

**SECRETARIAT
GÉNÉRAL**

Direction de
l'Aménagement de
l'Équipement et des
Moyens

Service Aménagement et
Urbanisme

Bureau Planification et
Aménagement 1

24 route de la baie des
Dames
BP L1
98849 NOUMÉA CEDEX

Téléphone :
20 30 40

Télécopie :
20 41 99

Courriel :
daem.sau@province-
sud.nc

affaire suivie par
Vincent GRISONNET

N° 140666-2022/3-
ISP/DAEM

REVISION DU PLAN D'URBANISME DIRECTEUR DE BOULOUPARIS
Comité d'études du vendredi 4 novembre 2022

Objet : présentation du projet de plan d'urbanisme directeur révisé avant enquête administrative

PARTICIPANTS

• *Membres présents :*

Monsieur Christophe VERGES, secrétaire général adjoint en charge du pôle transition écologique, représentant Madame la présidente de l'assemblée de la province Sud,
Monsieur Jean KAYS, élu de l'assemblée de la province Sud,
Monsieur Pascal VITTORI, Maire de la commune de Boulouparis,
Monsieur Jean-Michel LAVAL, représentant du conseil municipal de la commune de Boulouparis,
Madame Larissa WEINANE, représentant le directeur de l'ADRAF,
Monsieur Roger THEVEDIN, représentant le conseil coutumier de l'air Xârâcuu,
Madame Julie DELECOUR, chef du service de l'aménagement et de l'urbanisme, représentant la directrice de l'aménagement, de l'équipement et des moyens de la province Sud.

• *Assistaient également :*

Monsieur Kélian RIVATON, directeur des services techniques de la commune de Boulouparis,
Monsieur Jérémie LATRASSE, ATHANOR,
Madame Hélène TABELLION, CAPSE
Madame Andrée THEVEDIN, conseil coutumier Xârâcuu
Monsieur Cyril MESTRE, représentant la directrice de l'emploi et du logement de la province Sud,
Monsieur Christophe CASSEZ, représentant le directeur du développement durable des territoires de la province Sud,
Monsieur Donny WAMYTAN, service connaissance et stratégie de la direction du développement durable des territoires de la province Sud
Madame Virginie LAIGRET, responsable du bureau planification et aménagement 1 du service aménagement et urbanisme de la province Sud,
Monsieur Vincent GRISONNET, chargé d'études au bureau planification et aménagement 1 du service aménagement et urbanisme de la province Sud.

OUVERTURE DE SEANCE

Monsieur VERGES ouvre la séance à 14h00 et, après avoir fait un tour de table, présenté le contexte et l'objet de la réunion, propose à Monsieur le maire de prendre la parole pour présenter l'avancement du projet de PUD de la commune de Boulouparis.

Monsieur le Maire expose succinctement l'historique du projet qui a été lancé par le précédent exécutif communal en 2016 et repris par la nouvelle équipe municipale depuis 2020. Le projet de PUD est un besoin pour la Commune, notamment pour réaliser certains projets. Le dossier a été construit avec les habitants de la Commune qui ont été consultés lors de réunions publiques dans les différents secteurs de la Commune ainsi que dans les tribus.

En sa qualité de document préparatoire, ce compte rendu est confidentiel et ne peut être transmis à des tiers avant le rendu public

Les acteurs de la mine y ont également contribué pour définir un zonage des massifs montagneux qui permet de protéger les espaces naturels tout en maintenant l'activité minière. Les études PUD ont aussi permis de constater que certaines populations sont installées dans des zones à risque, notamment d'inondabilité (lotissements ruraux). Le projet de PUD permet d'éviter que les personnes puissent continuer de s'installer dans ces secteurs à risque.

Monsieur VERGES propose ensuite à Monsieur LATRASSE de prendre la parole pour présenter le projet de PUD. Les supports de présentation projetés sont joints au présent compte-rendu.

