



= Nouvelle-Calédonie =



Province Sud

= Commune de Bourail =

Plan d'Urbanisme Directeur

***Rapport de présentation***

Approuvé par la délibération n°50-2011/APS du 22 décembre 2011

# SOMMAIRE

Rapport de présentation .....	1
Table des cartes .....	5
Liste des tableaux .....	7
Table des Graphiques .....	8
I Préambule .....	9
I.1 Les données juridiques .....	9
I.2 Le contenu légal du Plan d'Urbanisme Directeur .....	10
I.3 Mise en révision du PUD de Bourail .....	11
I.3.1 Historique du Plan d'Urbanisme Directeur de Bourail .....	11
I.3.2 Objectifs de la révision de la phase I (agglomérée) et de l'élaboration de la phase II (rurale) .....	13
II Diagnostic territorial .....	14
II.1 Situation historique .....	14
II.2 Situation géographique .....	15
III Etat initial de l'environnement .....	18
III.1 Foncier et parcellaire .....	18
III.1.1 Les différents régimes fonciers .....	18
III.1.2 Répartition foncière .....	18
III.2 Relief et paysages .....	22
III.3 Paysage urbain et cadre de vie .....	24
III.4 Espaces naturels à enjeux .....	27
III.4.1 Milieux terrestres .....	29
III.4.1.1 La forêt sèche ou sclérophylle .....	29
III.4.1.2 La forêt humide .....	31
III.4.1.3 Le maquis Minier .....	33
III.4.2 Milieux humides et milieux marins .....	35
III.4.2.1 Les marais .....	35
III.4.2.2 La mangrove .....	36
III.4.2.3 Le milieu marin .....	37
III.5 Risques et nuisances .....	42
III.5.1 Les risques naturels .....	42
III.5.1.1 Les risques de glissements de terrain .....	42
III.5.1.2 Les risques d'inondation .....	43
III.5.1.3 Cas de la presqu'île de la Roche Percée : (îlot deltaïque dans l'estuaire de la Néra) .....	45
III.5.1.4 L'amiante environnemental .....	46
III.5.2 Les risques technologiques .....	49
III.6 L'eau potable .....	49
III.6.1 Réseaux et installations d'AEP existants .....	51
III.6.1.1 Ressource .....	51
III.6.1.2 Réseaux .....	54
III.6.2 Amélioration du réseau AEP .....	57
III.7 Énergie électrique .....	58
III.8 L'assainissement .....	60
III.9 Les déchets .....	60
III.10 Le réseau routier .....	61

III.11	Les transports.....	61
IV	Situation sociodémographique .....	64
IV.1	Caractéristiques démographiques .....	64
IV.1.1	Bourail, commune de la Province Sud.....	64
IV.1.2	Répartition de la population communale.....	66
IV.1.3	Âge de la population .....	67
IV.1.4	Les ménages .....	67
IV.1.5	Les communautés d'appartenance .....	68
IV.2	L'emploi .....	70
IV.2.1	Situation d'activités .....	70
IV.2.2	Lieu de travail, lieu de résidence .....	70
IV.2.3	Secteurs d'activités.....	72
IV.2.4	Statuts professionnels .....	73
IV.2.5	Profession .....	73
IV.3	Activités économiques.....	75
IV.3.1	Etablissements professionnel.....	75
IV.3.2	Secteur industriel, artisanal.....	77
IV.3.2.1	Localisation .....	77
IV.3.2.2	Activités industrielles.....	79
IV.3.2.3	Activités minières.....	79
IV.3.2.4	Construction .....	82
IV.3.3	Secteur tertiaire.....	83
IV.3.4	Secteur primaire .....	88
IV.3.4.1	Bourail, capitale rurale de la Province Sud .....	88
IV.3.4.2	Localisation des exploitations agricoles sur la commune.....	92
IV.3.4.3	Population agricole .....	94
IV.3.4.4	Pêche, aquaculture .....	94
IV.4	Habitat .....	96
IV.4.1	Constructions.....	96
IV.4.2	Logements .....	98
IV.4.3	Logement social.....	100
IV.5	Les équipements .....	102
IV.5.1	Administration et services publics.....	103
IV.5.2	Equipements scolaires.....	105
IV.5.3	Equipements sportifs et de loisirs .....	108
IV.5.4	Equipements sanitaires (santé et social) .....	109
IV.5.5	Equipements socioculturels et communautaires .....	109
IV.5.6	Equipements commerciaux et hôteliers.....	111
IV.6	Synthèse thématique des enjeux.....	113
V	Projet de ville et schéma stratégique communal.....	115
V.1	Protection des milieux naturels .....	115
V.2	Développer et renforcer le pôle urbain .....	117
V.3	Développer les activités agricoles pour renforcer le rôle de capitale rurale.....	118
V.4	Renforcer et développer l'activité touristique .....	119
V.5	Maintien du caractère résidentiel rural.....	120
V.6	Projections d'évolution de la population.....	121
V.7	Schéma stratégique communal .....	122

VI TRADUCTION REGLEMENTAIRE .....	124
VI.1 Zonage et règlement.....	124
VI.1.1 Division du territoire communal en zones .....	124
VI.1.1.1 Les zones urbaines.....	124
VI.1.1.2 Les zones à urbaniser.....	133
VI.1.1.3 Les zones naturelles.....	140
VI.1.1.4 Les zones de terres coutumières .....	145
VI.1.1.5 Récapitulatif du zonage du PUD .....	146
VI.1.2 Les 14 articles applicables aux différentes zones.....	146
VI.2 Servitudes et contraintes.....	146
VI.2.1 Servitudes publiques affectant l'utilisation du sol .....	147
VI.2.2 Contraintes .....	147
VI.3 Plan d'urbanisme directeur : récapitulatif du zonage .....	147
VI.3.1 Le centre-ville et ses alentours .....	147
VI.3.2 Secteur du Marais aux perruches .....	150
VI.3.3 Secteur de Nandaï - Néméara .....	151
VI.3.4 Secteur de Nessadiou .....	151
VI.3.5 Pointe Vidoire .....	152
VI.3.6 Secteur de Pouéo – Boghen Téné - Bacouya .....	152
VI.3.7 Secteur du Cap.....	153
VI.3.8 Secteur de Gouaro – Poé – La Roche Percée.....	153
VII SUPERFICIE DES DIFFÉRENTES ZONES DE BOURAIL.....	156

## Table des cartes

Carte 1 : Commune de Bourail, plan de situation .....	15
Carte 2 : Commune de Bourail, plan de situation .....	16
Carte 3 : Réparation Foncière, commune de Bourail .....	21
Carte 4 : relief, commune de Bourail.....	22
Carte 5 : relief, commune de Bourail.....	23
Carte 4 : Répartition des parcelles par taille dans le centre de la commune.....	24
Carte 5 : Zones de forêt sèche, commune de Bourail .....	30
Carte 6 : Zones de forêt par importance, commune de Bourail.....	32
Carte 7 : Maquis minier, commune de Bourail.....	34
Carte 8 : Localisation des milieux humides par importance.....	35
Carte 9 : Zones de mangroves, commune de Bourail.....	36
Carte 10 : Récif, commune de Bourail .....	37
Carte 11 : Réserves marines, commune de Bourail.....	38
Carte 12 : Zone Côtier Ouest .....	39
Carte 13: Milieux naturels sensibles protégés au titre du code de l'environnement, commune de Bourail.....	41
Carte 14 : Ecoulement de la Néra, localisation .....	43
Carte 15 : Zone inondable de la Néra, carte d'aléas. ....	44
Carte 16 : Zone inondable de la Néra, carte d'aléas, site de la Roche percée .....	46
Carte 17 : Formations potentiellement amiantifère, commune de Bourail.....	48
Carte 18 : Secteurs AEP, commune de Bourail.....	50
Carte 19 : Réseau d'AEP, commune de Bourail .....	56
Carte 20 : Réseau électrique, commune de Bourail .....	59
Carte 21 : Répartition de la population communale en 2008 .....	66
Carte 22 : Zones UI du PUD approuvé par la délibération 22-98/APS du 23 avril 1998.....	78
Carte 23 : Concessions minières et potentiel minier, commune de Bourail .....	81
Carte 24 : Nombre d'exploitations par commune en province Sud .....	88
Carte 25 : Surfaces agricoles par commune en province Sud .....	89
Carte 26 : Proportion de cheptel de chaque commue par rapport au total provincial.....	90
Carte 27 : Production de fruits et légumes de chaque commue par rapport au total provincial .....	91
Carte 28 : Localisation des exploitations agricoles, par bassin versant, commune de Bourail .....	92
Carte 29 : Localisation des productions de fruits et légumes, par bassin versant, commune de Bourail.....	93
Carte 30 : Localisation du cheptel, par bassin versant, commune de Bourail .....	94
Carte 31 : Répartition des équipements, commune de Bourail .....	102
Carte 32 : Répartition des équipements de la commune, zone de la ville .....	104

Carte 33 : Schéma stratégique communal .....	123
Carte 34: Zones U mixtes PUD de Bourail .....	124
Carte 35 : Zone UA, PUD de Bourail .....	125
Carte 36 : Zones UB, PUD de Bourail .....	126
Carte 37 : Zones UBli, PUD de Bourail .....	127
Carte 38 : Zones UR, PUD de Bourail .....	128
Carte 39 : Zones U ciblées, PUD de Bourail .....	129
Carte 40 : Zones UE, PUD de Bourail .....	130
Carte 41 : Zones UI, PUD de Bourail .....	131
Carte 42 : Zones ULt, PUD de Bourail .....	132
Carte 43: Zones à urbaniser, PUD de Bourail .....	133
Carte 36 : Zone AU1, PUD de Bourail .....	135
Carte 36 : Zone AU2, PUD de Bourail .....	136
Carte 36 : Zones AUB, PUD de Bourail.....	137
Carte 36 : Zones AUI, PUD de Bourail.....	138
Carte 36 : Zones AULt, PUD de Bourail.....	139
Carte 44 : Zones naturelles, PUD de Bourail.....	140
Carte 45 : Zones NC, PUD de Bourail .....	141
Carte 45 : Zones NCa, PUD de Bourail .....	142
Carte 45 : Zones Nmin, PUD de Bourail .....	143
Carte 46 : Zones ND, PUD de Bourail.....	144
Carte 47 : Zones coutumières, PUD de Bourail .....	145
Carte 48: Récapitulatif du zonage par type de zone, PUD de Bourail .....	146

## Liste des tableaux

Tableau 1 : Périmètres de protection de la ressource en eau.....	52
Tableau 2: Réseau routier.....	61
Tableau 3 : Population totale, selon le sexe, par commune et Province de résidence.....	64
Tableau 4 : Evolution des ménages de la commune de Bourail.....	67
Tableau 5 : Population de 14 ans et plus, la situation d'activité, par commune et province de résidence .....	70
Tableau 6 : Evolution des établissements économiques, commune de Bourail.....	76
Tableau 7 : Equipements administratifs et de services publics.....	103
Tableau 8 : Equipements scolaires .....	105
Tableau 9 : Enseignement pré-élémentaire, effectifs rentrée 2008 .....	105
Tableau 10 : Enseignement élémentaire, effectifs rentrée 2008 .....	105
Tableau 11 : Enseignement secondaire, effectifs des collèges, rentrée 2008 .....	106
Tableau 12 : Enseignement secondaire, effectifs des lycées professionnels, rentrée 2008 .....	106
Tableau 13 : Equipements sportifs et de loisirs.....	108
Tableau 14 : Equipements de santé .....	109
Tableau 15 : Etablissements professionnels de la santé et de l'action sanitaire, commune de Bourail.....	109
Tableau 16 : Equipements socioculturels et communautaires .....	110
Tableau 17 : Evolution de la population projetée sur la commune de Bourail.....	121
Tableau 18 : Superficies comparées des PUD de 1998, du rendu public 2010 et du projet de PUD soumis à approbation .....	156

## Table des Graphiques

Graphique 1 : Répartition foncière, commune de Bourail .....	18
Graphique 2 : Répartition des parcelles privées par surface.....	20
Graphique 3 : Répartition des parcelles par taille dans le centre de la commune .....	25
Graphique 4 : Part de la population de Bourail par rapport à celle de Nouvelle-Calédonie, de la Province Sud et du Sud Rural, de 1956 à 2009.....	65
Graphique 5 : Pyramide des âges .....	67
Graphique 6 : Communautés d'appartenance, Bourail.....	68
Graphique 7 : Lieu de travail de la population active occupée résidant à Bourail.....	71
Graphique 8 : Population active occupée de 14 ans et plus, selon la commune et Province de résidence : Bourail commune de travail.....	71
Graphique 9 : Population active occupée de 14 ans et plus par commune de résidence, par secteurs d'activités .....	72
Graphique 10 : Population active occupée de 14 ans et plus résident à Bourail par Statuts professionnels.....	73
Graphique 11 : Population active occupée de 14 ans et plus, par commune de résidence, par profession .....	73
Graphique 12 : Etablissements économiques par secteur, commune de Bourail, mars 2009.....	75
Graphique 13 : Répartition des établissements du secteur industries manufacturières.....	79
Graphique 14 : Répartitions des établissements du secteur construction .....	82
Graphique 15 : Répartitions des établissements commerciaux.....	83
Graphique 16 : Répartitions des établissements, Transport et communication .....	84
Graphique 17 : Répartitions des établissements, Immobilier, location et services aux entreprises .....	84
Graphique 18 : Répartitions des établissements de l'administration publique .....	85
Graphique 19 : Répartitions des établissements de l'éducation.....	85
Graphique 20 : Répartitions des établissements de la santé et action sociale .....	86
Graphique 21 : Répartitions des établissements des Services collectifs, sociaux et personnels .....	86
Graphique 22 : Répartitions des établissements hôtels restaurants .....	87
Graphique 23 : Répartitions des établissements agricoles .....	92
Graphique 24 : Evolution du nombre de constructions, par commune.....	96
Graphique 25 : Date d'achèvement des constructions, par commune.....	97
Graphique 26 : Nombre de logements par construction .....	98
Graphique 27 : Logements selon leur catégorie.....	98
Graphique 28 : Statut d'occupation du ménage des résidences principales .....	99
Graphique 29 : Résidences principales selon leur nombre de pièces d'habitation par commune .....	99
Graphique 30 : Projection du nombre de Ménages, commune de Bourail .....	122

## I PREAMBULE

L'urbanisme est constitué par l'ensemble des mesures techniques, administratives, économiques et sociales que les collectivités sont amenées à prendre dans le but de tendre vers un développement harmonieux, rationnel et humain des villes.

Ces mesures sont, la plupart du temps, édictées par des textes, aussi le **Plan d'Urbanisme Directeur (PUD)** présente-t-il un caractère original par le fait qu'en plus des pièces écrites, il est composé d'un important volet de documents graphiques.

Le PUD, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi pour une perspective de développement s'étendant sur une dizaine d'années. Il est adaptable à l'évolution de la commune et ses dispositions peuvent être modifiées, révisées, ou mises à jour afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

Le PUD détermine ainsi les conditions permettant d'assurer les trois principes fondamentaux suivants, permettant l'exercice des grandes fonctions que sont habiter - travailler- se déplacer- se divertir –préserver :

- Equilibre entre le développement urbain et le développement rural : préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, protection des espaces naturels et des paysages.
- Diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat : cela se traduit par l'exigence d'un équilibre emploi/habitat, d'une diversité de l'offre concernant les logements.
- Principe de respect de l'environnement qui implique notamment une utilisation économe et équilibrée de l'espace (urbain, rural et naturel) et la maîtrise de l'expansion urbaine.

Sur ces plans, le territoire communal est donc divisé en zones urbaines et naturelles selon que les terrains correspondants se prêtent au développement de l'urbanisation, aux activités agropastorales ou au contraire, exigent une protection quasi intégrale en raison de leur topographie, leur couvert végétal, la qualité de leurs sites ou leur exposition à des risques naturels.

A chaque zone, correspond un règlement spécifique qui fixe les conditions d'utilisation et d'occupation du sol. Les différentes servitudes d'utilité publique sont également reportées sur les documents graphiques.

Le souci majeur du Plan d'Urbanisme Directeur est de faire se concilier l'intérêt général aux intérêts particuliers au travers des objectifs techniques, administratifs, économiques et sociaux qui définissent le projet global de développement de la collectivité locale.

### I.1 Les données juridiques

Les Accords de Matignon (loi n°88-1028 du 9 novembre 1988) et ceux de Nouméa (loi organique n° 99-209 du 19 mars 1999) ont eu pour objet de créer, par une nouvelle organisation des pouvoirs publics, les conditions dans lesquelles les populations de Nouvelle-Calédonie pourront librement choisir leur destin.

En Nouvelle-Calédonie, le droit de propriété, garanti par la constitution, s'exerce en matière foncière sous la forme de la propriété privée, de la propriété publique et des terres coutumières. Ces dernières " *sont constituées des réserves, des terres attribuées aux Groupements de Droit Particulier Local (GDPL) et des terres qui ont été ou sont attribuées par les collectivités territoriales ou les établissements publics fonciers (...) Les terres coutumières sont inaliénables, incessibles, incommutables et insaisissables, elles sont régies par la coutume.* "

Les compétences en matière d'urbanisme sont réparties entre les collectivités de la manière suivante :

- la Nouvelle-Calédonie : principes directeurs du droit de l'urbanisme et cadastre.
- Les provinces : modalités d'application du droit de l'urbanisme.
- les communes : l'urbanisme opérationnel s'il existe un PUD approuvé et après délégation de compétence par la province.

## **I.2 Le contenu légal du Plan d'Urbanisme Directeur**

### **Références réglementaires :**

- Délibération n°74/AT des 10 et 11 mars 1959 portant réglementation de l'urbanisme en Nouvelle-Calédonie,
- Délibération n°24 du 8 novembre 1989 modifiant la délibération n°74/AT des 10 et 11 mars 1999 et relative aux plans d'urbanisme et d'aménagement,
- Délibération n°32-89/APS du 14 novembre 1989 relative aux plans d'urbanisme et d'aménagement dans la Province Sud,
- Délibération n°415-92/BAPS modifiant la délibération n°74/AT des 10 et 11 mars 1959,
- Délibération n°227-CP du 5 mai 1993 modifiant la réglementation de l'urbanisme en Nouvelle-Calédonie,
- Délibération n°46-2002/APS du 19 décembre 2002 modifiant la délibération n°74/AT des 10 et 11 mars 1959,
- Délibération n°21-2003/APS du 18 juillet 2003 modifiant les dispositions applicables aux plans d'urbanisme.

### **Le contenu légal des PUD :**

Article 4 de la délibération modifiée n° 24 du 8 novembre 1989 modifiant la délibération n°74 des 10 et 11 mars 1959 portant réglementation de l'urbanisme en Nouvelle-Calédonie et relative aux plans d'urbanisme et d'aménagement :

*Tout projet d'urbanisme ou d'aménagement fait l'objet d'un plan comprenant un ou plusieurs documents graphiques et un règlement. Un rapport de présentation expose les perspectives de développement de la zone couverte par le plan.*

Article 2 de la délibération n°21-2003/APS du 18 juillet 2003 modifiant les dispositions applicables aux plans d'urbanisme :

*Tout projet d'urbanisme ou d'aménagement fait l'objet d'un plan d'urbanisme directeur, régional ou local, détaillé, dont la forme et l'échelle seront déterminées par la décision de l'autorité compétente.*

*Ce plan comporte,*

*D'une part :*

- *la répartition du sol en zones suivant leur affectation ou leur destination ;*
- *le tracé des voies de communication principales et secondaires à conserver, à modifier ou à créer avec, dans ce cas, leur largeur et leurs caractéristiques ;*
- *les emplacements réservés aux principales installations d'intérêt général et aux espaces publics;*
- *l'indication des espaces boisés à maintenir ou à créer ;*
- *éventuellement les avant projets directeurs d'alimentation en eau et d'assainissement ;*

*D'autre part :*

- *un règlement qui fixe mes règles et servitudes relatives à l'utilisation du sol.*

Contenu du PUD de Bourail

Le plan d'urbanisme de Bourail est composé comme suit :

➤ Documents opposables

- Le présent rapport de présentation
- Le règlement
- Documents graphiques
  - Jeu de plan "Zonage"
  - Jeu de plan "Servitudes et contraintes"

➤ Documents informatifs

- Plans de servitudes et de réserves d'emprise en projet

### **I.3 Mise en révision du PUD de Bourail**

#### ***I.3.1 HISTORIQUE DU PLAN D'URBANISME DIRECTEUR DE BOURAIL***

Elaboration n°1 :

Arrêté n° 78-214/CG du 27 juin 1978 soumettant la commune de Bourail à l'établissement d'un plan d'urbanisme directeur dont les études ont été confiées au Service de l'Urbanisme et de l'Habitat (SUH) des Travaux Publics.

Elaboration n° 2 :

Délibération n° 91-89 du conseil municipal de Bourail assujettissant la commune à l'établissement d'un Plan d'Urbanisme Directeur et à l'application de mesures de sauvegarde. Le service de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat de la Province Sud a été chargé de mener l'étude en collaboration avec les services municipaux.

Elaboration n°3 :

Délibération n° 32-94/APS du 4 août 1994, relative à l'élaboration du Plan d'Urbanisme Directeur de la commune de Bourail dont les études sont confiées à l'Agence d'Urbanisme et d'Aménagement de la Province Sud sous la direction d'un Comité d'Etudes. Deux phases aux calendriers différents sont mises en place : la partie agglomérée de la ville et la phase rurale.

Le PUD de la partie agglomérée a été approuvé par la délibération n° 22-98/APS du 23 avril 1998.

Révision de la phase I, zone agglomérée :

Compte tenu du développement communal démographique et économique, des évolutions réglementaires, la commune de Bourail a souhaité orienter l'urbanisation de nouveaux secteurs en complétant et adaptant les règles actuelles de son PUD.

Ainsi par délibération de son conseil municipal n° 2242/62/2003 du 17 septembre 2003, la commune de Bourail a sollicité la révision de son PUD, phase I zone agglomérée, conformément à l'article 4 de la délibération n° 21-2003 du 18 juillet 2003 modifiant les dispositions applicables aux plans d'urbanisme. La phase I (partie agglomérée) du PUD de Bourail est donc mise en révision par la délibération n° 10-2004/APS du 31 mars 2004. Les études sont alors confiées à l'Agence d'Urbanisme et d'Aménagement de la province Sud (ADUA) sous la direction d'un comité d'études.

Suite à la dissolution de l'ADUA fin 2008, les études sont terminées en étroite collaboration entre les services municipaux de Bourail et les services de la direction de l'équipement de la province Sud.

*Figure 1: Situation réglementaire du Plan d'Urbanisme Directeur de Bourail*

Ensemble du territoire communal

Phase 1  
Zone agglomérée

Phase 2  
Zone rurale

Délibération n°32-94/APS du 4 août 1994 relative à la mise en **élaboration** du plan d'urbanisme directeur de la commune de BOURAIL.

*Bien que l'intégralité du territoire soit concernée (art.1), il est distingué 2 parties de territoire correspondant à 2 phases d'étude (art.2).*



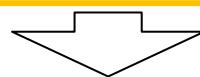
Ensemble du territoire communal

Phase 1  
Zone agglomérée

Phase 2  
Zone rurale

Délibération n°22-98/APS du 23 avril 1998 relative à l'**approbation de la phase 1** concernant la zone agglomérée du plan d'urbanisme directeur de la commune de BOURAIL.

La zone rurale reste sous le régime de l'élaboration.



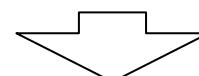
Ensemble du territoire communal

Phase 1  
Zone agglomérée

Phase 2  
Zone rurale

Délibération n°10-2004/APS du 31 mars 2004 relative à la **mise en révision** du plan d'urbanisme directeur de la commune de BOURAIL.

*Seule une partie approuvée peut être mise en révision, la zone rurale est toujours sous le régime de l'élaboration.*



Ensemble du territoire communal

PUD finalisé  
Zone agglomérée + zone rurale

Délibération **rendant public** le plan d'urbanisme directeur de la commune de BOURAIL sur l'intégralité de son territoire.

Puis

Délibération approuvant le plan d'urbanisme directeur de la commune de Bourail sur l'intégralité de son territoire.

Conformément à la réglementation en vigueur, le projet de plan d'urbanisme directeur a été soumis à enquête administrative de novembre 2009 à février 2010, révélant des nécessités d'ajustement de zonage et de règlement.

Le projet de PUD modifié, suite aux remarques de l'enquête administrative, a été alors été soumis à enquête publique du 18 octobre 2010 au 5 décembre 2010. Le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable sous réserve de la prise en considération des remarques formulées. Ces dernières montraient :

- un manque de concertation auprès de la population
- des demandes de modifications ponctuelles de zonage,
- des ajustements du cahier des prescriptions architecturales et du règlement,
- et un réexamen complet des zones naturelles.

Au regard des remarques formulées, le PUD a évolué sans changer l'économie générale du projet ni remettre en cause le projet de ville de la commune.

Le présent rapport de présentation prend en compte les évolutions du PUD suite aux deux enquêtes.

### **I.3.2 OBJECTIFS DE LA REVISION DE LA PHASE I (AGGLOMEREE) ET DE L'ELABORATION DE LA PHASE II (RURALE)**

Le plan d'urbanisme directeur (PUD) de Bourail est donc au stade de l'élaboration pour la phase II (partie rurale) et en révision pour la phase I (partie agglomérée).

La présente étude est donc la fusion des deux phases afin d'aboutir à un PUD approuvé sur la totalité du territoire communal.

La mise en révision de la partie agglomérée et la reprise de l'élaboration de la partie rurale de la commune se sont faites dans le cadre d'un projet de ville dont les orientations générales sont les suivantes.

#### **Orientations générales**

- ⇒ Promouvoir le développement durable de la commune en particulier par la maîtrise de l'environnement,
- ⇒ Renforcer la fonction de capitale rurale de la commune,
- ⇒ Développer et diversifier les activités économiques,
- ⇒ Construire une ville conviviale pour offrir aux habitants et aux entreprises un environnement urbain attractif et des services de haut niveau.

## **II DIAGNOSTIC TERRITORIAL**

### **II.1 Situation historique.**

La population actuelle de Nouvelle-Calédonie compose une palette pluriethnique qui s'est constituée par apports successifs poursuivis depuis 1853. Deux groupes prédominent : les Mélanésiens, premiers habitants du pays et les nouveaux venus européens.

Population installée en Nouvelle-Calédonie depuis au moins 4.000 ans et peut-être depuis 6 millénaires, les Mélanésiens sont vraisemblablement venus de la région de Bornéo - Philippines en transitant par l'archipel des Salomon. Ils ont aussi reçu, notamment dans les îles, l'influence de groupes venus du centre Pacifique : Tonga, Fidji, îles Wallis et Futuna.

Les plus anciennes traces archéologiques attestent d'un peuplement de la Nouvelle-Calédonie dès 1300 avant JC (période de Koné), encore que divers indices, comme la diversité linguistique de la Grande Terre, laissent envisager des origines encore plus reculées. Les plus anciennes traces de peuplement de la Nouvelle-Calédonie retrouvées à ce jour remonteraient à la fin du second millénaire avant notre ère, soit il y a environ 3200 à 3300 ans. Il s'agirait de populations de langues austronésiennes dont l'autre caractéristique était de maîtriser l'art de la céramique. Nombre de ces traces ont été retrouvées sur la commune de Bourail.

Quant aux européens, ils découvrirent le site de Bourail en 1862. Knoblaugh, un des adjoints de James Paddon, passé plus tard au service de l'homme d'affaires Higginson, y construisit une sucrerie, dont on voit encore la cheminée à Bacouya, dans la vallée de la Douencheur à la sortie de la ville.

Créé en 1867, la ville accueille, à partir d'avril 1870, les premiers lots laissés en concession aux bagnards lors du doublement de leur peine ; les bagnards étaient condamnés pendant un certain temps à des travaux forcés et, cette durée terminée, ils devaient doubler leur peine dans la colonie. Cette mesure devait permettre d'éviter le retour des colons pénaux immédiatement en Métropole et de pousser au peuplement de la Nouvelle-Calédonie. La ville est affectée finalement au Service pénitentiaire comme centre de colonisation pénale le 8 octobre 1871.

Le plan quadrangulaire de la ville fut tracé au revers d'une colline dominant le confluent de la Douencheur et de la Néra. Le plan était des plus simples. Une série de rues à forte pente aboutissait à la route coloniale qui longeait l'agglomération au pied de la colline. Au-delà, entre la rivière et la route, les risques d'inondation créaient un no man's land. A partir de 1869, les premières concessions de 4 ha furent accordées aux condamnés méritants dans la plaine avoisinante. Ils ne représentaient pas moins de 447 personnes avec leurs familles en 1877. Débordant des environs immédiats de la ville, les concessions commençaient alors à remonter la vallée de Boghen. Par la suite, elles allaient occuper les vallées de Gouaro et de Nessadiou. En 1886, il y avait 450 concessionnaires répartis entre les vallées voisines de Bourail, dont le pénitencier abritait 752 condamnés en cours de peine dans différents camps. La ville de Bourail était devenue un pôle d'attraction autour duquel gravitait cette nébuleuse d'agriculteurs d'occasion.

Ce village pénitentiaire accueille notamment l'essentiel des Kabyles du Pacifique déportés dans le territoire, entraînant encore aujourd'hui la présence de nombreux descendants de Kabyles, tandis que se trouve dans le col de Nessadiou, au sud de Bourail, un important cimetière musulman.

Le bourg se peupla rapidement. En 1885, sa population atteignait 500 habitants, chiffre exceptionnel pour un centre de "brousse". Malgré le caractère imposant du pénitencier pourvu de tours et d'un mur d'enceinte, Bourail restait toutefois un vaste "campement". Les rues, tracées à partir d'un plan mal adapté aux contraintes du relief, n'étaient que des chemins de terre ravinés au long desquels les habitations, de simples cases, se côtoyaient sans ordre ni alignement. "Beaucoup de torchis, beaucoup de provisoire" déplorait Olry. L'église, les casernes, les habitations des cadres de l'Administration pénitentiaire, la prison étaient les seuls bâtiments en dur. Dans les années 1880, Bourail possédait deux écoles, un bureau de poste et de télégraphe, un hôtel, une sucrerie et divers ateliers.

Les libérés ont ainsi assuré un fond de peuplement solide mais une très progressive mise en valeur.

En 1903 la route du sud s'arrêtait encore à Moindou, le fret arrivait par bateau au débarcadère de Gouaro et le courrier était acheminé par porteurs. C'est seulement en 1953 que la métropole alloua les crédits de développement qui ont fait émerger ce centre économique régional.

La seconde Guerre Mondiale marqua également la commune de Bourail avec le séjour d'un corps expéditionnaire néo-zélandais de 1942 à 1944. Le cimetière néo-zélandais, où sont enterrés plusieurs combattants tombés au champ d'honneur dans l'archipel des Salomon, témoigne de ce passé.

Une commission municipale est créée le 31 décembre 1886, qui devient un conseil municipal lorsque Bourail devient une commune à part entière le 3 janvier 1969.

## II.2 Situation géographique.

*Carte 1 : Commune de Bourail, plan de situation*



La commune de Bourail qui couvre environ (îlots compris) 800km<sup>2</sup> (79 760ha), représentant à elle seule plus de 11% de la surface de la Province Sud, se trouve à un point stratégique de la Nouvelle Calédonie. En effet, à 170km environ au Nord de Nouméa, 100 au Sud de Koné, elle est située sur la RT1, axe principal du territoire qui fait la liaison Nord-Sud, sur la côte Ouest, et à l'embranchement de la RT3, transversale qui aboutit sur la côte Est au niveau de Houaïlou. Ainsi elle se trouve sur un nœud routier à mi-chemin entre Nouméa, capitale économique du territoire, et le secteur de Voh-Koné-Pouembout, zone en plein développement du fait de l'usine du nord. Elle possède donc un potentiel de développement important associé à celui du territoire et des deux provinces Nord et Sud.

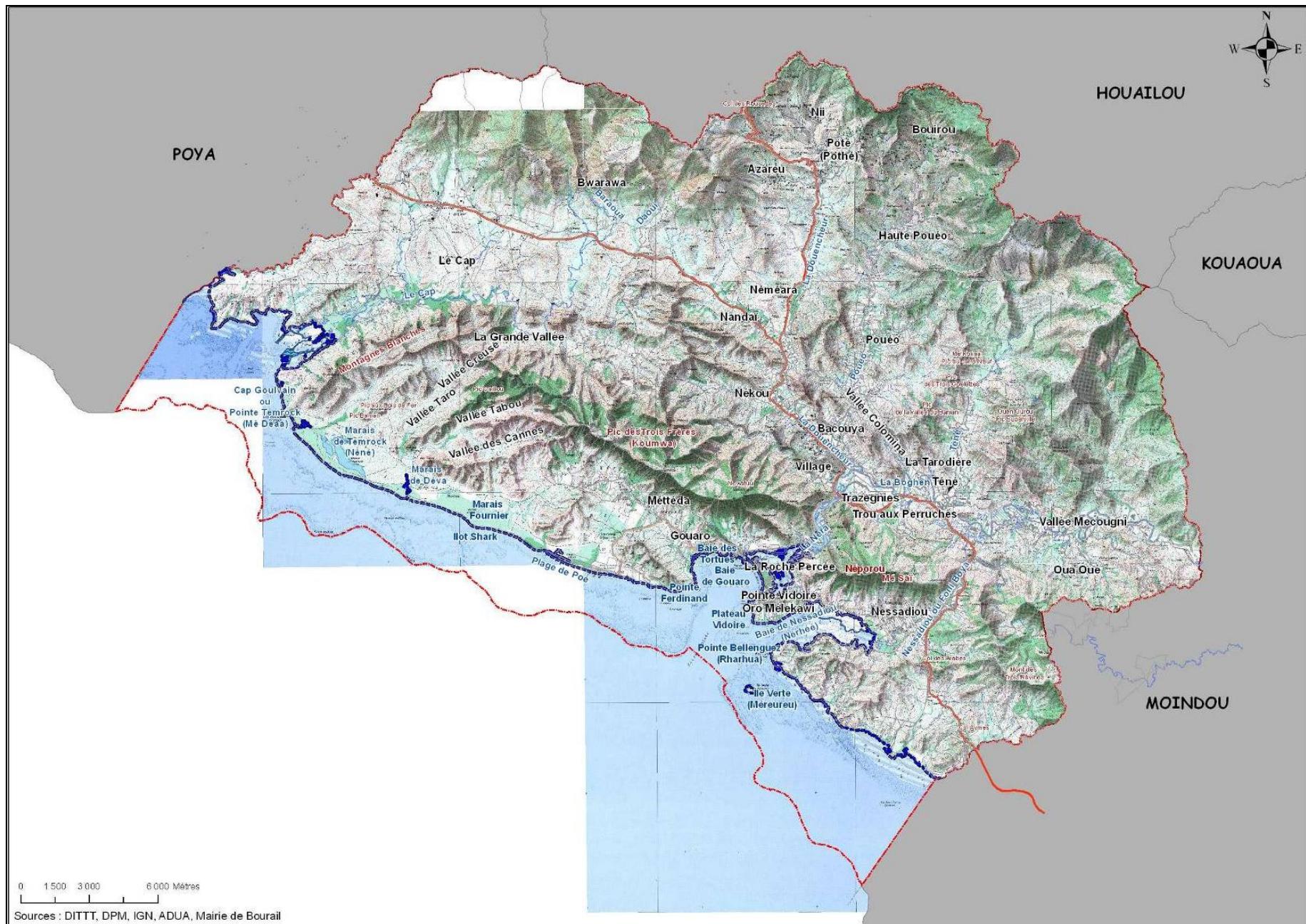
Commune de la côte Ouest, au pied de la chaîne centrale, et bordée par le lagon, elle est limitée au Sud par la commune de Moindou, à l'Est par Houaïlou, qui se trouve en Province Nord et au Nord par Poya, commune à cheval sur les deux provinces.

Ainsi, à la limite de la Province Nord elle possède des paysages de montagnes, au niveau de la chaîne mais également à l'intérieur de la commune, ainsi qu'une zone importante de littoral. De grandes vallées, occupées par l'homme, irriguées par de nombreuses rivières ponctuent la commune.

La commune compte un pôle urbain important qu'est la ville dans lequel sont regroupés les principaux services et commerces, plusieurs hameaux résidentiels, et de nombreuses habitations et stations d'élevages disséminées sur le territoire communal.

Avec 68 km<sup>2</sup> de terres coutumières, soit 8.5% de la surface de la commune, Bourail compte six tribus appartenant toutes à l'aire coutumière d'Ajië-Aro et au district coutumier de Ny. Les quatre tribus que sont Ny, Azareu, Pothé et Bouirou sont situées dans la chaîne, au Nord de la commune, la tribu d'Oua-Oué se trouve au Sud-est de la commune et enfin celle de Gouaro au Sud, est une tribu de bord de mer.

## *Carte 2 : Commune de Bourail, plan de situation*



## Enjeux

- ⇒ Bourail : une commune forte et riche de son histoire. Un patrimoine humain et architectural à valoriser.
- ⇒ Fort potentiel de développement du fait de la situation géographique de la commune à mi chemin entre le Nord et le Sud avec un accès sur la côte Est.
- ⇒ Bourail : commune relais entre les deux Provinces
- ⇒ Un bourg qui regroupe la plupart des activités et des services, et une urbanisation parfois sous forme de hameaux qui s'étend au-delà de la ville : renforcer les pôles existants et éviter l'étalement urbain
- ⇒ Un littoral étendu au fort potentiel de développement : tourisme, loisirs, etc.

### **III ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

#### **III.1 Foncier et parcellaire**

Sous le régime de droit commun, les droits et obligations définis par le Code Civil français doivent être appliqués, tandis que sous le régime de droit particulier, ce sont les droits et obligations définis par les autorités coutumières qui doivent être appliqués. Les terres placées sous le régime du droit particulier sont reconnues par l'administration à travers l'ordonnance n°82.880 du 15 octobre 1982.

##### **III.1.1 LES DIFFERENTS REGIMES FONCIERS**

Les tableaux et cartes suivants présentent la situation foncière de la commune. Les données sont issues de la DITTT et datent de septembre 2008. Le foncier est donc composé de :

- terres privées relevant du droit commun,
- terres appartenant à l'A.D.R.A.F., de droit commun,
- terres domaniales, de droit commun mais disposant de règles d'aménagement et d'occupation propres aux institutions compétentes,
- terres coutumières de réserves autochtones,
- terres de Groupement de Droit Particulier Local (G.D.P.L.), de droit particulier.

Les terres de la commune de Bourail se répartissent comme suit :

*Graphique 1 : Répartition foncière, commune de Bourail*

	%	Propriétaire	S (Ha)	%
Terres domaniales	36,99%	Etat Français	1 756	2,2%
		Nouvelle Calédonie	17 399	22,1%
		Province Sud	9 564	12,2%
		Commune de Bourail	360	0,5%
Terres privées	54,25%	Privé	42 758	54,4%
Terres coutumières	8,62%	Réserves autochtones	4 478	5,7%
		GDPL	2 297	2,9%

Sources : DITTT, ADRAF

##### **III.1.2 REPARTITION FONCIERE**

###### **□ Les terres domaniales**

Par terres domaniales, il faut entendre les terres appartenant à l'Etat, la Nouvelle-Calédonie à la Province. Elles couvrent respectivement un espace de 1 756 ha, 17 399 ha et 9 564 ha soit 2.2%, 22.1% et 12.2% du territoire communal.

Le stock foncier domanial représente donc 36.5% du territoire communal.

Les terres de l'Etat se situent au niveau de Nandaï (camp militaire) et de la ville. La zone de Nandaï représente la plus grande partie de ces terres et dans le cas d'un départ des militaires, le terrain déjà aménagé en partie, serait une acquisition intéressante pour la mairie.

Les terres de la Nouvelle-Calédonie occupent le nord de la commune, les parties montagneuses, quelques terrains dans la ville.

Les terres provinciales comprennent le domaine public maritime, quelques terrains dans la ville, une propriété dans la chaîne et la propriété littorale du domaine de Déva.

## La réserve foncière communale

Les terrains bâtis ou non bâtis appartenant à la commune couvrent une superficie de 360ha, soit 0.5% du territoire communal.

Ces terres sont situées principalement au niveau de la ville et alentours avec quelques poches disséminées sur la commune.

