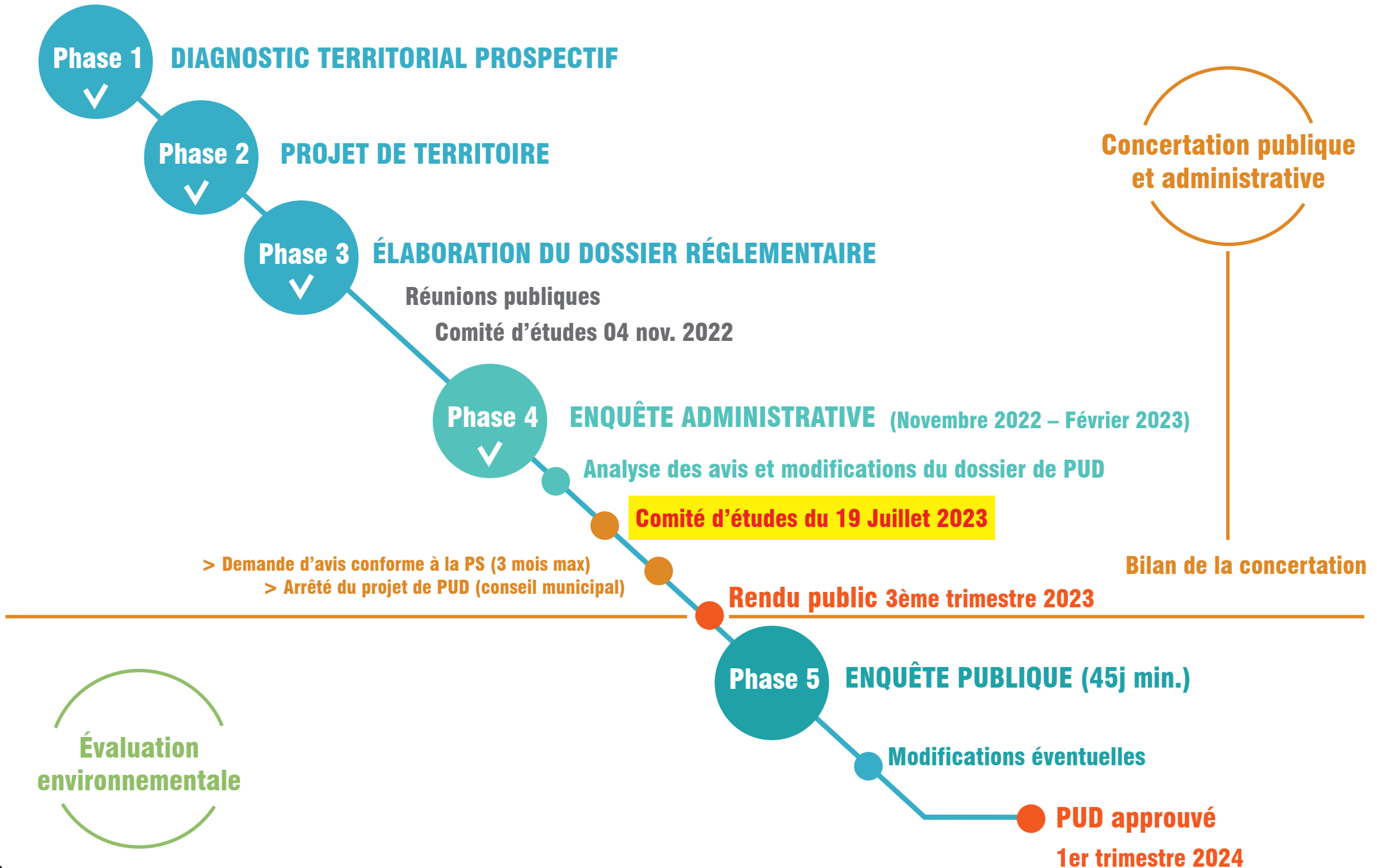


Révision du Plan d'Urbanisme Directeur de la commune de BOULOUPARIS



COMITÉ D'ÉTUDES
Bilan de l'enquête administrative
19 Juillet 2023



BILAN DE L'ENQUÊTE ADMINISTRATIVE **> résumé des points clés**

**Cf. Rapport d'analyse des avis et réponses apportées
(pour chaque organismes, collectivités et par avis)**

NB : Sur les 62 organismes et collectivités consultés, 12 ont rendu un avis et 2 avis ont été rendus hors délai. Les avis des autres organismes sont réputés favorables.

> SUR LE DOSSIER RÉGLEMENTAIRE

(corrections et compléments apportés au rapport de présentation, sans conséquences sur le projet de PUD)

