

Direction du  
Développement Durable  
des Territoires

Service Connaissance et  
Stratégie

6, route des Artifices -  
Moselle  
BP L1  
98849 NOUMÉA CEDEX

Téléphone :  
20 34 00

Télécopie :  
20 30 06

Courriel :  
3dt.contact@province-  
sud.nc

affaire suivie par  
Christophe CASSEZ

N° 320-2023/1-ISP/DDDT

*Le Directeur adjoint*  
à

Madame la directrice de l'aménagement, de  
l'équipement et des moyens

**Objet :** Enquête administrative relative à la révision du PUD de Boulouparis

**Référence :** Votre mail en date du 10 novembre 2022

Pour faire suite à votre consultation transmise par courriel du 10 novembre 2022, veuillez trouver ci-dessous les remarques et observations formulées par la DDDT.

### 1- **Rapport de présentation**

#### ❖ Diagnostic – Etat initial de l'environnement

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

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

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



Au 3.5.2 nuisances olfactives et visuelles, volet agriculture, il convient de remplacer dans la parenthèse « (engrais notamment,) » par « amendements organiques ». Il convient également

de supprimer le mot « engrais » au point traitant de la plateforme de compostage.

❖ Son projet de territoire :

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

**2- Dossier réglementaire**

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

❖ Dispositions générales :

Pas de remarques.

❖ Dispositions Applicables aux zones urbaines « U » :

Pas de remarques particulières sauf sur le zonage UR.

Le classement voire la mutation à priori ou à postériori d'espaces principalement issus de zones agricoles en UR (zones d'habitat rural), dont la vocation est « d'accueillir des constructions à destination d'habitat périurbains et de cultures vivrières », intervient généralement à titre de régularisation. Ces zones apparaissent comme l'un des leviers de la spéculation foncière, induisant un véritable mitage du territoire communal. L'apparition de « lotissements ruraux », lorsqu'elle n'est pas maîtrisée dans le cadre de plan de gestion global de l'habitat, peut générer des conflits d'usage.

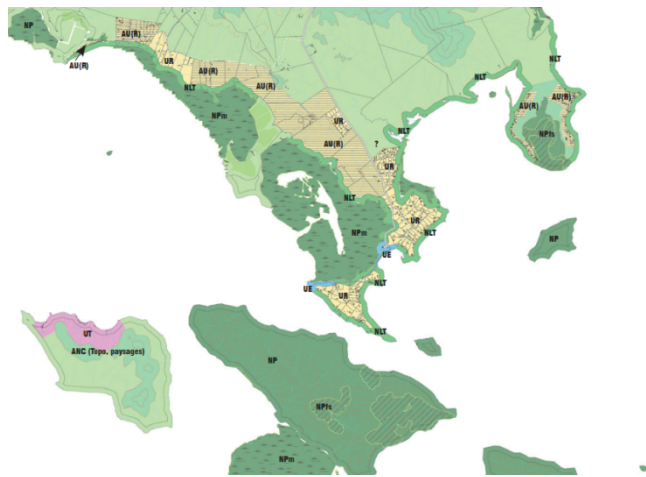
Néanmoins, ce zonage paraît intéressant s'il est maîtrisé, notamment comme support au développement d'une politique publique d'habitat et en réponse aux aspirations des diversités socio-économiques. Ce zonage peut être dupliqué et ajusté aux besoins, dégageant à la fois suffisamment d'espace à la construction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

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

❖ Dispositions Applicables aux zones à urbaniser « AU » :

Indicés sur la frange littorale du lotissement SAMY et s'agissant de lots à construire, une vigilance particulière est à apporter en terme d'assainissement individuel.

En effet, les deux sites de mangroves qui bordent ces zonages sont remarquables par leur taille et qualité notamment celle faisant face à l'îlot Leprédour. Cet îlot bénéficie de conditions exceptionnelles qui en font un terrain expérimental pour les instituts de recherche sur la biodiversité du fait en particulier de la présence de « super-coraux » qui en font un site pour l'instant unique au monde (« Prioriser la gestion des coraux de Nouvelle-Calédonie naturellement adaptés aux conditions extrêmes afin de favoriser la résilience des récifs coralliens du Patrimoine Mondial » ; Rodolfo-Metalpa et al. ; COLMATIC, nov. 2017).

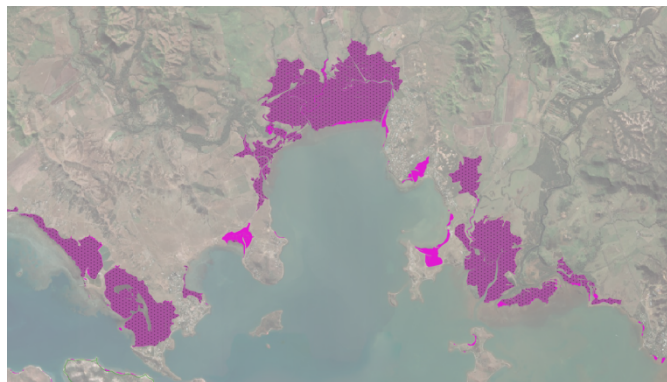


❖ Dispositions applicables aux zones naturelles :

➤ Zonage NPM - mangroves:

L'analyse croisée des données environnementales et d'urbanisation fait apparaître que certaines zones NPM (zone naturelle protégée – mangrove) situées sur la frange littorale ne correspondent pas, pour certains polygones, à la couche de référence de la DDDT de cet écosystème d'intérêt patrimonial (EIP). Au regard de cet élément, il est souhaité que le zonage NPM soit révisé et calé sur la couche mangrove issue de la cartographie des milieux naturels de la DDDT.