La réserve foncière communale est peu importante et les terrains pas toujours facilement aménageables. Or il est important pour une commune d'avoir une réserve foncière importante afin de pouvoir réaliser des équipements et des services nécessaires à la population.

Une politique foncière volontariste serait une solution pour palier au manque de terrain mais en l'absence de droit de préemption, elle reste très difficile et onéreuse à mettre en œuvre. Ainsi des échanges ou rachats aux autres collectivités sont des moyens d'augmenter les terrains communaux.

## Les terres de droit coutumier

Les terres coutumières de la commune de Bourail représentent environ 6 889ha, soit 8.6% du territoire communal. Elles correspondent aux réserves autochtones des tribus, et aux terres de GDPL.

Les terres de réserves autochtones sont, au titre de la délibération n°67 du 10 mars 1959, **propriétés inaliénables, inaccessibles, incommutables et insaisissables** des tribus. Ces terres sont placées sous le régime du droit coutumier, reconnu par l'Etat à travers l'ordonnance n°82.880 du 15 octobre 1982. Elles représentent environ 4 480 ha soit 5.7% du territoire communal et 66% des terres coutumières. Elles sont situées au niveau des tribus et regroupent la quasi-totalité des habitations tribales.

Les tribus sont généralement organisées à la manière d'un hameau. Toutefois, en fonction du relief, des contraintes d'aménagement, des liens à la terre et surtout de la culture, l'habitat est souvent très éclaté. En moyenne, une cellule familiale occupe entre 0,5 et 1 ha de terrain. Ces estimations ne tiennent cependant pas compte des jardins individuels ou collectifs disséminés sur le territoire.

Les terres des Groupements de Droit Particulier Local, (GDPL) sont définies par l'article 95 de la loi du 9 novembre 1988 suite aux Accords de Matignon. Depuis 1989, la totalité des attributions de terres coutumières se font au profit de GDPL et la propriété de la terre appartient juridiquement au GDPL. Il est doté de la personnalité morale et représenté par un mandataire désigné par les membres du groupement.

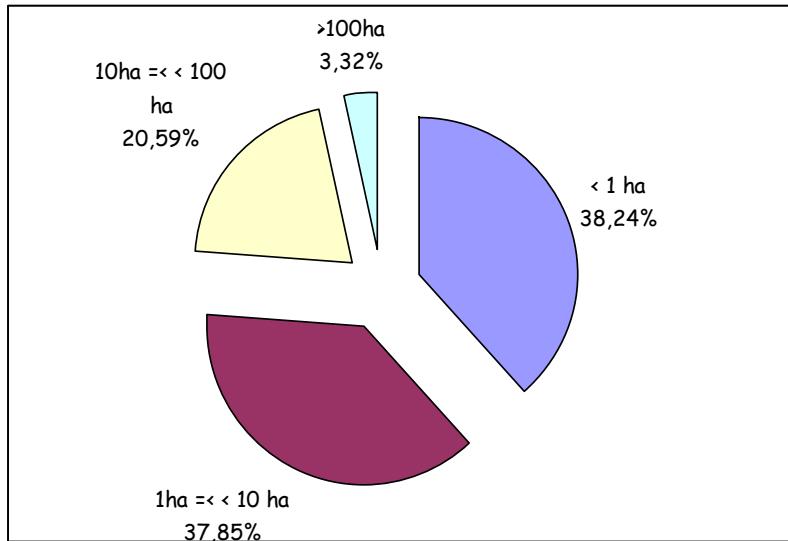
Les clans qui composent les GDPL gèrent leurs terres selon la coutume. Toutes possibilités sont offertes, notamment de se répartir le foncier, ou de le mettre à disposition d'exploitants individuels ou regroupés en sociétés.

Les terres de GDPL sont valorisées sous différentes formes: location du terrain nu, location d'habitations, création de lotissements pour permettre le logement des jeunes ménages, exploitations agricoles. Ces terres représentent 2 300 ha soit 2,9% du territoire communal et 34% des terres coutumières. Elles sont réparties principalement au Nord-Est et Sud Est de la commune, à proximité des tribus.

## □ Les terres privées

Les propriétés privées, qui relèvent du droit commun, couvrent environ 42 645 ha, soit 54.2% du territoire communal. La propriété privée couvre donc plus de la moitié du territoire communal ; elles sont réparties sur toute la commune.

*Graphique 2 : Répartition des parcelles privées par surface*



Source: DITTT

Le stock foncier appartenant à l'Agence du Développement Rural et de l'Aménagement Foncier (ADRAF) est compris dans le foncier privé ; il peut être loué à des agriculteurs et réservé pour des rétrocessions aux clans tribaux sous forme de GDPL, notamment.

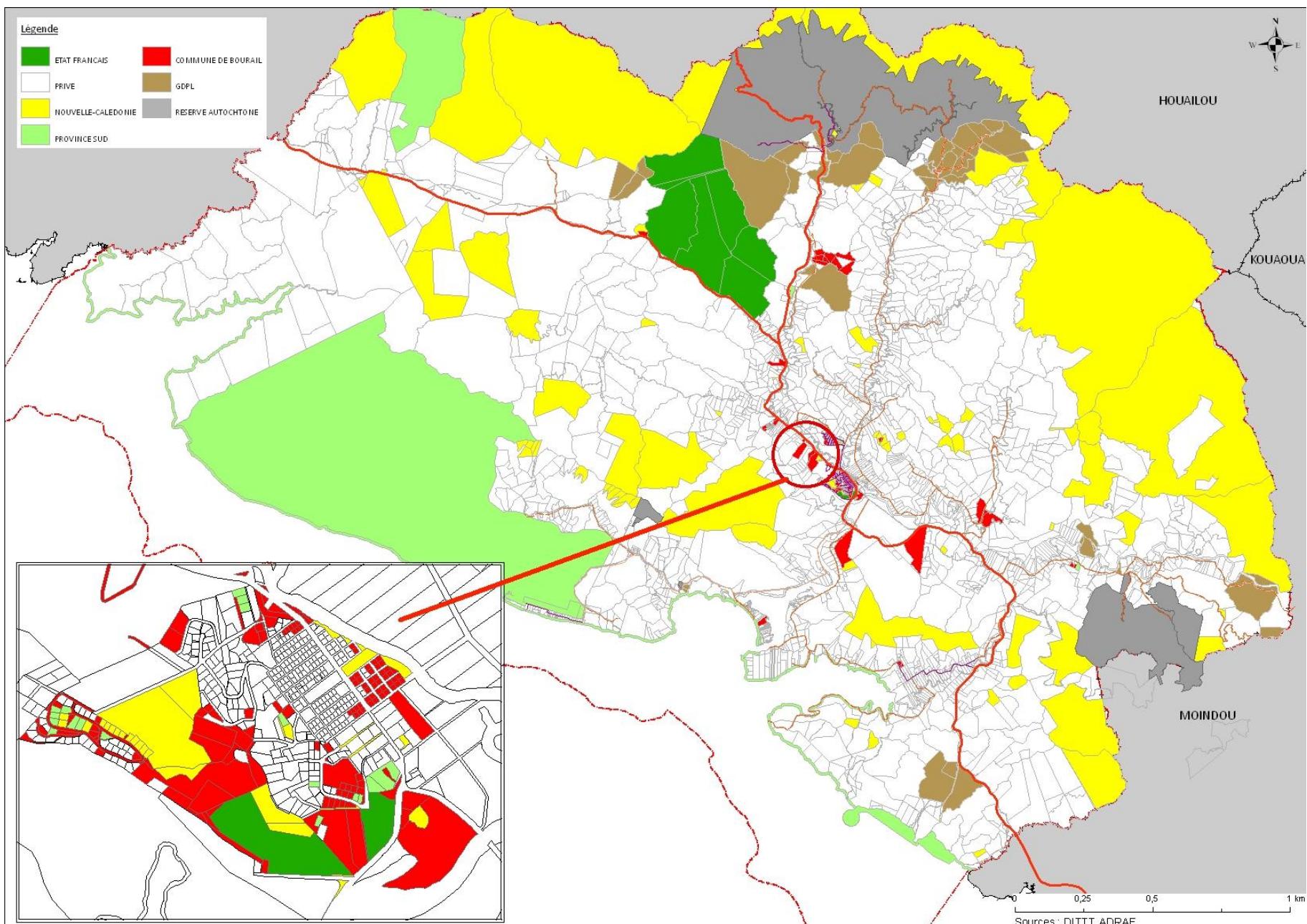
Il reste peu de parcelles de grande surface puisque seulement 3.3% des parcelles privées font plus de 100ha.

On notera également que

- 20.6% des parcelles privées ont une surface comprise entre 10ha et 100ha,
- 37.9% entre 1 et 10 ha
- et enfin 38.2% ont une surface inférieure à 1ha.

- ⇒ Une réserve foncière communale assez faible et une réserve domaniale importante (Etat, Nouvelle-Calédonie, Province)
- ⇒ Peu de parcelles privées de grande surface ; la majorité des parcelles privées font moins d'un hectare
- ⇒ Des terres coutumières peu importantes en proportion du territoire communal

Carte 3 : Réparation Foncière, commune de Bourail



### III.2 Relief et paysages

Carte 4 : relief, commune de Bourail



Limitée au Nord-est et à l'Est par la chaîne montagneuse centrale, la commune de Bourail est drainée par de nombreuses rivières.

Celle du Cap selon un axe Est-ouest reprend les rivières venant du bassin versant Ouest de la commune selon un axe Nord-Sud, pour se jeter dans le lagon au niveau du cap Goulvain.

La Pouéo et la Douencheur, provenant de la chaîne centrale selon un axe Nord-Sud, se rejoignent au niveau de la ville, puis avec la Boghen qui provient de l'Est de la commune selon un axe Est-ouest, forment la Néra qui se jette à la mer au niveau de la Roche percée. Ces rivières récupèrent ainsi les eaux des bassins versants du Nord Est de la commune.

La Nessadiou irrigue quant à elle les bassins versants du Sud-est de la commune et se jette dans la mer au niveau de la pointe Bellenguez.

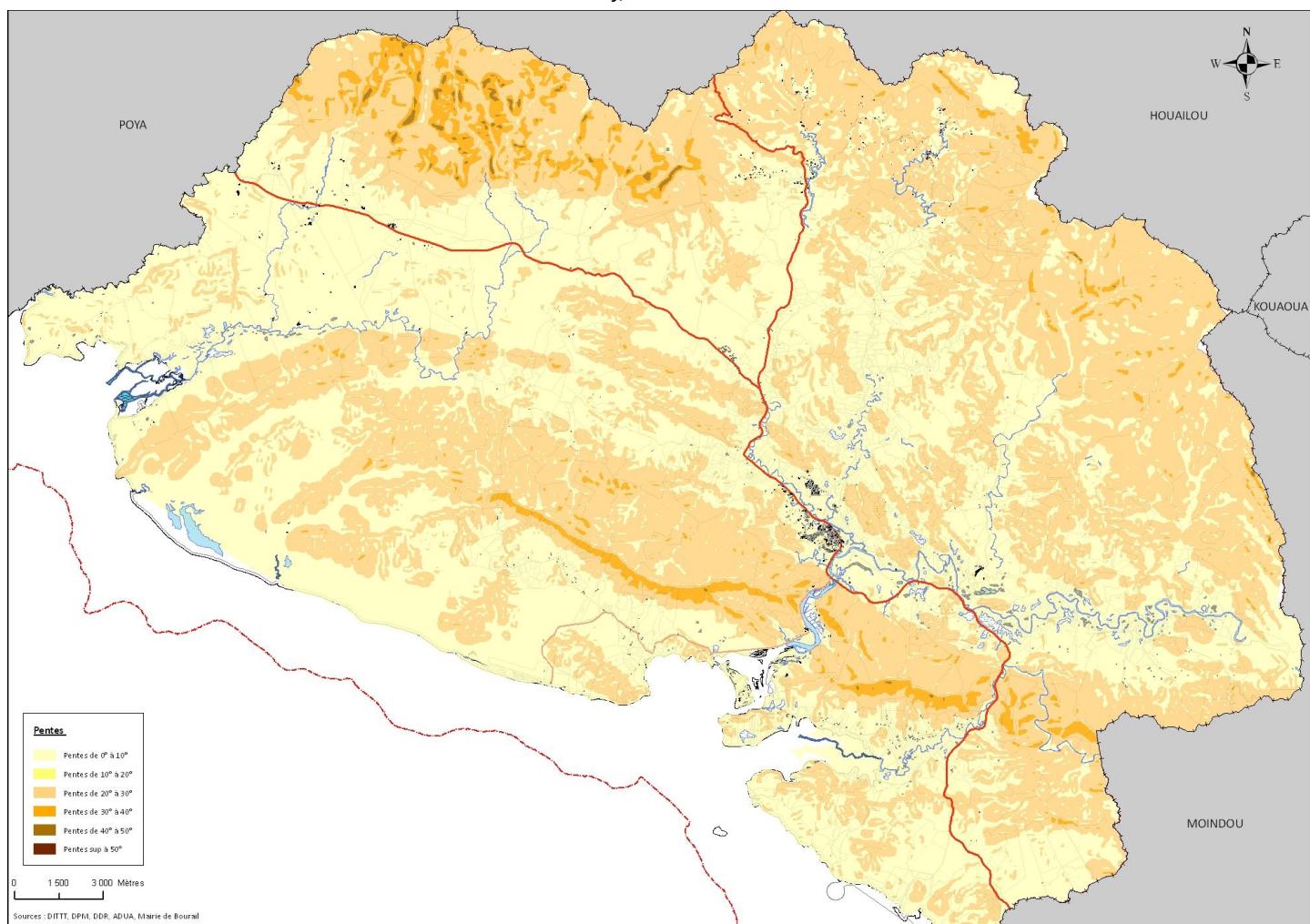
L'importance des bassins versants de ces rivières induit de nombreuses zones inondables, en particulier au niveau de la ville.

Ainsi de la chaîne au lagon, plusieurs entités géographiques composent et façonnent le paysage de la commune :

- les hautes collines de la chaîne centrale** : ce sont les amorces des fortes pentes des flancs de la chaîne centrale formées dans certaines zones par des péridotites et des serpentines. Elles comportent des formations végétales importantes ainsi que des ressources minières encore exploitables. Ces secteurs, en dehors des zones au potentiel minier important, devront être préservés au titre du grand paysage, caractéristique de la commune.
- Les moyennes collines** : un relief assez monotone de collines arrondies que traversent des vallées avec alluvions fluviatiles (Boghen, Pouéo, Douencheur). Ces zones sont propices à l'agriculture et l'élevage.

- la chaîne du littoral** : elle culmine à certains endroits à près de 600 m d'altitude (Pic des 3 Frères, Néouatou, Mé Saï) avec de très fortes pentes et est le support de formations végétales endémiques. Ces secteurs devront être également protégés au titre du grand paysage et des fortes pentes, de la même façon que les contreforts de la chaîne centrale.
- les plaines du littoral** : la plaine côtière basse formée d'alluvions anciennes de type marines ou fluviomarines et les collines basses à formes arrondies, formées de flysch<sup>1</sup> calcaire.
- Les plages** : la Roche percée, la Baie des Tortues, Poé, etc., représentent près de 25 km de linéaire de littoral d'une grande qualité et accessible au public.
- Le site de l'agglomération de Bourail** se présente comme un flanc de vallée longiligne limité, dans sa partie basse par la zone inondable issue de la rivière Douencheur et dans sa partie haute par des zones de fortes pentes.

Carte 5 : relief, commune de Bourail



- ⇒ Un patrimoine naturel important : richesse et diversité des paysages
- ⇒ Diversité des sites pour des développements complémentaires ; urbanisation, activités agricoles, loisirs, tourisme, etc.
- ⇒ Un relief marqué à préserver : grand paysage, fortes pentes
- ⇒ Paysages et sites splendides, particularités naturelles, plages, montagne, forêts, lagon, récif
- ⇒ Un littoral étendu au fort potentiel de développement : tourisme, loisirs, etc.

<sup>1</sup> Flysch: mille-feuille de fines couches de grès, de calcaire et d'argile

### III.3 Paysage urbain et cadre de vie

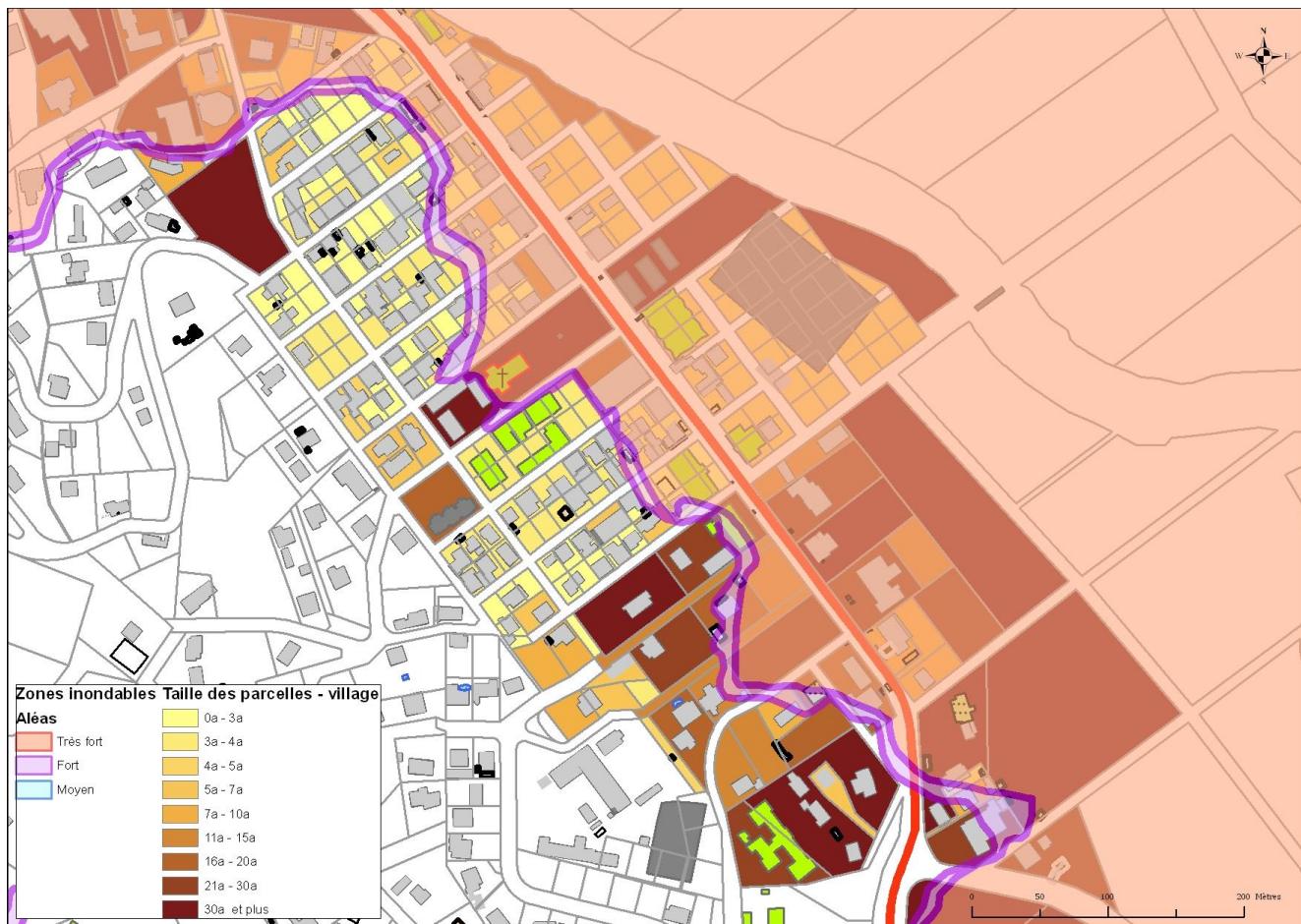
Jusqu'à la fin du XIXe siècle Bourail a été un centre actif d'agriculture et d'élevage dont elle transformait les produits. Cette activité devait décliner à partir de 1897, lors de la suppression de la Pénitentiaire et de son énorme débouché. Les différentes industries de transformation disparurent et les productions agricoles elles-mêmes chutèrent faute de marché. Nouméa était trop loin pour qu'on songe à l'approvisionner. On abandonna la fabrication du beurre et du fromage pour ne se consacrer qu'à l'élevage extensif fournisseur de viande. On essaya sans succès le coton dans les années 1920, on tenta même de ressusciter le vieux rêve sucrier en installant pendant quelques années une rhumerie dans les anciens bâtiments de l'Administration pénitentiaire.

Faute d'activités diversifiées, le petit centre de Bourail végétait et l'espace urbain devait rester circonscrit dans les limites du damier initial jusqu'à la fin des années 1950. Mais au cours des années 1960, les concessions du haut du bourg allaient se peupler : l'édification d'un vaste complexe scolaire, l'installation d'un camp militaire (Nandaï) à quelques kilomètres, annonçaient dans le même temps une nouvelle période de croissance.

De fait, le dernier "boom" économique a eu une grande influence sur le développement et l'urbanisation de ce centre. Au cours des vingt dernières années, l'espace résidentiel a plus que doublé, le périmètre urbain presque triplé. L'urbanisation des hauteurs surplombant le centre du bourg, la rénovation des commerces encadrant la R.T.1, ont accompagné l'apparition d'immeubles à plusieurs étages, la mise en place de nouveaux services et d'équipements très complets. L'importance prise par les établissements scolaires au sein du tissu urbain est sans doute l'élément nouveau le plus visible. Commerces et services se cantonnent cependant toujours de part et d'autre de la R.T.1, si bien que le centre de gravité ancien de l'agglomération, au droit de l'église, n'a pas changé.

#### Parcellaire du centre urbain

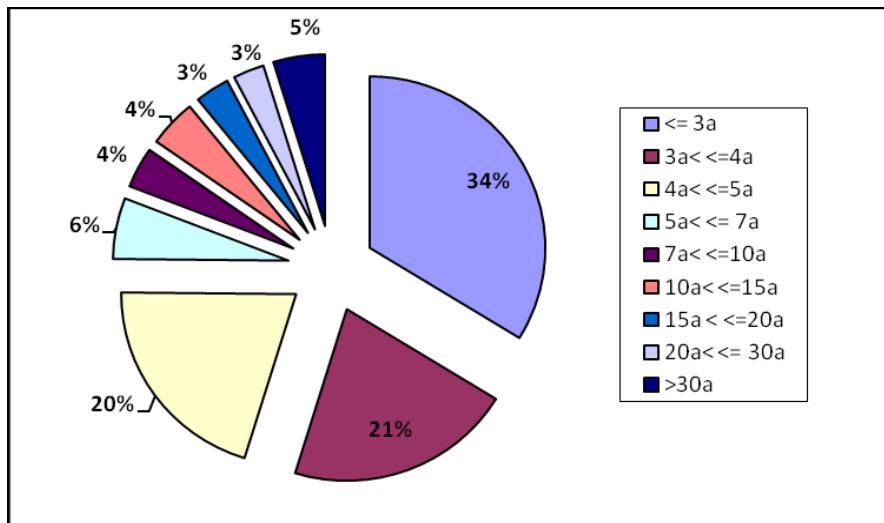
*Carte 6 : Répartition des parcelles par taille dans le centre de la commune*



Sources : DITTT, DAVAR, DEPS

Les parcelles existantes sont de petites tailles ; à l'exception de quelques grandes parcelles, souvent en zone d'aléa très fort : la majorité des parcelles font entre 3a et 7a. (81% des parcelles)

*Graphique 3 : Répartition des parcelles par taille dans le centre de la commune*



Source : DITTT

Le parcellaire de faible dimension dans la ville, est à l'origine de la multiplicité des constructions de tous types et de toutes les hauteurs, ainsi aucun style architectural ne se dégage réellement de l'ensemble.

Toutefois on trouve sur la commune de Bourail des vestiges du passés : certains bâtiments sont classés monuments historiques et apparaissent comme tel dans les servitudes alors que d'autres ne sont pas encore classés, comme le mur d'enceinte de "la prison des femmes".

bâtiment dit "La Fromagerie"

Le bâtiment dit "La Fromagerie" de Bourail (actuellement le musée) a été classé monument historique le 3 juin 1980.

*Photographie 1 : bâtiment dit "La Fromagerie" de Bourail*



Source : Province Sud

Ancien magasin de l'administration pénitentiaire, le bâtiment est appelé, dès 1870, "magasin des subsistances" ou "magasin aux vivres". C'est dans ce lieu que les nouveaux titulaires d'une concession agricole venaient chercher habillement, couchage, ravitaillement dont la distribution était gratuite pendant les trente premiers mois. Après être passé dans les mains de différents propriétaires, ce beau bâtiment à deux niveaux devient en 1938, la propriété de la société fromagère "La Néra", d'où son appellation courante d'ancienne "Fromagerie". Avec le conflit de la seconde guerre mondiale, la production fromagère décline progressivement au profit de l'agriculture et de l'exploitation de la viande bovine.

#### Chapelle et ferme école de Néméara

La chapelle de Néméara fait partie d'un ensemble de bâtiments anciennement appelé ferme école. Elle a intégré la liste des monuments historiques classés le 29 décembre 1989 et les bâtiments de l'ancienne ferme école le 28 mars 2007.

La ferme école de Néméara qui comprenait un grand nombre de bâtiments dont une boulangerie, un magasin, une pharmacie, une fromagerie, une chapelle... fut construite par l'administration pénitentiaire en 1877. Elle fut transformée en internat en 1885 afin d'accueillir dès l'âge de quatre ans les fils des concessionnaires pénaux. Cette école fut confiée à des maîtres laïcs diplômés des écoles d'agriculture françaises qui dispensaient des enseignements tant théoriques que pratiques en rapport avec le monde rural.

Suite à l'insurrection de 1878, l'école laïque ferma ses portes puis rouvrit en 1886 sous la gestion des frères Maristes qui transformèrent un ancien bâtiment agricole en chapelle en lui rajoutant des contreforts, un mur clocher et en donnant aux fenêtres une forme ogivale. L'école est de nouveau confiée à des laïcs à partir de 1907, date à laquelle on lui donne l'appellation d'institut agricole. L'internat ferme ses portes en 1913 en raison de la baisse du nombre de pensionnaires. Les locaux sont alors utilisés comme lieu de conservation de viande de bœuf et de cerf et la chapelle comme magasin de stockage. La statue du christ qui trônait dans le chœur richement décoré se trouve aujourd'hui sur l'autel du Sacré Cœur de la cathédrale Saint Joseph. En 1972, le lot où se situe le bâtiment principal de l'ancien internat est racheté par le domaine du Territoire.

Demeuré quelques années à l'abandon, il est rénové en 1975 pour accueillir un foyer pour les enfants ayant des difficultés familiales ou sociales.

*Photographie 2 : Chapelle de Néméara*



Source : Province Sud

#### Ancienne cheminée de l'usine sucrière du domaine de Bacouya

L'ancienne cheminée de l'usine sucrière du domaine de Bacouya qui fait partie de la commune de Bourail a intégrée la liste des monuments historiques classés le 28 novembre 2000.

*Photographie 3 : Ancienne cheminée sucrière de Bacouya*



Source : Province Sud

La canne à sucre représente une source de richesse non négligeable pour un grand nombre de pays tropicaux. Elle était déjà cultivée par les tribus de la grande terre et des îles avant l'arrivée des européens mais c'est entre 1865 et 1875 qu'elle connut un véritable essor. Cette culture fut abandonnée au début du 19ième siècle en raison notamment de nuées de sauterelles venues d'Australie qui détruisirent les cultures et ruinèrent la production.

La construction de l'usine de Bacouya est décidée le 13 mars 1870 suite à un accord signé entre Cruiskhantk, homme d'affaire britannique, résidant en Nouvelle-Zélande derrière lequel se cache le nom du riche irlandais John Higginson et monsieur Charrière, alors directeur de l'administration pénitentiaire qui a pour objectif d'inciter les concessionnaire pénaux ou libérés à rester dans la région grâce à l'implantation d'une culture censée apporter de la prospérité au centre agricole. A partir de 1873, l'usine fonctionne avec une capacité de 1500 tonneaux grâce à la main d'œuvre pénale, mais très rapidement elle doit faire face à de nombreux problèmes. Higginson se détourne alors de l'activité sucrière pour se consacrer exclusivement à celle de la mine et l'administration pénitentiaire devient la seule gestionnaire de l'usine. Quelques années plus tard, grâce aux compétences de Saturnin Maillot, originaire de la Réunion, l'usine connaît un véritable essor mais petit à petit les superficies de canne à sucre exploitées régressent et la production est très variable d'une année à l'autre notamment en raison des ravages causés par les sauterelles et la sécheresse.

L'activité sucrière de Bourail est tragiquement stoppée lorsqu'en décembre 1901, Saturnin Maillot meurt des suites d'une infection pulmonaire.

- ⇒ **Un centre urbain bien identifié mais anarchique**
- ⇒ **Parcellaire de petite taille dans le centre urbain de la commune**
- ⇒ **Patrimoine bâti présent sur la commune**

### **III.4 Espaces naturels à enjeux**

De nombreux écosystèmes sont présents sur la commune de Bourail. Leur valeur écologique varie des formations végétales communes caractéristiques des plaines de la côte Ouest et du mode d'élevage extensif qui y est pratiqué, aux milieux sensibles de part leur taux d'endémisme et rareté sur le territoire de la Nouvelle-Calédonie.

Parmi les formations de moindre importance on dénombre :

- La niaouleraie qui occupe de très grandes surfaces (de l'ordre de 50 %). Elle se présente sous la forme courante de savane densément arborée ou arbustive associée à des espèces herbacées (herbe plate, paille, herbe de montagne). La savane à niaoulis, par l'introduction de certaines espèces de graminées constitue des surfaces importantes de pâturages améliorés de la région.
- Des formations herbacées diverses sur sols caractéristiques : prairie du type steppe à heteropogon contortus<sup>2</sup> des argiles noires tropicales de pentes, prairies buissonneuses des zones sèches calcaires, des prairies à buffalo gras sur alluvions brun, formation à hautes graminées denses (roseau).

La commune de Bourail possède donc également un capital écologique important. Que ce soient les milieux terrestres ou marins, les espaces naturels à enjeux sont nombreux sur la commune, et leur préservation et mise en valeur, indispensables.

Certains sont appelés écosystèmes primaires, car ils sont présents de manière naturelle et depuis toujours dans un lieu.

D'autres sont des formations dites secondaires, car ils ont poussé après la disparition de la forêt primaire humide ou sèche suite aux feux de brousse.

De même, une part de végétation est propre aux terrains ultrabasiques. L'extrême pauvreté du sol en éléments organiques et dans une moindre mesure, sa richesse en éléments toxiques (nickel, cobalt) ont entraîné la formation d'une végétation particulière à l'endémisme très prononcé.

Pour répondre aux remarques et aux conclusions du commissaire enquêteur, issues de l'enquête publique qui s'est déroulée d'octobre à décembre 2010, les données et cartographies suivantes sont basées sur la mise à jour de la carte des milieux naturels sensibles, réalisée par les services de la direction de l'environnement en fin d'année 2010.

Cette carte des milieux naturels sensibles associe à chaque classe de formation terrestre ou marine une priorité de conservation.

<sup>2</sup> Herbe vivace touffue tropicale

A chacune classe de la cartographie des milieux naturels, a été attribué un des 4 indices de conservation de la typologie suivante :<sup>3</sup>

- **Indice 1 : milieu de faible importance pour la conservation de la biodiversité.** Il abrite des espèces introduites ou communes. Il peut également représenter des milieux naturels fortement dégradés (maquis minier ouvert) ;
- **Indice 2 : milieu d'intérêt important pour la conservation de la biodiversité.** Il abrite en majorité des espèces endémiques, dont certaines peuvent être rares. Ce milieu naturel peut être partiellement dégradé mais conserve un potentiel d'évolution positive ;
- **Indice 3 : milieu naturel essentiel à la préservation de la biodiversité.** Il représente souvent des milieux peu dégradés ou anthropisés, des milieux rares ou originaux, abritant un grand nombre d'espèces, des espèces rares, vulnérables ou emblématiques ;
- **Indice 4 : milieu exceptionnel**, identifié et cartographié (ne s'applique pas aux milieux modélisés).
- Les formations sans priorité de conservation (exemple : plantation ou verger) sont notés en indice 0.

Ces données ont ainsi permis d'affiner le zonage ND (zones naturelles protégées) et de mettre à jour les cartes de servitudes.

---

<sup>3</sup> *Cartographie des milieux naturels en province Sud, EMR, DENV 2010*

### **III.4.1 MILIEUX TERRESTRES**

#### **III.4.1.1 La forêt sèche ou sclérophylle**

C'est une forêt adaptée aux conditions de sécheresse régnant sur la côte ouest, qui pousse entre le niveau de la mer et 300 mètres d'altitude. Elle est composée d'arbres atteignant au maximum 15 mètres de haut et 45cm de diamètre, parmi un sous-bois dense où lianes et arbustes abondent. La flore ne comprend ni conifères, ni pandanus, ni palmiers mais 379 espèces différentes dont 323 endémiques à ce milieu. Elle représente donc un écosystème riche, abritant une faune variée qui reste encore aujourd'hui menacé par le défrichage, le feu, le surpâturage et l'envahissement de plantes (lantanas) et d'animaux (fourmis électriques). Le programme *Forêt Sèche*, créé en 2001, intervient alors dans un cadre réglementaire pour recenser et préserver les zones de forêt sèche. Son objectif est de stopper leur disparition, les protéger et les gérer sur le long terme. Ses domaines d'action sont alors la connaissance du milieu et des espèces, la protection, la restauration, la production et sauvegarde des plantes, l'information du public, la valorisation économique et enfin la gestion durable. Ainsi sont engagées dans ce projet divers organismes variés tant dans le domaine politique et administratif (Etat, la Nouvelle-Calédonie, les Provinces Nord et Sud), scientifique (Institut de Recherche pour le Développement, Université de Nouvelle-Calédonie, Institut Agronomique néo-Calédonien) qu'associatif (WWF, Centre d'Initiation à l'Environnement, Conservation International). C'est l'un des écosystèmes les plus menacés de disparition. En effet, sa surface initiale de 4 500 km<sup>2</sup> est aujourd'hui réduite à quelques vestiges épars totalisant environ 45 km<sup>2</sup>, se répartissent en 106 sites et 240 fragments sur la côte ouest.

La commune de Bourail possède quelques sites de forêt sèche en particulier dans le secteur de Gouaro Deva (451 ha sur terres provinciales) à la Roche Percée (9ha ouverts au public avec balisage) et d'autres sites aux limites Est et Ouest de la commune<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> Source : DENV, programme Forêt Sèche

Carte 7 : Zones de forêt sèche, commune de Bourail

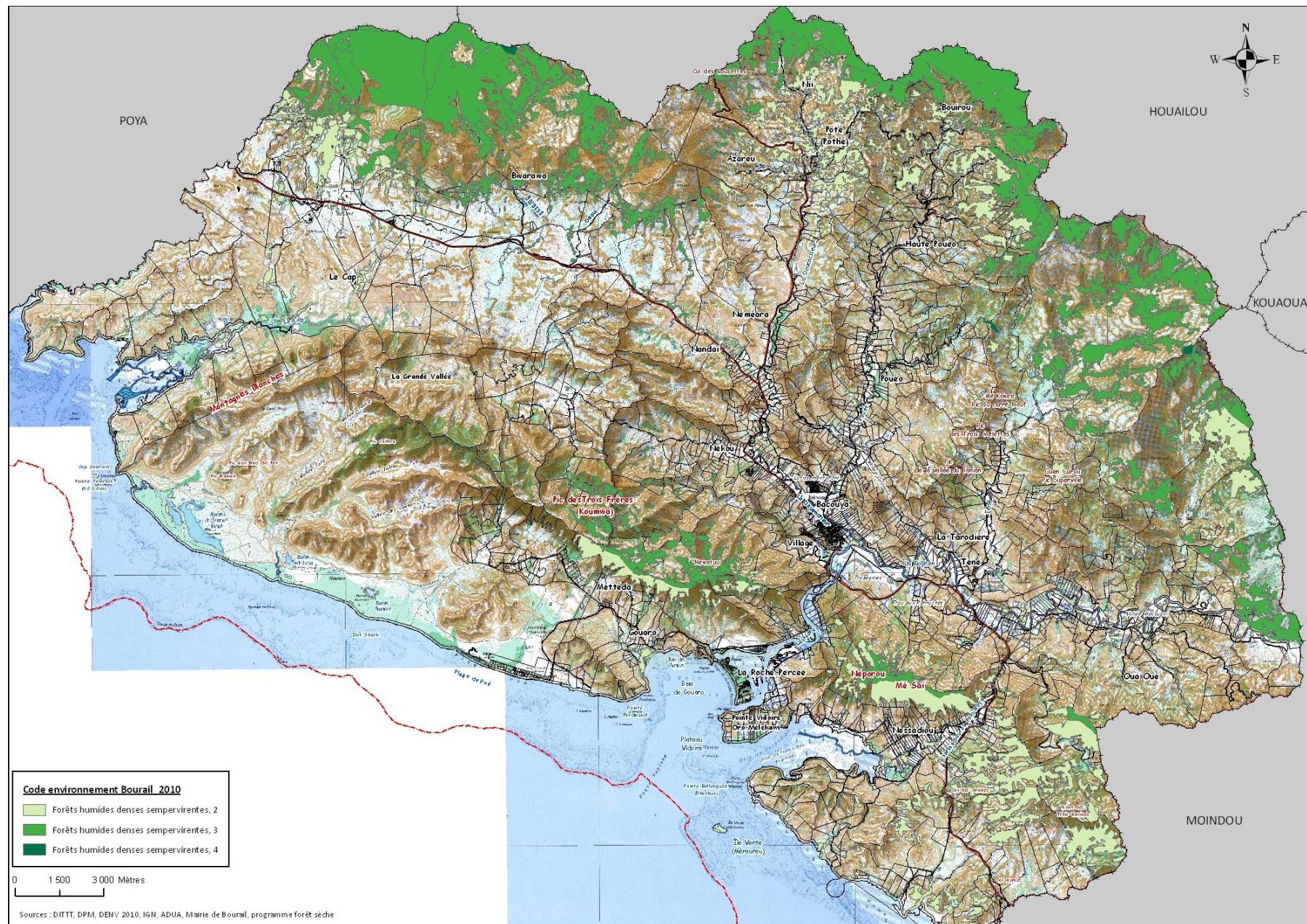


### ***III.4.1.2 La forêt humide***

C'est un écosystème où les arbres dominant; La cime continue des grands arbres ne laisse passer que très peu de lumière. Cette forêt se développe sous un climat chaud et humide. Les végétaux ne perdent pas leurs feuilles régulièrement. Elles couvrent en Nouvelle-Calédonie 4 000 km<sup>2</sup>, soit 20% du Territoire. A l'origine, elles devaient couvrir 75% du Territoire. Elles se trouvent à des altitudes supérieures à 300 m. La forêt dense humide calédonienne se caractérise par une forte proportion d'espèces appartenant à des groupes archaïques (conifères, familles primitives...). 2 000 espèces de végétaux, endémiques à environ 80% du Territoire, poussent dans ces forêts. La strate supérieure est dominée par les kaoris, les tamanous et les houps. La strate arbustive est constituée principalement de palmiers et de fougères arborescentes. La strate herbacée, peu importante est composée d'orchidées et de fougères. Les lichens, les champignons et les mousses sont abondants et recouvrent le sol. De nombreuses plantes épiphytes et parasites se développent sur les végétaux. De nombreux insectes, araignées et crustacés d'eau douce vivent dans ce milieu ainsi que des geckos et des lézards. La forêt est le paradis des oiseaux : le cagou, le notou, la perruche de la chaîne, le rossignol à ventre jaune, le pigeon vert, le collier blanc, l'émouchet bleu habitent la forêt. La roussette rousse vit également en forêt humide. Cette forêt a de nombreux rôles écologiques : humidification de l'atmosphère, protection du sol contre les pluies, lutte contre l'érosion, régulation du débit des rivières, absorption du carbone de l'air et stockage sous forme de matière organique... Mais la forêt est vulnérable et peut être remplacée par des savanes, si nous ne les protégeons pas contre les incendies, contre les exploitations forestières et minières, ou contre le vandalisme. La commune compte ainsi des forêts denses sur les hautes collines de la chaîne du littoral et des flancs de la chaîne centrale constituées d'une forte proportion d'espèces endémiques à feuilles caduques avec toutefois l'absence d'espèces exigeantes en eau, tels que fougères, pandanus, du fait de la nature des sols composants.