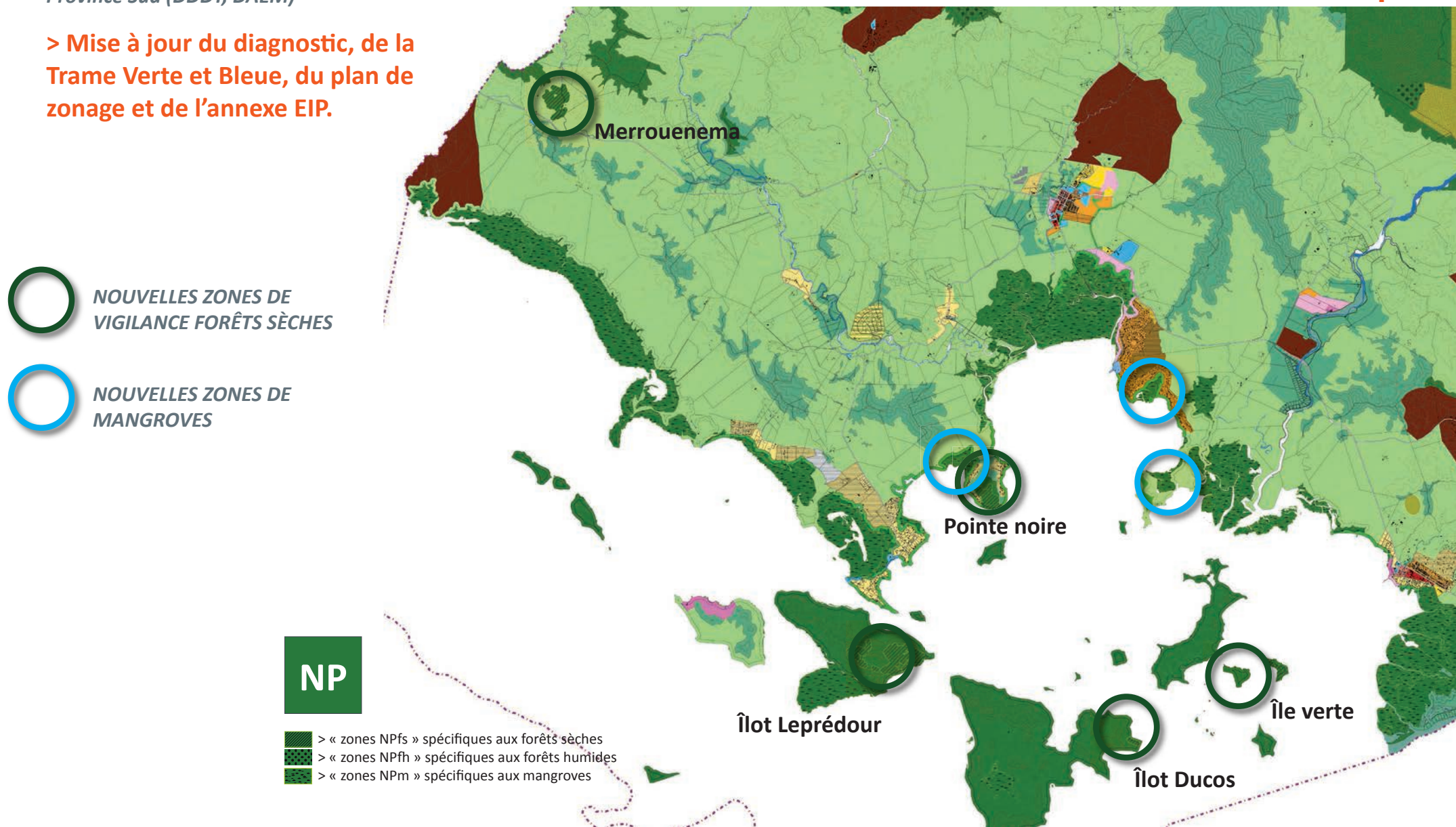
LES MODIFICATIONS APPORTÉES > prise en compte des avis concernant :

ACTUALISATION DES «ZONES DE VIGILANCE FORÊTS SÈCHES» et des «ZONES DE MANGROVE» MISE À JOUR DES DONNÉES PROVINCIALES

Agence néo-Calédonienne de la Biodiversité
Province Sud (DDDT, DAEM)

> Mise à jour du diagnostic, de la
Trame Verte et Bleue, du plan de
zonage et de l'annexe EIP.

PUD à rendre public



LE LITTORAL DE BOURAKÉ ET LA QUANTITÉ DE ZONES AUR AU REGARD DES PROJECTIONS DE POPULATION ZONES AU > EXPLICATIONS

Province Sud (DAEM)

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

> Réponse apportée :

Objectif = afficher la volonté de développer ce secteur sud du littoral et de contenir le développement résidentiel sur cette partie sud pour ne pas inciter à s'étendre au nord sur les terres agricoles.

= offrir des perspectives d'implantation sur ces secteurs littoraux convoités.

=> **Décision de reclasser une partie des nouvelles zones à ouvrir à l'urbanisation en zone AU strict (partie située en amont des exploitations aquacoles).**

