus de clarté et pour que les informations soient faciles à trouver pour toute personne, présenter les différentes servitudes par thématique sous forme de tableau (exemple ci-dessous), incluant les informations suivantes : objet, date, référence (numéro de l'arrêté ou de la délibération suivi de son intitulé complet), le numéro du JONC avec la page correspondante. Certains documents, notamment les plus anciens, sont très difficiles à trouver. C'est par exemple le cas de l'arrêté n° 73-104/CG du 19 février 1973 portant classement des pétroglyphes de Nouvelle-Calédonie.

Objet	N°	Date	Arrêté	JONC
Batiments des subsistances militaires	15	17 avril 2000	Arrêté n°546-2000/PS du 17 avril 2000 portant classement au titre des monuments historiques des bâtiments dénommés « bâtiments des subsistances militaires »	p. 1885 - JONC du 09 mai 2000
Débarcadère situé place de la Transportation à Nouville	16	30 mars 2000	Arrêté n°426-2000/PS du 30 mars 2000 portant classement au titre des monuments historiques du débarcadère situé place de la Transportation à Nouville	p. 1806 - JONC du 02 mai 2000
Presbytère protestant	17	26 avril 1993	Arrêté n°413-93/PS du 26 avril 1993 relatif à l'inscription à l'inventaire supplémentaire aux monuments historiques du Presbytère Protestant.	p. 1533 - JONC du 04 mai 1993

Exemple de présentation des servitudes tiré du PUD de Nouméa en vigueur

- Dans le plan des servitudes, il manque le périmètre de protection autour des pétroglyphes de Kuenthio et des 4 autres sites (cf. diagnostic page 15), qui sont classés au titre des monuments historiques.

- Dans le plan des servitudes, les périmètres autour des monuments classés ne sont pas les bons. Il convient d'utiliser la couche SIG correspondante (fourni par la province Sud) et de supprimer un périmètre inexistant au nord-est du lotissement River Point.
- Dans le plan des milieux naturels, manque le patch de forêt sèche au Nord de Camp Brun
- Pour tous les plans, s'assurer que l'ensemble du périmètre de la commune est cartographié.

6.2. Le cahier des prescriptions et des recommandations architecturales, urbains et paysagères (CPRAUP)

PAGE	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
3	La dernière ligne de texte est rognée et le numéro de page n'est pas lisible.	L'affichage doit être revu en bas de page.
13	La partie « Les plantations et les espaces verts » est séparée de la partie « Espaces verts » (page 16) à la fin du document, alors qu'un regroupement permettrait d'avoir au même endroit les recommandations de plantations et les espèces endémiques favorisées.	Regrouper les deux rubriques en une seule.

7. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les documents présentés dans l'OAP sont les mêmes que ceux présents dans le projet de territoire. Il s'agit de schémas présentant le projet urbain pour le village et pour Tomo. La répétition de ces documents dans une OAP n'a pas véritablement d'intérêt pour mieux comprendre le projet urbain proposé dans le PUD. Il convient de développer le contenu des OAP pour éventuellement présenter plus en détail les principes d'aménagement de ces deux quartiers. Si ce n'est pas le cas, il ne paraît pas nécessaire de maintenir ces deux OAP qui n'apportent pas de plus-value au dossier de PUD.

Pour accompagner la création de nouvelles zones U et AU (Bourake, Gilles, Extension à l'est du village, Port Ouenghi, ...), des OAP pourraient être proposées pour cadrer et éventuellement fixer un échéancier pour l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

Bilan général

Pour rappel, pour une question de clarté et d'intelligibilité des informations, tous les documents graphiques (photos, cartes, graphiques, tableaux...) du plan doivent être composés des éléments suivants :

- Un titre clair,
- Une date,
- Une légende lisible,
- La source rédigée (cela exclut les liens hypertexte).

La commune doit également s'assurer que les informations issues de ces documents graphiques sont lisibles ; cela signifie par exemple qu'il faut veiller à la bonne qualité des images, ou à l'adaptation de la taille des cartes et des graphiques. Les données doivent être compréhensibles et en lien direct avec le texte qui les accompagne. De manière générale, les liens hypertexte en format « *http://www...* » doivent être bannis de l'ensemble du projet de PUD ou rigoureusement vérifiés. Les références doivent être faciles à comprendre et lisibles par tous. Ces vérifications doivent être faites pour tous les documents graphiques du projet de PUD.

Un certain nombre de fautes de frappe ont été recensées.

Enfin, une relecture attentive du projet de PUD est nécessaire tant sur le fond que sur la forme mais surtout sur la cohérence des différents documents composant le PUD.