Ces formations végétales sont présentes sur les crêtes des massifs intérieurs et sur les contreforts de la chaîne centrale.

Carte 8 : Zones de forêt par importance, commune de Bourail



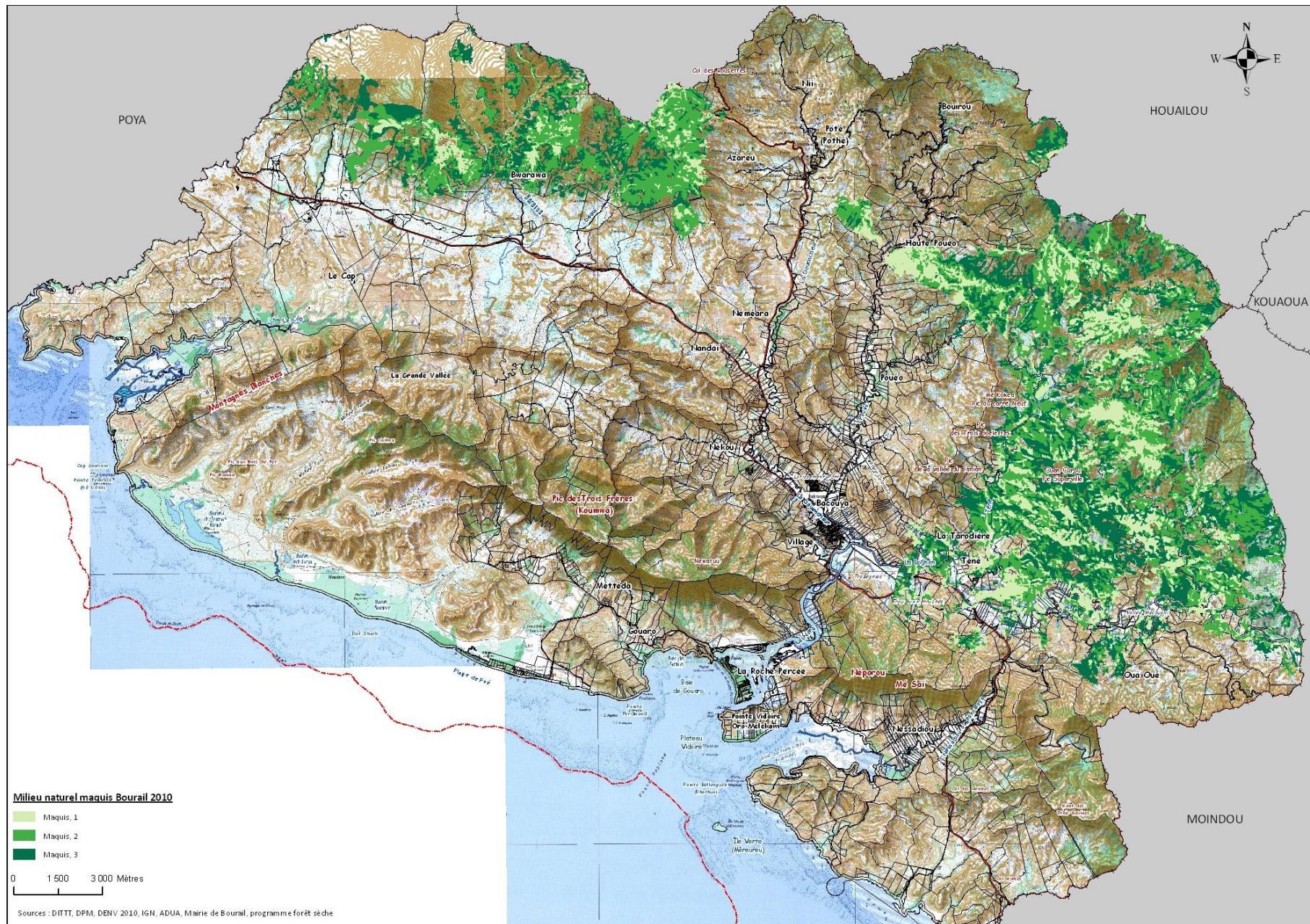
### *III.4.1.3 Le maquis Minier*

C'est un type de végétation rase, typique aux sols périclithiques. C'est une formation végétale buissonnante, essentiellement composée d'arbustes et d'herbes. Il ne se développe que sur ces terres rouges issues de roches particulières, les périclithites. Cette formation secondaire couvre 4 500 km<sup>2</sup> en Nouvelle-Calédonie, soit 30 % Du Territoire et 80 % des endroits où l'on trouve des périclithites. Les plantes du maquis sont adaptées à la présence des minéraux toxiques comme le nickel, mais surtout à la faible teneur en minéraux essentiels (azote, phosphore, potassium...), à la chaleur et à la faible teneur en eau du sol. Les végétaux sont souvent rabougris. Les plantes vivent souvent en symbiose avec d'autres êtres vivants et ils luttent ensemble dans ce milieu difficile. Leurs feuilles sont souvent vernies, coriaces ou enroulées pour que la plante perde le moins d'eau possible. On dénombre 1 140 espèces végétales dont 90% sont endémiques. Plusieurs espèces de Cypéracées qui sont ces plantes ressemblant aux graminées, poussent là. Les arbustes sont plus ou moins nombreux selon le type de maquis. Dans les maquis arborés, plus rares, on rencontre le kaori des montagnes et certaines espèces forestières qui tendent à prouver qu'en l'absence de feu, le maquis minier peut évoluer vers une forêt dense humide. Dans ce milieu hostile vivent quelques animaux adaptés. Des insectes (papillon, fourmi, abeille...), des lézards ou des scorpions se côtoient sur cette terre rouge. Des araignées et quelques oiseaux, comme le méliphage ou la perruche à front rouge habitent aussi dans le maquis minier. Le maquis minier mérite une grande attention, car 90% des espèces végétales du maquis sont endémiques. Elles constituent une richesse biologique unique au monde. Les plantes du maquis poussent lentement, car les conditions de vie sont rudes. Les feux de brousse, l'extraction minière ou le reboisement avec des espèces mal adaptées (pins) sont autant de menaces pour ce milieu.

La commune de Bourail possède des zones de maquis d'importance écologique variée sur les contreforts de la chaîne situés principalement sur des terres domaniales. On trouve ces formations à l'Est de la Haute Pouéo et de Baraoua.

Il convient de rappeler que le maquis minier n'est pas protégé au titre du code de l'environnement.

Carte 9 : Maquis minier, commune de Bourail



La préservation des sites naturels représente un enjeu écologique et économique important ; les défrichages intenses, non maîtrisés, les feux, la surexploitation des ressources naturelles, l'introduction par l'homme d'espèces envahissantes, la chasse, les activités agricoles et l'urbanisation mal maîtrisée, détruisent non seulement les zones naturelles et leurs écosystèmes, mais aussi modifient les potentiels de ressources naturelles, les écoulements et les ressources en eau, etc.

Par conséquent, aux vues de l'endémisme des espèces, des types de forêts et du capital écologique que ces zones représentent, il est primordial de créer des sites protégés.

### **III.4.2 MILIEUX HUMIDES ET MILIEUX MARINS**

#### ***III.4.2.1 Les marais***

De nombreux marais ponctuent la commune de Bourail. Parmi eux certains ont une valeur écologique remarquable qu'il s'agit de protéger.

*Carte 10 : Localisation des milieux humides par importance*



En particuliers les marais Temrock, Fournier, et Deva situés sur le domaine de Deva doivent être protégés, de même que plusieurs sites disséminés sur la commune

### III.4.2.2 La mangrove

C'est un espace naturel capital pour l'aspect environnemental. Filtre naturel, cet espace abrite une faune importante, leur fournissant nourriture, abri et lieu de reproduction. Les aménagements de la bande littorale et la construction de certaines routes littorales sur la mer, par endiguement et remblaiement, conduisent à la destruction de portions très importantes de mangroves. Par conséquent, ces zones doivent être également protégées et intégrées dans des zones naturelles.

Carte 11 : Zones de mangroves, commune de Bourail



Les deltas de la Néra et de la rivière du Cap, le bras de mer de Nessadiou et le littoral Ouest et Est de la commune sont des zones importantes de mangrove.

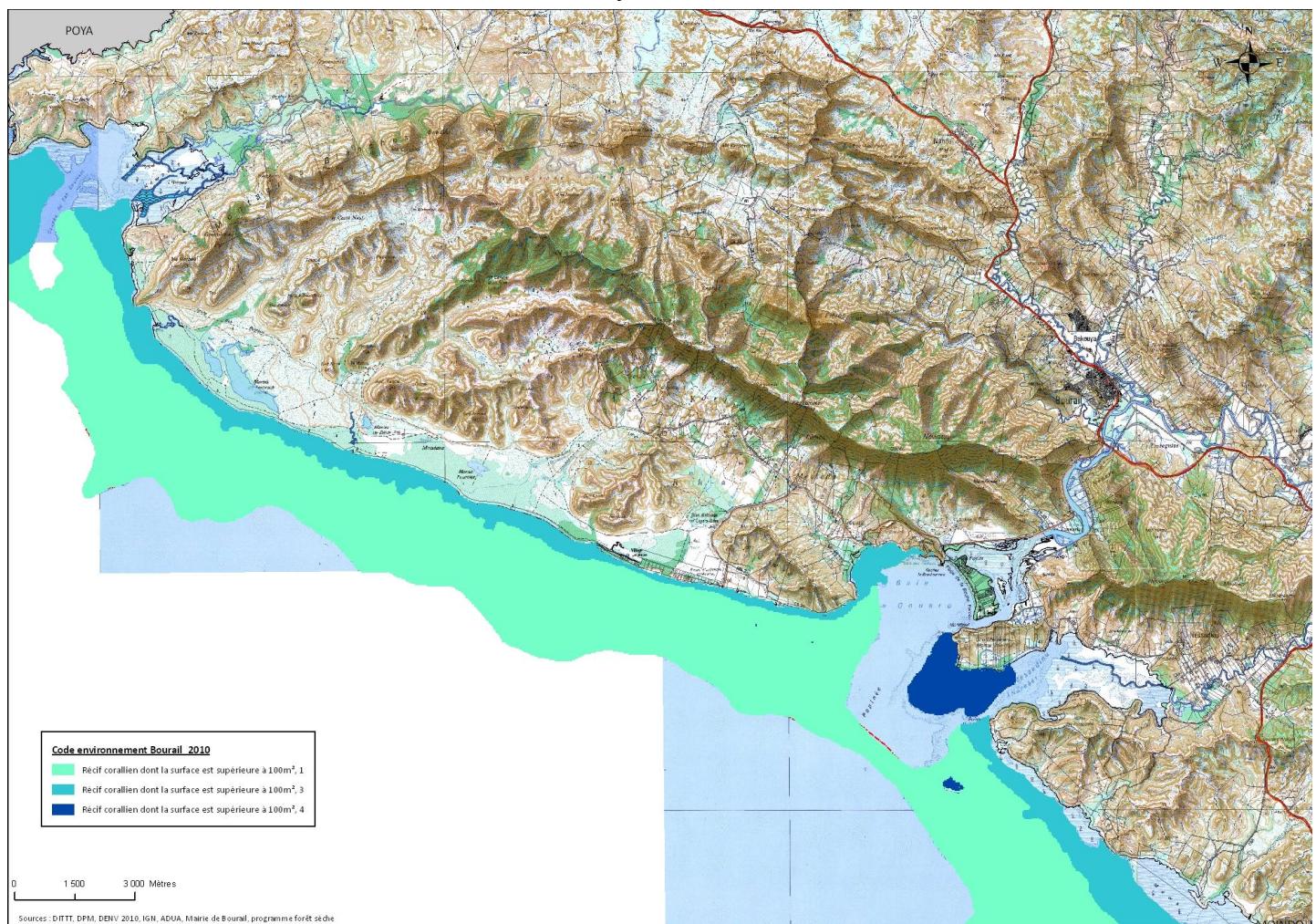
Il est important et nécessaire de protéger ces zones de végétation pour assurer une pérennité du secteur tout entier et à long terme.

### III.4.2.3 Le milieu marin

La commune de Bourail dispose d'un littoral important avec des espaces naturels maritimes exceptionnels du point de vue des paysages, des écosystèmes et des espèces ; parmi ces espèces, les tortues marines entre autres, sont aujourd'hui protégées par le biais du code de l'environnement, et des études sont en cours afin de protéger certaines espèces de requins, très présentes dans le lagon de Bourail, en particulier au niveau de l'îlot Shark et de la faille.

Avec ses 23 400 km<sup>2</sup> de lagons et ses 8 000 km<sup>2</sup> de constructions récifales, le milieu corallien calédonien est tout à fait remarquable et représente l'un des plus variés et des plus vastes ensembles récifal du monde (le deuxième juste après la Grande Barrière d'Australie).

*Carte 12 : Récif, commune de Bourail*



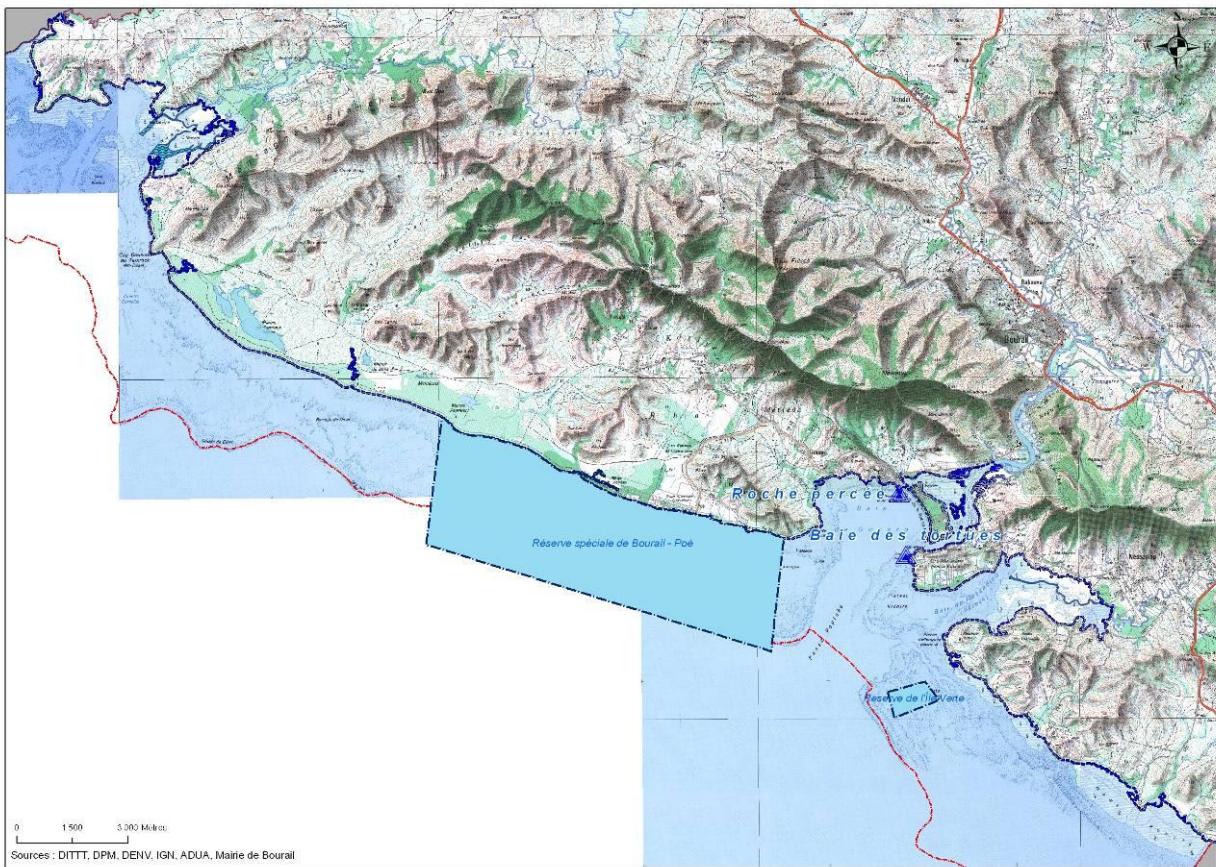
La protection de ce milieu passe ainsi par des réserves naturelles ainsi que par l'inscription au patrimoine mondial de l'UNESCO d'une partie du récif.

#### Les réserves naturelles

Les réserves naturelles sont au nombre de trois et figurent parmi les servitudes affectant l'utilisation du sol, jointes en annexe du présent PUD.

- La réserve naturelle marine de la Roche Percée et de la baie des tortues,
- La réserve naturelle marine de l'île verte (comprise dans le parc marin de la zone côtière Ouest)
- La réserve naturelle marine de Poé (comprise dans le parc marin de la zone côtière Ouest)

Carte 13 : Réserves marines, commune de Bourail



#### Le récif : classement de la zone côtière ouest

La surface totale du bien inscrit et des zones «tampon», marines et terrestres confondues, atteint 2 861 400 ha (28 614 km<sup>2</sup>). La surface totale marine du bien s'élève à 1 574 300 ha (15 743 km<sup>2</sup>) et représente ainsi près de 60% de la superficie totale de l'espace lagunaire et corallien de Nouvelle-Calédonie.

Un dispositif de protection et de gestion de l'ensemble du milieu marin, déjà existant en Nouvelle-Calédonie, s'applique à l'échelle de la zone inscrite. Les nouveaux dispositifs de gestion en cours d'élaboration (gestion intégrée et participative) vont permettre d'acquérir une expérience solide en terme de gestion concertée qui sera appliquée ultérieurement à l'ensemble des lagons de Nouvelle-Calédonie. L'objectif affiché par les différents acteurs concernés par cette démarche était d'inscrire 60% du milieu récifal et lagunaire afin de protéger à terme 100% de cet espace.

Les récifs coralliens de Nouvelle-Calédonie ont été reconnus par la communauté scientifique internationale comme possédant des caractères d'une valeur universelle exceptionnelle, à savoir :

- Le deuxième plus vaste ensemble récifal au monde et la présence de l'une des rares «doubles barrières récifales»,
- Une très grande diversité de formations coralliennes,
- L'existence de sites de nidification majeurs pour les tortues marines et pour la tortue «verte» (*Chelonia mydas*) en particulier,
- L'existence de zones de reproduction pour des espèces emblématiques et/ou menacées (dugongs, baleines à bosse, oiseaux marins),
- La présence de nombreux mollusques endémiques, d'habitats marins critiques (mangrove, herbier) ainsi que d'un grand nombre d'espèces de faune et de flore marines.

L'inscription concerne six sites répartis dans les Province Nord, Sud, et Iles ainsi que dans la Zone Économique Exclusive de Nouvelle-Calédonie.

Deux grands ensembles récifaux, situés dans la Province Sud, ont été proposés au titre de cette inscription. Il s'agit de la Zone Côtier Ouest (ZCO), qui concerne les communes de Bourail, La Foa, Moindou, Saraméa et Farino et du Grand Lagon Sud (GLS), qui intègre les communes de Yaté, Ile des Pins et Mont Dore.

Les sites proposés à l'inscription au patrimoine mondial de l'UNESCO, ont été choisis, en partie, en raison de l'absence d'activité minière : ("no mining act")

*La présence d'activité ou titres miniers actifs dans le bien et si possible dans les bassins versants a donc constitué un des principaux critères d'exclusion de certaines zones, comme la zone côtière médiane est, ou de définition de limites. (Schéma de mise en valeur des richesses minières de la Nouvelle-Calédonie, pp. 136-137)*

*Carte 14 : Zone Côtier Ouest*



Cette zone, qui comprend quatre aires marines protégées (réserves naturelles marines de Ouano, de la Roche Percée, de l'île Verte et de Poé), se caractérise par divers sites remarquables et notamment :

- La faille de Poé qui est une saignée très étroite dans le récif et le lagon au Nord de la baie de Bourail. D'une profondeur moyenne d'environ 20 m, cet ancien lit de rivière constitue un petit canyon parcouru par de violents courants et fréquenté par de nombreux et gros requins ainsi que par des espèces pélagiques,
- La baie de Moindou et le littoral de La Foa, remarquables par le développement de vastes mangroves, l'arrivée de plusieurs cours d'eau et la proximité du récif barrière,
- La baie des tortues et le site de la «Roche Percée».

➤ Typologie récifale et habitat :

Cette zone se caractérise par la très grande proximité du récif barrière et du littoral engendrant un pseudo lagon très étroit et souvent peu ou pas navigable. La baie de Bourail, située en position centrale, est caractérisée par une large ouverture dans le récif barrière permettant aux houles de venir se fracasser directement sur l'un des rares faciès rocheux du littoral calédonien.

Les extrémités Nord et Sud de la Zone Côtier Ouest présentent des mangroves particulièrement bien développées. Toute la zone est bordée par des marais à mangrove frontale qui s'étirent sur plusieurs kilomètres. C'est le cas au Sud de Nessadiou où le marais de Mèwa Pohiru s'étend sur sept kilomètres de long. On trouve également des marais à mangrove de fond de baie et de delta. Si les fonds envasés sont relativement peu développés dans cette zone, il existe en revanche de nombreux herbiers littoraux peu profonds abritant les juvéniles de nombreuses espèces commerciales (Siganidae et Lethrinidae) ainsi que des raies guitares *Rhynchobatis djiddensis*, devenues rares.

➤ Biodiversité :

Du fait d'un nombre de faciès très réduit par rapport aux autres parties du lagon calédonien, la biodiversité y est plus faible. On notera cependant que :

- Les crabes de palétuviers *Scylla serrata* sont abondants au Nord et au Sud de la zone où ils font l'objet d'une pêche artisanale régulière. Sur le littoral, de nombreux bivalves font aussi partie des pêches traditionnelles des populations côtières.
- La baie des tortues, au Nord de Bourail, possède un littoral rocheux, battu par les ressacs et les houles, favorable à la présence d'algues rares.
- Concernant la faune ichtyologique, la faille de Poé est l'un des sites les plus remarquables de la côte Ouest. C'est à la fois un lieu de concentration de gros poissons, de résidence de plusieurs espèces emblématiques (napoléons et requins en particulier) et de passage de nombreuses autres espèces (raies manta, gros Serranidae<sup>5</sup>, ...). C'est aussi très probablement un lieu important pour la reproduction de nombreux poissons.

➤ Espèces emblématiques :

Au large de La Foa, la présence du minuscule îlot N'Digoro (Passe de Ouaraï), sur lequel trois espèces nicheuses d'oiseaux marins totalisent environ une centaine de couples, doit être soulignée. Cet îlot, situé dans la réserve marine de Ouano, et la présence, sur le littoral de Temrock, d'une communauté importante de puffins (*Puffinus pacificus*) accueillant 11 000 individus, renforcent l'intérêt que représente la Zone Côtier Ouest en termes de conservation.

Le plus important site de ponte des tortues «grosse tête» *Caretta* se situe sur le littoral de la commune de Bourail (plage de la «Roche Percée»). Cette population calédonienne représente entre 10 et 20% de la population totale du Pacifique.

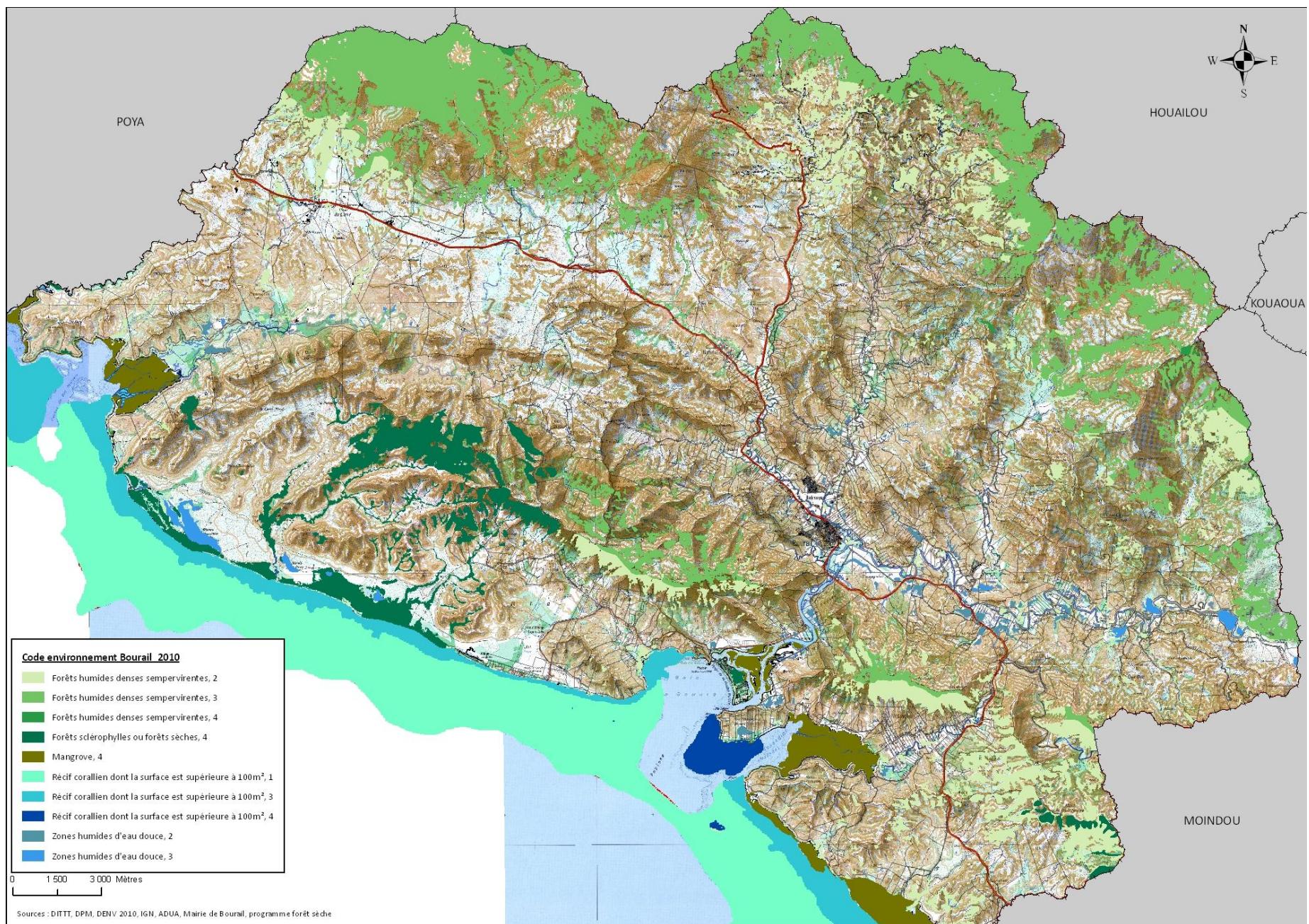
C'est aussi exclusivement dans les roches de la baie des tortues que vivent quelques spécimens de la langouste de Bourail *Panulirus homarus*. Il s'agit d'une petite population. C'est une langouste de roche à vaste répartition dans le Pacifique mais inféodée à un habitat très restreint en Nouvelle-Calédonie. L'ensemble des passes de la côte Ouest constitue des habitats importants pour le dugong puisque des agrégations répétées ont été constatées sur plusieurs jours. Les populations de dugongs de cette zone sont parmi les plus importantes de Nouvelle-Calédonie.

Dans ce cadre, le code de l'environnement a institué la création d'une nouvelle aire protégée, nommée "parc provincial de la zone côtière ouest, qui de la même façon que les réserves naturelles marines, figure en annexe du PUD.

- ⇒ **Importance et diversité des milieux naturels sensibles à préserver et valoriser : mangrove, forêt sèche, forêt humide, maquis minier, marais, etc.**
- ⇒ **Une biodiversité importante**
- ⇒ **Bourail zone tampon de la zone côtière Ouest inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO**

<sup>5</sup> Les *Serranidae* sont une famille de poissons qui inclut les bars, les mérous et quelques vieilles.

*Carte 15: Milieux naturels sensibles protégés au titre du code de l'environnement, commune de Bourail*



### **III.5 Risques et nuisances**

#### **III.5.1 LES RISQUES NATURELS**

On parle de risques naturels lorsque les phénomènes cycliques et d'intensité aléatoire peuvent, lors de leurs manifestations localisées, faire subir des dommages aux biens et aux personnes. Cyclones, inondations, glissements de terrain sont autant de phénomènes qui engendrent des risques dont la mise en place du PUD doit tenir compte. Des études ont d'ailleurs été réalisées et d'autres sont en cours, afin de mieux connaître et situer les risques pour permettre leur intégration dans le zonage de la commune.

De plus, l'urbanisation croissante a accru les risques de glissements de terrains liés à l'instabilité des sols, aux eaux pluviales, aux affouillements dus à la construction d'ouvrages et à la mise en place de réseaux, ainsi que les risques d'inondation liés à un accroissement des surfaces imperméabilisées, aux actions anthropiques...

La prise en compte de ces risques, et leur cartographie permet alors de mieux les gérer et de préserver les populations. Les études et cartographie des risques sont annexées au PUD afin de pouvoir mettre à jour le document au fil de l'avancement et de la réalisation des différentes études de risques.

##### **III.5.1.1 Les risques de glissements de terrain**

Affectés par des glissements de terrains, des écroulements, des coulées de boue,... mais également par des ravinements, du ruissellement concentré, les reliefs et les sols évoluent. Il en résulte un certain nombre de nuisances qui, lorsqu'elles se superposent à des aménagements (urbains, agricoles, touristiques ou autres) peuvent ne plus être supportable économiquement, sans compter les éventuelles menaces qu'elles font peser sur la sécurité des personnes et des biens.

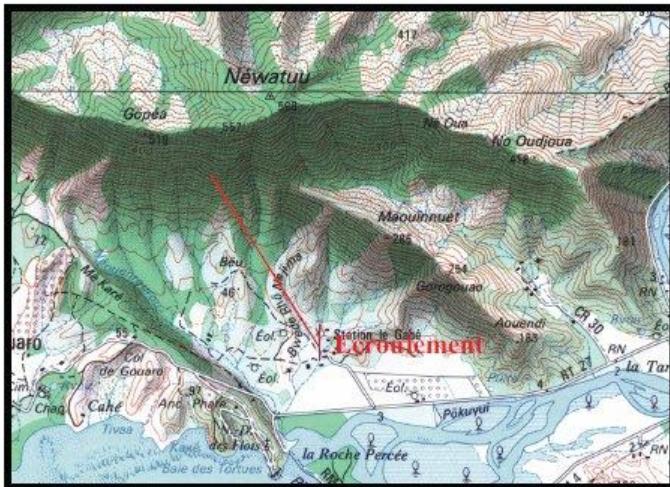
La zone du "bonhomme" de Bourail fait l'objet de glissements importants qui doivent être répercutés dans le PUD. Un zonage en zone naturelle protégée s'impose alors de fait, dans un souci de protection des biens et des personnes.

De même, un secteur situé dans les contreforts du relief bordant la Néra ont fait l'objet d'écroulement. Cet écroulement s'est produit lors du cyclone Anne, en janvier 1988, en rive droite de l'embouchure de la Néra, face à la Baie des Tortues. La Néra, dans ce secteur, traverse en cluse une barre de flysch formant une crête continue sur 25 kilomètres de long, entre 300 et 500 mètres d'altitude. L'écroulement s'est produit sur une propriété privée, en l'absence de tout aménagement. Le pendage général du flysch sur toute la longueur de la crête est orienté vers le NE. Les couches sont donc orientées à contre sens par rapport au talus, ce qui est une configuration favorable par rapport à la stabilité. Une portion de cette crête s'est détachée sur une largeur de 150 mètres, dans une zone de forêt dense où les affleurements sont rares. Un replat est visible au 2/3 supérieur du talus, paquet glissé demeuré accroché dans la pente. La végétation y a été rasée sur toute sa hauteur, encombrée de gros blocs et surtout d'éboulis vifs. Sur les 25 kilomètres de crête, entre la Nessadiou au SW et les Montagnes Blanches au NE, dans une configuration géologique et morphologique identique (barre de flysch de mêmes lithologie, altitude et pendage), cet écroulement est le seul phénomène d'instabilité connu. C'est par ailleurs le seul désordre connu dans ce type de terrain, le flysch étant habituellement peu sujet aux instabilités<sup>6</sup>.

6

[L'aléa naturel mouvements de terrain en Nouvelle-Calédonie. Synthèse des connaissances](#), BRGM/RP-52213-FR, octobre 2003, pp. 97-98

Carte 16 : Ecroulement de la Néra, localisation



#### *Photographie 4 : Ecroulement de la Néra*



### III.5.1.2 Les risques d'inondation

Toutes les rivières de Nouvelle-Calédonie sont sujettes à des débordements de leur lit mineur lors des périodes de fortes précipitations ; celles de la commune de Bourail n'échappent pas à cette réalité. En effet, la ville même est confrontée aux inondations sur des hauteurs importantes, ce qui pose de nombreux problèmes de gestion des zones construites, en particulier dans la partie basse de la ville. Ainsi les constructions existantes, comme les snacks, stations services, etc., qui doivent se mettre aux normes d'hygiène et de sécurité sont confrontés à ces problèmes d'inondation et de constructibilité dans les zones inondables.

De même, les inondations sont sources de dégâts dans les activités agropastorales. Une agriculture raisonnée qui prend en compte la protection des cours d'eau, avec en particulier un entretien mais pas un défrichage des berges et des lits mineurs des rivières, est à mettre en place avec tous les acteurs concernés. Il s'agit de faciliter l'écoulement des eaux dans le lit mineur des rivières en minimisant le débordement des rivières.

Plusieurs études, aux méthodologies différentes, ont été menées et sont en cours, sur les inondations des rivières de la commune. Leur prise en compte dans l'élaboration du PUD se fait en accord avec la [délibération n° 29-2006/APS du 27 juillet 2006 relative aux règles de constructibilité en zones inondables dans la province sud.](#)

Ainsi, afin d'intégrer le risque " inondation " dans le zonage du PUD, les cartes d'inondabilité sont annexées au PUD, permettant alors une mise à jour en fonction de la réalisation de nouvelles études.

La Nouvelle-Calédonie a développé un programme de cartographie des zones inondables, en s'appuyant sur deux méthodes :

- hydrologique : études réalisées à partir de 1991, sur la base des relevés de crues enregistrées. Cette méthode complétée par des études hydrauliques permet de définir la périodicité, les hauteurs d'eau, les vitesses de courant, les transports solides mais elle est limitée du fait du faible nombre d'enregistreurs de crues et du coût élevé des études de modélisation découlant des enregistrements.
- hydro géomorphologique : études réalisées à partir de 1998, sur la base du constat de la nature des terrains. Cette méthode ne permet que de définir l'enveloppe maximale des inondations sans qu'il soit possible d'en définir les principales caractéristiques (périodicité, hauteurs, vitesse...)

Ces méthodes ont permis de classer les zones inondables en trois types d'aléas, avec des instructions provinciales en matière de constructibilité.

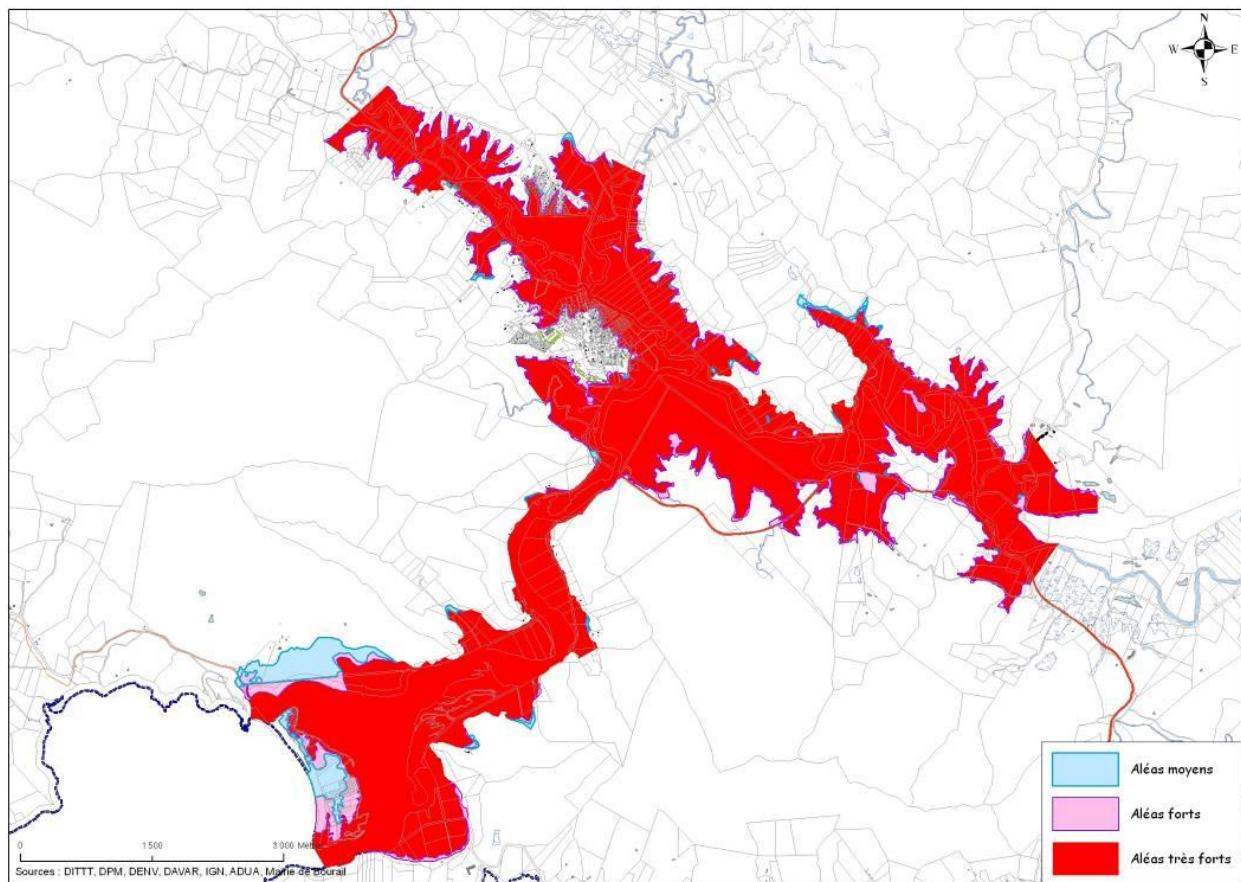
- Aléa très fort : il correspond sensiblement à la crue quinquennale, caractérisé par des vitesses d'écoulement élevées et des hauteurs de submersion importantes ; l'aléa y est fréquent. L'urbanisation les constructions et les lotissements nouveaux y sont interdites ; seules les extensions limitées (en vue d'améliorer les conditions de vie de sécurité et d'hygiène), les équipements publics indispensables au fonctionnement des services publics et les équipements n'ayant pas d'incidence sur l'écoulement des eaux (terrains de jeux, bassins) peuvent y être autorisés.
- Aléa fort : il correspond sensiblement à la crue centennale, présentant au moins un des critères de la zone d'aléa très fort et une hauteur d'eau en général supérieure à 1 mètre. Les constructions nouvelles y sont autorisées, selon les secteurs et après études complémentaires, sous réserves de dispositions constructives permettant la mise en sécurité des personnes et la minimisation du coût économique d'une inondation. Les lotissements peuvent également y être autorisés avec des conditions restrictives fortes (projet situé en limite de zone non inondable, voies de desserte hors d'eau et sans conséquences sur les écoulements, accès direct des constructions sur ces voies)
- Aléa faible ou moyen : il correspond aux franges de crue, caractérisé par une hauteur d'eau inférieure à 1 mètre et une vitesse d'écoulement inférieure à 1m/s. Les constructions y sont autorisées sous réserves de dispositions limitant les dégâts aux biens.

La rivière de la Néra ainsi que ses principaux affluents (Douencheur, Pouéo, Ari et Boghen), ont été étudiés par la société Hydrex en 1992, selon la méthode hydrologique et il en est ressorti une cartographie de la zone inondable de périodes de retour quinquennale (5ans) et centennale, aujourd'hui non conforme à la nouvelle réglementation.