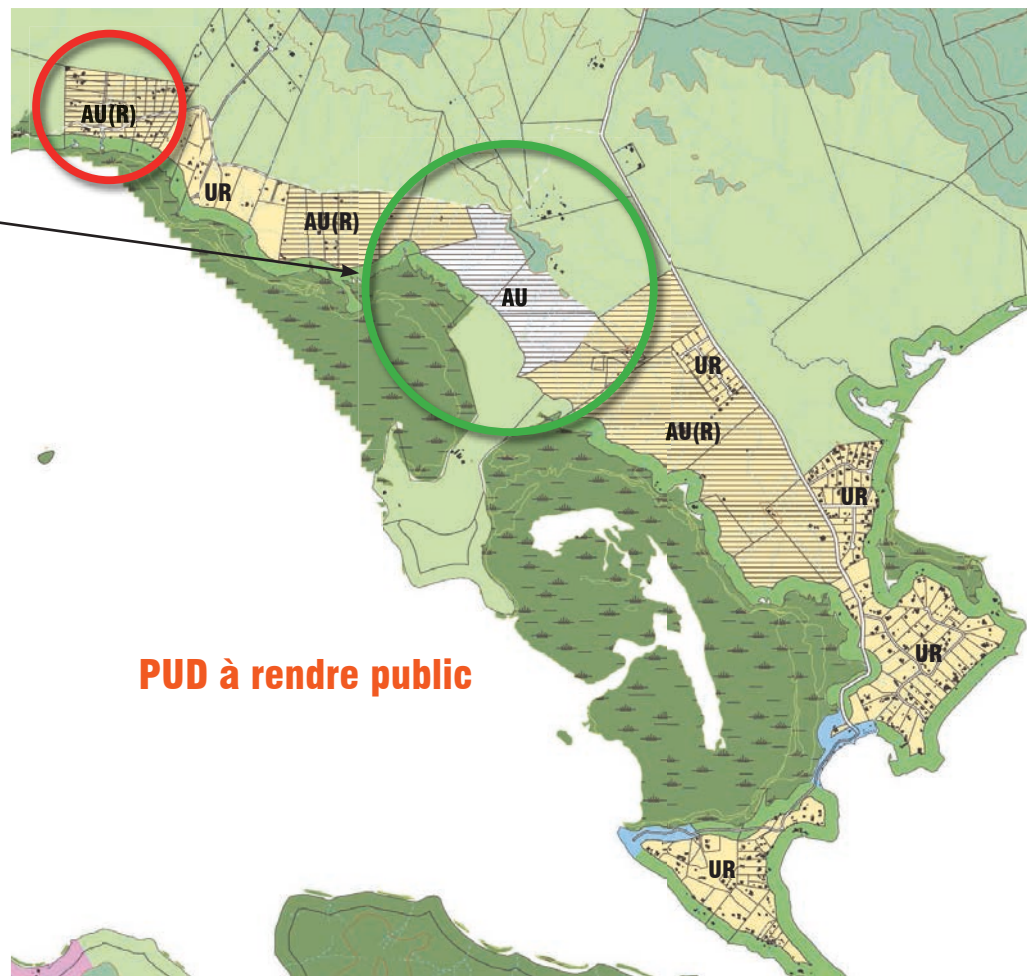
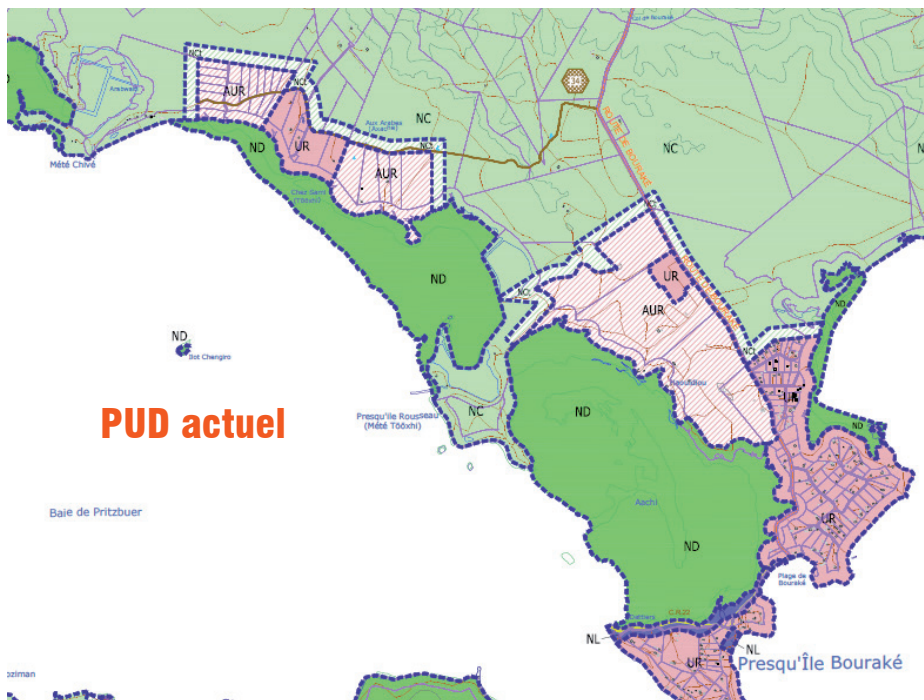
Zone déjà urbanisée > Modifier le zonage en UR

> Réponse apportée :

Il n'existe pas de structure de gestion du lotissement, son accès se fait uniquement par une voie privée que les propriétaires refusent de rétrocéder à la mairie et génère des conflits.

Les autorisations d'ouverture à l'urbanisation n'ont pas été réalisées.

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



LA FACILITATION DES PROJETS DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE PORTÉS PAR LA COMMUNE

Modifications du zonage suite aux remarques :

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

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

PONT DE LA OUENGHI



GILLÈS



Le zonage UR Gillès :

> ancien "village" composé d'un petit lotissement. Une école dont il ne reste aujourd'hui que des ruines y était implantée.