RELEVÉ DES ECHANGES

Pendant la présentation, Monsieur le maire intervient à plusieurs reprises pour apporter des informations complémentaires.

Concernant le projet de territoire, Monsieur le maire expose sa vision stratégique pour le développement de la Commune qui bénéficie d'une croissance démographique importante et d'une forte attractivité (+ 10 % entre 2014 et 2019 et population estimée à + 5 000 habitants à l'horizon 2030). Autour du bassin de l'aéroport de la Tontouta, du col de la Pirogue au village de Boulouparis, le développement est à venir, alors que la démographie est stagnante au-delà de Boulouparis. Ce développement doit être accompagné par la réalisation d'équipements structurants dans les domaines de la santé, de la sécurité et de l'enseignement. Pour la santé de la population, la réalisation d'un dispensaire est souhaitée. Pour sa sécurité, un centre de secours est porté par le SIVM SUD, qui pourrait également assurer les urgences médicales. Enfin, concernant l'enseignement, alors que les communes de Thio et de La Foa sont pourvues de collèges, il n'y en a aucun sur la commune de Boulouparis. Les élèves sont donc admis très jeunes à l'internat (de La Foa notamment) ou font de longs trajets journaliers vers les collèges. Ces éléments sont source de problèmes en termes identitaires, les jeunes étant obligés de quitter leur famille et leur cadre de vie, notamment tribal. La sécurité et le financement des transports scolaires sont également une difficulté, les financements provinciaux interrompus ne sont pas toujours couverts par les financements mis en place par la Nouvelle-Calédonie. Il apparaît aujourd'hui nécessaire d'implanter un nouveau collège qui pourrait se situer entre le col de la Pirogue et le village de Boulouparis. L'emplacement pourrait être à définir avec la commune de Païta et les services en charge de l'enseignement.

Concernant la partie règlementaire, Monsieur le maire apporte quelques compléments pour mettre en avant les principales évolutions proposées :

- Pour les zones naturelles : Sur le massif de la Tontouta, aujourd'hui classé en zone minière exclusive, un travail a été fait pour améliorer le zonage et créer des zones naturelles protégées. Concernant le Mont Do, qui est une réserve naturelle, le souhait de la Commune et de la population a été de le maintenir intégralement en zone naturelle protégée.
- Pour les zones urbaines : Pour la commune de Boulouparis, le choix du maire est d'assumer un développement urbain en archipels, en s'intéressant au village mais aussi aux autres secteurs urbanisés le long de la RT1 ou du littoral (Tomo, Port Ouenghi, Bouraké, Gillès). L'entrée de la commune se fait après la rivière de La Tontouta (marquage par un panneau), l'identité rurale de la commune a été travaillée avec la SECAL et les pôles urbains de Tomo et du village seront densifiés (R+1 et R+2 + attique en zone UA).

A l'issue de la présentation de Monsieur LATRASSE, Monsieur VERGES ouvre alors les échanges.

Monsieur MESTRE confirme l'intérêt de créer des zones de centralité urbaine (UA) au village et à Tomo. Il précise que dans ces zones, les aides à l'habitat de la province Sud sont

majorées pour favoriser l'installation des ménages dans les centralités. Pour Port Ouenghi, il questionne la Commune pour savoir si le projet est de densifier le quartier. Et pour Tomo, il souhaite avoir des explications sur le zonage AUR au Nord de la zone.

Monsieur le maire répond que l'attractivité de Boulouparis est importante pour les ménages qui souhaitent devenir propriétaires. Les prix du foncier restent abordables. Le besoin en logement locatif est également soutenu, les logements des bailleurs sociaux y connaissent une très faible vacance.

Des parcelles de plus petite taille pourront être créées à Port Ouenghi et notamment sur la prochaine tranche à lotir, avec un objectif de rendre accessible l'achat de terrains et d'apporter de la mixité sociale dans le secteur. Monsieur RIVATON précise que la taille minimale des parcelles constructibles passe de 50 ares à 30 ares et que sur les lotissements existants, environ 20 % des parcelles pourraient faire l'objet de division.