Ainsi des études hydrauliques simplifiées sont en cours ou vont être lancées ; études qui prennent en compte hauteur d'eau et vitesse d'écoulement. Elles permettront alors d'avoir des cartes d'aléas conformes à la nouvelle réglementation. Sont concernées : La Poméa (tranche conditionnelle), La Pouéo, La Boghen, La Douencheur, La Nessadiou, La Déva,

La transformation en carte d'aléa de la Néra a été terminée en octobre 2008 et apparaît donc dès aujourd'hui dans les annexes du PUD.

*Carte 17 : Zone inondable de la Néra, carte d'aléas.*



Les zones d'aléa très fort sont très importantes, limitant grandement les aménagements possibles.

Il est également important et nécessaire d'agir sur les actions à mener et mettre en œuvre afin de minimiser les risques et dégâts, en particulier aux personnes. Ainsi des actions doivent être menées sur la prévision, la prévention et l'organisation des secours, afin de prévoir des zones refuges, des accès et des moyens d'évacuation sûrs. Dans les secteurs réputés inondables mais ne faisant pas l'objet d'étude, les clôtures ne doivent en aucun cas être pleines afin de constituer un obstacle minimum à l'écoulement des eaux en période de crues.

### *III.5.1.3 Cas de la presqu'île de la Roche Percée : (îlot deltaïque dans l'estuaire de la Néra)*

Depuis les années 70, plusieurs lotissements ont été autorisés sur l'îlot de la Roche. Cependant le site subit de nombreuses inondations. Plusieurs études ont donc été menées pour évaluer le risque :

De 1994 à 1997, le Professeur Allenbach (UFP) réalise une étude de courantologie et de sédimentologie. L'îlot est menacé par l'action de la mer (défrichage et érosion) : les courants marins arrivant de la passe balayent le sable vers les deux extrémités de la plage, et lors de crues le sable est ramené au centre de la baie. Dorénavant les "coups d'ouest" emportent du sable et la plage se retire progressivement. De plus certains aménagements détruisent le couvert végétal et accélèrent l'érosion des zones où se fracassent les courants.

La solution proposée fut donc de construire une digue perpendiculaire à la baie pour casser les courants. La digue fusible empêcherait les sédiments de la Néra d'affluer naturellement aux deux embouchures, confortant ainsi les berges.

En mars 1996, lors du cyclone Béti, la digue fusible s'ouvre et le recul de la ligne de rivage s'amplifie (effet de chasse emportant des matériaux). L'eau est passée par dessus le lido, entre le bras intérieur de la Néra et la plage. Les phénomènes observés lors du cyclone conduisent à douter de la stabilité même de l'îlot. Après le cyclone Béti des travaux d'urgence pour conforter les berges de la Néra sont engagés (20 millions / service Génie Rural PS).

En 1997 une seconde étude est menée sur les travaux d'aménagement nécessaires pour conforter l'îlot. Cette dernière complète et corrobore celle menée par l'UFP. Il faut reconstituer la digue fusible à une côte de 2,5m NGNC, réaliser la protection des hauts de plage (au centre), ainsi que des épis au centre pour casser les courants littoraux. Le coût des travaux à réaliser s'élève à 3 milliards de francs. Ainsi des travaux de renforcement moins lourds sont engagés (100 millions de francs) : reconstitution du cordon littoral au pied du Bonhomme (digue fusible) déplacer l'enrochement contre l'îlot pour le protéger de l'érosion, enrocher provisoirement le haut de la plage au milieu de l'îlot. La digue fusible est sensée s'évacuer naturellement en cas de crues importantes et se reconstituer toute seule en quelques mois (les résidents devraient alors utiliser un bac financé par la PS mais géré par la commune, bac côté base nautique).

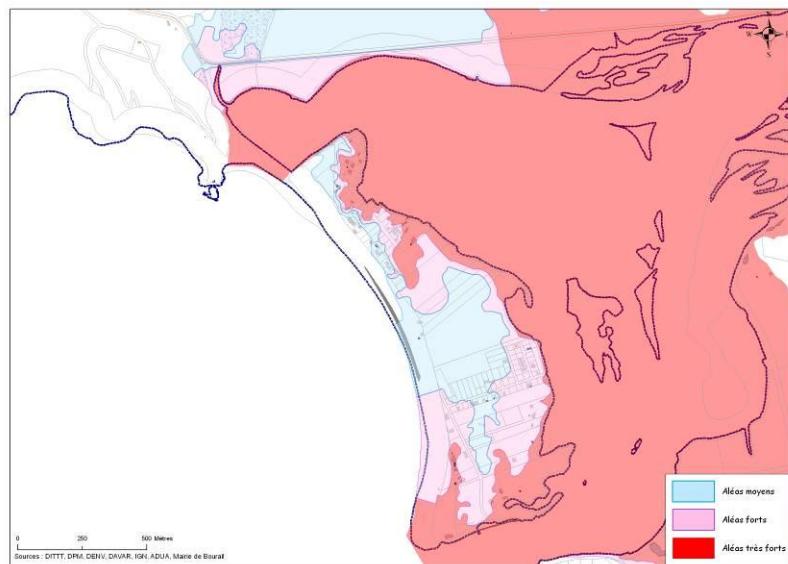
A ce moment l'îlot comprend 51 constructions (40 familles résidentes permanentes)

En 2003, un pan de la falaise de la Roche Percée (le bonhomme) s'effondre, le site est sécurisé et un arrêté municipal interdit l'accès par le pied de la falaise, le belvédère reste ouvert au public. En 2007, un nouvel effondrement de la falaise engendre l'interdiction d'accès au belvédère. Cette falaise, structure de Flysch (mille-feuille de fines couches de grès, de calcaire et d'argile, de surcroît inclinées vers la mer) est particulièrement sensible aux phénomènes météorologiques et secousses sismiques.

En outre les périodes de sécheresse (El Nino) réduisent l'apport sédimentaire naturel entraînant une érosion plus forte ; la plage perd alors 5 000m<sup>3</sup> environ de sable par an.

C'est pourquoi l'îlot de la Roche Percée a été classé en NDri (inconstructible) en 1997 du fait des risques conjugués d'inondation (étude Hydrex 1992) et d'érosion littorale (étude UFP 1994-1997).

*Carte 18 : Zone inondable de la Néra, carte d'aléas, site de la Roche percée*



Cette carte d'aléa indique un aléa très fort en arrière de l'îlot de la Roche, puis une zone d'aléa fort puis une zone d'aléa faible moyen. Si parmi les constructions existantes, nombreuses sont celles qui se retrouvent en aléa faible moyen, ou fort, il reste néanmoins le risque d'érosion du littoral

#### *III.5.1.4 L'amiante environnemental*

L'amiante est une substance minérale présente sous forme de fibre microscopique. Lorsque ces roches ne sont pas affleurantes ou manipulées les fibres restent contenues sans possibilité de libération. C'est lors de manipulations ou lorsque les roches sont à nus que le risque d'exposition aux fibres est avéré : en effet, lors de la réalisation de travaux (terrassements, extractions, etc.) ou lorsque les roches sont affleurantes et soumises aux phénomènes naturels (vents, érosion, etc.), les fibres sont libérées et mises en suspension dans l'air. Ce sont ces fibres qui sont à l'origine de pathologies mortelles.

La Nouvelle-Calédonie a cette particularité d'avoir de l'amiante à l'état naturel. La répartition des zones à risques est liée à la constitution géologique du territoire qui possède des roches susceptibles de contenir des fibres d'amiante. Ces roches sont situées dans trois unités géologiques :

- Les nappes de périclites (massifs miniers),
- L'unité métamorphique de Pouébo,
- Les serpentinites associées aux formations de la chaîne centrale (unité de la Boghen)

La commune de Bourail voit donc son territoire grevé de sites potentiellement amiantifères. Ce risque apparaît dans les documents graphiques du PUD, sur les cartes de servitudes et contraintes.

Ainsi une carte *des formations potentiellement amiantifères en Nouvelle-Calédonie* réalisée conjointement par le BRGM, l'IRD, l'Institut Pasteur et la DIMENC, réalisée sur la base de la cartographie géologique indique les zones à risques d'amiante. De plus, une étude<sup>7</sup> sur la présence d'amiante environnemental a été réalisée par le bureau d'études Géo-impact sous l'égide de la DIMENC. Cette étude, terminée en juin 2008, recense les sites amiantifères aménagés au niveau des tribus de Pothé, Bouirou, Ny, Azareu, ainsi que le long de la route territoriale au niveau du col des roussettes. Des traces d'amiante naturel ont été trouvées sur certains des sites.

Deux grands ensembles géologiques potentiellement amiantifères reconnus sont présents sur la commune de Bourail : les serpentinites, que l'on retrouve dans la chaîne ou plus au sud recouvrant la RT1, et la nappe ophiolitique ou massifs miniers". Parmi les zones potentiellement amiantifères repérées, il est à signaler

- au niveau du lieu dit "marais aux Perruches",
- au sud du village,
- des zones coutumières, à l'est de la commune (Oua-Oué) ainsi qu'au nord (Azareu, Pothé, Ny, Col des Roussettes) sont concernées par ces formations potentiellement amiantifères.

Enfin, il est à noter que selon la valeur de la zone tampon (choisie à 50m pour des raisons liées à l'échelle cartographique) des zones comme la vallée de Pouéo pourraient être partiellement impactées.

Dans les zones à risques il s'avère donc indispensable de prendre certaines précautions avant tous travaux (terrassement, construction, ..) ou toutes activités susceptibles de bouger de la terre et de mettre à nue ces roches (agriculture, etc.). Il est nécessaire de :

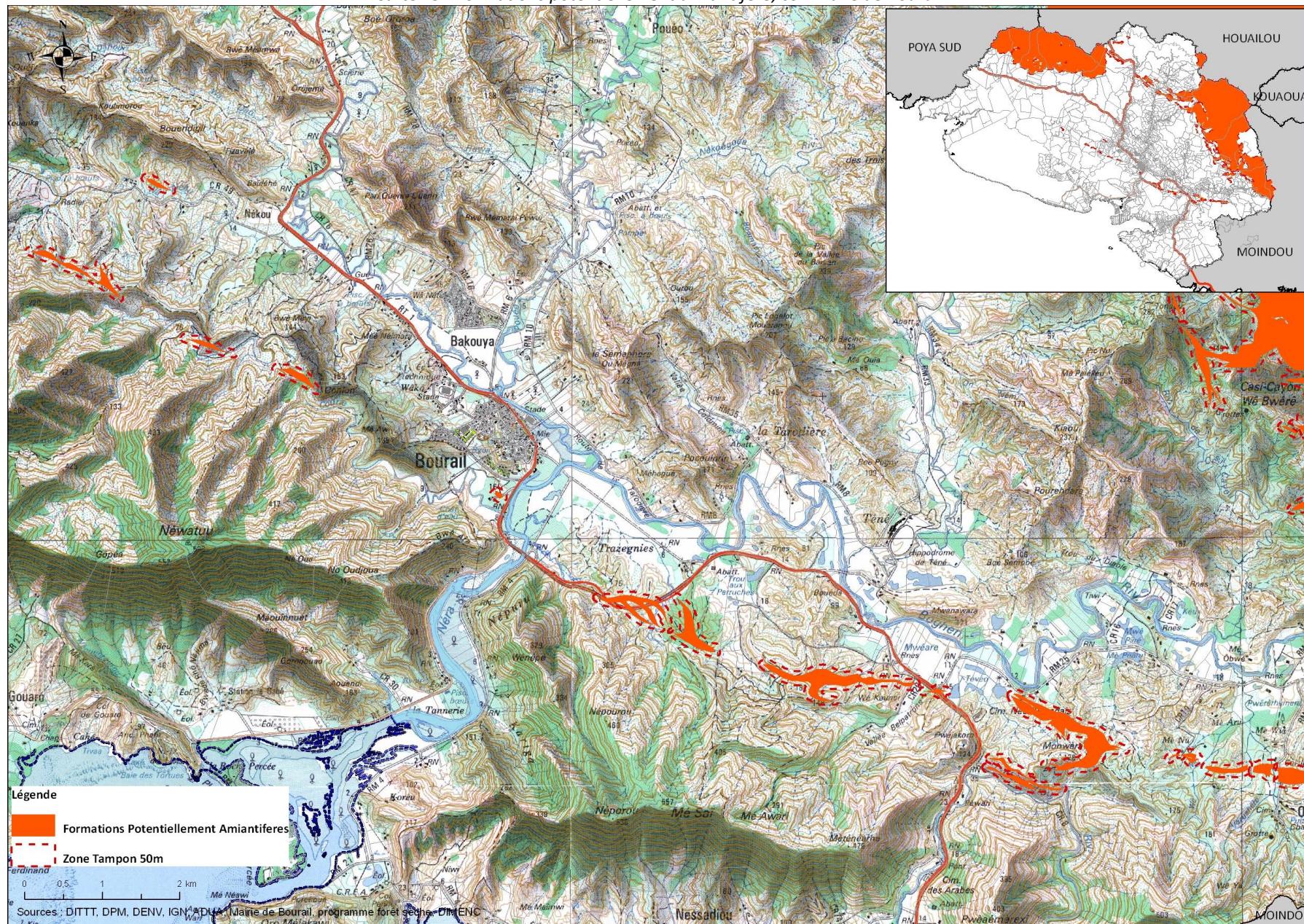
- Consulter le service géologique de la Nouvelle-Calédonie
- Evaluer les risques et prévoir des mesures de protection le cas échéant, qui comprennent notamment :
  - Mise en place des protections individuelles selon l'intensité du risque (masques)
  - humidifier préalablement le sol par arrosage avant de le travailler afin d'éviter l'envol de poussières
  - Changements fréquents des vêtements de travail
  - Techniques de déblais recouverts et confinés sur place ; une zone de stockage appropriée doit être identifiée et cartographiée.
  - restreindre au minimum la surface de la zone terrassée et les volumes de matériaux excavés ;
  - revégétaliser (gazon, herbacées, plants...) la surface du site après travaux et pérenniser le bon état de la couverture mise en place ;
- etc.

= Commune de Bourail =

Plan d'urbanisme Directeur

Rapport de présentation – Approuvé par la délibération n°50-2011/APS du 22 décembre 2011

Carte 19 : Formations potentiellement amiantifères, commune de Bourail



### **III.5.2 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES**

La commune de Bourail compte deux établissements générateurs de risque technologique :

- un dépôt de munitions dans le camp militaire de Nandaï ; ainsi une zone de protection matérialisée sous forme de servitude apparaît dans les annexes du PUD. Cette servitude sera levée par simple mise à jour du PUD lors du départ éventuel des militaires et surtout du retrait du dépôt de munitions.
- La carrière située au niveau du creek Aymes possède également un dépôt d'explosif : une zone figure donc dans les annexes sous forme d'un cercle de 800 mètres de rayon autour de la carrière. Dans cette dernière, tout projet nécessite la consultation de la Direction de l'Industrie, des Mines et de l'Energie de Nouvelle-Calédonie (DIMENC).

- ⇒ **Importance des risques d'inondation**
- ⇒ **Risques cumulés d'inondation et d'érosion du littoral sur le site de la Roche Percée**
- ⇒ **Risques technologiques induits par le dépôt de munition de Nandaï et le dépôt d'explosifs de la carrière du creek Aymes.**
- ⇒ **Traces d'amiante environnemental dans les tribus du nord de la commune et sur une frange centrale en particulier au niveau du marais aux perruches**

### **III.6 L'eau potable**

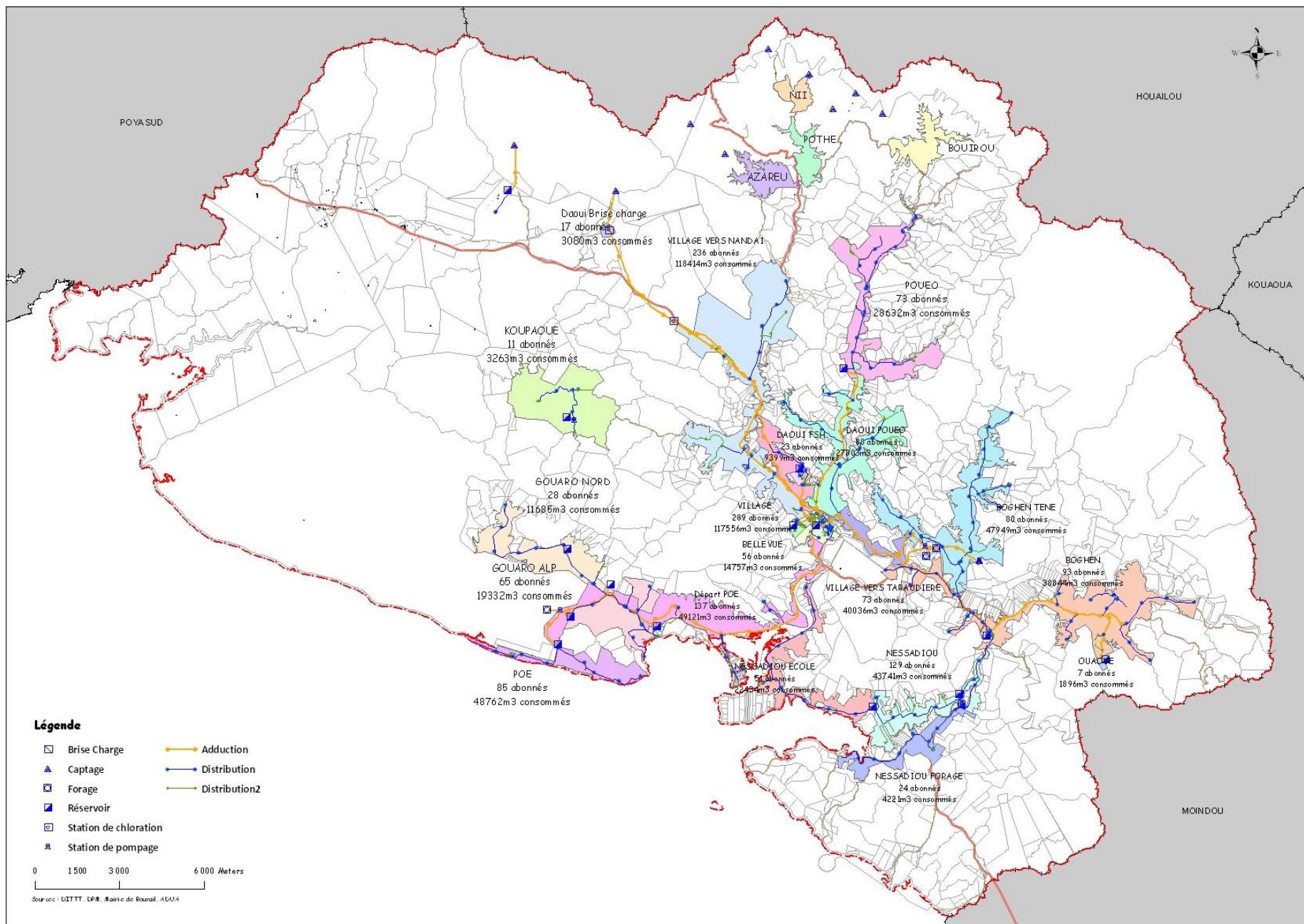
Le réseau d'eau potable s'étend sur 280 km environ (dont 40km en tribu) et dessert la quasi-totalité des la population.

D'avril 1992 à décembre 2009, le service de l'eau potable en dehors des tribus était confié à la compagnie Electricité et Eau de Calédonie (EEC) puis à la Calédonienne des Eaux (CDE) par contrat d'affermage. En tribu, le service de l'eau potable était géré en régie communale.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010, l'affermage du service de l'eau potable y compris les tribus est confié à la société d'Exploitation des Eaux de Bourail (SEEB) pour une période de 12ans.

Les ressources proviennent soit de captages (Baraoua, Daoui) soit de pompages (Gouaro, Taraudière, Nessadiou), le stockage étant assuré sur les points hauts des zones où il existe de l'habitat aggloméré. Dix stations de chloration existent (Nandaï, Pothé, Azareu, Ny1 et 2, Bouérégaou1 et 2, Bouirou, Col des Roussettes et OCEF).

Carte 20 : Secteurs AEP, commune de Bourail



**Légende**

- Brise Charge
- ▲ Captage
- Forage
- Réservoir
- Station de chloration
- Station de pompage
- Adduction
- Distribution
- Distribution2

0 1500 3 000 6 000 Meters

Sources : DITTT, DPM, Mairie de Bourail, ADUA

### **III.6.1 RESEAUX ET INSTALLATIONS D'AEP EXISTANTS**

#### **III.6.1.1 Ressource**

Les ressources en eau principales sont :

- Captage de la Daoui : le débit moyen est de 60l/s, le débit d'étiage est de 15l/s,
- Captage de Baraoua : le débit moyen est de 80l/s, le débit d'étiage est de 30l/s,
- Tranchée drainante de Téné : le débit d'étiage est de 67l/s, les caractéristiques physico-chimiques de cette ressource étant contraignantes.

La commune dispose également des ressources en eau suivantes :

- Forage de Taraudière,
- Forage de Koupaoue,
- Forage de Gouaro,
- Forage de Nessadiou,
- Captages de Pothé,
- Captage d'Azareu,
- Captages de Ny,
- Captages de Bouregaou,
- Captage de Bouirou.

Les différents captages et forages de la commune possèdent des périmètres de protection. On distingue 3 types de périmètres de protection:

- Périmètre de protection immédiate : il a pour objet d'empêcher la dégradation des ouvrages ou l'introduction directe de substances polluantes dans l'eau. Sa surface est donc limitée. Le terrain est acquis en pleine propriété par la collectivité et est clôturé. Toutes les activités y sont interdites à l'exception de l'exploitation et l'entretien des équipements et des activités autorisées dans l'acte de déclaration d'utilité publique.
- Périmètre de protection rapprochée : il doit protéger efficacement le captage vis-à-vis de la migration souterraine de substances polluantes. Peuvent être interdits ou réglementés toutes les activités, installations et dépôts susceptibles de nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux. Sont généralement interdits dans ces périmètres :
  - Le forage de puits autres que ceux nécessaires à l'extension du champ captant et à la surveillance de sa qualité
  - L'exploitation des carrières à ciel ouvert, l'ouverture et le remblaiement d'excavations à ciel ouvert,
  - Le dépôt d'ordures ménagères, immondices, détritus et tous produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux,
  - L'installation de canalisations, réservoirs, ou dépôts d'hydrocarbures, de produits chimiques et d'eaux usées domestiques ou industrielles,
  - L'épandage ou l'infiltration de lisiers et des eaux usées d'origine domestiques ou industrielles.
- Périmètre de protection éloignée : il renforce le périmètre précédent.

Les caractéristiques des périmètres de protection des captages de la commune de Bourail sont détaillées dans le tableau ci-dessous, avec un extrait de l'arrêté classant les périmètres.

*Tableau 1 : Périmètres de protection de la ressource en eau*

#### **Captage de Pothé**

Périmètre de protection immédiate PPI qui sera clôturé intéressant une zone de cinquante (50) mètres de rayon au maximum autour de la prise d'eau sur le creek "Ouégo" et dans lequel tout accès sera interdit.

Périmètre de protection éloignée PPE intéressant le bassin versant du creek "Ouégo" dans sa partie située au-dessus de la prise d'eau et dans lequel toutes décharges ou toutes autres causes susceptibles de nuire à la qualité des eaux seront interdites

#### **Forages de Gouaro et de Nessadiou**

qui seront clôturés et dans lesquels tout accès sera interdit intéressant une zone de quinze (15) mètres de rayon autour :

- du forage GP1 exécuté sur la propriété de Monsieur Charles DERIOS à Gouaro ;
- du forage exécuté sur la propriété de Monsieur Jean-Marie HUREL (succession) à Nessadiou où sera également construite la station de pompage de Nessadiou ;
- et une parcelle de 10x10 mètres sur la propriété de Monsieur Charles DERIOS en bordure de la route menant à Poé où sera construite la station de pompage de Gouaro.

#### Périmètres de protection immédiate PPI

Ces parcelles seront acquises en toute propriété par la Municipalité de Bourail, ainsi que des parcelles de 15x15 mètres nécessaires à l'implantation des réservoirs sur les propriétés suivantes :

- sur la propriété de Monsieur BORDES Marcel pour l'accès au réservoir R de Gouaro.
- sur la propriété de Monsieur MALMEZAC (parcelle n°23) pour l'accès du réservoir R de Gouaro.
- sur la propriété de Monsieur HENGAÏ Edouard (parcelle n°23) pour l'accès au réservoir R' de Gouaro.
- sur la propriété de Monsieur HUREL Emile (parcelle n°103) pour l'accès au réservoir R de Nessadiou ;
- sur la propriété de Monsieur ROY Louis, Victor (parcelle N°126) pour l'accès au réservoir R' de Nessadiou.

#### **Protection du Captage de Daoui**

Périmètre de protection rapprochée PPR situé autour du barrage sur la rivière Daoui dans lequel tout accès sera interdit, et qui sera acquis en pleine propriété par la Municipalité et clôturé. Il sera constitué par les deux bandes de terrains de 4 mètres de large situées de chaque côté de la rivière et s'étendant jusqu'à 50 mètres à l'amont du barrage et 10 mètres à l'aval

Périmètre de protection éloignée PPE intéressant le bassin versant du creek intéressé dans sa partie située au-dessus de la prise d'eau et dans lequel toutes décharges ou toutes autres causes susceptibles de nuire à la qualité des eaux seront interdites

#### **Protection du Captage de NY**

Périmètre de protection immédiate PPI situé autour de la prise d'eau (cote 255) dans lequel tout accès sera interdit et qui sera acquis de pleine propriété par la municipalité et clôturé. Il sera constitué par deux bandes de terrains de 4 mètres de large situées de part et d'autre du creek et s'étendant 50 mètres à l'amont et 10 mètres à l'aval du barrage.

Périmètre de protection éloignée PPE intéressant le bassin versant du creek dans sa partie située au-dessus de la prise d'eau et dans lequel toutes décharges et toutes autres causes susceptibles de nuire à la qualité des eaux seront interdites

#### **Protection du Captage de Baraoua**

Périmètre de protection immédiate PPI situé autour de la prise d'eau à la cote + 150,00 sur la rivière BARAOUA, dans lequel tout accès sera interdit et qui sera acquis en pleine propriété par la Municipalité et clôturé. Il sera constitué de deux bandes de terrain de 4 mètres de large situées de chaque côté de la rivière et s'étendant jusqu'à 40 mètres à l'amont de la prise et 10 mètres à l'aval

Périmètre de protection éloignée PPE intéressant le bassin versant de la rivière BARAOUA dans sa partie située au-dessus de la cote + 150,00 et dans lequel toutes décharges ou toutes autres causes susceptibles de nuire à la qualité des eaux seront interdites

#### **Protection du Captage de Djiamoua**

Périmètre de protection immédiate PPI situé autour de la prise d'eau à la cote + 150,00 sur la rivière DJIAOUMA dans lequel tout accès sera interdit, et qui sera acquis en pleine propriété et clôturé. Il sera constitué de deux bandes de terrain de 4 mètres de large situées de chaque côté de la rivière et s'étendant jusqu'à 40 mètres à l'amont de la prise et 10 mètres à l'aval.

Périmètre de protection éloignée PPE intéressant le bassin versant de la rivière DJIAOUMA dans sa partie située au-dessus de la cote + 150,00 et dans lequel toutes décharges ou toutes autres causes susceptibles de nuire à la qualité des eaux seront interdites.

### Protection de la tranchée drainante de Téné

Ce périmètre est représenté par un rectangle de 25 mètres linéaires de large environ, sur 100 mètres linéaires de long. La largeur est définie par la largeur de la rivière (environ 5 mètres linéaires) augmentée de 10 mètres linéaires de chaque côté des berges. Les 10 mètres linéaires en haut des berges correspondent au chemin de halage.

#### Périmètre de protection immédiate PPI

La longueur est limitée:

- l'aval, par le seuil de retenue des eaux,
- à l'amont, par la limite du lot communal n°62 pie soit une distance de 100 mètres linéaires depuis le seuil.

Dans ce périmètre tout accès sera interdit. Il sera acquis et clôturé par la commune de Bourail.

constitué par le bassin versant situé à l'amont du seuil de retenue des eaux sur une distance de 250 mètres linéaires et défini:

- au Nord, par une bande de 4 mètres de large parallèle à la rivière Téné,
- à l'Ouest, par une ligne définie comme suit:
  - point amont : déversoir de crue,
  - tracé de la ligne brisée : lit du canal de crue depuis le déversoir jusqu'à la limite du lot communal 62 pie, puis ligne droite jusqu'à la limite aval située en rive droite du périmètre immédiat,
  - point aval : limite aval du périmètre immédiat.
- au Sud, par une droite de 90 mètres linéaires correspondant au 25 mètres linéaires de la limite aval du périmètre de protection immédiate, prolongée de 65 mètres linéaires environ, jusqu'à la piste de desserte de la propriété lot n° 46,
- à l'Est, par la piste de desserte de la propriété riveraine lot n° 46,

#### Périmètre de protection rapprochée PPR

Toutes les constructions à caractère industriel et tous les travaux de prospection et d'exploitation seront interdits. Tous les autres projets de travaux nouveaux seront soumis à autorisation des autorités compétentes en matière de gestion des eaux après études d'impact. Tout acte susceptible de nuire à la qualité des eaux sera interdit, notamment :

- le rejet d'effluents non traités,
- le déversement de matières et d'objets,
- l'abreuvement du bétail à la rivière,
- tout contact direct entre la rivière et le bétail (traversée obligatoire sur passerelle),
- les baignades de bétail par couloirs d'aspersion ou piscines si les installations n'ont pas été déclarées conformes,
- tout épandage d'engrais à moins de 50 mètres de la rivière,
- toute baignade.

ce périmètre correspond à l'ensemble du bassin versant de la rivière Téné situé à l'amont du périmètre de protection rapprochée. Il est défini, conformément au plan figurant au dossier d'enquête, par les lignes de crêtes encerclant le bassin versant. Il concerne l'ensemble de propriétés situées dans cette zone.

Dans ce périmètre de protection éloignée, les constructions à caractère industriel et les travaux nouveaux tels que ouvertures de routes, travaux de prospection et d'exploitation pourront être autorisés par arrêté de l'autorité compétente en matière de gestion des eaux et après une étude d'impact préalable. Tout acte susceptible de nuire à la qualité des eaux sera interdit, notamment :

#### Périmètre de protection éloignée PPE

- le rejet d'effluents non traités,
- le déversement de matières et d'objets,
- l'abreuvement du bétail à la rivière,
- tout contact direct entre la rivière et le bétail (traversée obligatoire sur passerelle),
- les baignades de bétail par couloirs d'aspersion ou piscines si lits installations n'ont pas été déclarées conformes,
- tout épandage d'engrais à moins de 50 mètres de la rivière,
- toute baignade de collectivité à moins de 3 km en amont de la station de pompage.

Certains de ces périmètres s'avèrent être insuffisants. Ainsi des périmètres de protection éloignés sont à l'élaboration pour les forages de Gouaro et Nessadiou. Il est à noter également que pour ces deux forages, l'eau a une teneur importante en manganèse, c'est pourquoi ils sont utilisés seulement en appoint.

D'autre part certains captages n'ont pas encore de périmètres de protection ; ces derniers sont également à l'étude. Il s'agit des captages de Bouérégaou1 et 2, Ny 2, du Col des Roussettes, d'Azareu, et de Taraudière 1 et 2.

### *III.6.1.2 Réseaux*

Le contrat d'affermage en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010 prend désormais en compte la totalité de la commune, y compris les réseaux des tribus, qui ne sont donc plus gérés en régie. Le paiement des consommations d'eau potable en tribu est ainsi soumis depuis le 1er janvier 2010, aux mêmes tarifs que celles de l'ensemble du territoire communal.

Les réseaux d'AEP de la commune sont les suivants :

- réseau d'adduction principal:
  - conduite entre Daoui et réservoir Village.
- réseaux de distribution depuis le réservoir de la ville :
  - 1 réseau vers Nandaï,
  - 1 réseau vers Vallée de la Pouéo rive gauche,
  - 1 réseau vers Taraudière – Téné,
  - 1 réseau vers Boghen – Oua-Oué et Boghen – Nessadiou – Ecole,
  - 1 réseau vers La Roche – Gouaro 1 – ALP – Gouaro 2 – Poé
- réseaux indépendants :
  - captage Baraoua – réservoir Abattoir et pompage –
  - réservoir de Koupaoué
- en tribus :
  - un réseau par tribu

Le rendement global du réseau est de 60%. Des renforcements sont donc nécessaires d'autant que les conduites et les équipements sont vétustes (fuites, débordement de réservoirs, etc.). En effet, la conduite principale d'adduction est ancienne et la perte est importante en raison de nombreuses fuites. Ainsi, pour améliorer le rendement, la conduite d'adduction en amont de la ville devrait être remplacée sur 4 km entre le captage et la station de chloration. De plus, plusieurs réseaux de distribution sont réalisés par piquage direct sur cette adduction (vers le lotissement FSH, la Vallée de Pouéo rive droite, lotissement Bellevue), et les sections des réseaux sont trop petites.

Ainsi en 1998, la conduite de Nessadiou a été renforcée mais pour qu'elle soit réellement opérationnelle à son maximum un réservoir et une station de pompage supplémentaires sont nécessaires. A ces conditions seulement le réseau qui alimente la pointe Vidoire sera amélioré.

La mise à jour, par le bureau d'études IDR, du schéma directeur d'alimentation en eau potable de la commune (en dehors des tribus), réalisé en 2001 par SOPRONE, est en cours de finalisation. Les principales conclusions sont reprises ci-après.

La consommation d'eau potable de la commune en 2008, en dehors des tribus, s'élève à environ 740 000 m<sup>3</sup> soit une moyenne de 23.5l/s. Les consommations en tribu ne sont pas connues.

Les besoins en eau en pointe journalière, au niveau de la ressource, sont estimés :

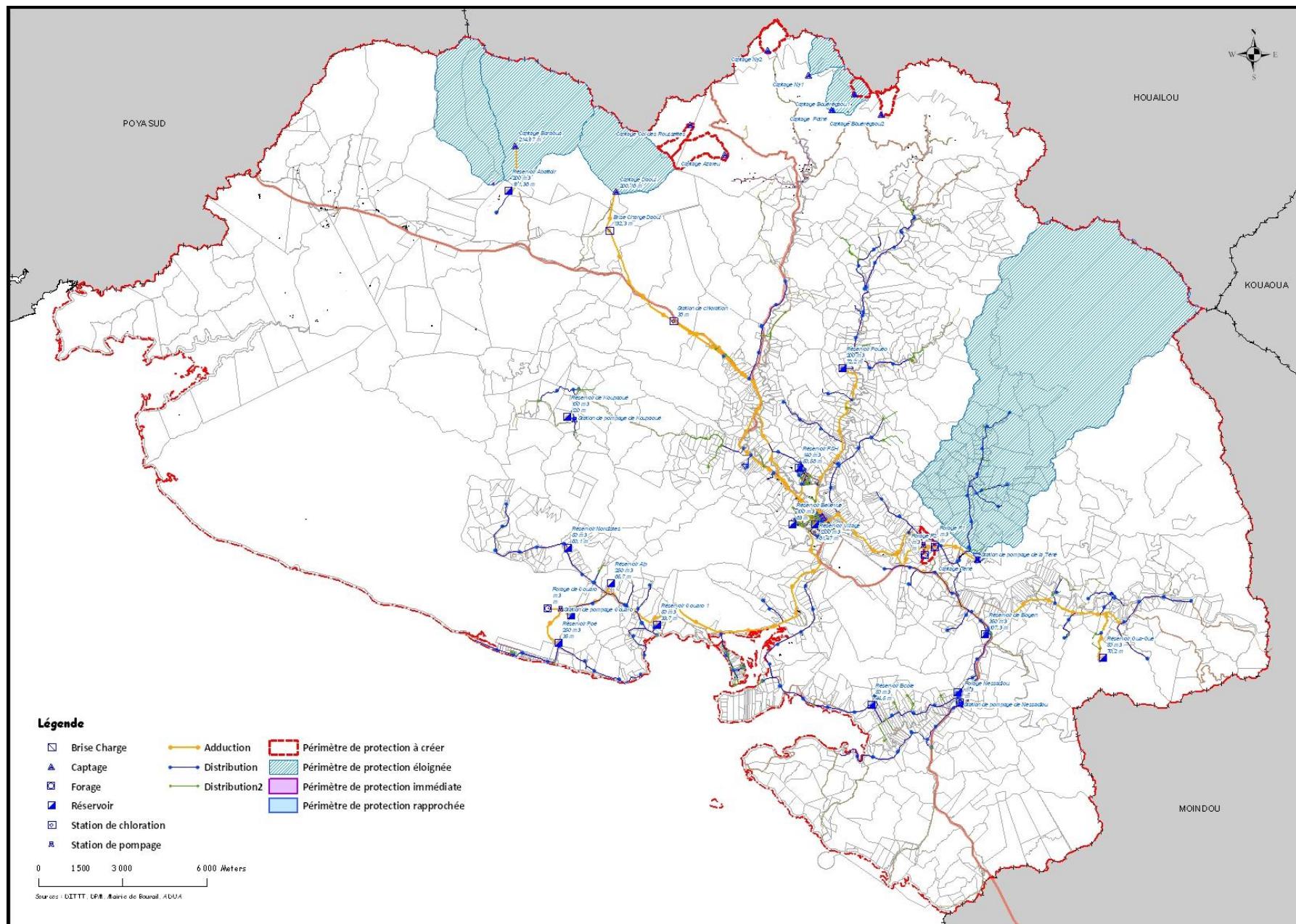
- à 70l/s actuellement,
- à 108l/s en 2020,
- à 131l/s en 2040,
- et à 214l/s en 2070.

Ces besoins prennent en compte une évolution de la population rapide entre 2008 et 2020 (+3% par an en moyenne) et une amélioration du rendement des réseaux.

A l'exception de la ville, le réseau AEP existant n'a donc pas les capacités suffisantes par rapport aux zones d'urbanisations futures, telles qu'elles sont dimensionnées dans le projet de PUD de la zone rurale de 1998.

Pour faire face à l'évolution des besoins, des travaux de renforcement sont nécessaires ; ces travaux, précisés dans la mise à jour du schéma directeur d'alimentation en AEP, reposent sur le principe de mobiliser au maximum les captages gravitaires existants et futurs, notamment en période moyenne, afin d'éviter les coûts liés au pompage. Ainsi, il est prévu que les captages de Daoui, Baraoua et un futur captage de Barandeu alimenteront l'ensemble de la commune de Bourail en situation normale. En période d'étiage, ces ressources ne pourront alimenter que la partie Nord de Bourail, la partie Sud étant alimentée par les pompages de Téné et de la Taraudière.

Carte 21 : Réseau d'AEP, commune de Bourail



La ressource existe et est suffisante, mais ce sont surtout les conduites qui nécessitent des renforcements.

### **III.6.2 AMELIORATION DU RESEAU AEP**

Les actions et investissements à réaliser pour renforcer le réseau AEP sont donc de divers ordre :

- Améliorer le rendement : renouveler et renforcer les conduites
- Renforcement de la ressource : depuis le captage de Baraoua (eau potable à la source) vers la conduite principale d'adduction Daoui – Village
- projet de nouveau pompage en amont dans la vallée : nouvelle conduite, Marais aux perruches – village – Poé. Le coût de cette action a été évalué à 400 M de francs dont 280 sont financés par le contrat de développement.
- Renouvellement et renforcement de la conduite d'adduction Daoui – Village : la conduite actuelle pourrait alors servir de conduite de distribution.
- Renforcement de la conduite entre la ville et Gouaro
- Conduite de bouclage à créer entre la ville et la Taraudière – Boghen

Le montant de l'ensemble des travaux identifiés à l'horizon 2030 s'élève à 2.3 milliards de francs TTC. Ces travaux comprennent notamment :

- la mise en œuvre d'un réservoir en rive gauche de la Néra à l'entrée sud du village,
- la mise en œuvre d'une conduite d'adduction depuis le village jusqu'au futur réservoir Néra,
- la réalisation d'une conduite d'adduction entre le futur réservoir Néra et le réservoir des ALP,
- le renforcement de l'adduction depuis le captage de Baraoua et depuis le brise charge de Daoui jusqu'à la chloration,
- la réalisation d'un tronçon d'adduction et de distribution depuis le Marais aux Perruches jusqu'au réservoir Néra,
- la poursuite de l'adduction de la chloration jusqu'à Nandaï et la mise en œuvre d'un nouveau réservoir à Nandaï,
- la réalisation d'une prise d'eau à Barandeu et la mise en œuvre d'un réseau d'adduction,
- le renforcement de la distribution de certains secteurs.