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

La commune souhaite affirmer la vocation rurale résidentielle de ce secteur en y structurant une petite centralité (autour du projet de villa musée et de valorisation du foncier communal)

LA 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.

> Réponse apportée : **Modification du zonage.**

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

La volonté était d'enrayer ce phénomène.

Aussi, au regard des recommandations formulées, **un reclassement en zone NLT a été décidé.**



NB : Dans le secteur NLT sont autorisés :

- les terrains de camping et caravanning aménagés.
- les installations légères à vocation sportives, de loisirs et culturelle, sous réserve de leur caractère réversible (*facilement et rapidement démontable ou mobile, sans fondations et permettant un retour du site à l'état naturel*).

LA LOCALISATION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUE DE PROXIMITÉ À L'ENTRÉE DE PORT OUENGI

Il est prévu un zonage UAEC à l'entrée de Port Ouenghi. S'agissant d'une parcelle quasiment intégralement DPM, quels sont les activités prévues ?

> Proposer un zonage mieux adapté au DPM (UL, UT, NLT ...)

> Réponse apportée : Prise en compte de la recommandation et modification du zonage.

> volonté de permettre la réalisation d'activités de proximité en entrée du lotissement pour répondre aux besoins de la zone et limiter les flux vers le village.
Une accessibilité et une visibilité depuis la Rt1 reste à privilégier.

> dans le cadre de l'extension du lotissement de Port Ouenghi (tranche 3), une voie de desserte parallèle à la RT1 sera créée.

A l'appui de cette voie et en bordure de RT1 en entrée de lotissement, pourront se développer des activités économiques de proximité (zone UAEC, dans la limite de 150m² de surface de vente max.).

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

«la zone AUBpo2 est immense. Faut-il créer une nouvelle zone d'habitat aussi grande à échéance 10 ans ?»

> La zone AUBpo2 correspond à la tranche 3 du lotissement initial de port Ouenghi (extension déjà prévue au précédant PUD).

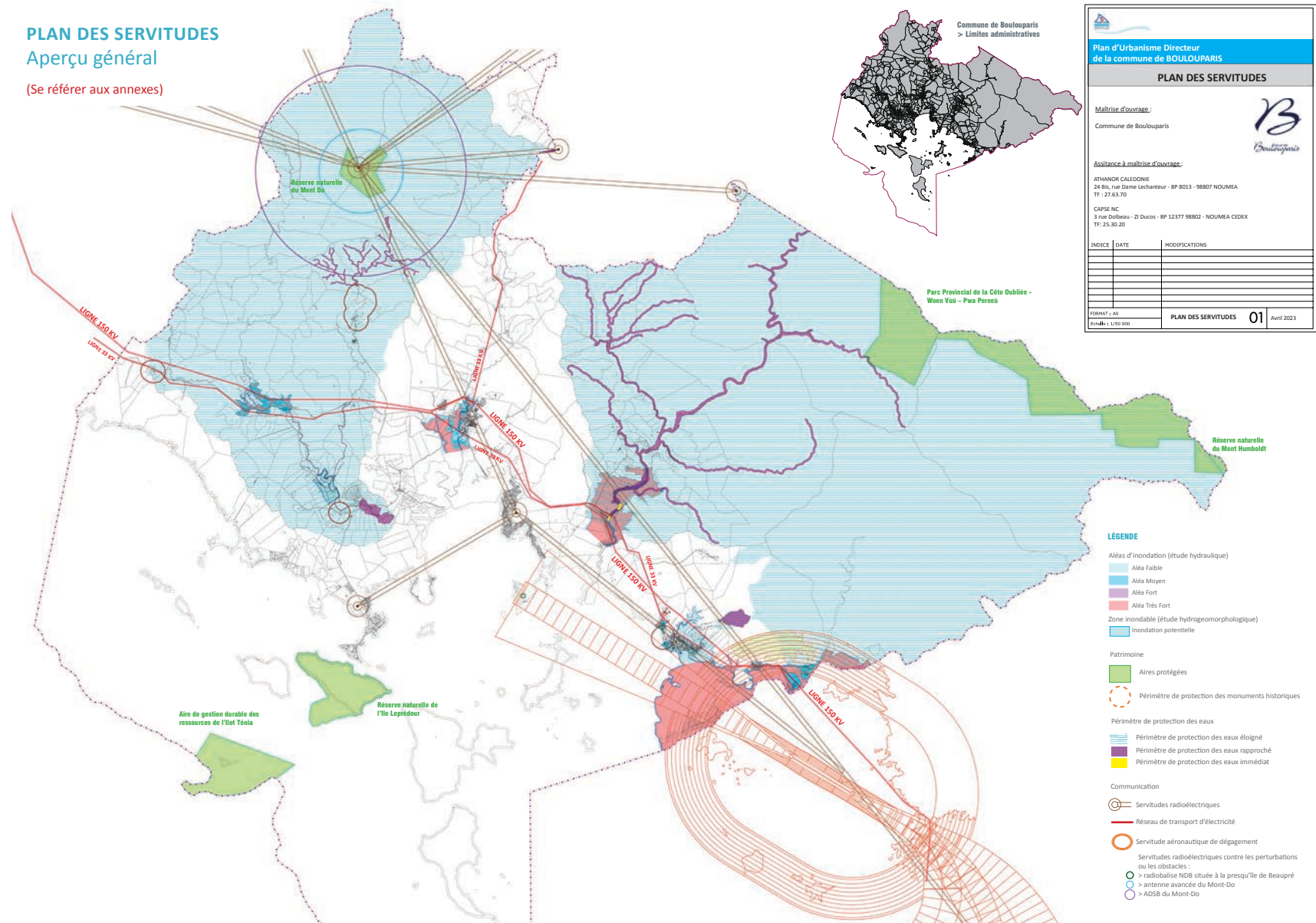
> Un phasage accompagnera l'ouverture à l'urbanisation et la commercialisation de ce secteur qui ne s'urbanisera pas entièrement à court terme.

