

COMMUNE DE BOULOUPARIS

RÉVISION DU PUD

ENQUÊTE ADMINISTRATIVE

REMARQUES DE L'ORDRE DES GEOMETRES EXPERTS

Indice	Date	Observations
A	27/01/2023	Version initiale



ORDRE DES GEOMETRES EXPERTS
NOUVELLE - CALEDONIE

SOMMAIRE

1. Objet du document	3
2. Zones agricoles	3
2.1. Evolutions de la surface minimale des nouvelles parcelles	3
2.2. Cas du partage familial	4
2.3. Cas des détachements-rattachements	4
2.4. Cas des centrales photovoltaïques	4
2.5. Réflexions sur la surface minimale.....	5
3. Classement de certaines zones.....	5
3.1. Parcelles de faible surface classées en zone agricole.....	5
3.2. Parcelles classées précédemment en zone AU et désormais classées en zone agricole	5

1. Objet du document

Ce document a pour but de synthétiser les retours des membres de l'Ordre des Géomètres Experts, quant aux documents transmis pour avis dans le cadre de l'enquête administrative.

2. Zones agricoles

2.1. Evolutions de la surface minimale des nouvelles parcelles

Dans toute nouvelle opération foncière, toute parcelle doit avoir une superficie minimale de 50 hectares, à l'exception des cas ci-après :

- 1) dans les zones alluvionnaires situées en limite d'un cours d'eau,
- 2) pour les procédures de détachement rattachement, après avis des services compétents. Dans ce cas, la demande doit être motivée pour l'amélioration des conditions d'exploitation,
- 3) pour les exploitations aquacoles,
- 4) pour les activités touristiques autorisées,
- 5) pour les constructions et équipements privés ou publics d'intérêt général et les infrastructures publiques (notamment écoles privées, infrastructures de réseaux, ...),
- 6) pour les partages successoraux,
- 7) pour les prospections ou les exploitations de carrières.

Dans les cas 3, 4, 5 et 7 sus mentionnés, la division doit être strictement limitée à la superficie nécessaire à l'exercice de l'activité ou à la réalisation de l'équipement projeté, sur avis des services compétents.

Dans le cas où une construction à destination d'habitation principale est déjà réalisée, la superficie de la parcelle issue d'une division doit être comprise entre 1 et 2 hectares.

Ci-dessus le règlement du PUD approuvé le 29/08/2013

Article A 5 - caractéristiques des parcelles

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

- pour les exploitations aquacoles, après avis des services compétents
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les services connexes,
- Dans les cas sus mentionnés, la division doit être strictement limitée à la superficie nécessaire à l'exercice de l'activité ou à la réalisation de l'équipement projeté, sur avis des services compétents.
- dans les zones alluvionnaires situées en limite d'un cours d'eau sur une distance de 200 mètres. La superficie de la parcelle issue d'une division doit alors être de 1 hectare minimum.

Ci-dessus le règlement du PUD dans sa version « enquête administrative »

Nous notons que sur les 7 cas d'exception prévus, 5 ont disparu dans le nouveau PUD. S'agit-il d'un oubli, d'une coquille de rédaction (bien compréhensible au vu de la taille des documents), ou bien d'une réelle volonté ?

Nous pensons que la disparition de ces exceptions est problématique.

2.2. Cas du partage familial

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

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

Ceci va indéniablement causer des problèmes humainement.

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

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

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

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

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

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

2.3. Cas des détachements-rattachements

De la même façon, la disparition du point 2) empêche les détachements-rattachements. Hors cette procédure est particulièrement utile dans le cas d'une exploitation agricole qui prend de l'ampleur.

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

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

2.4. Cas des centrales photovoltaïques

Le cas des centrales photovoltaïques pose également problème.

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

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

Cela nous semble donc contre-productif.

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

2.5. Réflexions sur la surface minimale

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

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

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

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

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

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

3. Classement de certaines zones

3.1. Parcelles de faible surface classées en zone agricole

Nous avons noté plusieurs zones dans lesquelles des parcelles de faible surface, entre 5 et 10ha, sont classées en zone agricole.

Certes, ces parcelles ont été créées avant le PUD de 2013, et cela reste cohérent réglementairement. Cependant, avec une surface minimale de 50ha, est-ce que le zonage est adapté ?

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

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

Un exemple de ce type de parcelles est présent aux abords des coordonnées 394600, 216850.

3.2. Parcelles classées précédemment en zone AU et désormais classées en zone agricole

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