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



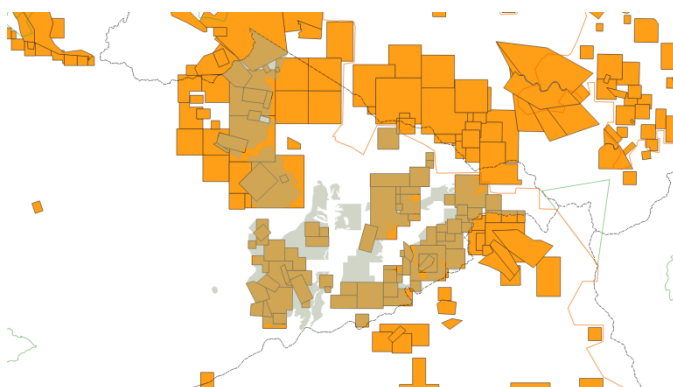
➤ NPfs - Forêts sèches:

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



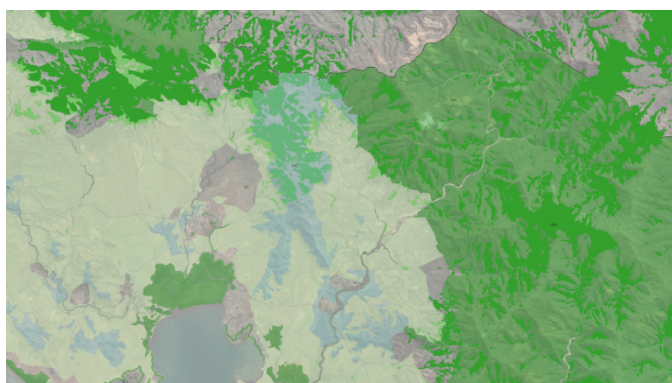
#### ➤ Zonage NM :

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



#### ➤ NPfh – forêts humides :

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



#### ❖ Remarques générales

Il ne semble pas que l'aléa « zones inondables » (en bleu foncé sur la carte) soit pris en compte dans la définition des zonages notamment sur des zones identifiées AC (River Point et



rhumerie) et ANC (rive de la Tontouta à l'entrée de Bouloupari).



Mêmes remarques pour les aléas « mouvements de terrain » et « amiante » lesquels, s'ils sont bien mentionnés dans le règlement, ne sont pas identifiés (mis à part l'amiante dans l'annexe 4.2) et donc indicés dans les zonages ce qui suppose que pour chaque projet d'aménagement, le pétitionnaire devra réaliser des études d'inondabilité, de glissements de terrain et de présence d'amiante.

❖ Dispositions applicables aux zones agricoles « A »:

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

La notion de protection évoquée dans le premier alinéa doit voir sa traduction d'une part dans une caractérisation plus fine du zonage et d'autre part dans son mode de gestion. En effet, les orientations agricoles d'un bassin, d'un secteur, d'une commune ne sont pas seulement régies par des principes urbanistiques. L'activité agricole ne peut se satisfaire d'une assise foncière sommairement déclinée. Cela doit découler d'une véritable stratégie d'aménagement **à échelles différenciées**, reposant sur l'analyse croisée de facteurs comme ; les potentialités agropédoclimatiques par entité géographique ; l'analyse FOAM par orientation technico-économique (OTEX), caractérisant les facteurs de production minimum et nécessaire à l'acte productif dans un objectif de rentabilité et viabilité économique ; l'analyse FOAM à l'échelle des filières tenant compte des forces et faiblesses des territoires considérés.... Le croisement de ces éléments doit conduire à une lecture plus fine du zonage agricole, et ainsi répondre aux enjeux de territoire pour le secteur.

Par ailleurs, les orientations déclinées à différentes échelles ne peuvent reposer sur la seule définition d'une surface minimale de 50 hectares, comme limite aux aménagements. Celle-ci doit être déclinée selon les spécificités du secteur agricoles, et pris en compte dans une gestion organisée de son espace, dans le temps et selon les besoins propres des activités présentes ou projetées. Or d'une manière générale, aucune traduction n'en est clairement faite dans le règlement. Cette nécessité est pourtant soulignée et figure en page 127 du diagnostic. La limite constructible, fixée à 50 ha, ne protège en rien le foncier agricole, bien au contraire, elle permet de poursuivre la subdivision des propriétés d'élevage antérieurement constituées de grands ensembles et génère une réelle opportunité à l'émergence de propriétés de loisir sortant du champ productif, voire de fermes photovoltaïques dénaturant dans certains cas le paysage rural. Il serait intéressant d'analyser l'évolution par catégorie du foncier communal pour apprécier des dynamiques, notamment sur la tranche des superficies comprise entre 100 et 500 hectares représentant en 2017 30 % de la superficie totale pour 121 parcelles.

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

disposer d'une surface minimale de production en sus de la zone de retrait dit d'aléas fortes crues.

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

### 3- Conclusion

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

Mes services se tiennent à la disposition de la DAEM et de la mairie de Boulouparis pour apporter toutes précisions utiles sur ces différentes propositions et contribuer à leurs mises en œuvre.

Directeur adjoint  
du développement durable des territoires



Bastian Morvan