NB : l'autorisation des constructions à destination d'artisanat est ajoutée en zone UAEC.



Servitudes radioélectriques contre les perturbations ou les obstacles

(Se référer aux annexes)



**CERTAINES DEMANDES N'ONT PAS ÉTÉ PRISES EN COMPTE ET/OU ONT NÉCESSITÉ
DES EXPLICATIONS COMPLÉMENTAIRES :**

Province Sud (DAEM)
Gouvernement

Certains îlots sont zonés intégralement en NP, alors que des projets économiques sont projetés : îlot Ducos, île verte, îlot Parseval

- > Prévoir un zonage A pour les installations de l'huîtrière sur l'îlot Parseval et l'île verte
- > Ajuster le zonage sur l'îlot Ducos pour permettre les projets écotouristiques

L'îlot Parseval et l'île verte

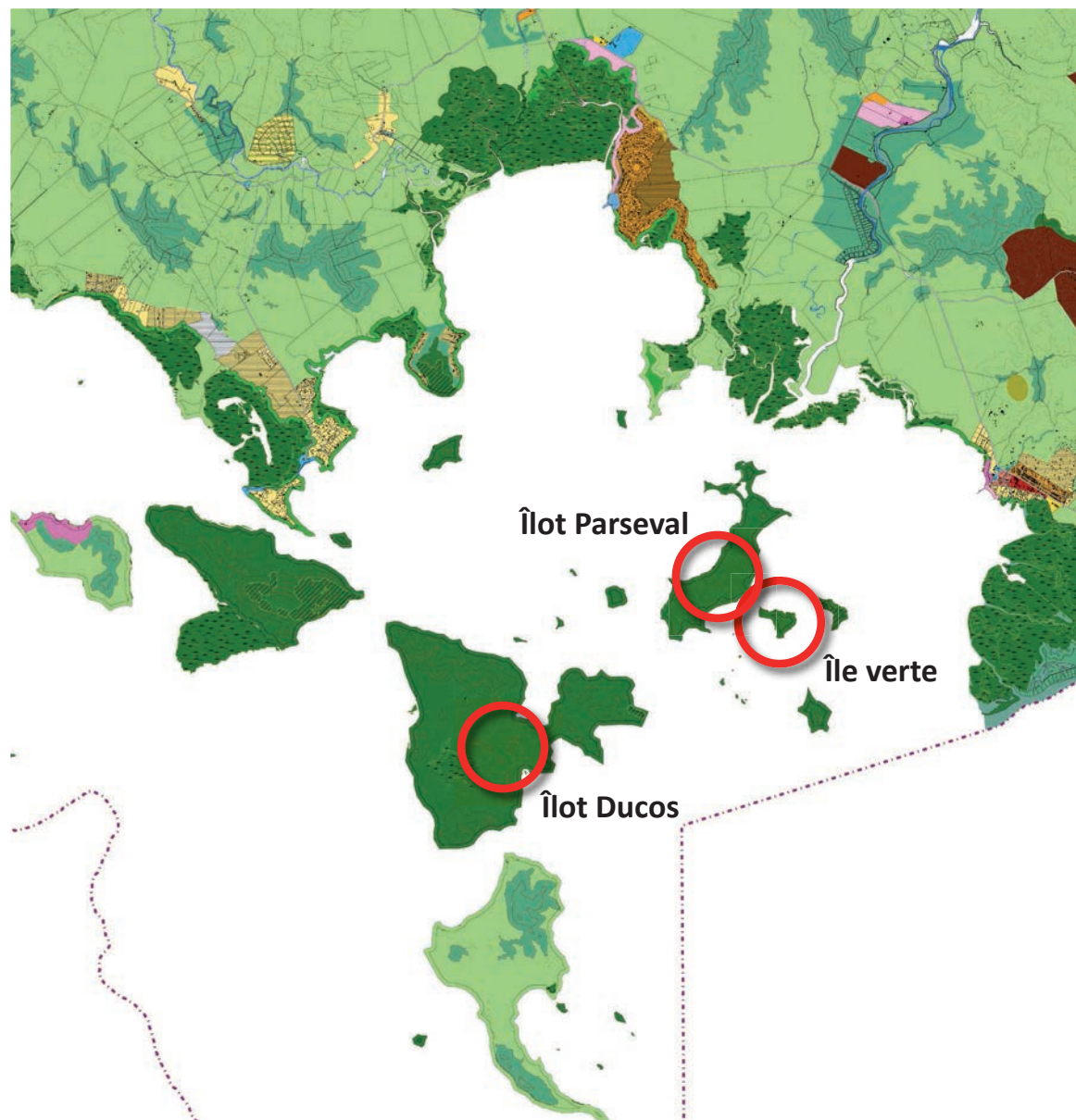
> La mairie n'est pas favorable à ces modifications.