- ⇒ Certains captages n'ont pas de périmètres de protection établis
- ⇒ Périmètres de protection insuffisants pour les forages de Gouaro et Nessadiou
- ⇒ Un réseau AEP ancien
- ⇒ Une ressource suffisante actuellement mais de nombreuses fuites
- ⇒ Des piquages sur des conduites d'adduction
- ⇒ Peu de développement possible avec le réseau AEP actuel

### **III.7 Énergie électrique**

#### **Le transport de l'énergie électrique :**

Le Territoire de la Nouvelle Calédonie a concédé à Enercal, le transport et la répartition de l'énergie électrique sur toute sa superficie, par la convention datée du 25 Août 1972, pour une durée de 75 ans.

La commune est traversée par deux lignes de transport.

- Ligne 33 kV MOINDOU BOURAIL NEPOUI
- Ligne 150 kV BOULOUPARIS BOURAIL NEAOUA

#### **La distribution publique de l'énergie électrique :**

Le réseau de distribution publique de l'énergie électrique est réalisé par la commune puis la gestion est concédée à la Société EEC, le réseau assure une desserte de 92 % de la population communale.

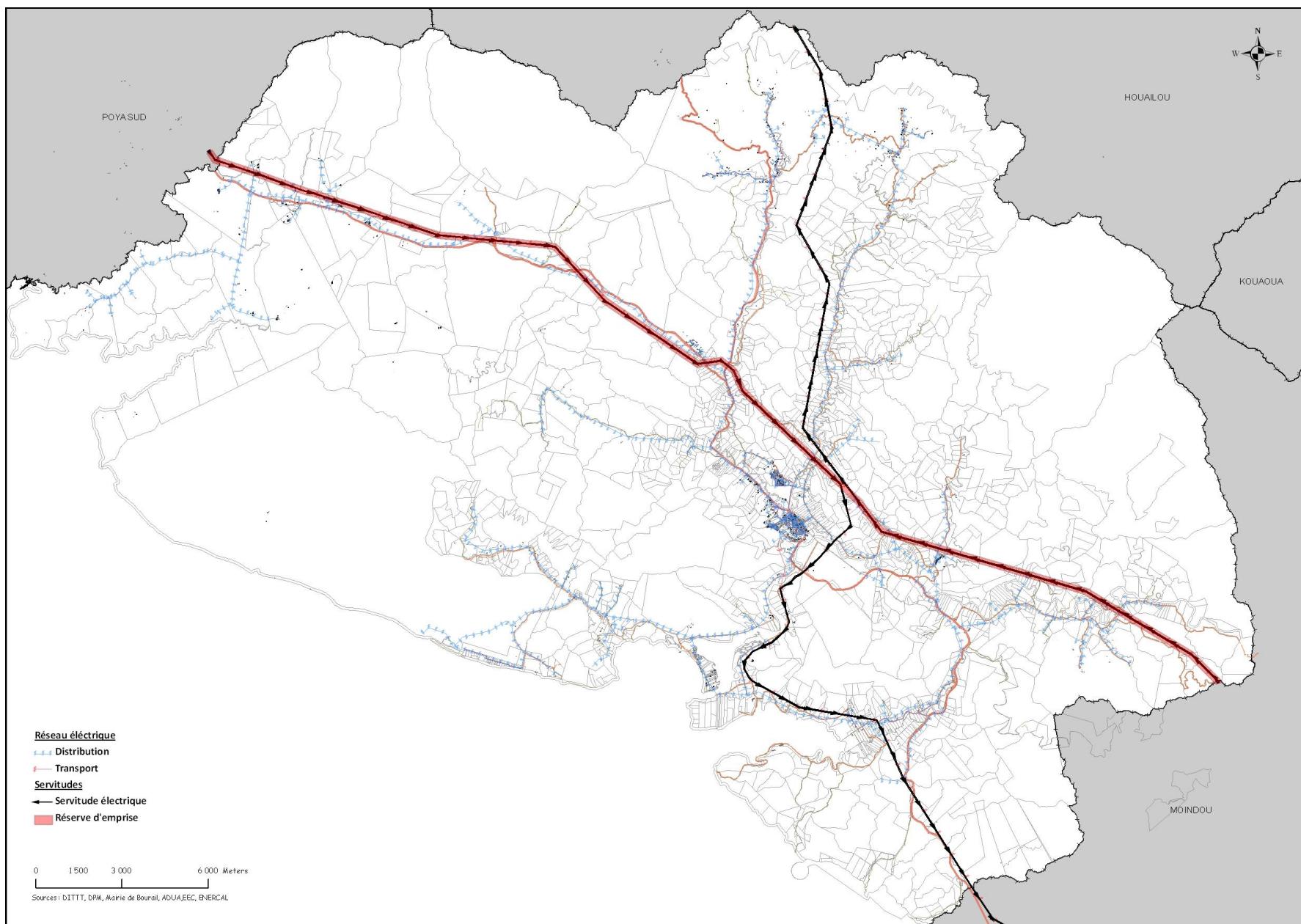
Il est à noter que les lignes électriques de 33 et 150 kV disposent de servitudes ; elles sont reportées en annexes du PUD.

D'autre part, dans le cadre du développement du nord de la Nouvelle-Calédonie, la réalisation d'une ligne de transport d'énergie électrique entre le Nord et le Sud du territoire, pourrait être nécessaire. Cette ligne de 225 kV, traverserait donc la commune de Bourail d'Est en Ouest, en longeant pour partie les lignes 33kV et 150kV existantes.

Par conséquent, un emplacement réservé d'une largeur de 200 mètres de large, apparaît sur les documents graphiques informatifs du PUD, dans l'attente d'un arrêté instituant la servitude.

- ⇒ **Le réseau électrique assure une desserte de 92% de la population communale**
- ⇒ **Un projet d'une ligne de transport de 225 kV traversant la commune**

Carte 22 : Réseau électrique, commune de Bourail



### **III.8 L'assainissement**

Pour faire suite à la réalisation d'un schéma directeur d'assainissement dans le village, la commune a lancé depuis le début des années 2000 un programme de mise en place d'un assainissement collectif dans le bourg, décomposé en tranches successives.

Ce dispositif d'assainissement collectif comporte environ 10 km de collecteurs, 2 postes de refoulement et une station d'épuration par lagunage naturel de 2 250 équivalents habitants extensible à 4 500 équivalents habitants.

La 5<sup>ème</sup> tranche des travaux est en cours de finalisation. A l'achèvement de cette tranche, le dispositif comprendra la 1<sup>ère</sup> phase de la station d'épuration, les 2 postes de refoulement et 1800 équivalents habitants raccordables (habitations, groupes scolaires, lotissements en cours d'achèvement).

Parallèlement à la réalisation des travaux de pose des collecteurs d'eaux usées, la commune réalise les travaux de raccordement des particuliers au réseau d'assainissement collectif, en by-passant les dispositifs d'assainissement autonomes utilisés jusqu'alors. Les raccordements ont ainsi été réalisés sur les 3 premières tranches du réseau.

A l'origine, ce réseau assurait la collecte des eaux pluviales, depuis les différentes constructions se sont branchées dessus en intercalant un système de traitement individuel de type fosse septique. Aujourd'hui un lagunage est en cours de réalisation. Situé sur le terrain communal au dessus de la "prison des femmes", cf. carte 31, il récupérera les eaux usées de la ville et des lotissements avoisinants.

Le taux de couverture est aujourd'hui de 40 % et la mairie a prévu de poursuivre ces travaux d'assainissement du village.

Parallèlement le schéma directeur d'assainissement du littoral, comprenant le secteur de Poé et le sud du secteur de Déva, est en cours de réalisation par le bureau d'études A2EP. Chaque complexe hôtelier du domaine de Déva disposera de sa propre station d'épuration.

En dehors du centre urbain, couvert par un réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome reste donc la façon la plus répandue sur la commune pour traiter les eaux usées.

- ⇒ **Création du lagunage sur la ville : assainissement collectif du centre ville élargi**
- ⇒ **Quelques assainissements semi collectifs**
- ⇒ **Assainissement individuel majoritaire en dehors de la ville**

### **III.9 Les déchets**

La commune dispose d'un Centre d'enfouissement technique situé dans le secteur de Nandaï. Un CTT (Centre de Tri et de Transfert) est en cours de réalisation sur le site de l'actuel dépotoir. Ce centre permettra le regroupement des ordures ménagères avant leur transfert vers l'ISD (installation de stockage des déchets) de Gadji. Il pourrait également y être réalisé du compost réutilisable sur la commune.

La collecte des déchets est assurée en régie, avec les fréquences suivantes :

- 2 fois par semaine pour la ville
- 1 fois par semaine pour les vallées
- 2 fois par semaine pour Poé
- Et 4 fois par semaine pour les hôtels restaurants.

- ⇒ **Réalisation en cours d'un centre de tri et de transfert des déchets**
- ⇒ **Collecte des déchets effectuée en régie**

### **III.10 Le réseau routier**

La commune de Bourail est traversée du Sud-est au Nord-Ouest par la route territoriale n°1 et se trouve à l'embranchement de la RT3 qui part sur la côte Est. La commune dispose des voiries suivantes :

*Tableau 2: Réseau routier*

TYPES DE VOIES	LONGUEUR (km)
Routes municipales	120.1
Chemins ruraux	113.8
Voies urbaines	19.2
<b>TOTAL</b>	<b>253.1</b>

L'aménagement de la traversée de la ville est en cours de réalisation ; en effet l'augmentation de population sur la commune, l'émergence du pôle de VKP, ainsi que la venue de vacanciers sur la commune engendrent une croissance importante des déplacements sur la commune, en particulier dans la ville : l'artère principale qu'est la RT1 y est en mauvais état et le stationnement sporadique. Le besoin en place de stationnement est de moins en moins satisfait sur les parcelles privatives, le domaine public doit assurer cette nouvelle fonction qui n'a pas été prise en compte lors de la viabilisation de la ville. La circulation interne aux quartiers comme sur la RT1 d'ailleurs, s'en retrouve donc assez difficile.

Cet aménagement a commencé par l'entrée sud avec la réalisation du rond-point, puis la réalisation d'un autre rond-point au niveau de Bacouya, et enfin la traversée. Toutefois, avant de réaliser les aménagements de la traversée il est nécessaire de réaliser le réseau d'assainissement, en particulier les descentes de la ville et traversée de la RT.

- ⇒ **Une Route Territoriale qui est l'axe central du centre urbain**
- ⇒ **Mixité des utilisations de cet axe : transit, stationnement, desserte locale**
- ⇒ **Mauvais état de cet axe**

### **III.11 Les transports**

Toutes les lignes de bus qui vont dans le nord s'arrêtent à Bourail ; les lignes de transport interprovinciales sont gérées par la DITTT. Les communes desservies sont :

du lundi au vendredi	Samedi	Dimanche
Houaïlou	Koumac	Koné,
Koumac,	Poindimié	Houaïlou
Koné,	Hienghène	Koumac
Hienghène	Houaïlou	Poindimié
Poindimié	Nouméa	Nouméa
Nouméa		

Un transporteur privé assure la liaison Nouméa-Bourail.

Le Transport scolaire public est réalisé par un prestataire privé qui assure notamment le transfert des enfants scolarisé en dehors de Bourail et qui sont en internat, à Nouméa par exemple. La DDEC gère le ramassage des enfants scolarisés dans ses établissements.

Plusieurs navettes privées assurent le transport en commun des personnes sur la commune de Bourail.

La commune est sur le point d'acquérir des parcelles dans le centre de la ville afin de réaliser une gare routière. Cette dernière en plein cœur de la ville permettra d'offrir un poste relais pour les bus intercommunaux qui s'arrêtent déjà tous sur la commune.

La commune de Bourail dispose d'un aérodrome situé à Poé. Ce dernier composé d'une piste en herbe accueille peu d'avions, principalement pour des déplacements privés. Néanmoins des servitudes de dégagement sont présentes et reportées en annexe du PUD.

- ⇒ Projet de gare routière dans la ville : accueil des passagers des différentes lignes de bus qui desservent le territoire
- ⇒ Présence d'un aérodrome à Poé

## Enjeux :

- ⇒ Optimiser l'utilisation des terrains communaux existants, échanges ou rachats avec d'autres collectivités,
- ⇒ Politique foncière volontariste : achat de terrains pour des projets d'aménagement
- ⇒ Le mitage des parcelles privées à enrayer
- ⇒ Richesse et diversité des paysages à valoriser et préserver, protection et mise en valeur des sites naturels : crêtes, fortes pentes
- ⇒ Diversité des sites pour des développements complémentaires ; urbanisation, activités agricoles, loisirs, tourisme, etc.
- ⇒ Mise en valeur et développement touristique, de loisirs, etc., sur le littoral
- ⇒ Protection et mise en valeur des bâtiments historiques (classement des bâtiments remarquables qui ne le sont pas encore, utilisation et ouverture au public dans la continuité de ce qui est déjà fait)
- ⇒ Protection et valorisation des milieux naturels sensibles : classement en zone naturelle protégée et/ou servitude d'espaces boisés à maintenir ou créer, et mise en valeur raisonnée de certains sites (ouverture au public, découverte et initiations aux différents milieux, etc.)
- ⇒ Zone tampon de la zone côtière Ouest : contraintes environnementales d'aménagement et opportunités de développement
- ⇒ Classement en zone naturelle protégée des sites à risques (cas de la Roche Percée)
- ⇒ Amiante environnemental : précautions en cas de travaux et d'affleurement des roches, information et conseil au public
- ⇒ Prise en compte des risques naturels dans l'aménagement
- ⇒ Mise en valeur des zones inondables : création d'espaces naturels et protection des cours d'eau.
- ⇒ Actions conjuguées des services : éviter l'agriculture et certains aménagements dans le lit mineur des rivières, interdire les barrières pleines dans ces zones, etc.
- ⇒ Remise à niveau et renforcement du réseau AEP, protection de la ressource : indispensable pour le développement de la commune
- ⇒ Unités d'assainissement adaptées aux opérations qu'elles desservent, protection des cours d'eau et du lagon, maîtrise des eaux pluviales en accompagnement du développement de l'urbanisation
- ⇒ Résorption des décharges sauvages, modernisation du système de récupération et traitement des déchets (centre de tri et de transfert), compost réutilisable, etc.
- ⇒ Modernisation des infrastructures de transport : aménagement de la traversée du centre ville (projet en cours de réalisation), développement de l'aérodrome de Poé

## IV SITUATION SOCIODEMOGRAPHIQUE

### IV.1 Caractéristiques démographiques

Avec 4 999 habitants en 2009, Bourail est la huitième commune la plus peuplée de la Nouvelle-Calédonie, la cinquième de la Province Sud après les quatre communes de l'agglomération, et la commune du sud rural la plus peuplée.

#### IV.1.1 BOURAIL, COMMUNE DE LA PROVINCE SUD.

*Tableau 3 : Population totale, selon le sexe, par commune et Province de résidence*

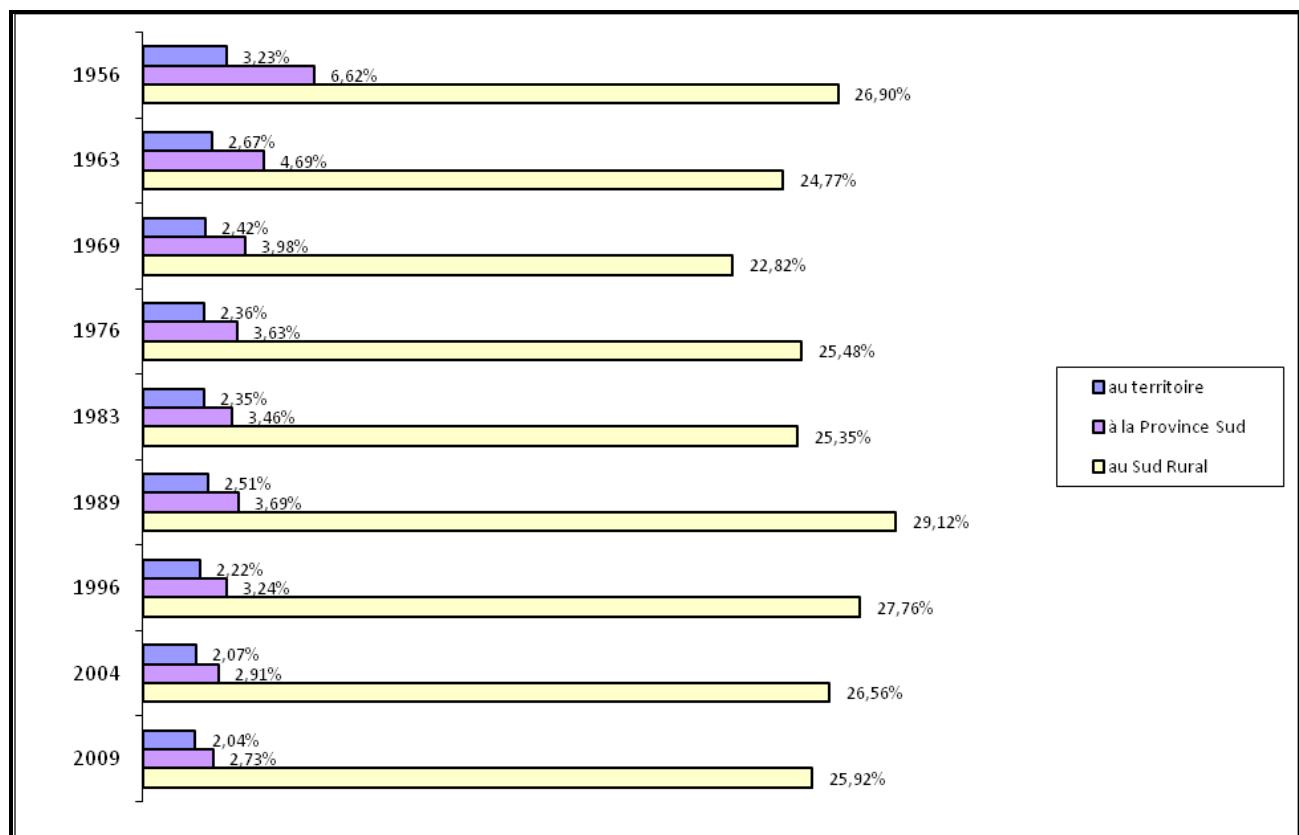
		1956	1963	1969	1976	1983	1989	1996	2004	2009	% d'augmentation de 1956 à 2009
Boulouparis	population	483	635	846	925	1 139	1 456	1 591	2 089	2 418	401%
	taux annuel moyen		3,99%	4,90%	1,28%	3,02%	4,18%	1,27%	3,46%	2,97%	
Bourail	population	2 212	2 312	2 433	3 149	3 410	4 122	4 364	4 779	4 999	126%
	taux annuel moyen		0,63%	0,85%	3,75%	1,14%	3,21%	0,82%	1,14%	0,90%	
Dumbéa	population	284	463	1 304	4 191	5 538	10 052	13 888	18 602	24 103	8387%
	taux annuel moyen		7,24%	18,99%	18,34%	4,06%	10,46%	4,73%	3,72%	5,32%	
Farino	population	142	172	161	194	253	237	279	459	598	321%
	taux annuel moyen		2,78%	-1,10%	2,70%	3,87%	-1,08%	2,36%	6,42%	5,43%	
Île-des-Pins (L')	population	674	930	978	1 095	1 287	1 465	1 671	1 840	1 969	192%
	taux annuel moyen		4,71%	0,84%	1,63%	2,33%	2,18%	1,90%	1,21%	1,36%	
La Foa	population	934	1 407	1 333	1 993	2 094	2 155	2 502	2 903	3 323	256%
	taux annuel moyen		6,03%	-0,90%	5,92%	0,71%	0,48%	2,16%	1,88%	2,74%	
Moindou	population	272	392	291	387	378	461	568	602	704	159%
	taux annuel moyen		5,36%	-4,84%	4,16%	-0,34%	3,36%	3,03%	0,73%	3,18%	
Mont-Dore (Le)	population	1 288	2 640	4 809	10 659	14 614	16 370	20 780	24 195	25 683	1894%
	taux annuel moyen		10,82%	10,53%	12,08%	4,61%	1,91%	3,47%	1,92%	1,20%	
Nouméa	population	22 235	34 990	41 853	56 078	60 112	65 110	76 293	91 386	97 579	339%
	taux annuel moyen		6,70%	3,03%	4,27%	1,00%	1,34%	2,29%	2,28%	1,32%	
Païta	population	1 397	1 903	2 522	3 407	4 834	6 049	7 862	12 062	16 358	1071%
	taux annuel moyen		4,52%	4,81%	4,39%	5,13%	3,81%	3,82%	5,50%	6,28%	
Saraméa	population	255	307	331	357	483	400	486	610	636	149%
	taux annuel moyen		2,69%	1,26%	1,09%	4,41%	-3,09%	2,82%	2,88%	0,84%	
Territoire	population	68 480	86 519	100 579	133 233	145 368	164 173	196 836	230 789	245 580	259%
	taux annuel moyen		3,40%	2,54%	4,10%	1,25%	2,05%	2,63%	2,01%	1,25%	
Grand Nouméa	population	25 204	39 996	50 488	74 335	85 098	97 581	118 823	146 245	163 723	550%
	taux annuel moyen		6,82%	3,96%	5,68%	1,95%	2,31%	2,85%	2,63%	2,28%	
Province Sud	population	33 426	49 329	61 150	86 694	98 548	111 735	134 546	164 235	183 007	447%
	taux annuel moyen		5,72%	3,65%	5,11%	1,85%	2,12%	2,69%	2,52%	2,19%	
Province Sud hors grand Nouméa	population	8 222	9 333	10 662	12 359	13 450	14 154	15 723	17 990	19 284	135%
	taux annuel moyen		1,83%	2,24%	2,13%	1,22%	0,85%	1,51%	1,70%	1,40%	

Sources : ISEE-INSEE

Depuis 1956, la Nouvelle-Calédonie connaît une très forte croissance démographique : plus de 177 000 habitants supplémentaires en un demi-siècle, soit un gain de population de 260%. Cependant, la population est inégalement répartie sur le territoire ; elle se concentre principalement autour du pôle économique le plus important du territoire qu'est l'agglomération du Grand Nouméa ; avec plus de 138 000 nouveaux résidents, l'agglomération a absorbé la majeure partie (plus de 77%) de la croissance démographique du territoire, soit une augmentation de 550%.

La commune de Bourail a, quant à elle, bénéficié d'une augmentation de population de 126%, la plus faible des communes de la Province Sud. Sur les 8 périodes intercensitaires elle possède le taux de croissance annuel moyen parmi les plus faibles de la province.

*Graphique 4 : Part de la population de Bourail par rapport à celle de Nouvelle-Calédonie, de la Province Sud et du Sud Rural, de 1956 à 2009*



Sources : ISEE-INSEE

En 2009, la population de Bourail représente 2% de la population du territoire, 2.7% de celle de la Province Sud et 26% de la Province Sud hors grand Nouméa. Ces chiffres sont inférieurs à ceux du recensement de 1996 (ils étaient respectivement de 2.2%, 3.2% et 27.8%). La croissance de Bourail semble en déclin.

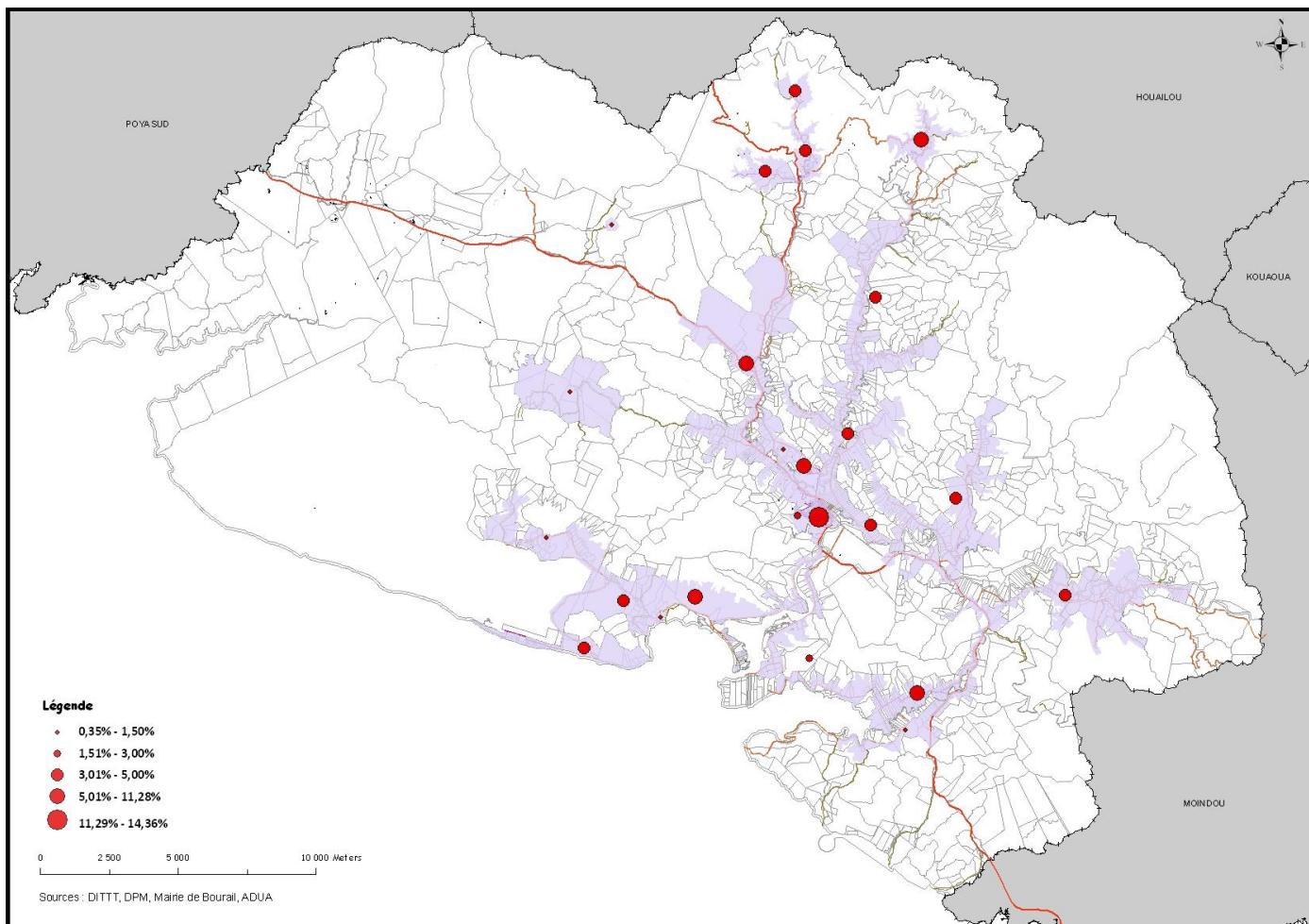
- ⇒ Bourail reste la commune du sud rural la plus peuplée mais possède un des taux d'accroissement les plus faibles.
- ⇒ Une croissance démographique en déclin
- ⇒ La part de la population Bouraillaise dans la population provinciale diminue

#### **IV.1.2 REPARTITION DE LA POPULATION COMMUNALE**

La densité globale est de 6.3 hab. /km<sup>2</sup> en 2009 (contre 2.8 en 1956, 5.5 en 1996 et 6 en 2004) ce qui est nettement inférieur à celle de la Province Sud (26.7) mais supérieure à celle du Sud rural (3.6).

La carte 20 a été réalisée à partir du nombre d'abonnés à l'eau potable combiné à une évaluation de la population dans les tribus de Pothé, Nii, Bouirou et Azareu ; elle permet d'avoir une meilleure approche sur la répartition de la population communale.

*Carte 23 : Répartition de la population communale en 2008*



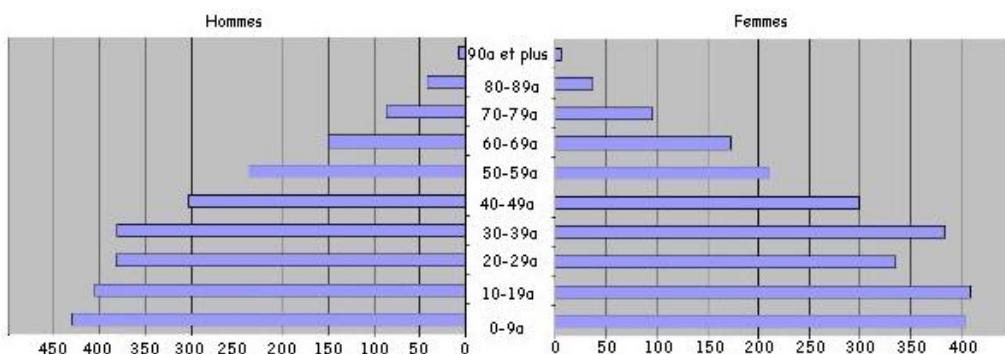
Cette carte montre la dispersion de la population avec plusieurs pôles d'habitats d'importance égale :

- Avec près de 14% la ville compte la plus grande partie de la population communale.
- Plus de 20% de la population vit dans les 6 tribus : c'est celle de Bouirou qui compte le plus grande part de la population communale (plus de 7%)
- Des pôles importants de population sont répartis sur la commune : Nessadiou (presque 10%), la zone de Boghen (plus de 8%), le lotissement FSH (plus de 6%), le secteur de Poé Gouaro (10.82%)
- Des zones d'habitat modestes disséminées

- ⇒ Une population dispersée sur la commune : le centre ville, pôle le plus important qui regroupe la plupart des équipements, commerces et services, des zones d'habitat plus ou moins dense dans certaines vallées, de l'habitat dispersé et 6 tribus dont 2 avec peu de population.
- ⇒ Des pôles d'habitat qui se développent au détriment de l'activité agricole
- ⇒ Une dispersion qui entraîne un étalement urbain et une gestion des services municipaux onéreuse.

#### **IV.1.3 ÂGE DE LA POPULATION**

*Graphique 5 : Pyramide des âges*



Source: INSEE-ISEE (RP 04)

La population se caractérise par :

- 34.5% de personnes de moins de 20 ans, (34.6% pour le Grand Nouméa, 37,7% pour le Sud Rural et 35% pour la Province Sud)
- 53% de personnes ayant entre 20 et 59 ans, (55.7% pour le Grand Nouméa, 51.3% pour le Sud rural et 55.2% pour la Province Sud)
- 12.5% de personnes de 60 ans et plus. (9.7% pour le Grand Nouméa, 11% pour le Sud Rural et 9.9% pour la Province Sud)
- L'âge moyen de la population est de 31.8 a contre 31 pour la Province Sud et 30 pour la Nouvelle Calédonie

La population communale est jeune et en pleine croissance même si Bourail possède une part importante de population des plus de 60a. Les populations en âge d'être scolarisées et de travailler sont importantes.

- ⇒ population relativement jeune mais un âge moyen plus élevé que pour la province
- ⇒ population en âge de travailler importante

#### **IV.1.4 LES MENAGES**

La taille moyenne des ménages diminue depuis 1983 pour atteindre 3.29 en 2004.

*Tableau 4 : Evolution des ménages de la commune de Bourail*

	Evolution de la Population			Evolution des Ménages			taille moyenne des ménages
	Population	Taux de croissance globale	taux de croissance annuel		Taux de croissance globale	taux de croissance annuel	
RGp	1956	2 212					
	1963	2 312	4,52%	0,63%			
	1969	2 433	5,23%	0,85%			
	1976	3 149	29,43%	3,75%			
	1983	3 410	8,29%	1,14%	876		3,89
	1989	4 122	20,88%	3,21%	1072	22,37%	3,42%
	1996	4 364	5,87%	0,82%	1261	17,63%	2,35%
	2004	4 779	9,51%	1,14%	1451	15,07%	1,77%

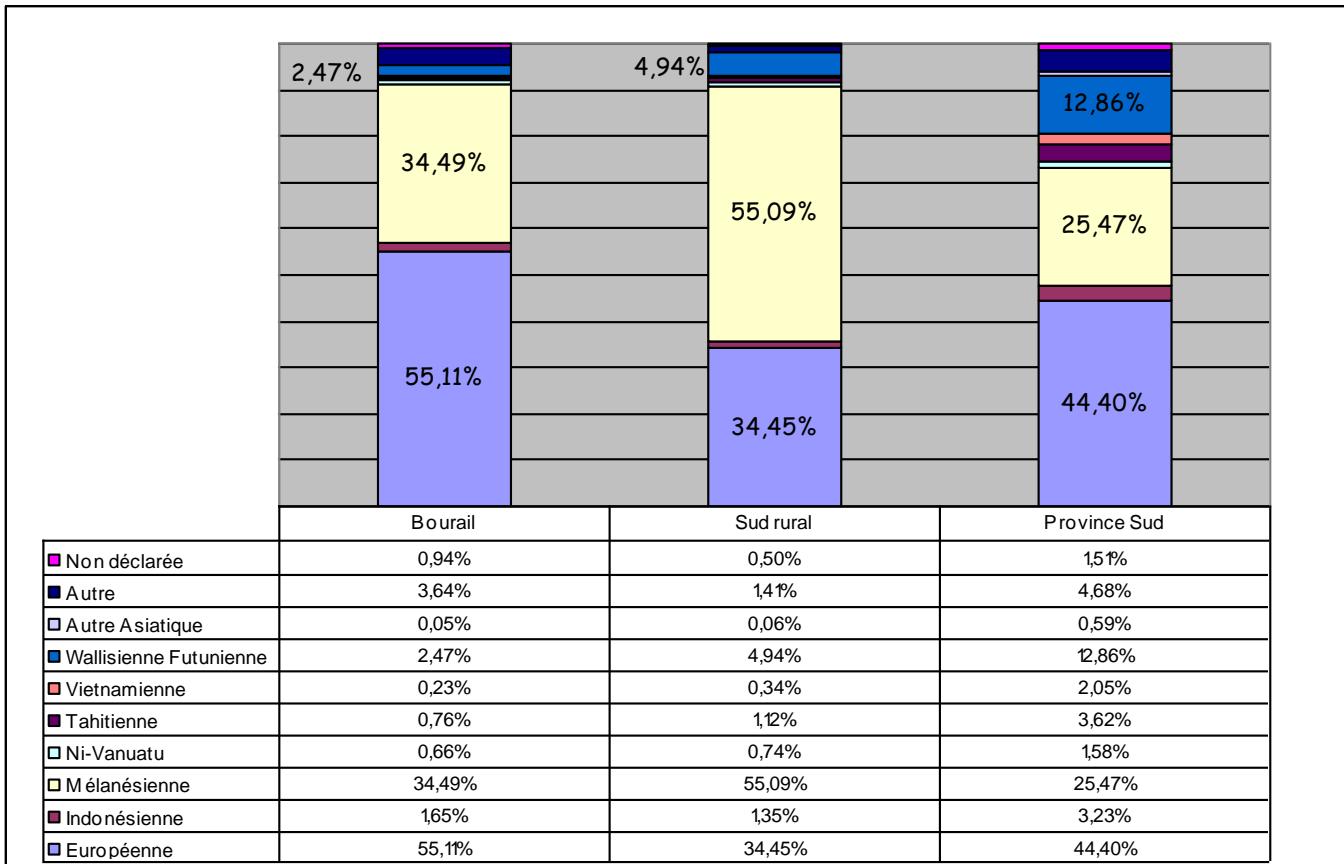
Source: INSEE-ISEE

Les taux moyens annuels de croissance des ménages sont plus élevés que ceux de la population. Le nombre de ménages augmente plus rapidement que la population. Ainsi, la taille des ménages diminue et le besoin en logement augmente.

- ⇒ augmentation du nombre de ménages et diminution de leur taille

#### **IV.1.5 LES COMMUNAUTES D'APPARTENANCE**

*Graphique 6 : Communautés d'appartenance, Bourail*



*Source: INSEE-ISEE - RGP 96*

La composition de la population communale est différente de celles de la province et du sud rural. En effet, si les trois zones ont une majorité d'européens, puis de mélanésiens, et de wallisiens les proportions sont différentes. La proportion d'européens est plus forte à Bourail ; 55.1% contre 34.5% dans le sud rural et 44.4% à Nouméa. En effet Bourail, capitale administrative et scolaire de l'intérieur, accueille un nombre important de fonctionnaires d'origine européenne.

⇒ **Population européenne importante**

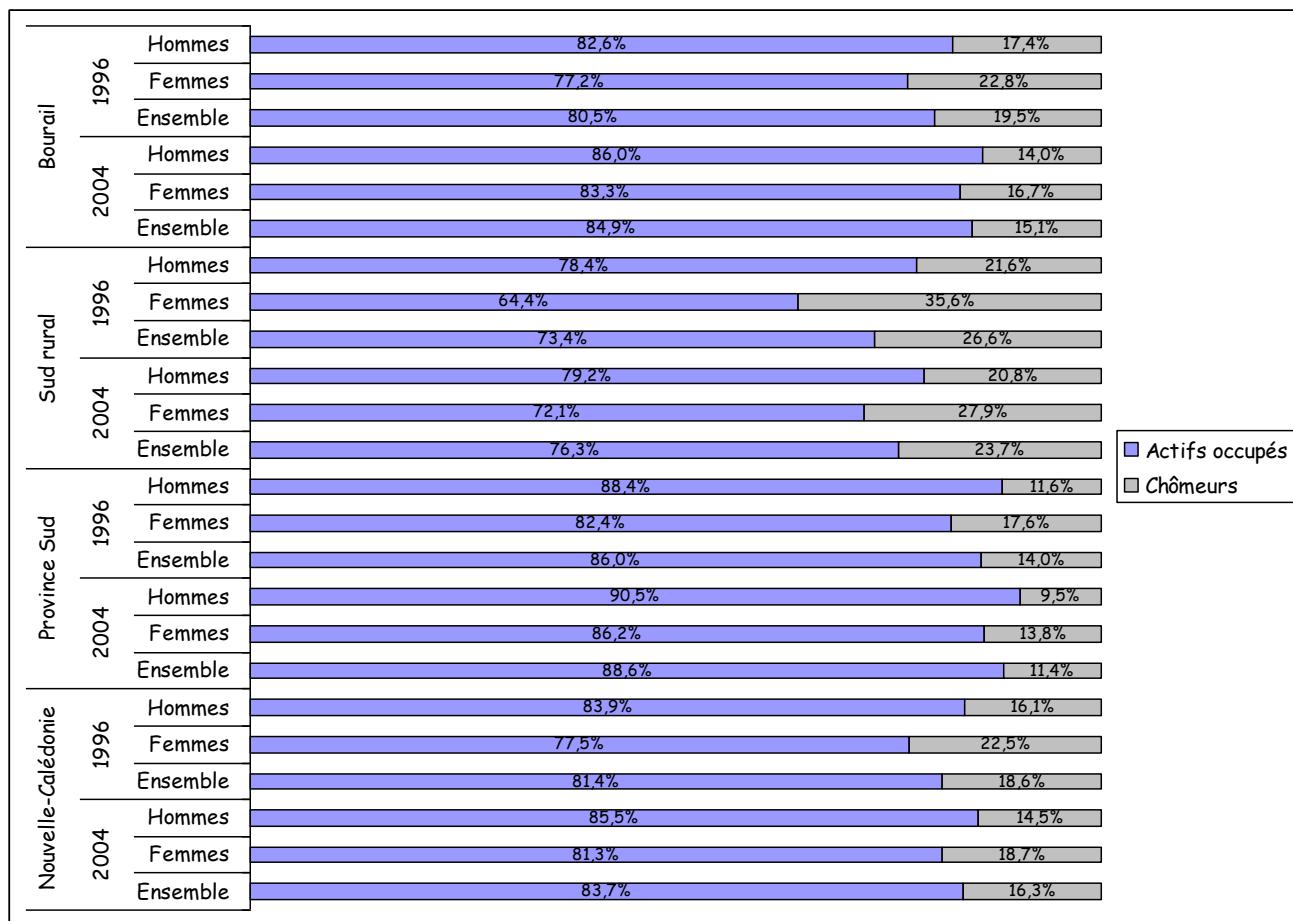
**Enjeux :**

- ⇒ Une croissance démographique en déclin : redynamiser la commune en favorisant l'accueil de nouvelles populations et le retour des personnes en tribus ou même sur la commune
- ⇒ Une population dispersée sur la commune : limiter l'étalement urbain, recadrer les hameaux d'habitations, adapter le zonage à l'occupation du sol, limiter les zones urbaines au profit des zones naturelles (agricoles et protégées), zonage et réglementation adaptés à l'occupation du sol
- ⇒ Population jeune : renforcer les équipements sur la commune (sport, éducation, loisirs, etc.)
- ⇒ Augmentation du nombre de ménages, besoins de logements grandissant : prévoir des zones d'extension du centre

## IV.2 L'emploi

### IV.2.1 SITUATION D'ACTIVITES

Tableau 5 : Population de 14 ans et plus, la situation d'activité, par commune et province de résidence



Source: INSEE-ITSEE - RP NC 96 et 04

Avec 2066 personnes, la population active de Bourail représente 43.2% de la population totale en 2004 contre 44.4% en 1996 (1938 personnes).