Concernant la zone classée AUR sur Tomo, Monsieur le maire fait un historique de la problématique. Il s'agit d'une parcelle unique à vocation agricole dite propriété Gonnet. Le propriétaire, aujourd'hui décédé, avait à l'époque créé un ashram et proposait à ceux qui le souhaitaient de s'installer sur son terrain pour un loyer symbolique de 1 000 F par an. Les installations anarchiques se sont multipliées sans délimitation de parcelles et sans viabilisation de la zone. Au décès du propriétaire, sa femme, usufruitière a continué d'accueillir de nouveaux habitats. Les enfants, tous hors territoire ne réagissent pas. Aujourd'hui, la situation est compliquée : conflits, squats, insalubrité, délinquance... La Commune souhaite pouvoir intervenir et régulariser cette zone qui s'est urbanisée sans règles, en proposant des outils publics d'intervention (ZAC, aménagement, amenée des réseaux, amélioration de l'habitat, ...). La première étape est de proposer un zonage AUR qui doit permettre à terme de pouvoir intervenir.

Monsieur THEVEDIN salue le travail réalisé et demande si la Commune peut réaliser des PUD sur les terres coutumières.

Monsieur le maire rappelle que les PUD ne s'appliquent pas aux terres coutumières mais que des outils seront proposés prochainement aux coutumiers de Boulouparis en créant des principes directeurs applicables sur terres coutumières.

Monsieur VERGES confirme que la province Sud travaille sur une méthodologie qui pourrait permettre de proposer des outils pour l'aménagement des terres coutumières.

Monsieur THEVEDIN confirme la volonté des coutumiers de protéger le Mont Do qui est un patrimoine important et une inquiétude pour les populations. Il remercie du travail effectué.

Monsieur KAYS salue également le travail et la vision structurelle de la commune à échéance de 10 ans. Il rappelle que les terres coutumières, ce sont aussi les terres des GDPL, sur lesquelles un développement concerté est possible.

Monsieur le maire précise que sur la commune de Boulouparis, les terres de GDPL sont en zone agricole et qu'un projet de ferme solaire est en cours sur terres coutumières à Boulouparis.

Madame TABELLION précise que dans le cadre du travail mené sur le plan provincial de l'habitat, une rencontre entre des maires et des représentants de terres coutumières a été tenue, permettant de bien connaître les besoins en matière de logements. Monsieur MESTRE complète en précisant que ce plan a été adopté en avril et qu'il a été transmis aux communes de la province Sud. Il est en cohérence avec le projet de PUD de la commune de Boulouparis.

Monsieur KAYS revient sur le principe de l'implantation d'un collège entre Tomo et Païta.

Monsieur le maire, confirme le besoin de réaliser un collège mais il évoque l'absence de maîtrise foncière suffisante sur Tomo. Monsieur LATRASSE précise que les équipements publics d'intérêt général peuvent être implantés dans toutes les zones du PUD.

Après s'être assuré qu'aucun membre n'avait de question ou de remarque supplémentaire, Monsieur VERGES propose ensuite à Monsieur GRISONNET de prendre la parole pour exposer la suite de la procédure de concertation administrative. Monsieur GRISONNET informe les membres du comité d'études qu'une enquête administrative dématérialisée va être lancée par la province Sud pour une durée de 3 mois. Il soumet à l'avis des membres du comité la liste des organismes qui seront consultés dans le cadre de cette enquête (liste jointe au présent compte-rendu).

Les membres du comité d'études constatent l'avancée des études et leur qualité, avant de soumettre le projet de PUD révisé à enquête administrative. Ils approuvent la liste proposée des organismes à consulter.

La séance est levée à 15h15.

Le président du comité d'études,

Pour la présidente et par délégation,
le secrétaire général adjoint
chargé de la transition écologique



Christophe Vergès