- > La commune n'est pas informée du projet en cours d'instruction
- > Une activité d'élevage d'huîtres telle qu'envisagée n'est pas souhaitée par la commune (privilégier l'exploitation d'huîtres locales existantes dans la baie plutôt que d'introduire des espèces venues de l'extérieur).
- > NB : la nouvelle carte des forêts sèches impacte fortement d'île verte (zone à préserver).

L'îlot Ducos :

> la mairie n'est pas favorable à ces modifications à ce stade.

- > Demande issue de la volonté d'un porteur de projet mais non suffisamment mature et concertée à ce jour.
- > Le projet écotouristique n'est pas défini (aucun élément de projet n'est présentable). Celui d'exploitation agricole non plus.
- > Ce projet fait l'objet d'une opposition de la part des coutumiers qui y sont implantés. (> des revendications sont également formulées sur cet îlot).



LES ZONES AGRICOLES

Province Sud (DDDT, DAEM)
Ordre de géomètres

> Problématique de la taille minimale des parcelles constructibles*

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

> la mairie a réétudié l'opportunité d'établir un sous-zonage agricole avec des règles différentes concernant la taille minimale des parcelles constructibles (5ha par ex.) et sur la base de critères argumentés tels que :

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

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

> le risque d'émiettement des terres agricoles serait trop important

> Cela autoriserait réglementairement une densification très importante des constructions au sein de ce sous zonage

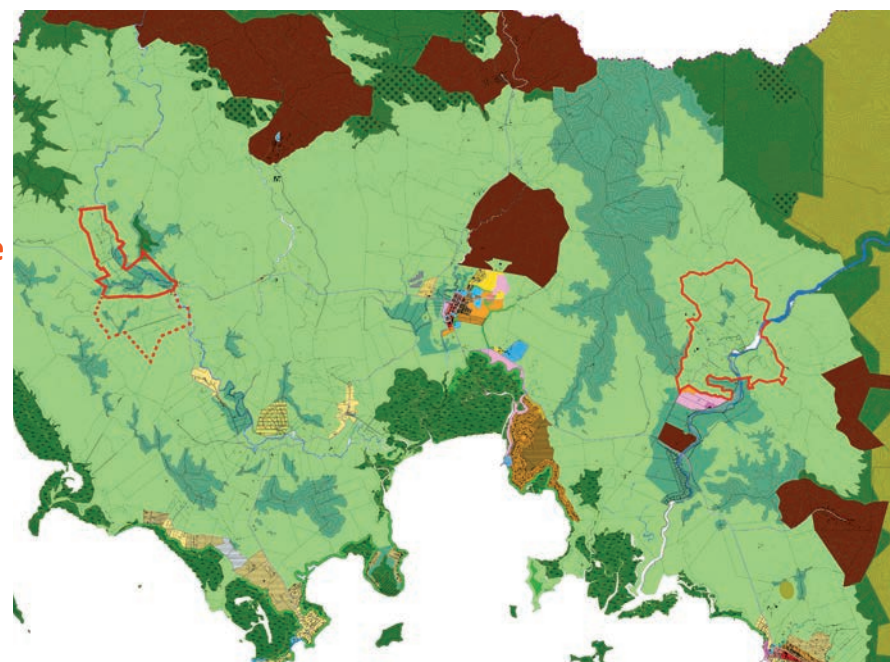
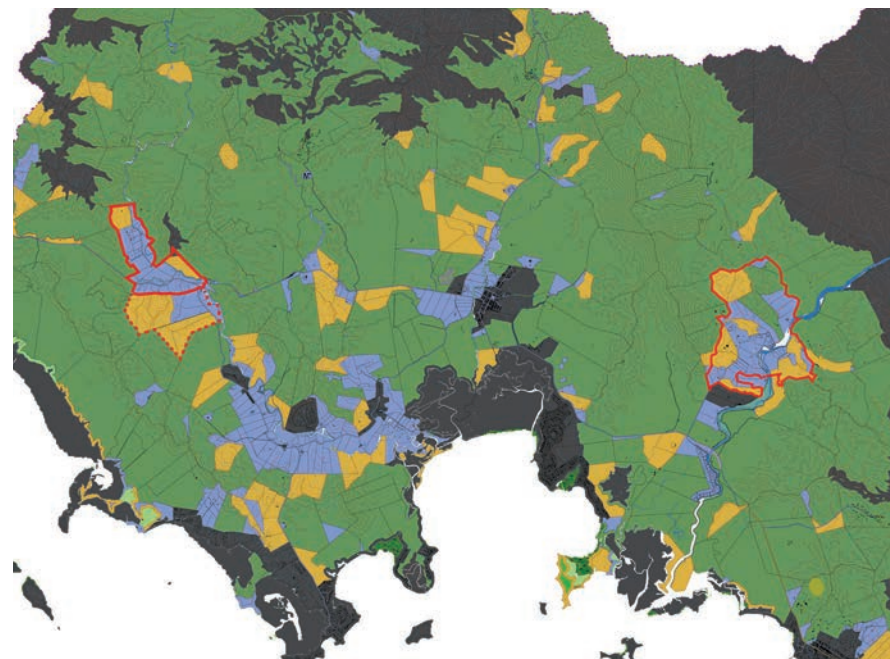
> un foncier de 5 hectares aura tendance être acheté pour la réalisation d'une maison secondaire (forte pression foncière sur la commune du fait de son positionnement géographique), détourné de sa destination agricole ;

> la création de nouveaux hameaux de vie éloignés des réseaux et des différents services communaux que la commune aura grande difficulté à assumer.