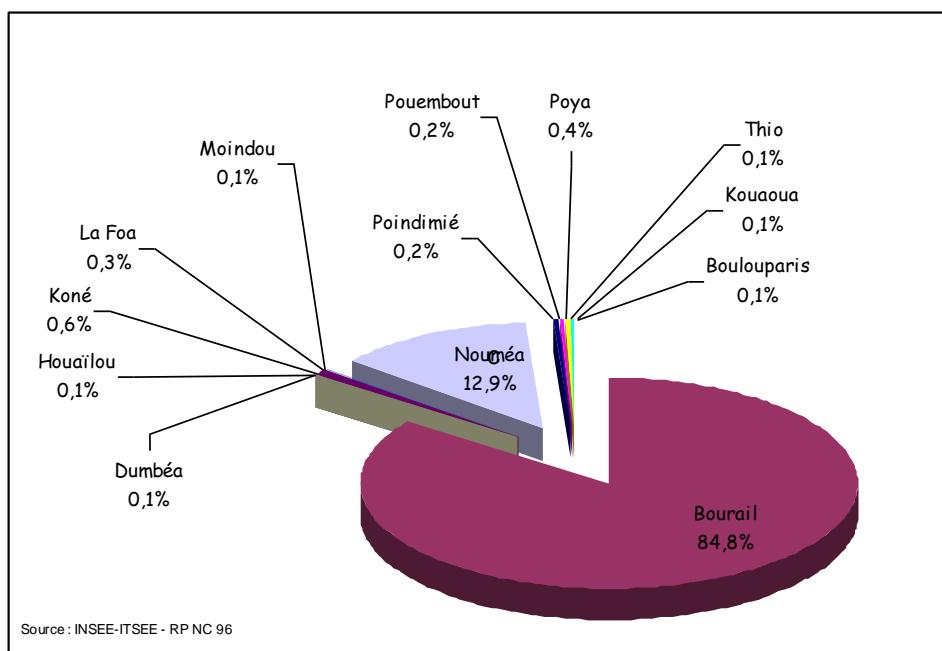
En 2004, le taux de chômage sur la commune de Bourail était de 15.1%, contre 23.7% pour le sud rural et 11.4% pour la province. Ces taux étaient respectivement, en 1996, de 19.5%, 26.6% et 14%. Ainsi, entre 1996 et 2004 le taux de chômage a diminué de 4.4 points pour Bourail, 2.9 pour le sud rural et 2.7 points pour la province. Parmi les communes du sud rural, seule celle de Farino possède un taux de chômage moins élevé (14.6%) que Bourail.

L'accès à l'emploi entre les hommes et les femmes sur la commune de Bourail est encore inégalitaire mais la différence s'amenuise. En effet, 5.4 points les séparent en 1996 contre 2.7 points en 2004. Le taux d'emploi sur la commune a augmenté de façon plus significative pour les femmes que pour les hommes ; il est passé de 77.2% à 83.3% pour les femmes et de 82.6% à 86% pour les hommes. L'accès à l'emploi pour le sud rural est nettement moins favorable pour les femmes que sur la commune de Bourail. En effet, l'écart est de 14 points en 1996 et de 7.1 en 2004. Après Nouméa, Bourail est la commune de la Province Sud dont l'accès à l'emploi est le moins inégalitaire entre les hommes et les femmes.

- ⇒ population active importante mais en diminution, taux d'emploi important
- ⇒ Bourail : commune du sud rural la plus attractive dans le domaine de l'emploi
- ⇒ L'inégalité de l'accès à l'emploi entre les hommes et les femmes diminue et est moins importante que sur les autres communes du sud rural

### IV.2.2 LIEU DE TRAVAIL, LIEU DE RESIDENCE

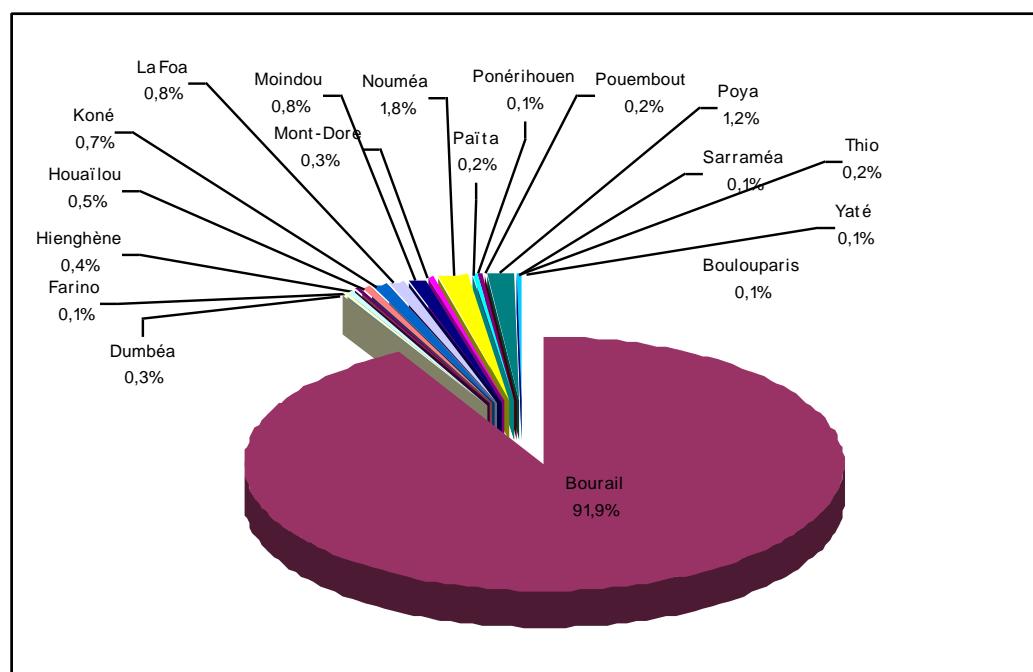
Graphique 7 : Lieu de travail de la population active occupée résidant à Bourail



Parmi la population active occupée résidant à Bourail, soit 1 560 personnes, 84.8% travaillent sur la commune et 12.9% à Nouméa.

Les 2.3% restant de la population active occupée sont répartis principalement sur la Province Sud.

Graphique 8 : Population active occupée de 14 ans et plus, selon la commune et Province de résidence : Bourail commune de travail



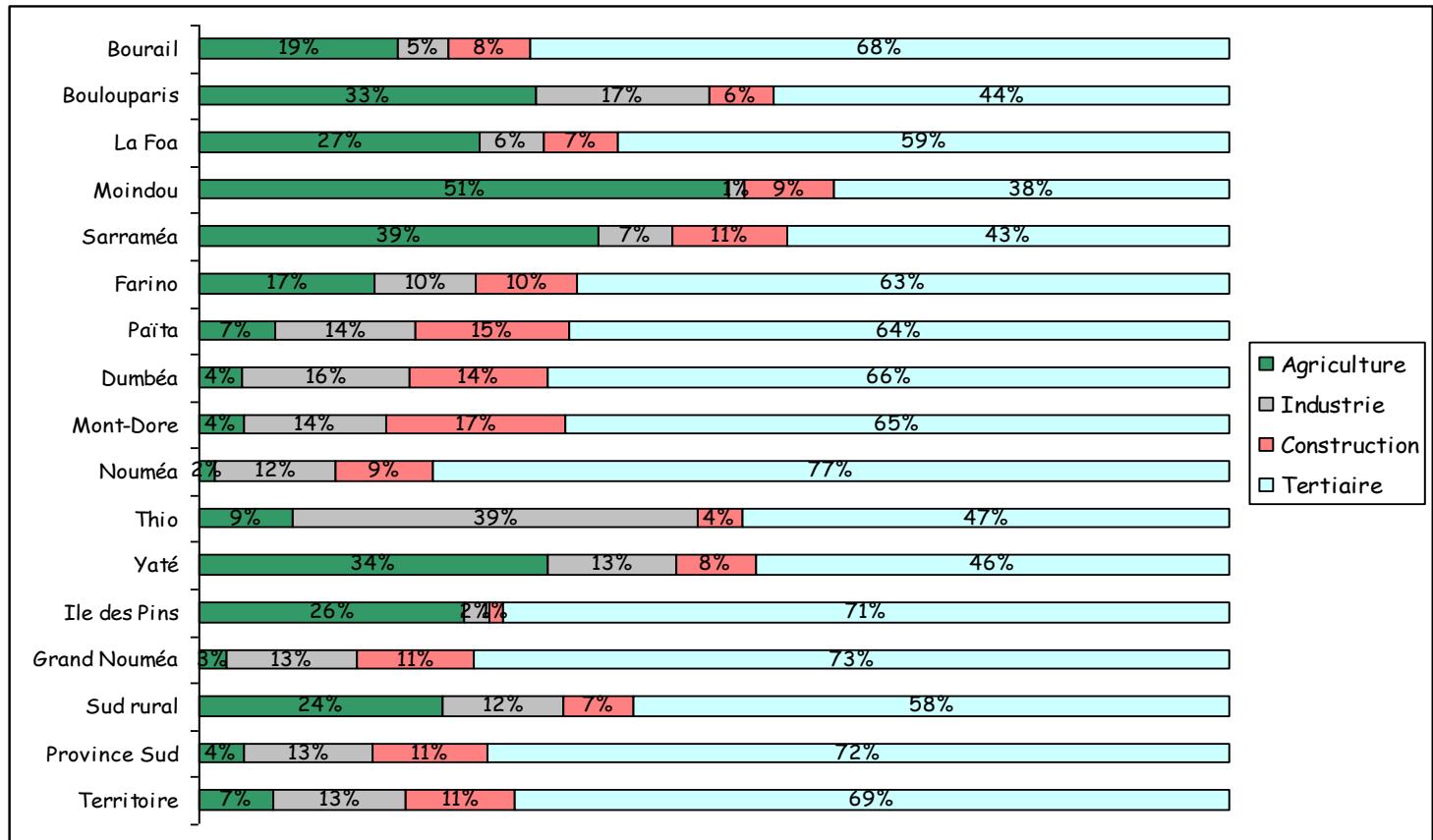
92% des personnes travaillant à Bourail habitent sur la commune.

2.4% viennent du Sud Rural, hors Bourail, 2.6% du Grand Nouméa et 3% de la province Nord.

- ⇒ La majorité des actifs occupés résidents à Bourail travaillent à Bourail
- ⇒ Peu d'emplois sont occupés par des personnes extérieures à la commune

#### IV.2.3 SECTEURS D'ACTIVITES

Graphique 9 : Population active occupée de 14 ans et plus par commune de résidence, par secteurs d'activités



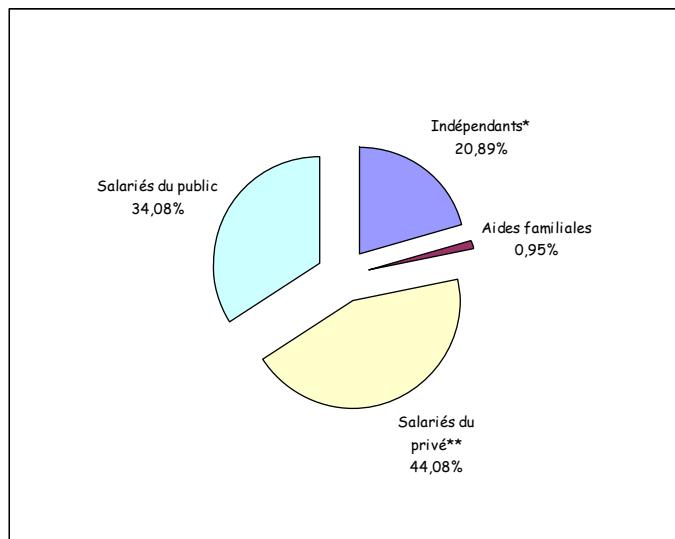
Source : ISEE RGP96

- Près de 68% de la population active occupée résidant à Bourail travaille dans le secteur tertiaire. Ce taux, le plus important du sud rural (hormis l'Île des Pins), est équivalent à celui du territoire et légèrement inférieur à celui de la province.
- Avec 19%, le secteur agricole est le deuxième pôle d'emploi des résidents de la commune. Ce taux est inférieur à celui du Sud Rural, et parmi les communes du sud rural seul Farino a un taux moins élevé.
- Ce sont ensuite les secteurs de la construction puis de l'industrie qui occupent la troisième et quatrième place, avec respectivement 8% et 5% de la population active occupée résidant à Bourail. Le secteur de l'industrie se situe dans la moyenne du Sud Rural, alors que celui de la construction est le plus faible.

⇒ Prédominance du tertiaire et importance relative du primaire

#### **IV.2.4 STATUTS PROFESSIONNELS**

*Graphique 10 : Population active occupée de 14 ans et plus résident à Bourail par Statuts professionnels*



Source : ISEE RGP96 - AD'UA  
 Agriculteurs + profession libérale +artisans, commerçants, chefs d'entreprise + travailleurs à domicile

\*\* y compris apprentis

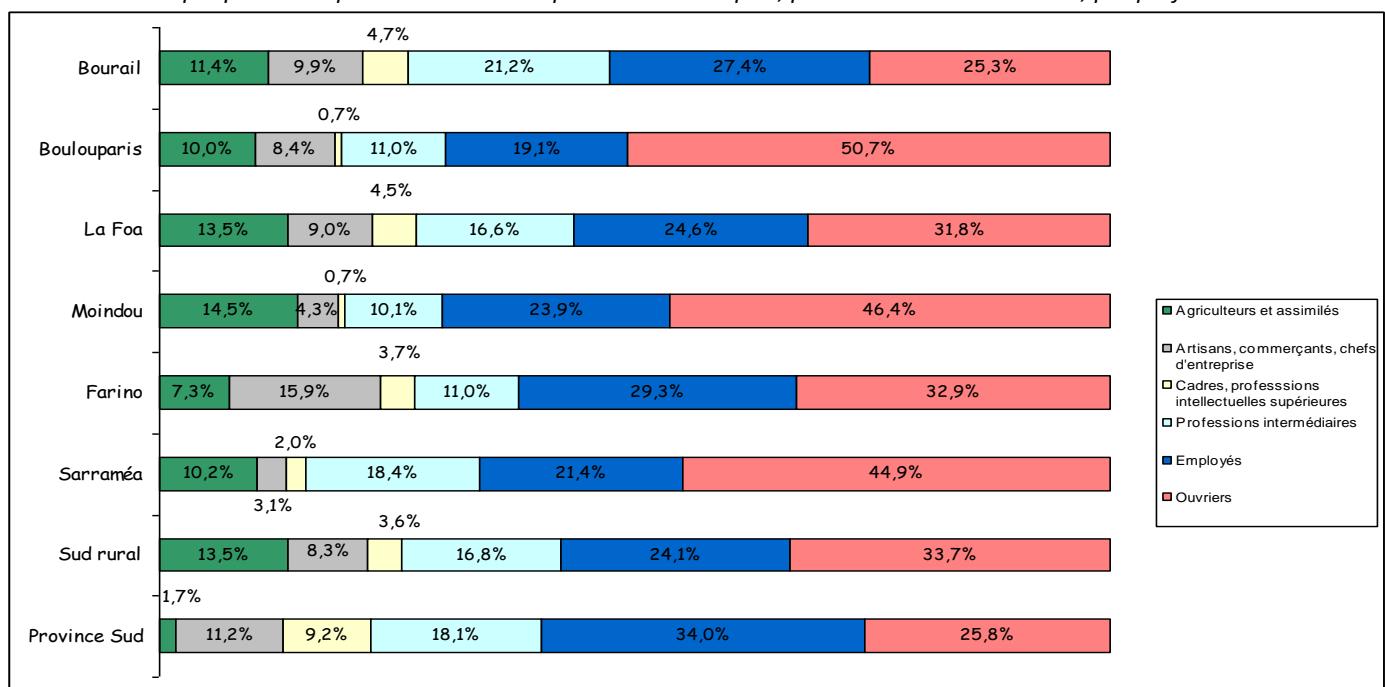
Parmi les personnes actives occupées résidant à Bourail, plus de 44% sont salariées du privé et 34% du public.

Les travailleurs indépendants représentent 20%.

Ces taux sont équivalents à ceux du Sud Rural et inférieurs à ceux de la province.

#### **IV.2.5 PROFESSION**

*Graphique 11 : Population active occupée de 14 ans et plus, par commune de résidence, par profession*



Source : ISEE RGP96 - AD'UA

Les taux d'employés, ouvriers et professions intermédiaires résidants à Bourail, sont à peu près équivalents, avec une légère majorité d'employés.

Avec 4,7%, le taux de cadres et professions intellectuelles supérieures est le plus important des communes du sud rural, tout en restant à la moyenne de la province.

Le taux d'artisans est légèrement supérieur à celui du sud rural ; c'est une des communes du sud rural avec ce taux le plus fort qui reste toutefois inférieur à celui de Farino.

Enfin, la part des agriculteurs et assimilés se situe dans la moyenne du sud rural.

### Enjeux :

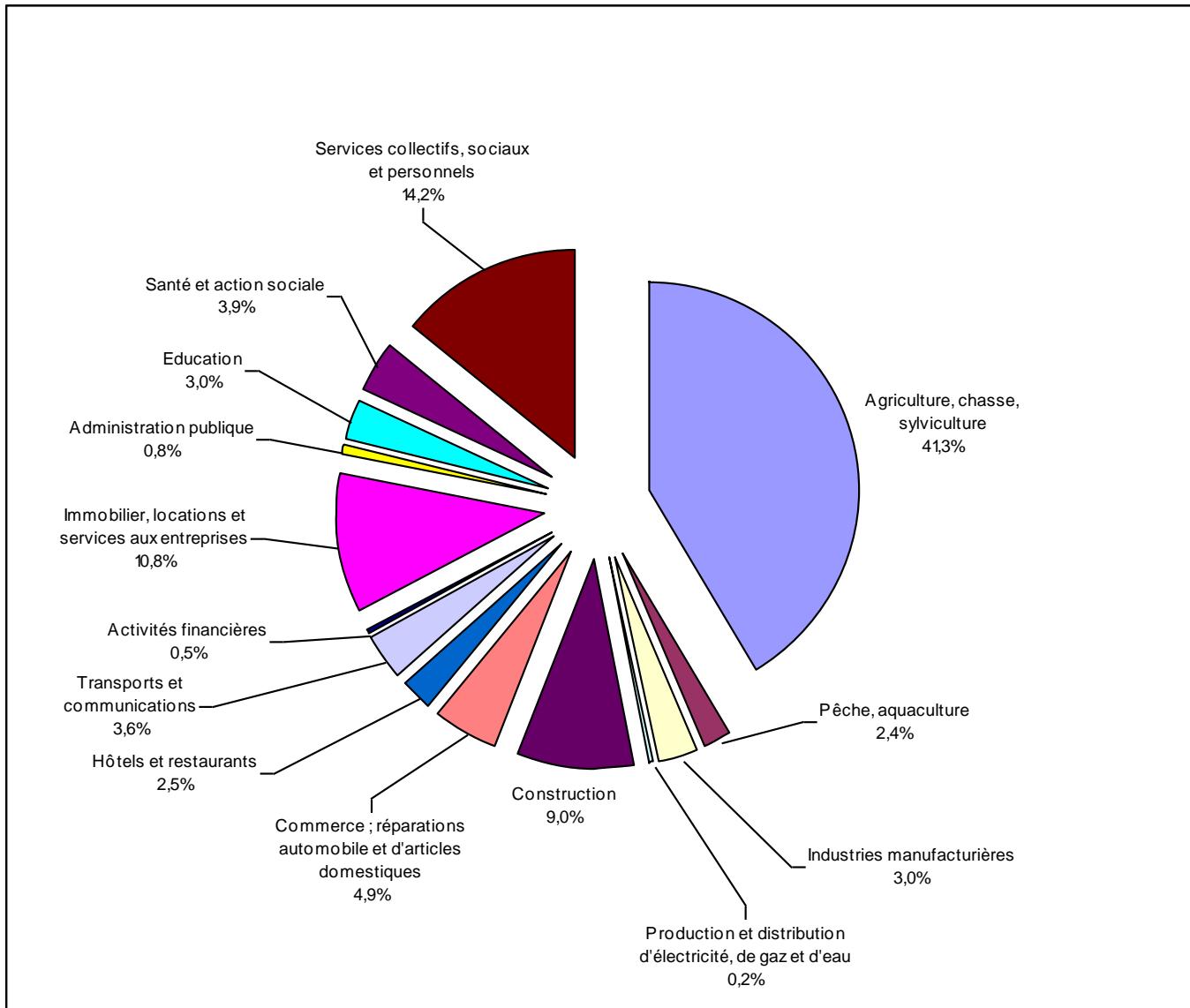
- ⇒ Population active importante et accès à l'emploi correct sur la commune mais plus difficile d'accès pour les personnes de tribu : avoir des structures de type zone artisanale et industrielle pour favoriser l'implantation de nouvelles entreprises sur la commune.
- ⇒ La majorité des actifs occupés travaillent sur la commune et la majorité des emplois sur la commune sont occupés par des bouraillais : renforcer l'offre en permettant à de nouvelles entreprises de s'installer sur la commune pour développer l'activité de la commune et son attractivité
- ⇒ Part prédominante du secteur tertiaire : favoriser et développer les autres secteurs – le développement de la commune et les projets en cours de réalisation vont permettre de mieux rééquilibrer les secteurs d'activité. En particulier la construction devrait pouvoir croître et offrir ainsi plus d'emplois sur la commune.
- ⇒ Part importante du secteur rural dans la moyenne du sud rural. Bourail pôle agricole : renforcer l'activité agricole en évitant le mitage des terrains agricole, en ayant des tailles de parcelles adaptées aux cultures ou élevages qu'elles supportent

## IV.3 Activités économiques

### IV.3.1 ETABLISSEMENTS PROFESSIONNEL

Au 26 mars 2009 la commune de Bourail compte 1 522 établissements professionnels dont 1 470 privés répartis comme suit :

Graphique 12 : Etablissements économiques par secteur, commune de Bourail, mars 2009



Source : ITSEE - RIDET, mars 2009

Le secteur de l'agriculture est majoritaire avec plus de 41% des établissements économiques de la commune.

Avec 14% le secteur des services collectifs arrive en deuxième place, suivi par le secteur de l'immobilier, locations et services aux entreprises avec 11%, et le secteur de la construction avec 9%.

Les secteurs tertiaire et primaire sont les mieux représentés avec respectivement 44.2% et 43.7% des établissements professionnels présents sur la commune.

- ⇒ Secteurs primaire et tertiaire équivalent en nombre d'établissements professionnels
- ⇒ Augmentation régulière du nombre d'établissements sur la commune

Evolution du nombre d'établissements économiques

Au 31 décembre 1995 le nombre d'établissements économiques sur la commune de Bourail était de 990. Ainsi en 14 ans, le nombre d'établissements a augmenté de 54%.

*Tableau 6 : Evolution des établissements économiques, commune de Bourail*

	Agriculture, chasse, sylviculture	Pêche, aquaculture	Industries manufacturiè res	Production et distribution d'électricité, de gaz et d'eau	Construction	Commerce ; réparations automobile et d'articles domestiques	Hôtels et restaurants	Transports et communications	Activités financières	Immobilier, locations et services aux entreprises	Administratio n publique	Education	Santé et action sociale	Services collectifs, sociaux et personnels	Total
31-déc-95	456	17	50	3	99	71	29	34	6	58	11	21	27	108	990
31-déc-96	468	19	54	3	98	71	34	37	7	60	10	19	29	110	1019
31-déc-97	492	24	51	3	93	71	30	35	7	63	10	18	30	120	1047
31-déc-98	532	28	51	4	92	72	31	39	7	75	12	18	33	129	1123
31-déc-99	564	27	52	5	89	76	35	41	6	84	13	19	37	140	1188
31-déc-00	601	31	52	4	93	74	40	44	7	82	14	27	39	155	1263
31-déc-01	619	36	45	4	93	80	33	45	7	87	13	26	43	165	1296
31-déc-02	588	30	38	4	93	77	33	43	5	94	13	26	43	168	1255
31-déc-03	570	29	37	5	94	76	29	42	5	103	13	27	45	169	1244
31-déc-04	578	25	42	5	103	73	29	42	6	113	13	41	51	174	1295
31-déc-05	567	26	43	3	104	71	29	43	7	129	13	46	53	179	1313
31-déc-06	565	27	40	3	110	71	27	38	7	140	12	39	58	193	1330
31-déc-07	583	30	43	3	118	72	31	44	7	140	12	44	60	201	1388
31-déc-08	621	35	46	3	133	76	39	52	7	163	12	46	58	212	1503
26-mars-09	628	37	45	3	137	75	38	55	7	165	12	45	59	216	1522
<b>Evolution globale</b>	<b>38%</b>	<b>118%</b>	<b>-10%</b>	<b>0%</b>	<b>38%</b>	<b>6%</b>	<b>31%</b>	<b>62%</b>	<b>17%</b>	<b>184%</b>	<b>9%</b>	<b>114%</b>	<b>119%</b>	<b>100%</b>	<b>54%</b>

Source : ITSEE - RIDET

Seul le secteur des industries manufacturières a connu une diminution du nombre d'établissements.

Les secteurs ayant connu la plus forte augmentation sont ceux de la pêche (+118%), l'immobilier, locations et services aux entreprises (+184%), les services collectifs sociaux et personnels (+100%), la santé et l'action sociale (+119%), l'éducation (+114%).

Le secteur de l'agriculture connaît une augmentation moins forte (38%) mais le nombre d'établissement est largement supérieur aux autres secteurs et pendant la période concernée, 172 nouveaux établissements ont vu le jour.

## **IV.3.2 SECTEUR INDUSTRIEL, ARTISANAL**

### **IV.3.2.1 Localisation**

L'activité industrielle et artisanale est dispersée sur la commune. Dans le PUD actuel Bourail compte deux zones artisanales et industrielles situées à la sortie nord de la ville et au nord du lotissement FSH. Cette deuxième zone est occupée par des bâtiments provinciaux, antennes des DDR, DPM, DENV ainsi qu'un vétérinaire. Quant à la zone artisanale située au nord de la ville, celle-ci s'avère aujourd'hui insuffisante. En effet, l'actuelle zone UI arrive aujourd'hui à saturation. Elle date de 1990 et il ne reste qu'un lot libre. Sont installés dans la zone artisanale, une boulangerie industrielle, un établissement de réparation de bateaux, une centrale à béton, un grossiste en légumes, un entrepôt d'entretien de camions, une clinique vétérinaire, ainsi que les services techniques de l'OPT.

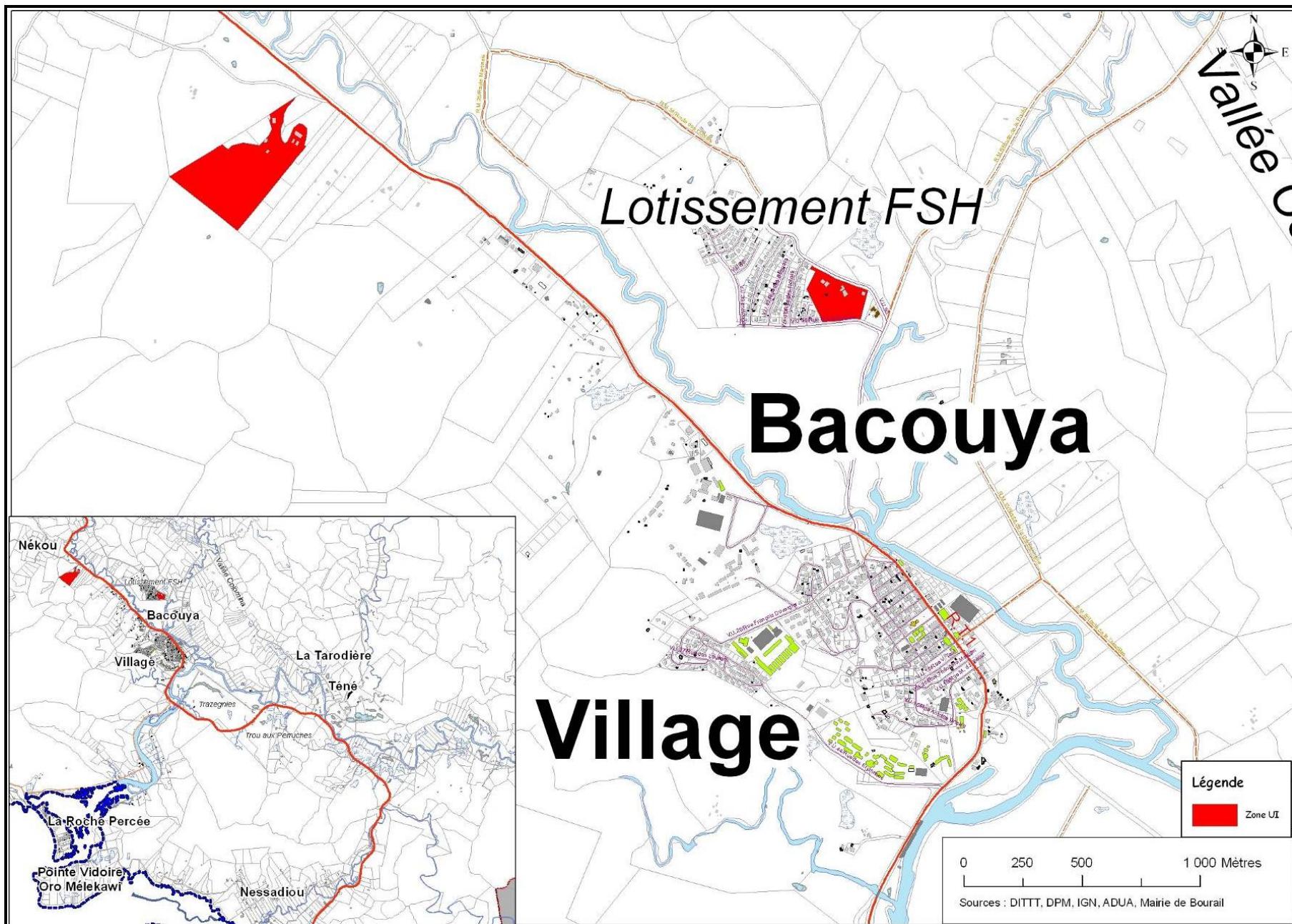
Ainsi des particuliers, propriétaires de terrain sur la commune, ont des activités artisanales ou industrielles sur leur terrain, bien qu'ils soient en zone NC (agricole) ou UR (habitat diffus). Par exemple le secteur de Nessadiou compte plusieurs entreprises : charcuterie, terrassement, vidange de fosses septiques, garage, charpente métallique, travaux publics ; de même le secteur de Pouéo compte une entreprise de roulage, etc... Pour les inciter à déplacer ces activités, il faut leur offrir une zone artisanale et industrielle équipée et éventuellement les accompagner dans le déplacement de leur activité.

De plus, certaines entreprises sont à la recherche de foncier sur la commune ; en particulier des établissements du BTP (une entreprise fabricant des panneaux de coffrage notamment) souhaitent s'implanter sur la commune de Bourail en raison de sa position centrale sur la Nouvelle-Calédonie. En effet, parallèlement au développement lié à l'usine métallurgique en Province Nord, la commune de Bourail peut jouer un rôle de commune relais entre les deux pôles de développement que sont le Grand Nouméa et la zone de Voh-Koné-Pouembout.

Enfin, les projets en cours comme celui de Gouaro Déva, engendrent une demande locale et extérieure pour des lots en zone artisanale.

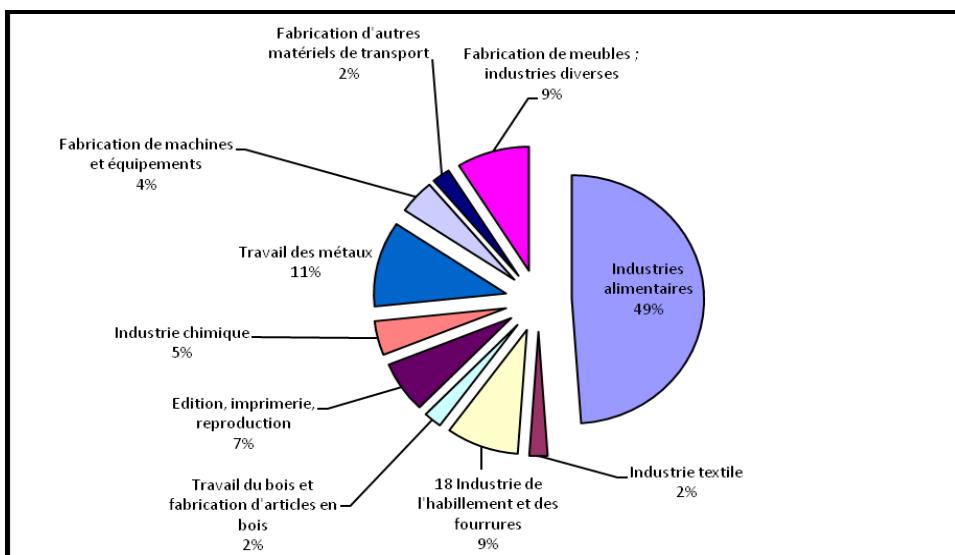
- ⇒ Une zone artisanale qui arrive à saturation
- ⇒ Une demande croissante de lots en zone artisanale : l'activité locale et régionale se développe et la position géographique de la commune est un atout pour son développement économique
- ⇒ Des entreprises disséminées sur la commune en zone agricole, ou bien en zone d'habitat périurbain

Carte 24 : Zones UI du PUD approuvé par la délibération 22-98/APS du 23 avril 1998



#### IV.3.2.2 Activités industrielles

Graphique 13 : Répartition des établissements du secteur industries manufacturières



Source : ITSEE - RIDET

Les industries alimentaires sont prépondérantes ; avec 22 établissements elles représentent 50% du secteur. Elles regroupent en particulier des boulangeries (4), charcuteries (3), production de viande de boucherie (2), etc.

#### ⇒ Importance du secteur alimentaire

#### IV.3.2.3 Activités minières

La commune de Bourail voit son territoire grecé de concessions minières regroupées en deux sites, l'un au nord-est et l'autre au nord-ouest de la commune. Ces concessions qui représentent environ 6% du territoire communal sont situées principalement sur les terres domaniales de la Nouvelle-Calédonie (4% des concessions minières sont sur des terres coutumières).

Toutefois, de fortes contraintes pèsent sur l'activité minière :

- Bourail fait partie de la zone tampon terrestre de la zone côtière Ouest. Les sites proposés à l'inscription au patrimoine mondial de l'UNESCO, ont été choisis, en partie, en raison de l'absence d'activité minière : ("no mining act")

*La présence d'activité ou titres miniers actifs dans le bien et si possible dans les bassins versants a donc constitué un des principaux critères d'exclusion de certaines zones, comme la zone côtière médiane est, ou de définition de limites. (Schéma de mise en valeur des richesses minières de la Nouvelle-Calédonie, pp. 136-137)*

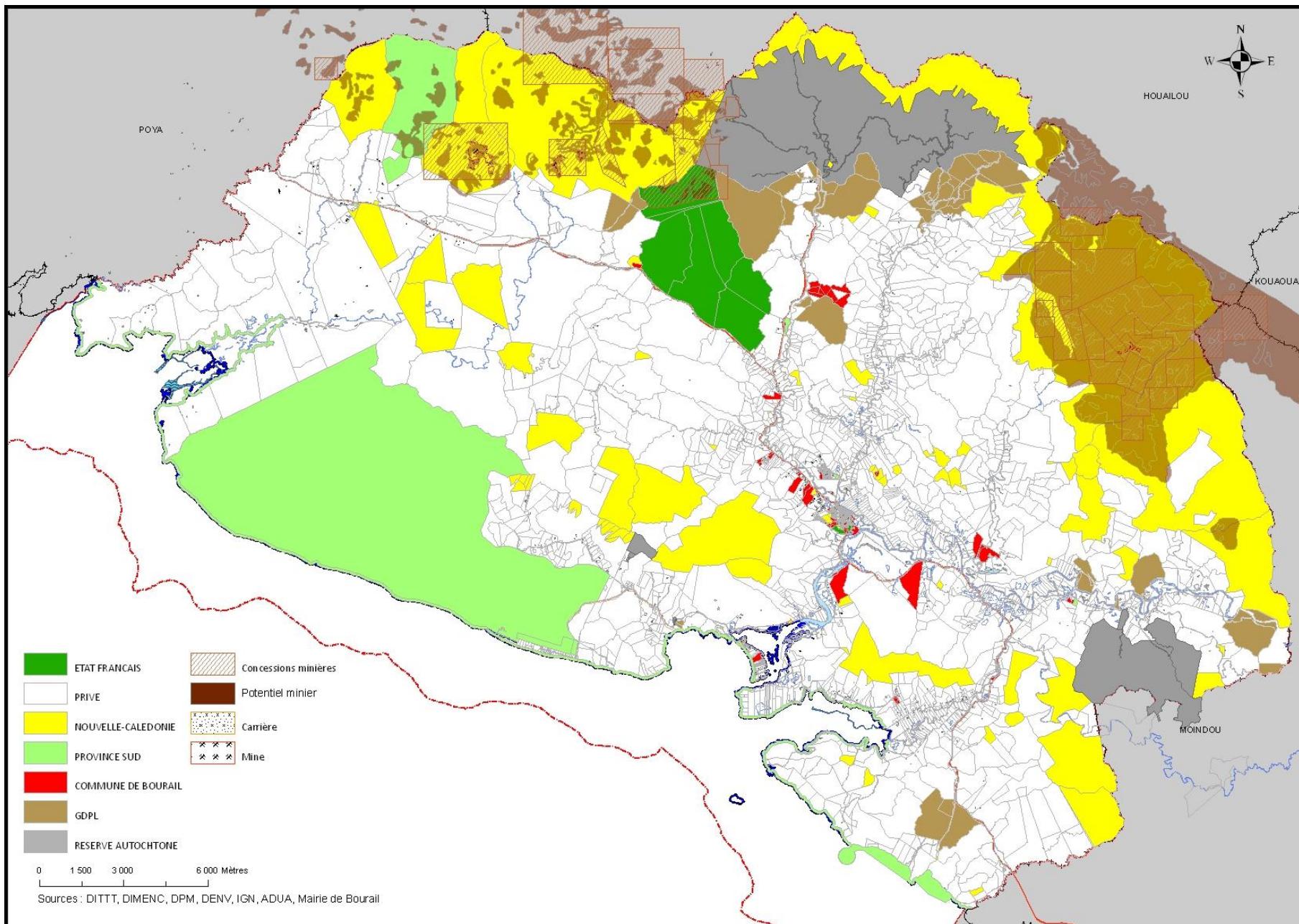
- Les sites sur lesquels sont situées les concessions minières sont également grecés des servitudes de périmètres de protection de captage (Djaouma, Baraoua, Daoui et Téné)
- L'Arrêté 1847 du 7 juillet 1981 institue sur la commune de Bourail un périmètre d'activités minières réglementées.

Au regard de la réglementation minière (citée en annexe du PUD), des périmètres de protection de captage, du périmètre d'activités minières réglementées, et de la protection du lagon, il paraît donc opportun de réaliser un zonage permettant l'activité minière, calé sur le potentiel minier de la commune englobant les concessions. Les différentes réglementations en vigueur apparaissent suffisamment strictes et contraignantes pour assurer la protection des milieux naturels, et empêcher tout déversement de rejet d'activité minière dans le lagon. Toute activité dans une concession minière est soumise à autorisation ; l'instruction de cette autorisation faisant intervenir, notamment, les services de la DENV, de la Commune, et du comité de gestion du lagon.