> le cas de partages successoraux

> Réintégration de l'exception pour les partages successoraux

> Dans ce cas, la superficie minimale des parcelles constructibles est fixée à **1 hectare min.**



LA QUANTITÉ DE ZONES U ET AU INDICÉES AU REGARD DES PROJECTIONS DE POPULATION

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

> Réponse apportée :

Il convient de tenir compte d'un certain nombre de critères (non uniquement numériques) : opportunité de projet, phasage, viabilisation, commercialisation, marché immobilier, maîtrise foncière, etc.

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

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

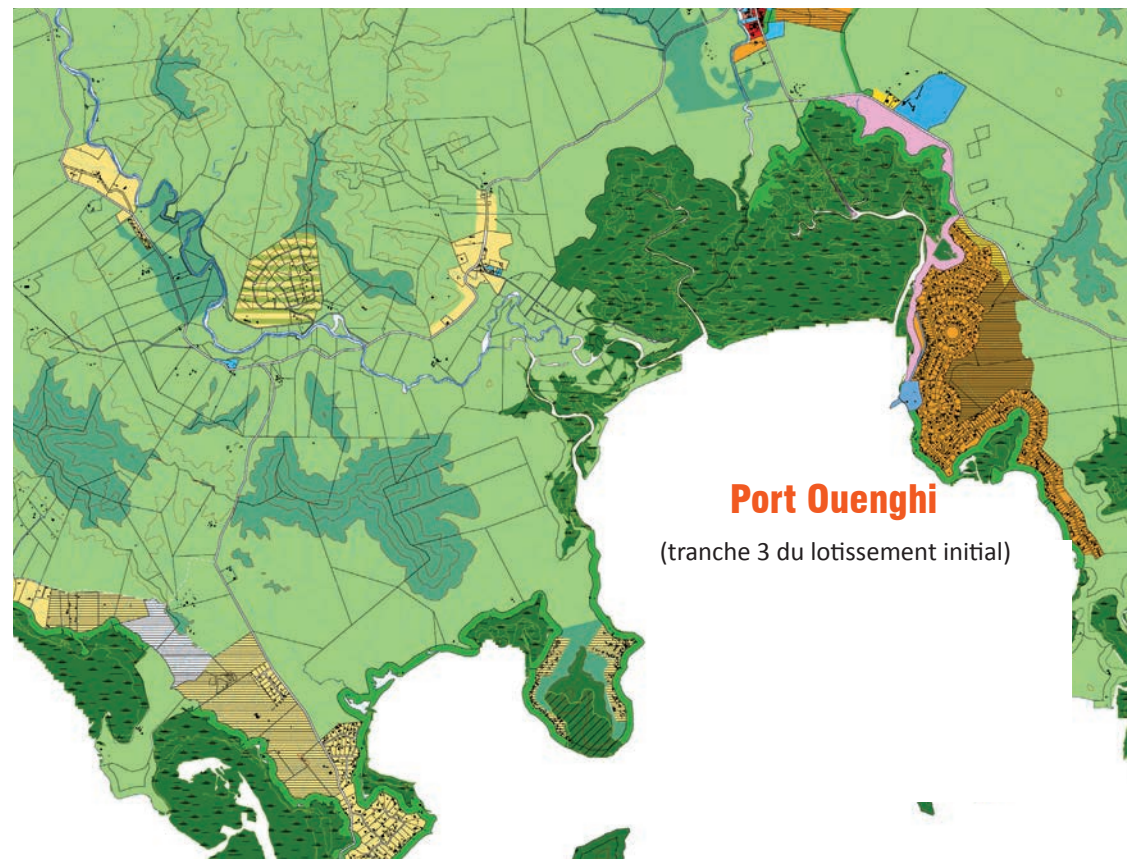
> les zones U et AU du village sont sous maîtrise foncière communale
> beaucoup de nouvelles zones U concernent des zones UE et UL qui n'existaient pas au précédant PUD. > projets publics

> une partie des zones AUR concerne des objectifs de régularisation sur des zones déjà très urbanisées (pointe noire, Tomo)

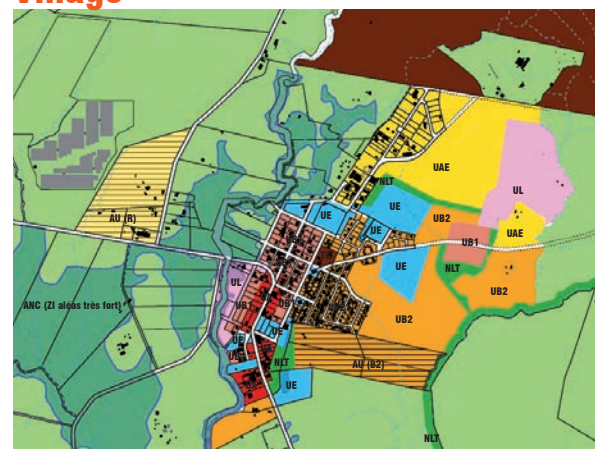
> l'offre en résidence secondaire ne réponds pas directement aux besoins en logements (opportunité de développement complémentaire pour la commune).

> L'ouverture à l'urbanisation des zones Au indicées nécessite la validation d'un dossier par la mairie comprenant notamment un échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

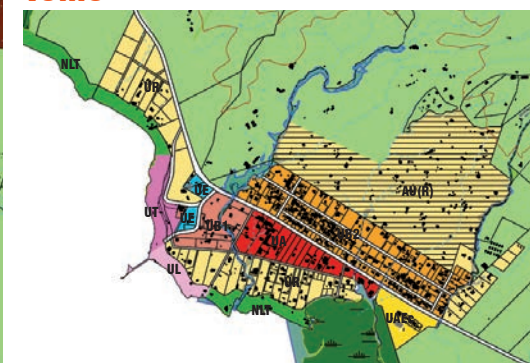
> réduction sur littoral de Bouraké et Beaupré



Village



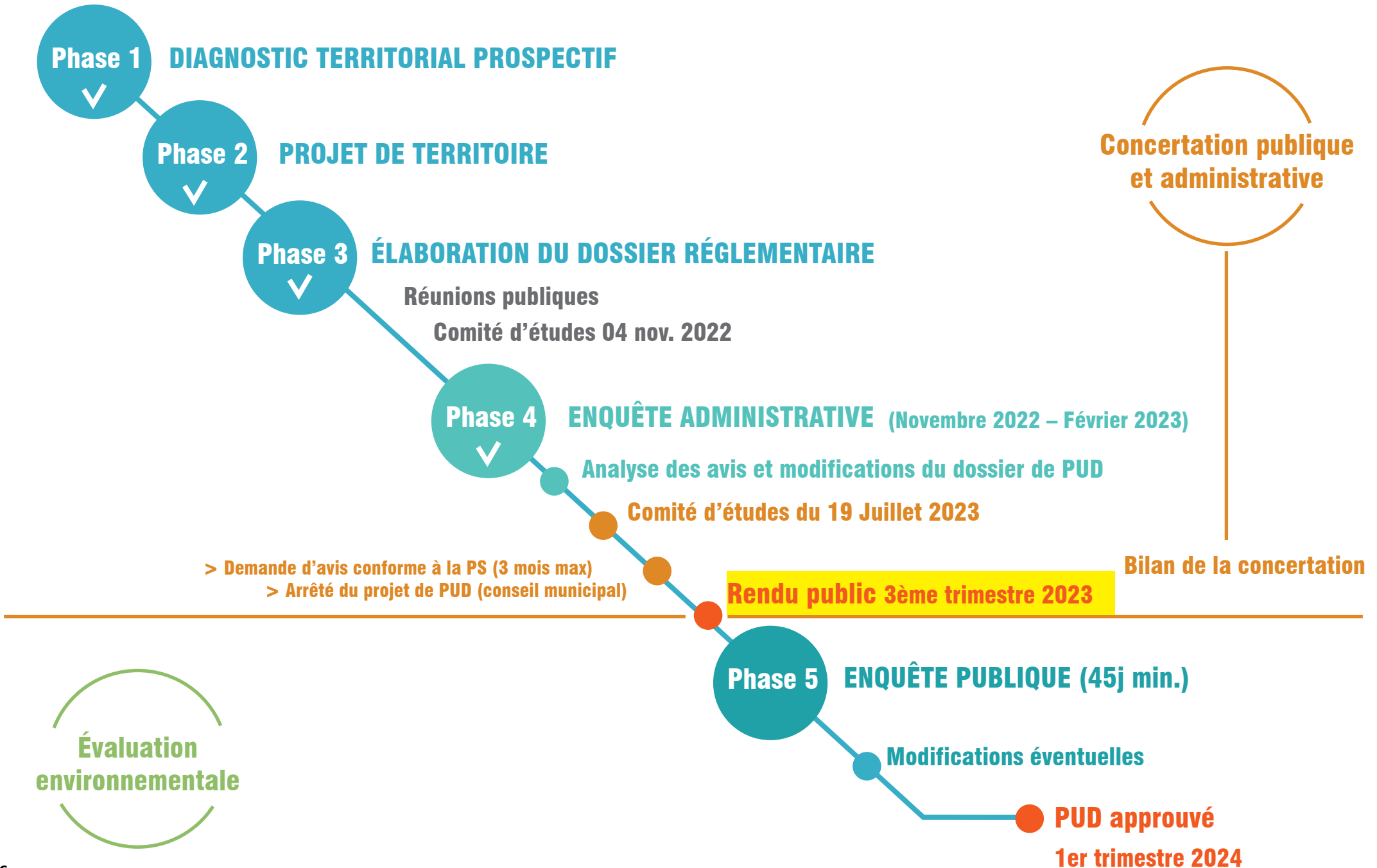
Tomo



Conclusion

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

Sous réserve de l'avis de la Province Sud > les étapes suivantes de la procédure peuvent donc être engagées.



MERCI DE VOTRE ATTENTION