A ce jour, la commune de Bourail ne compte pas d'activités minières, mais une étude de faisabilité est en cours en vue de la réouverture éventuelle de la mine Montagnat (Baraoua). Si l'extraction devait redémarrer, le minerai pourrait être transporté jusqu'à Poya (embarcadère).

- ⇒ **Pas d'activité minière,**
- ⇒ **Présence de concessions minières et de potentiel minier,**
- ⇒ **Etude de faisabilité pour la réouverture d'une mine en cours de réalisation**
- ⇒ **Contraintes sur l'activité minière (zone tampon de la ZCO, protection des captages, arrêté 1847 du 7 juillet 1981, réserve de la Nodéla, etc.)**

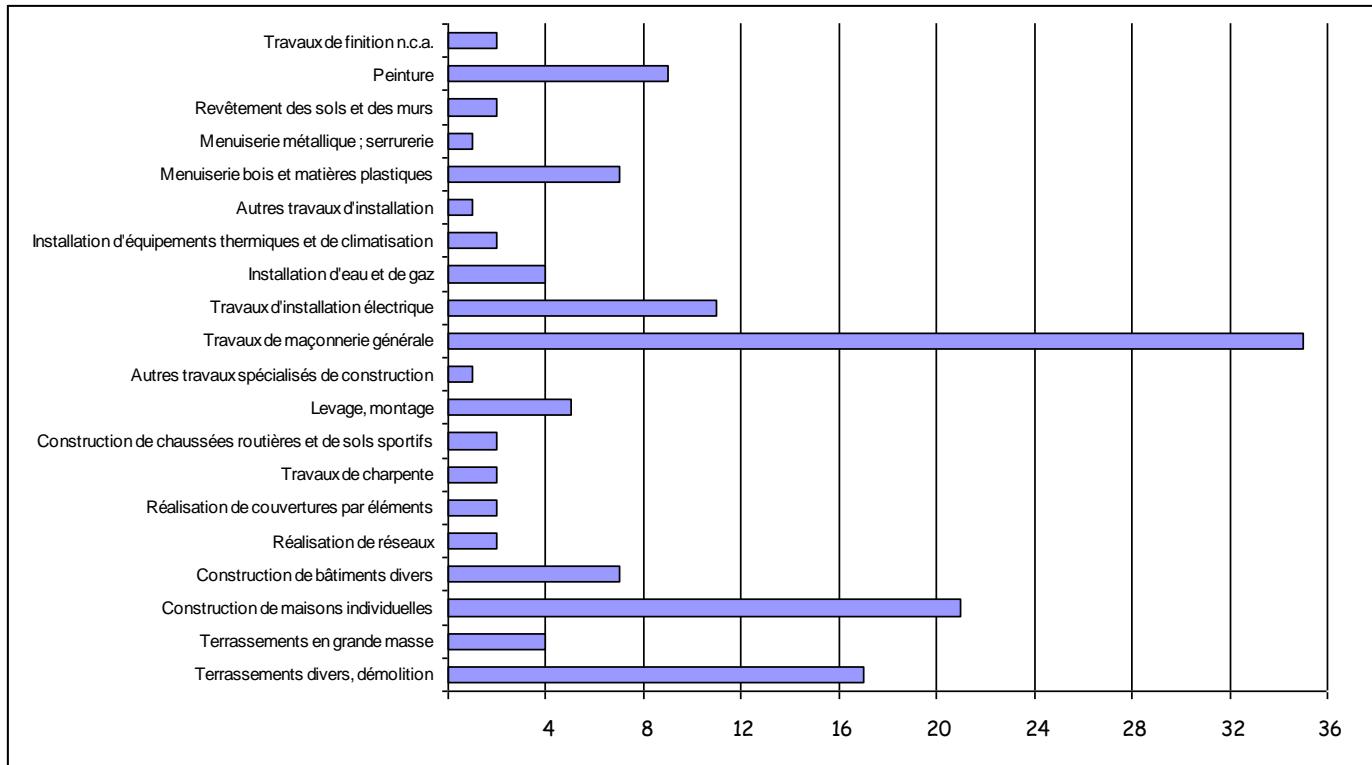
Carte 25 : Concessions minières et potentiel minier, commune de Bourail



#### IV.3.2.4 Construction

Près de 8% de la population active occupée résidant à Bourail travaille dans le secteur de la construction. 137 établissements sont présents sur la commune de Bourail représentant 9% du nombre d'établissements sur la commune.

*Graphique 14 : Répartitions des établissements du secteur construction*



Source : ITSEE - RIDET

On dénombre 35 établissements de travaux de maçonnerie générale, 21 de constructions de maisons individuelles, 17 de terrassements divers, démolition représentants respectivement 25.6%, 15.3% et 12.4% du nombre d'établissements de cette section.

⇒ Secteur de la construction peu représenté, mais importance des établissements de maçonnerie générale

#### **IV.3.3 SECTEUR TERTIAIRE**

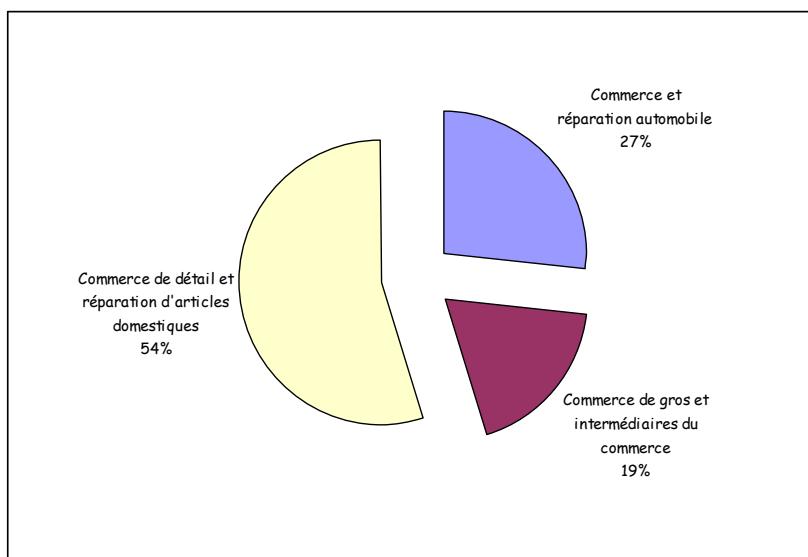
Près de 68% de la population active occupée résidant à Bourail travaille dans le secteur tertiaire. Ce dernier se compose des commerces, services privés et administratifs, et hôtels. 44.2% des établissements professionnels de la commune appartiennent à ce secteur.

Les commerces, services privés et services administratifs sont essentiellement concentrés dans la ville et peuvent encore s'y développer.

Certains sont situés hors de la ville, comme les antennes des Directions du Développement Rural (DDR), du Patrimoine et des Moyens (DPM), de l'environnement (DENV) qui sont situés à proximité du lotissement FSH, de même que l'on trouve des commerces hors de la ville, comme le long de la RT1 à l'entrée de Nessadiou.

##### **Commerces**

*Graphique 15 : Répartitions des établissements commerciaux*



Source : ITSEE – RIDET

Le niveau d'équipements en commerces est plutôt bon sur la commune.

Les commerces les plus représentés sont :

- Entretien et réparation de véhicules automobiles : 15 établissements, soit 20%
- Alimentation générale : 6 établissements soit 8%
- Commerce de détail d'appareils électroménagers et de radio télévision ; 5 établissements soit 6.7%
- Commerce de détail d'habillement, 4 établissements soit 5.3%

4 supérettes et 1 supermarché sont également présents sur la commune.

En revanche les commerces de gros sont peu présents sur le territoire communal, de même que les commerces de réparation (électroménager, matériel électronique, etc.)

Leur concentration au niveau de la ville assure la fréquentation de ce dernier mais l'éloignement par rapport à certaines zones d'habitat peut être important. Certains établissements sont hors de la ville notamment dans le secteur de Nessadiou.

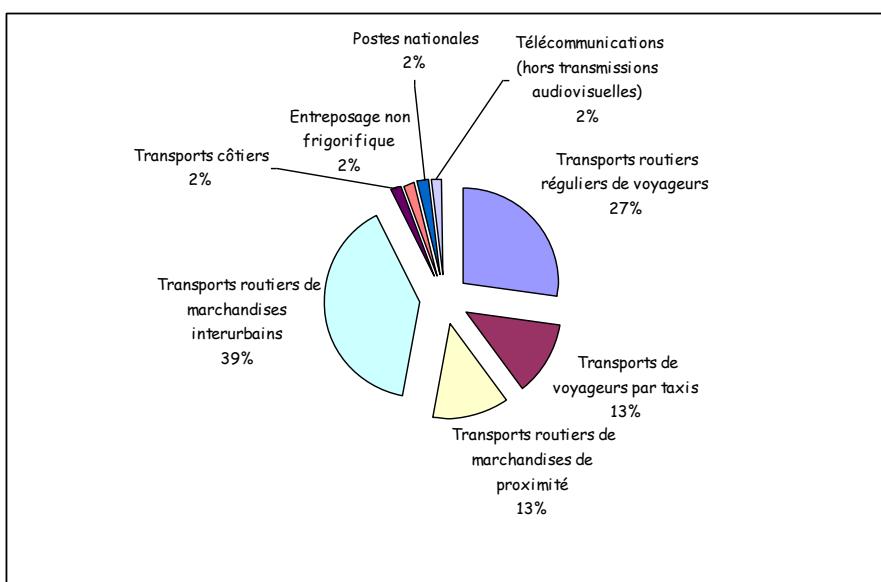
## □ Transports et communication

Avec près de 93% ce sont les transports terrestres qui dominent cette catégorie.

En particulier les transports de marchandises interurbains avec 22 unités, soit 40% des établissements.

De même, on notera la présence de 15 établissements de transports routiers réguliers de voyageurs, soit 27% ainsi que 7 établissements de Transports de voyageurs par taxis, soit 13%.

*Graphique 16 : Répartitions des établissements, Transport et communication*



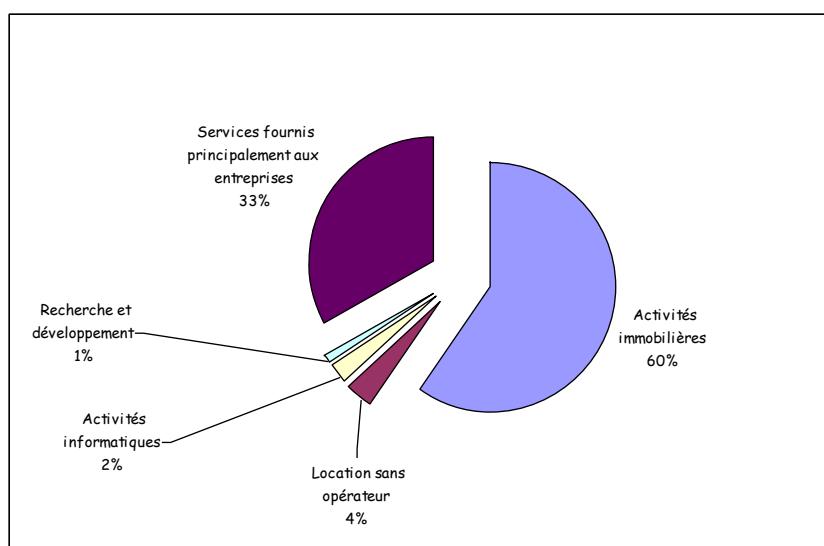
Source : ITSEE – RIDET

## □ Activités financières

Peu d'établissements sont présents sur la commune ; 2 banques, 1 organisme de placement en valeurs mobilières, 1 établissement d'assurance vie et capitalisation et 3 auxiliaires d'assurance seulement.

## □ Immobilier, location et services aux entreprises

*Graphique 17 : Répartitions des établissements, Immobilier, location et services aux entreprises*



Source : ITSEE – RIDET

Avec plus de 10% des établissements, ce secteur est bien représenté sur la commune.

En particulier on dénombre 98 établissements pour l'activité immobilière et 55 pour les services aux entreprises.

Les activités informatiques comptent 4 établissements dont 3 faisant de l'entretien et réparation de machines de bureau et de matériel informatique.

Ainsi sont présents sur la commune des établissements d'administration d'entreprise, d'architecture, géomètres, sécurité, nettoyage, etc., soit un service aux entreprises assez complet.

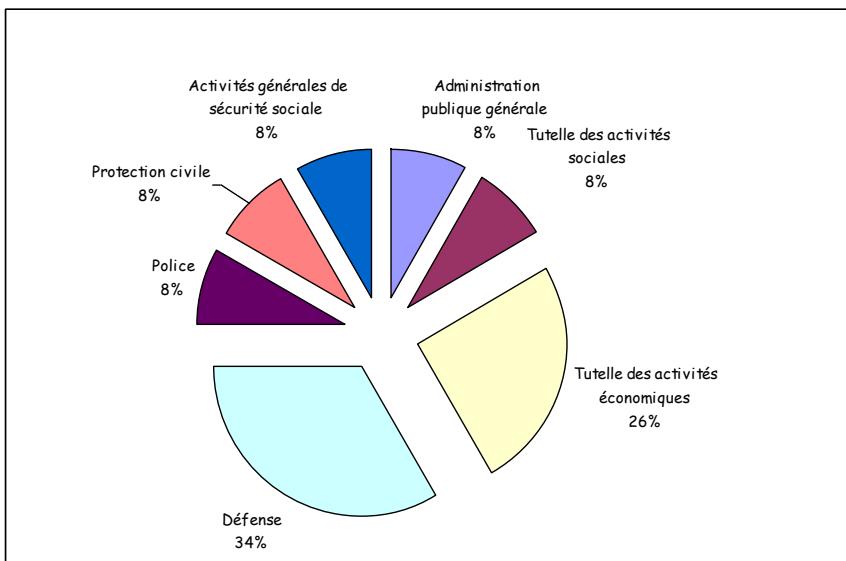
Administration publique

Avec 12 unités ce secteur représente 0.8% des établissements de la commune.

Le secteur de la défense est le plus représenté : la présence d'une caserne de gendarmes et du camp de Nandaï en est la raison.

Les établissements sont regroupés principalement au niveau de la ville, hormis le camp de Nandaï.

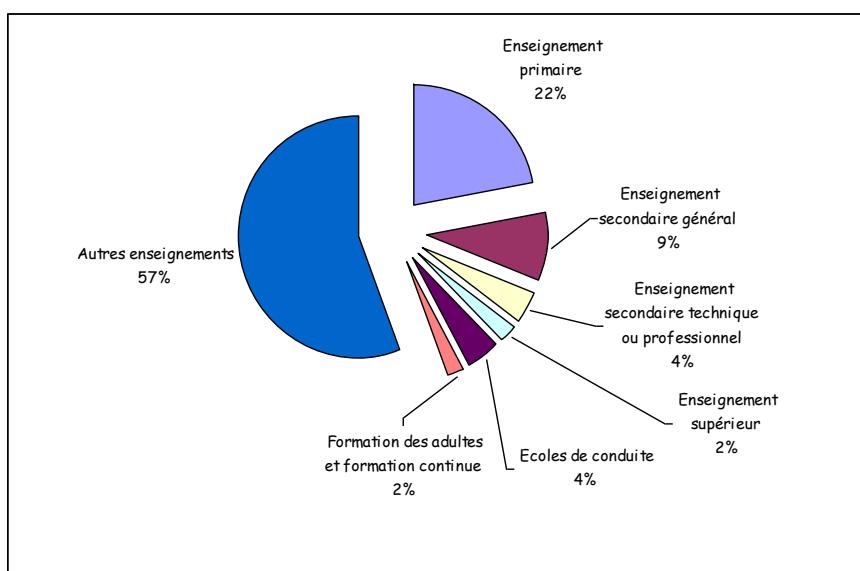
*Graphique 18 : Répartitions des établissements de l'administration publique*



Source: ITSEE – RIDET

Education

*Graphique 19 : Répartitions des établissements de l'éducation*



Source : ITSEE – RIDET

Avec 45 établissements ce secteur représente 3% des établissements de la commune.

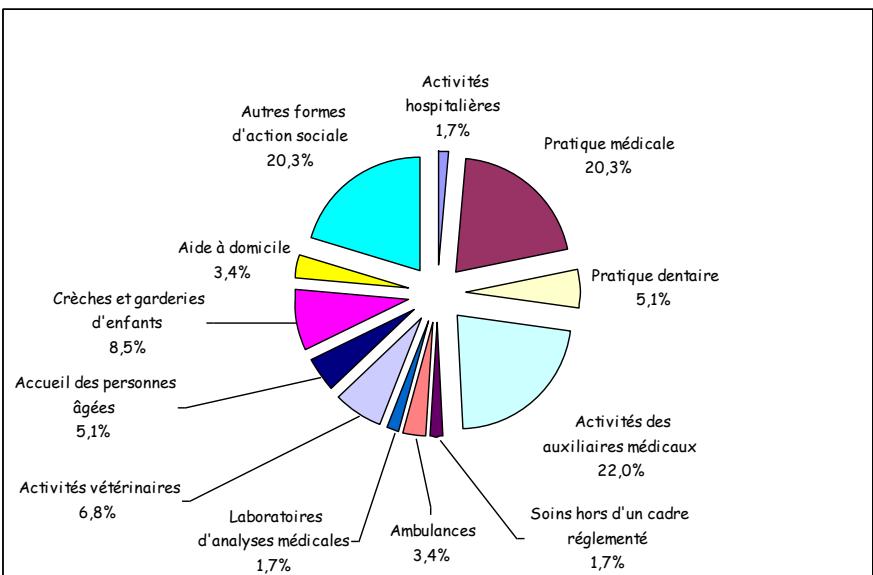
Ils sont principalement regroupés au niveau de la ville avec quelques éléments dans certaines tribus.

L'inventaire des équipements décrira plus en détail leur rôle dans la commune.

## □ Santé et action sociale

Avec 59 unités, ce secteur représente 3.9% des établissements de la commune.

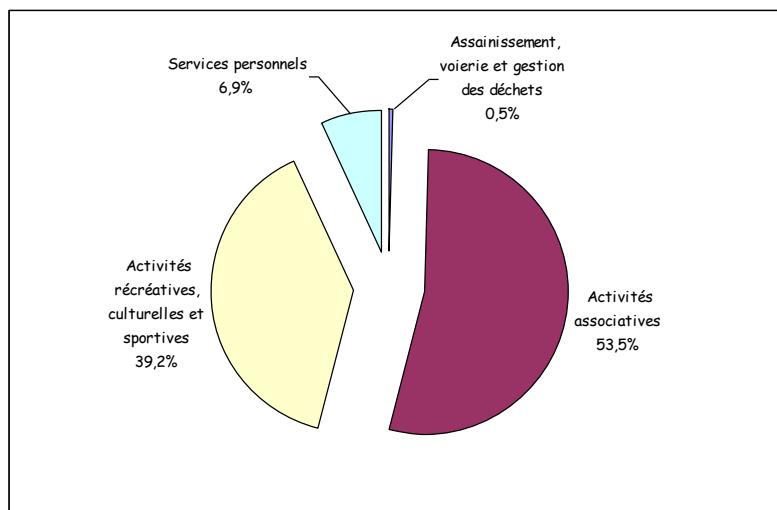
*Graphique 20 : Répartitions des établissements de la santé et action sociale*



Source : ITSEE – RIDET

## □ Services collectifs, sociaux et personnels

*Graphique 21 : Répartitions des établissements des Services collectifs, sociaux et personnels*



Source : ITSEE – RIDET

Avec 217 établissements, ce secteur est le plus important après l'agriculture et représente 14.2% des établissements de la commune.

Les activités associatives sont en représentant plus de 53% des établissements, avec en particulier les organisations associatives sont nombreuses.

De même, les activités récréatives culturelles et sportives comptent un grand nombre d'établissements, principalement dans le sport.

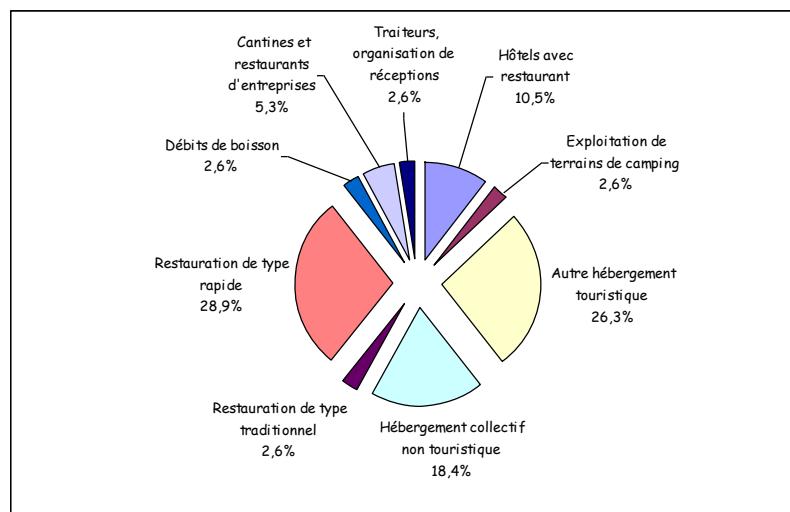
## □ Hôtels restaurants

Ce secteur compte 38 établissements ce qui représente 2.5% des établissements de la commune.

Nombre d'entre eux sont situés dans la ville même si certains sont sur le littoral, à la Roche, à Poé, etc.

Les projets en cours, en particulier l'aménagement de Gouaro Déva, vont considérablement augmenter et diversifier l'offre en matière d'accueil touristique.

*Graphique 22 : Répartitions des établissements hôtels restaurants*



Source : ITSEE – RIDET

- ⇒ Les établissements du secteur tertiaire qui représentent 44.2% des établissements professionnels de la commune sont principalement localisés dans la ville
- ⇒ Un nombre important d'établissements commerciaux, dont quelques uns dans les hameaux résidentiels
- ⇒ Un nombre important d'établissements de transports de marchandises interurbains
- ⇒ Peu d'établissements d'activités financières regroupés dans la ville
- ⇒ Le nombre d'établissements de services aux entreprises important
- ⇒ Peu d'établissements de l'administration publique, mais importance du secteur de la défense avec en particulier le camp de Nandaï dont l'importance a nettement diminué
- ⇒ Les établissements professionnels liés à l'éducation sont principalement regroupés dans la ville avec quelques unités en tribus
- ⇒ Les établissements liés à la santé sont nombreux et variés, ainsi que les services collectifs, sociaux et personnels
- ⇒ Un nombre de structures touristiques et hôtelières important ; elles sont réparties sur la commune : la ville et ses alentours, littoral de Poé et la Roche, intérieur. L'offre va augmenter et se diversifier avec le projet de Gouaro-Deva : complexe touristique, de loisirs, de recherche avec des structures complémentaires de niveaux différents.

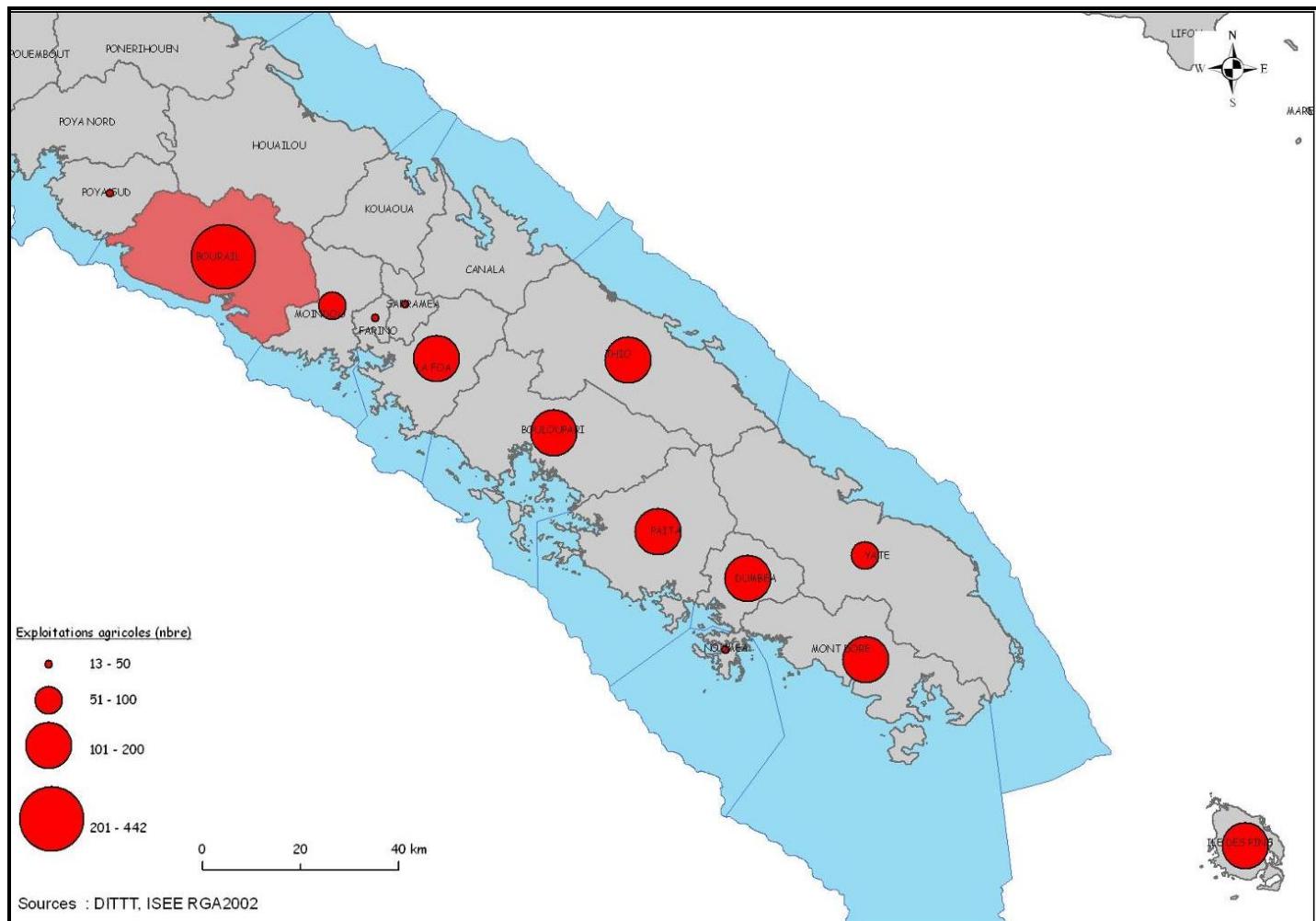
#### **IV.3.4 SECTEUR PRIMAIRE**

Avec 19.3%, le secteur agricole est donc le deuxième pôle d'emploi des résidents de la commune. Ce taux est inférieur à celui du Sud Rural, et parmi les communes du sud rural seul Farino a un taux moins élevé. (RGP 96). En revanche le secteur primaire représente 43.7% des établissements professionnels de la commune.

Les trois communes de La Foa, Païta, et Bourail regroupent à elles seules 50,3% des exploitations “professionnelles” et 61,2% des exploitations “marchandes” de la province Sud.

##### **IV.3.4.1 Bourail, capitale rurale de la Province Sud**

*Carte 26 : Nombre d'exploitations par commune en province Sud*

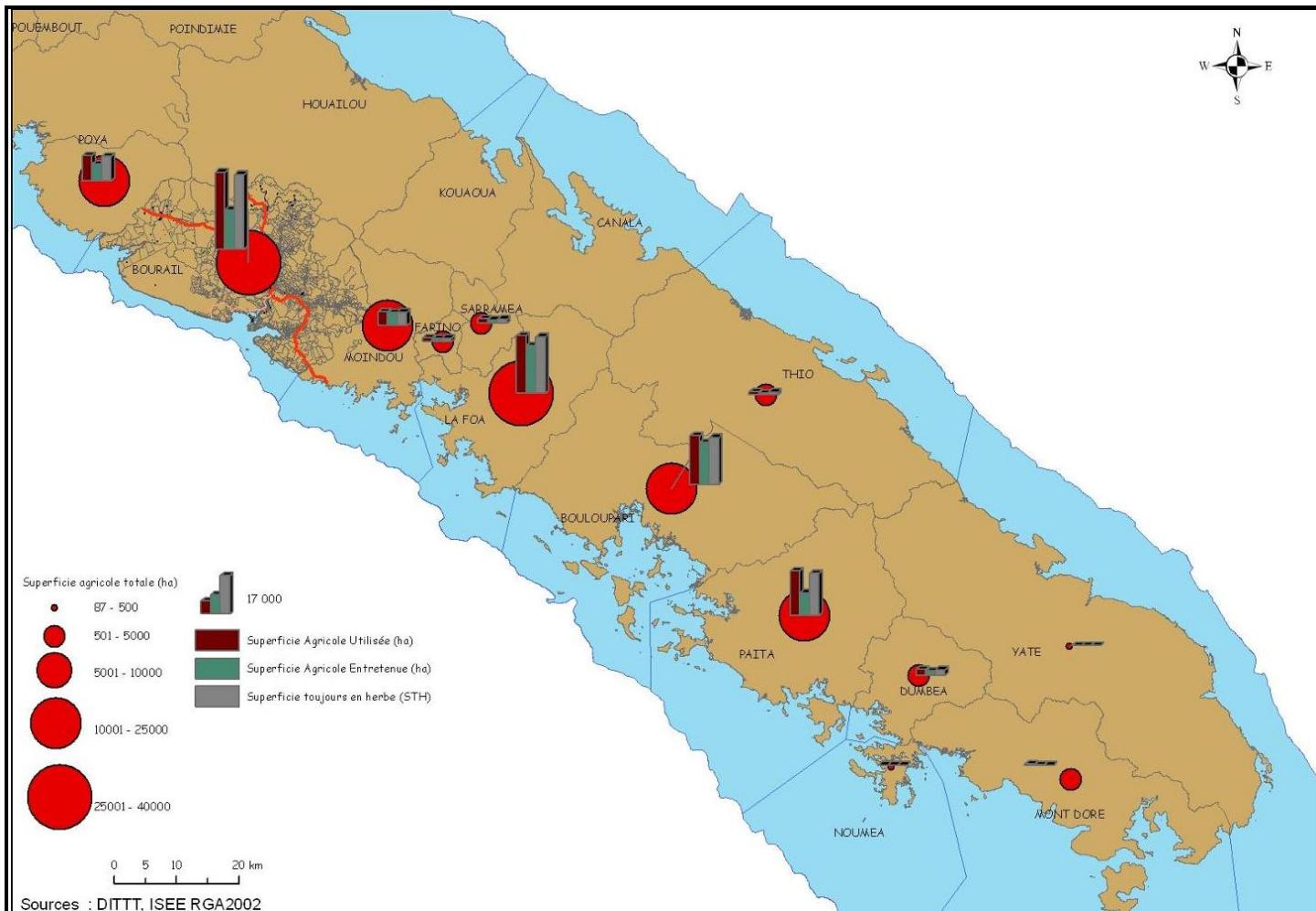


Avec 25.7% des exploitations agricoles de la Province Sud, Bourail en est la commune qui en possède le plus grand nombre.

Le RGA de 2004 a dénombré 442 exploitations agricoles dont 78% sur terres privées et 15% sur terres coutumières. En moyenne une exploitation utilise une superficie agricole de 73 ha.

- 98% des exploitations agricoles sont en faire valoir direct et 11% en faire valoir indirect (location)
- 96% des exploitants le font pour leur propre compte
- 72.6% sont des exploitations marchandes
- 44% des exploitations professionnelles
- 37% sont marchandes et professionnelles

Carte 27 : Surfaces agricoles par commune en province Sud



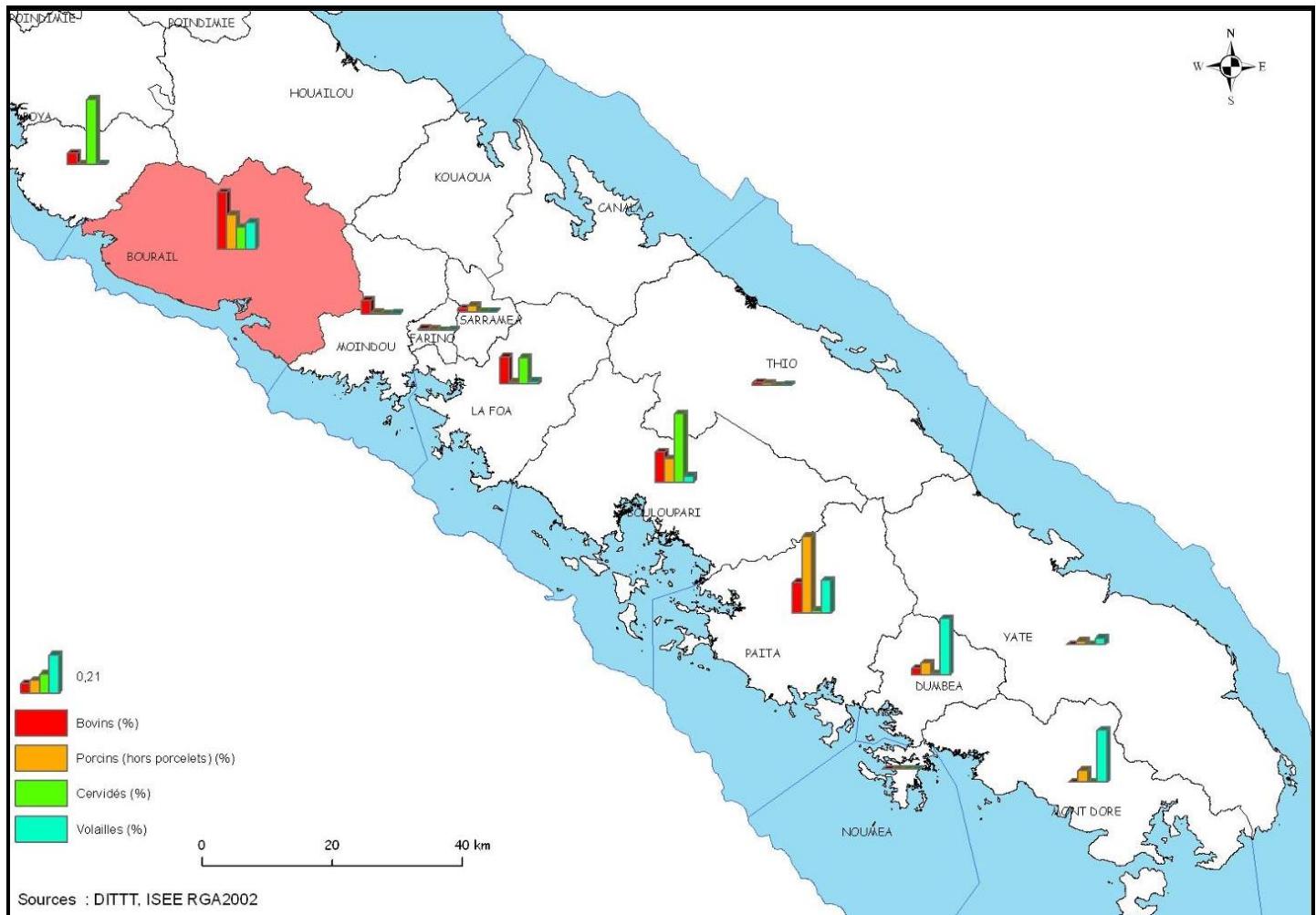
La superficie agricole totale de la commune (RGA 2002<sup>8</sup>) représente 50% de la superficie communale dont 42.3% de superficie agricole utilisée (33.703 ha). A titre de comparaison le PUD de 1998 présente 44.500 ha de zones agricoles (NC).

La commune de Bourail compte

- Plus de 26% de la superficie agricole de la province,
- 27% de la superficie agricole utilisée
- 20% de la superficie agricole entretenue
- Et 27% de la superficie toujours en herbe

<sup>8</sup> Les données sont inventoriées par secteurs infra-communaux qui correspondent chacun à un bassin versant.

*Carte 28 : Proportion de cheptel de chaque commune par rapport au total provincial*



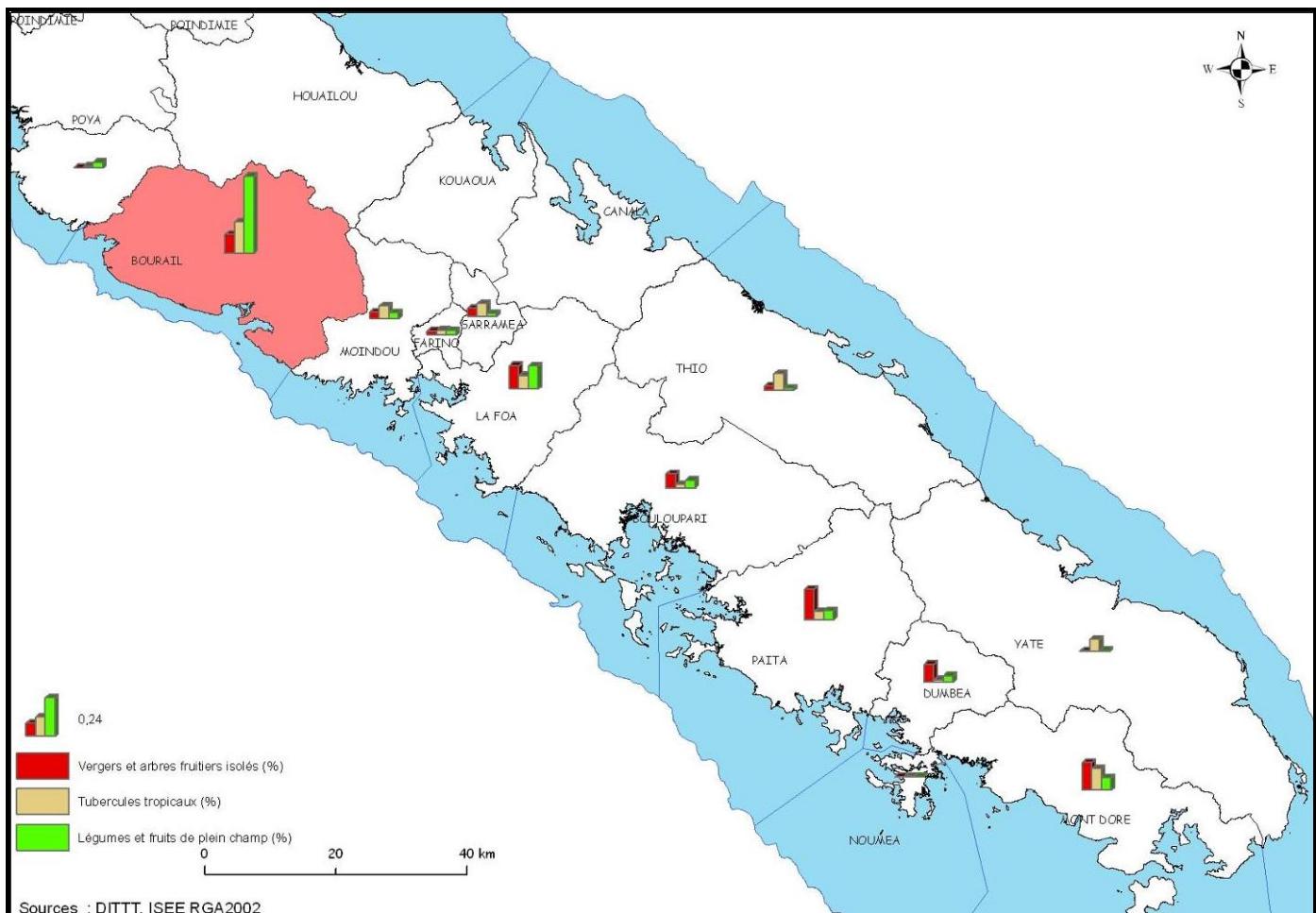
La commune de Bourail possède une grande partie du cheptel de la province sud : elle possède en effet 18.9% du cheptel de la Province Sud (Païta en possède 19% et Boulouparis 17%)

- 31% des bovins
- 18% des porcins
- 12% des cervidés
- 15% des volailles

C'est la commune de la province qui possède le plus grand nombre de bovins.

Presque 78% des exploitations agricoles commercialisent des produits animaux.

*Carte 29 : Production de fruits et légumes de chaque commune par rapport au total provincial*



Sources : DITTT, ISEE RGA2002

Bourail est la commune de Province-Sud qui possède le plus grand nombre de surface dédié aux cultures de fruits et légumes : 27% contre 13% pour les communes de La Foa et du Mont-Dore.

- 12% des vergers et arbres fruitiers
- 20% des tubercules tropicaux
- 49% des légumes et fruits de plein champ
- 15% des volailles

Plus de 77% des exploitations agricoles commercialisent des produits végétaux.

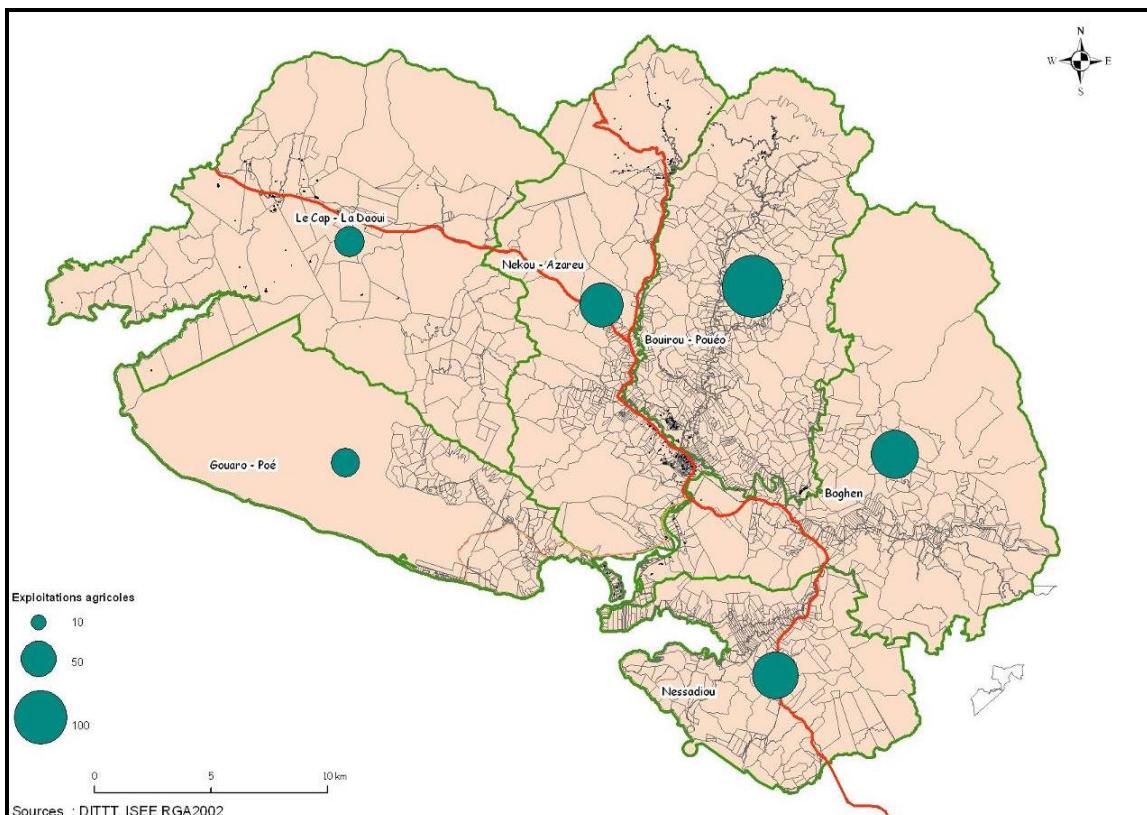
- ⇒ Bourail : capitale agricole de la Province Sud
- ⇒ le plus grand nombre d'exploitations agricoles
- ⇒ la surface agricole utilisée la plus importante de la province sud
- ⇒ Le cheptel équivalent à celui de Païta (globalement) le plus important de la Province Sud
- ⇒ Le nombre de bovins le plus important
- ⇒ La surface de cultures maraîchère la plus importante de la province.

#### IV.3.4.2 Localisation des exploitations agricoles sur la commune

Avec 628 établissements ce secteur représente 41.3% des établissements de la commune, soit le secteur le plus représenté.

La commune compte 4 établissements d'exploitation forestière, situés sur les terres coutumières du nord de la commune, et 624 établissements d'agriculture, chasse et services annexes soit 99.4% des établissements de cette section.

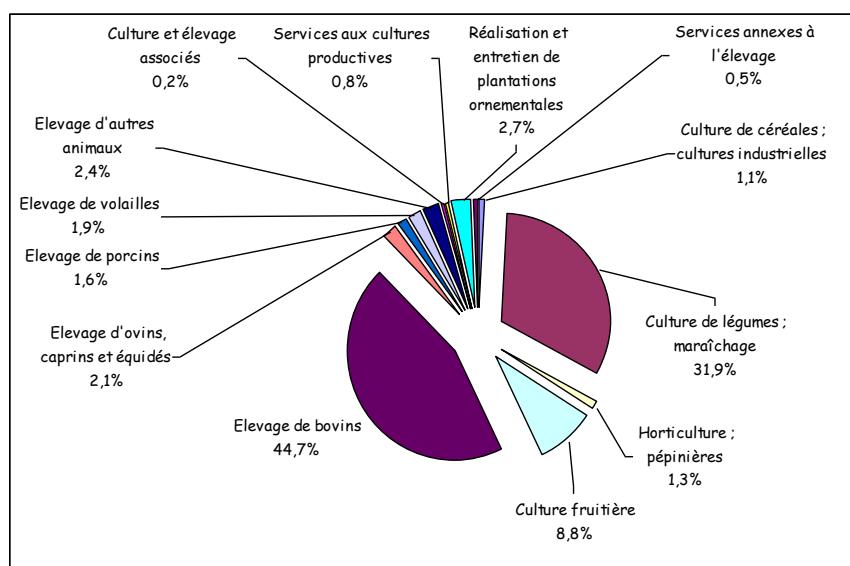
*Carte 30 : Localisation des exploitations agricoles, par bassin versant, commune de Bourail*



- 29,2% des exploitations agricoles de la commune de Bourail sont dans le secteur de Bouirou Pouéo,
- 20% dans le secteur de Boghen.

Ces établissements sont répartis comme suit :

*Graphique 23 : Répartitions des établissements agricoles*

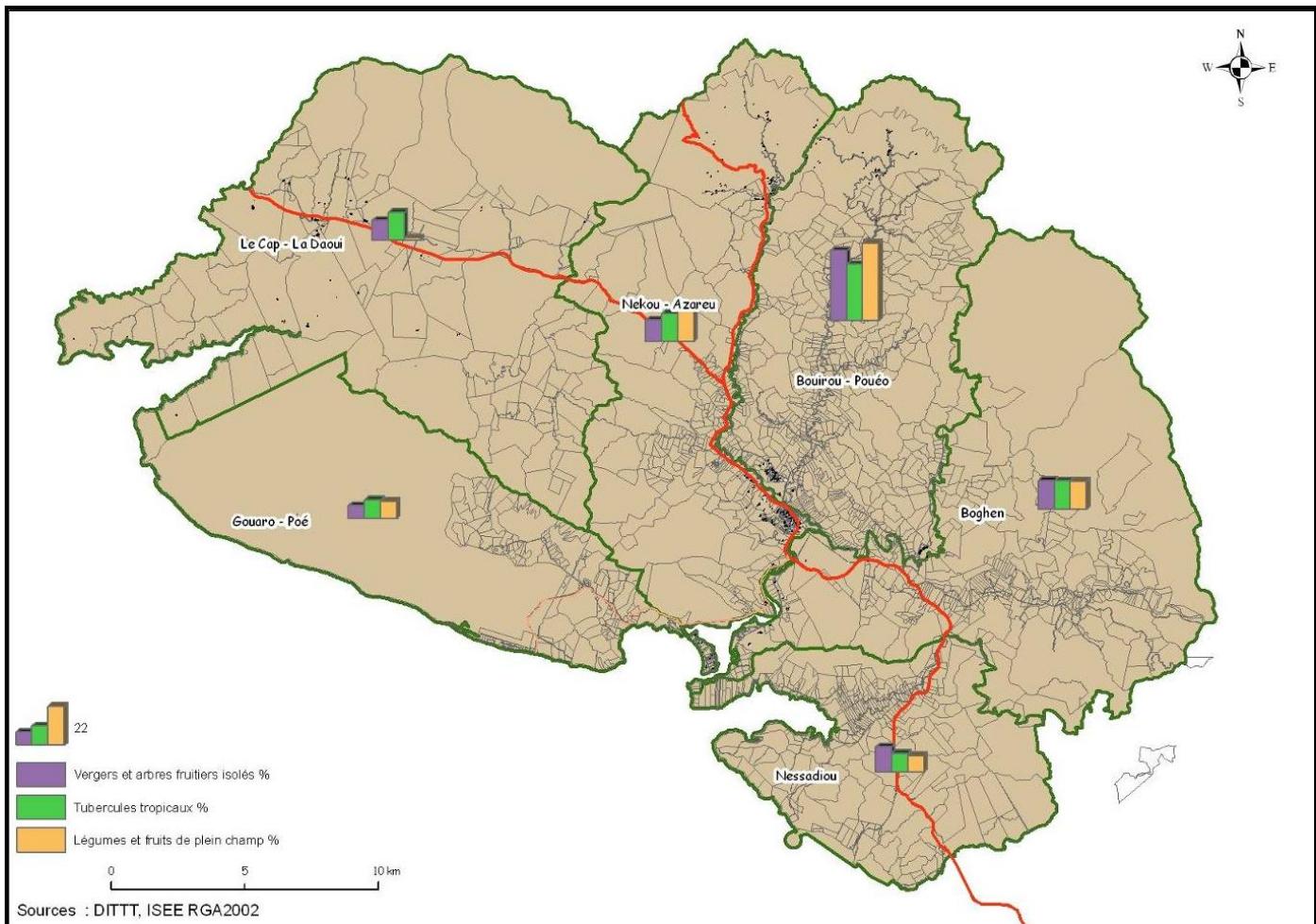


L'élevage de bovins est bien évidemment majoritaire avec 279 établissements soit 44.7% des établissements de ce secteur.

Les cultures de légumes et maraîchage ont également une place importante avec 199 établissements soit 31.9%.

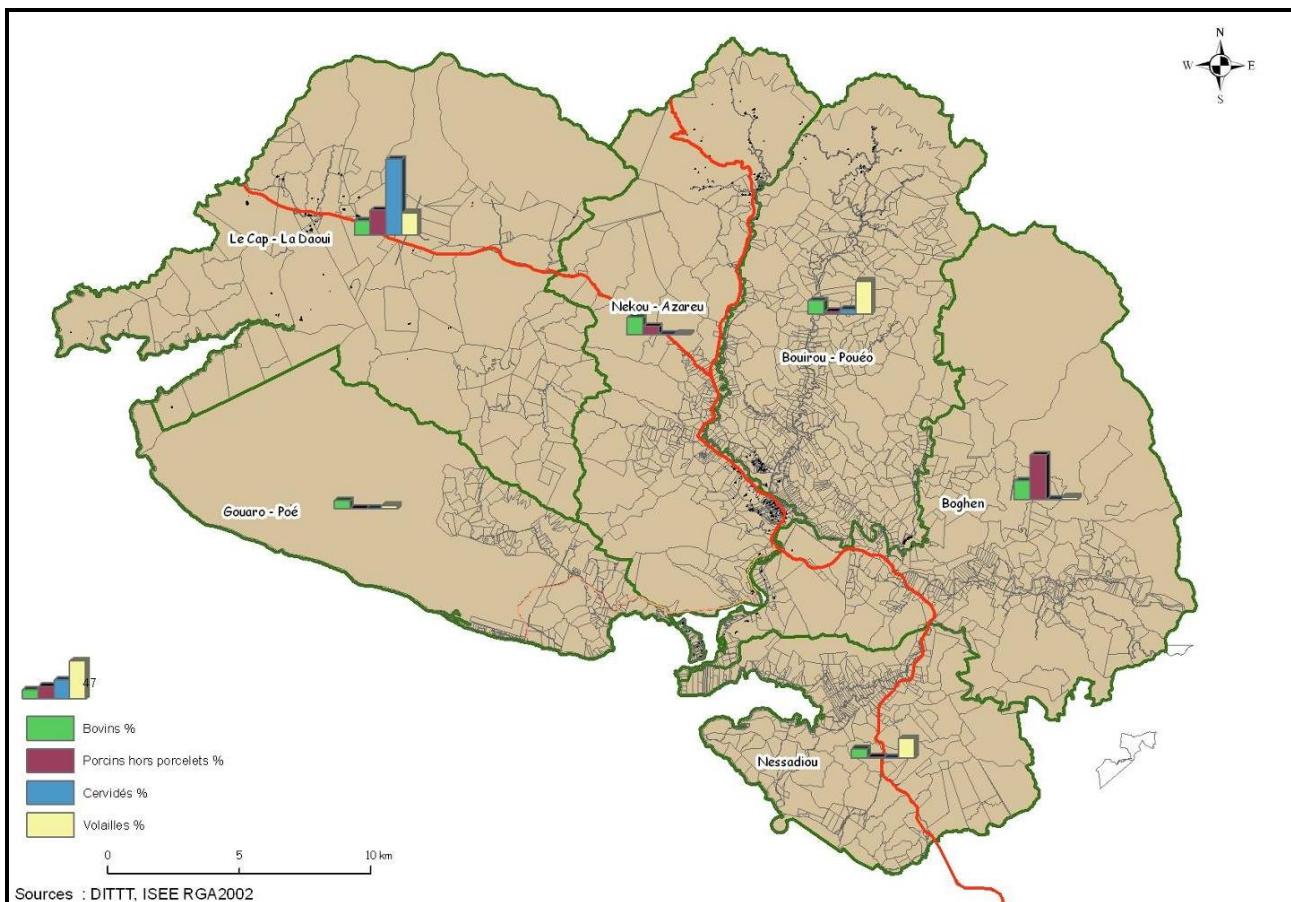
Ce secteur compte de nombreux établissements, répartis sur toute la commune ; de nombreuses zones de culture se trouvent en zone inondable.

*Carte 31 : Localisation des productions de fruits et légumes, par bassin versant, commune de Bourail*



Les cultures de fruits et légumes sont situées principalement dans le bassin versant de Bouirou – Pouéo : 43% des vergers, 32% des tubercules et 44% des légumes et fruits de plein champ.

Le secteur du Cap – Daoui possède peu de cultures maraîchères (1,1% des cultures de la commune) et 15.8% des cultures de tubercules, comme les secteurs de Boghen, et Nékou-Azareu.



Les bassins versant de Boghen et Nékou-Azareu possèdent chacun plus de 20% du cheptel bovin (23.1% et 21.2%) alors que le secteur de Gouaro-Poé n'en possède que 9.8%.

L'élevage de cervidé est principalement concentré dans le secteur du Cap – la Daoui et les volailles dans les secteurs de Bouirou Pouéo et Nessadiou.

- ⇒ Le bassin versant de Bouirou Pouéo : zone la plus agricole de la commune
- ⇒ Zone de Gouaro Poé faible zone agricole
- ⇒ Assez peu d'élevages de cervidés sur la commune et principalement dans le secteur du Cap Daoui

#### IV.3.4.3 Population agricole

La population agricole active comprend 1.193 actifs dont 54% d'actifs familiaux (soit 642 actifs représentant 32% de la population active communale de 2.066 personnes<sup>9</sup>).

- ⇒ Une population active agricole importante

#### IV.3.4.4 Pêche, aquaculture

Avec une augmentation de 118% depuis 1995, cette section regroupe aujourd'hui 37 établissements soit 2.4% des établissements de la commune. On dénombre 33 établissements de pêche et 4 d'aquaculture. On notera l'existence d'une ferme aquacole en limite de la commune de Moindou, basée sur un partenariat privé/coutumiers.

- ⇒ Le secteur de la pêche et de l'aquaculture peu présent mais en croissance

<sup>9</sup> Chiffres 2004

### **Enjeux :**

- ⇒ Croissance du nombre d'établissements économiques sur la commune
- ⇒ Zone artisanale actuelle saturée, demande de foncier en zone artisanale, déplacements d'activités existantes, nouvelles demandes communales et extérieures à la commune : besoin d'une nouvelle zone artisanale et industrielle
- ⇒ Dispersion des activités industrielles et artisanales sur la commune : encourager leur déplacement et regroupement dès que possible pour diminuer les nuisances dans les zones d'habitat
- ⇒ Niveau de commerces assez bon sur la commune mais centralisé sur le centre ville : favoriser l'implantation de petits commerces de proximité dans les zones d'habitat
- ⇒ Un niveau de service aux entreprises déjà bien développé
- ⇒ Anticiper un éventuel des militaires du camp de Nandaï : zoner le secteur en équipement pour permettre un réaménagement de la zone en cas de départ des militaires
- ⇒ Le secteur touristique en plein développement : projet d'aménagement de Gouaro Deva – constructions d'un complexe hôtelier, diversification de l'offre, création d'emplois : augmentation des besoins en logement sur la commune, créer des zones d'habitat sur la commune
- ⇒ Bourail, capitale agricole de la Province Sud : renforcer et favoriser le développement agricole. Zonage adapté à l'occupation du sol, réglementation qui permet d'éviter le mitage. Taille minimale de parcelles élevée sauf pour quelques exceptions, en particulier pour les terrains en bord de rivière sur les zones alluvionnaires ; en effet, ces terrains sont propices au maraîchage qui ne nécessite pas de grandes parcelles.

## IV.4 Habitat

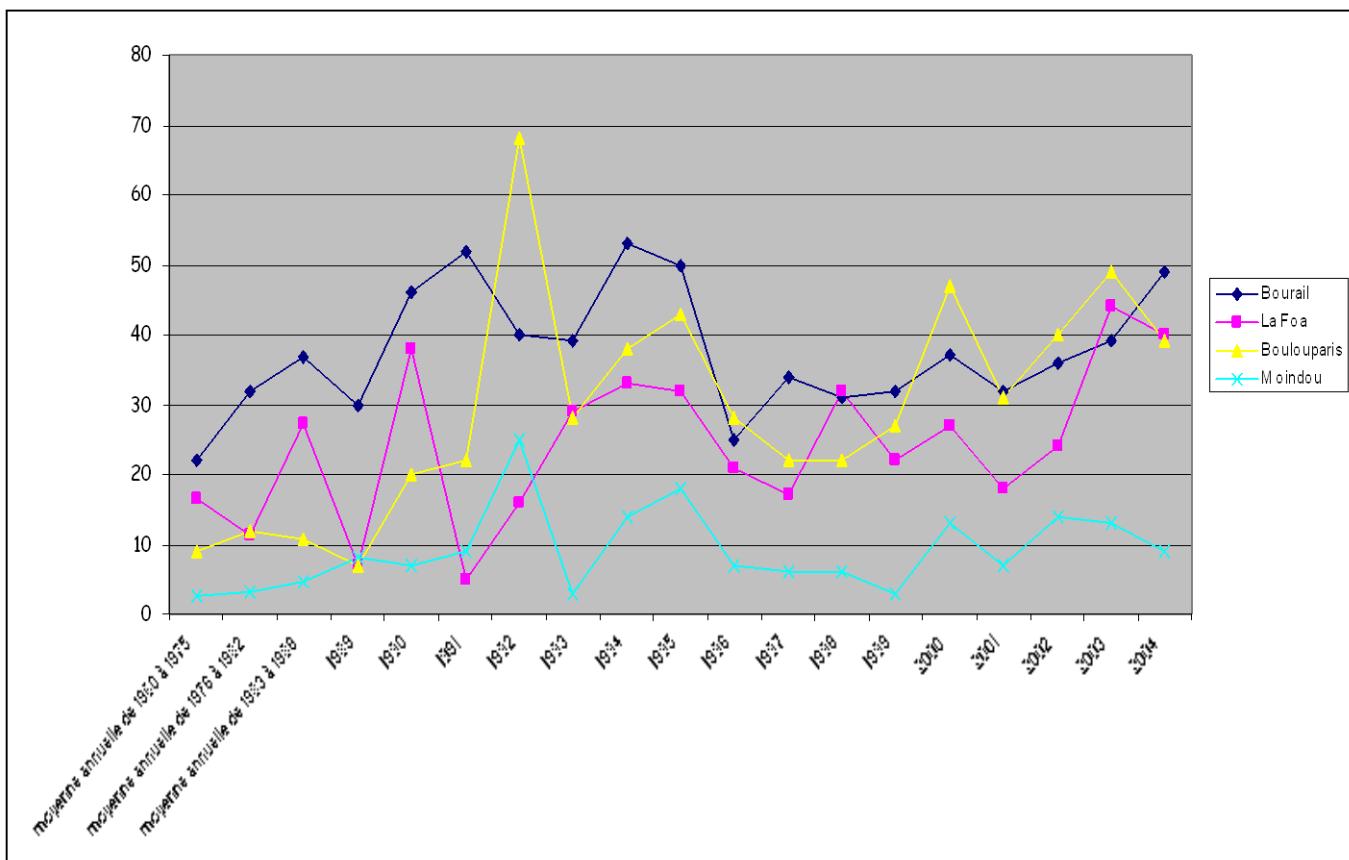
La commune a vu se développer au fil des ans un pôle éducatif assez important qu'il soit public ou privé. Ce développement a induit la nécessité de construire de nouveaux logements pour le personnel enseignant notamment.

Les parcelles des lotissements résidentiels sont dans une grande majorité bâties et occupées. Ces zones sont contiguës à la ville historique sur les contreforts du relief naturel ou dans la plaine de la rivière Douencheur (FSH).

### IV.4.1 CONSTRUCTIONS

#### Nombre de constructions par année

Graphique 24 : Evolution du nombre de constructions, par commune



Source: INSEE-ITSEE - RP NC 96-04

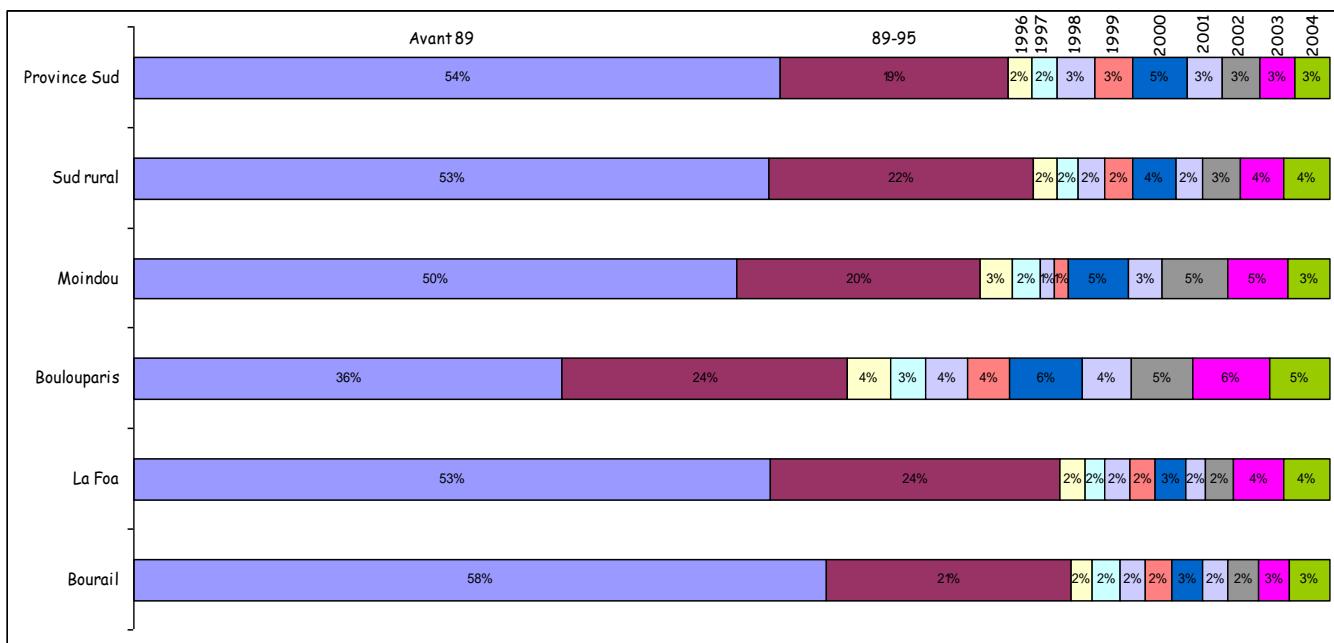
Globalement, Bourail est la commune du sud rural dont le nombre de constructions par année est le plus important, et dont l'évolution est la plus régulière.

- De 1960 à 1991, le nombre de construction par année augmente progressivement, malgré une baisse en 1989, et passe de 14 à plus de 50 constructions par an.
- les années 1992 et 1993 voient une diminution du nombre de construction pour atteindre le niveau de 1991 en 1994
- de 1994 à 1996 le nombre de construction chute (-53%)
- depuis 1996 le nombre de constructions augmente progressivement pour atteindre 50 constructions en 2004.

## □ Age des constructions en 2004

Le parc immobilier sur la commune est relativement ancien ; plus de la moitié des constructions ont plus de 20 ans. En croisant avec le Graphique 24 on peut estimer que le tiers des constructions environ, date d'avant 1975.

*Graphique 25 : Date d'achèvement des constructions, par commune*



Source: INSEE-ITSEE - RP NC 96 -04

### À Bourail

- 58% des constructions ont été réalisées avant 89 (53% et 54% respectivement pour le Sud rural et la Province)
- 79% avant 1996 (77% pour le Sud Rural et 63% pour la province)
- environ 2% des constructions sont réalisées par année depuis 1996

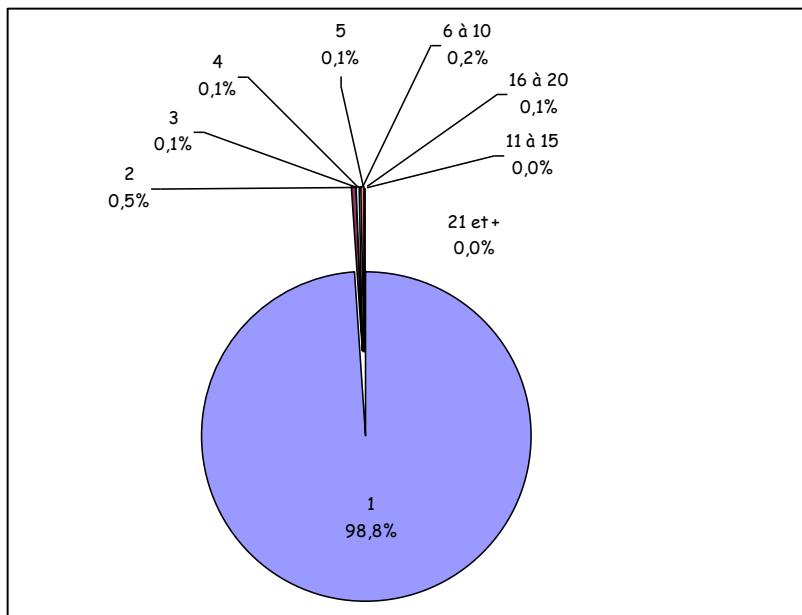
⇒ **Un parc immobilier ancien**  
 ⇒ **Augmentation du nombre de nouvelles constructions**

#### **IV.4.2 LOGEMENTS**

La commune de Bourail compte 1532 logements en 2004 dont les caractéristiques principales sont les suivantes.

##### **Catégorie de logements**

*Graphique 26 : Nombre de logements par construction*



Source: INSEE-ITSEE - RP NC 04

Le parc immobilier est constitué principalement de maisons individuelles.

Cela se justifie par une pratique d'urbanisation horizontale composée de lotissements à usage d'habitat pavillonnaire.

On peut toutefois dénombrer quelques immeubles de logements :

- 8 constructions de 2 logements,
- 2 constructions de 3 logements,
- 2 constructions de 4 logements,
- 1 construction de 5 logements,
- 3 constructions de 6 à 10 logements,
- Et 2 constructions de 16 à 20 logements.

Bourail est la commune du sud rural qui possède le plus de constructions de plus de 1 logement.

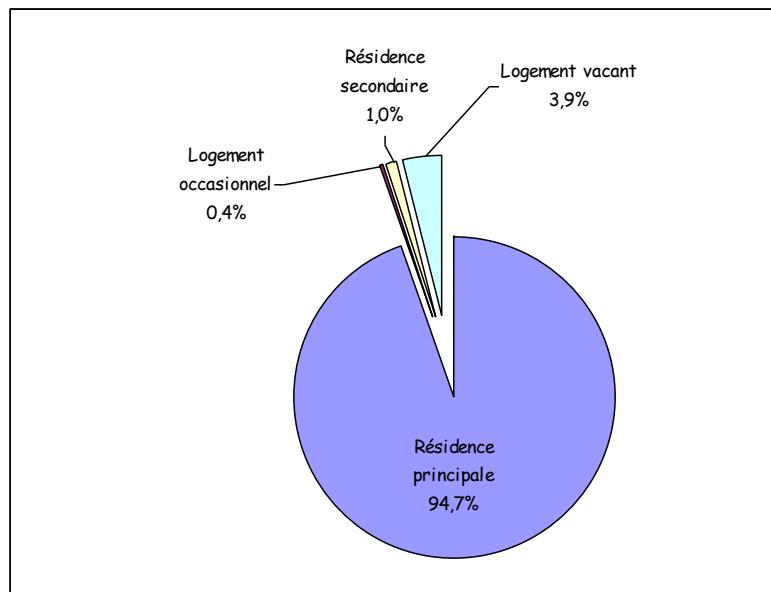
On dénombre :

- 1451 résidences principales soit près de 95% des logements
- 16 résidences secondaires, soit 1% des logements
- 59 logements vacants soit 4% des logements
- 6 logements occasionnels soit 0.4% des logements

Bourail est la commune du Sud Rural ayant le taux le plus fort de résidences principales : la moyenne du sud rural est de 85.4%, le taux est de 80% pour Boulouparis, 81% pour La Foa, 72% pour Moindou, etc.

Près de 91% des résidences principales sont des maisons individuelles modernes, 2% des maisons individuelles traditionnelles ; on notera également que plus de 3% des résidences principales sont dans des immeubles d'habitation, ce qui est le taux le plus fort du sud rural. (Il est de 1.7% pour le sud rural, 2.8% pour La Foa). 142 personnes, soit 3% de la population habitant dans les résidences principales, vivent dans des immeubles collectifs d'habitation. Ce taux est de 1.3% pour le sud rural, et Bourail en est la commune pour laquelle ce taux est le plus élevé.

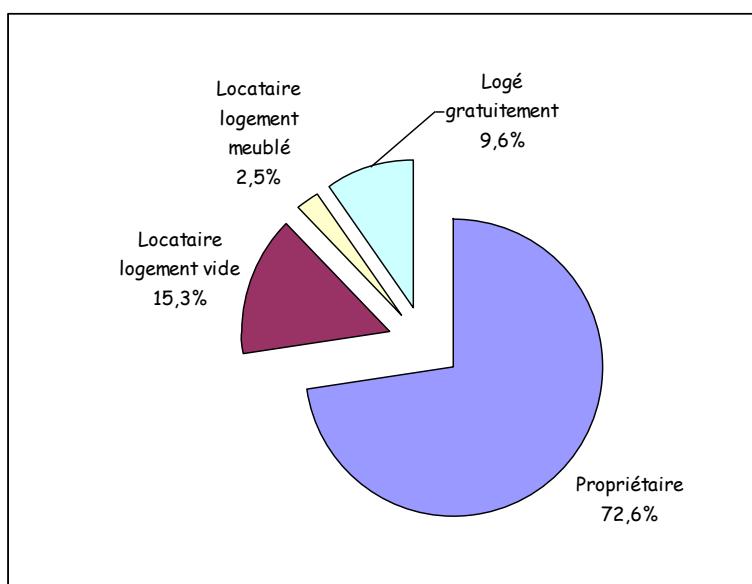
*Graphique 27 : Logements selon leur catégorie*



Source: INSEE-ITSEE - RP NC 04

□ Statut d'occupation des résidences principales

Graphique 28 : Statut d'occupation du ménage des résidences principales



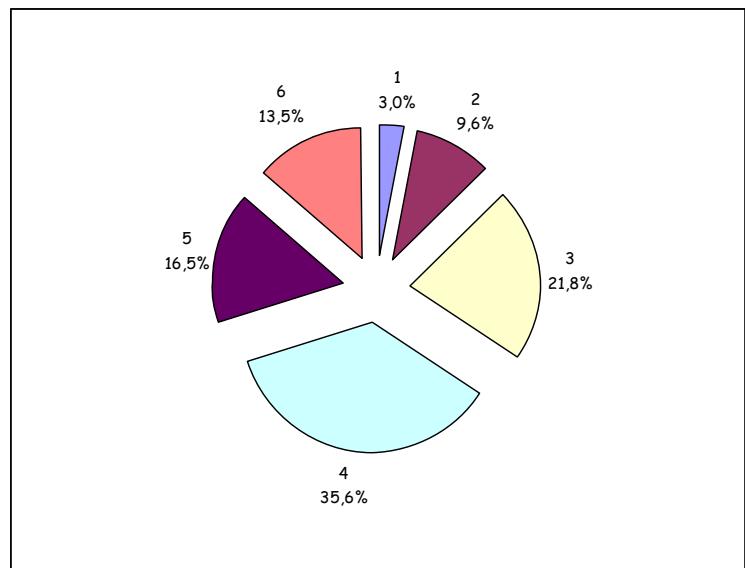
Source: INSEE-ITSEE - RP NC 04

La commune de Bourail compte près de 73% de propriétaires, 18% de locataires.

Le taux de location pour le sud rural est de 12% et La Foa en est la seule commune dont le taux de location (20.5%) est plus élevé que Bourail.

□ Typologie des logements

Graphique 29 : Résidences principales selon leur nombre de pièces d'habitation par commune



Source: INSEE-ITSEE - RP NC 04

➤ Matériaux de construction

Les matériaux qui constituent les résidences principales sont globalement de bonne qualité : les murs en «dur» (agglo, ciment, bois, fibro...), les toitures en tôle et les toits en terrasse, de même que les sols en béton sont omniprésents puisqu'ils représentent plus de 82% pour les murs et plus de 98% pour les toits. Les murs en chaux ou torchis, les toitures en terrasse, tuile ou végétal ainsi que les sols en bois, terre battue ou corail représentent des proportions marginales.

➤ Niveau de confort des logements

La quasi totalité des résidences principales de la commune dispose des quatre équipements de confort (un accès à l'eau, des toilettes, des sanitaires et un équipement électrique).

- 87% des résidences principales ont l'eau courante dans le logement, 12% ont un point d'eau individuel et 1% un point d'eau collectif.
- 80% des résidences principales ont une baignoire ou douche à l'intérieur, 20% une douche à l'extérieur et 1% ni douche, ni baignoire.
- 79.5% des résidences principales ont les WC à l'intérieur, 20% à l'extérieur et 0.5% n'ont pas d'installation.
- 89% des résidences principales sont connectées au réseau général électrique, 4% ont des groupes électrogènes, 0.3% des panneaux solaires, 4% des lampes à pétrole.

Le confort dans la commune est donc extrêmement satisfaisant, car les résidences qui ne possèdent pas l'ensemble des éléments de confort de base sont essentiellement des maisons anciennes. Environ 1.5% de la population ne bénéficie pas des éléments de confort.

Le logement «confort» s'est considérablement généralisé dans la commune, car les nouveaux logements sont largement équipés et les anciens logements bénéficient peu à peu de travaux d'amélioration ou sont détruits.

- ⇒ Un habitat individuel prédominant et présence de quelques immeubles d'habitat collectif dans le centre de la ville
- ⇒ Beaucoup de propriétaires, peu de logements vacants
- ⇒ Très peu de résidences secondaires

**IV.4.3 LOGEMENT SOCIAL**

Le FSH intervient sur la commune de Bourail ; au niveau de Bacouya, le lotissement FSH comprend 143 lots tous affectés. Un projet est en phase terminale dans la ville ; il comprend 2 immeubles locatifs de 6 logements et 18 lots à l'accession, ainsi qu'un parc paysager.

De même, la SIC a un programme de 32 logements en locatif dans la ville.

La demande de locatif est importante sur la commune et il est important de pouvoir y répondre. Les projets en cours de réalisation permettent d'y répondre temporairement mais la demande augmente et d'autres projets devront voir le jour sur la commune. Des terrains sont recensés pour accueillir du logement dont une partie serait social ; en effet, l'extension à l'ouest du lotissement FSH de Bacouya, ainsi que les terrains du secteur Trazegnies sont envisagé pour des opérations mixtes.

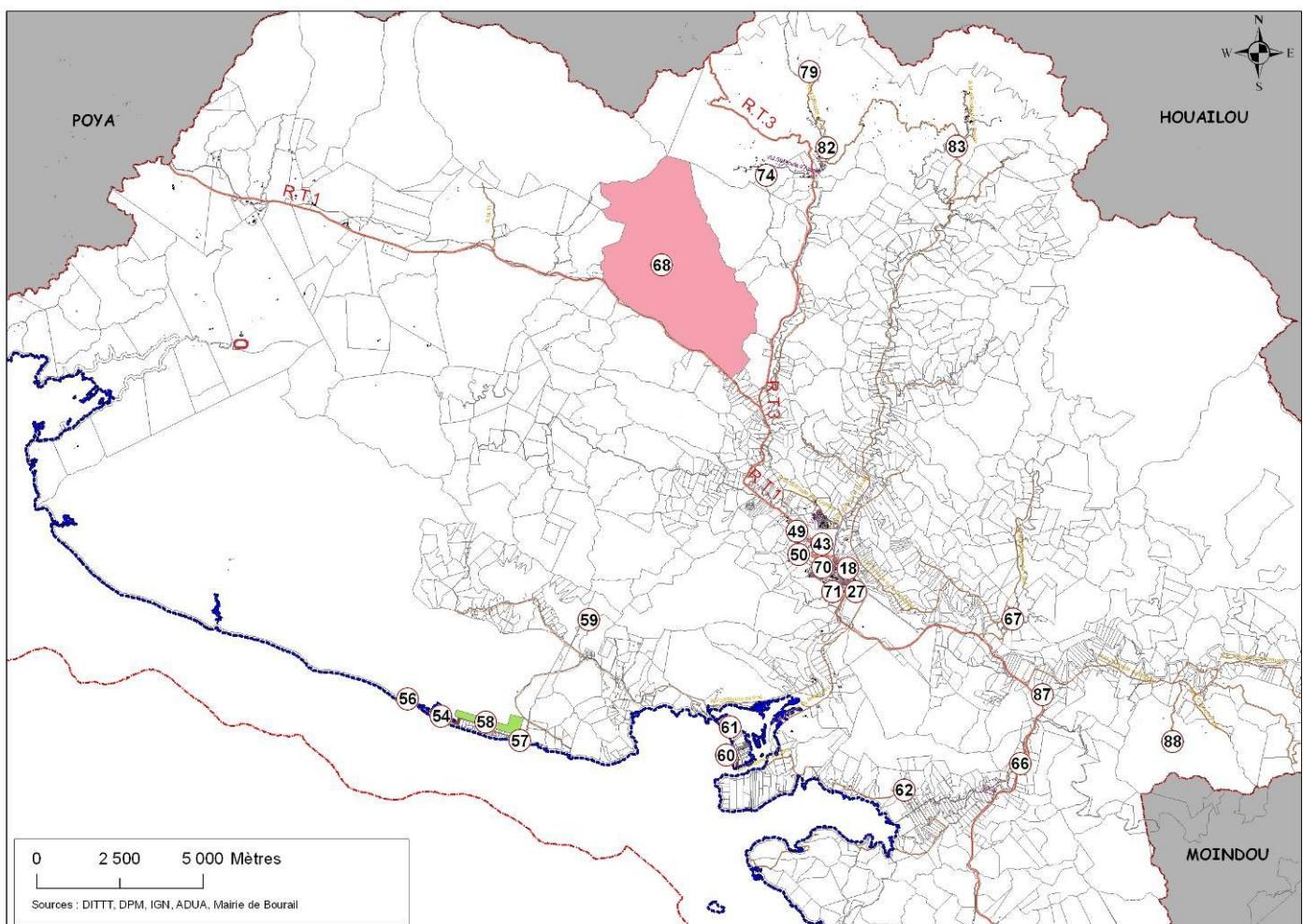
- ⇒ Des programmes de logements sociaux en cours de réalisation en locatif et accession

**Enjeux :**

- ⇒ Réhabilitation du bâti ancien
- ⇒ Développer et favoriser le secteur de la construction : zone industrielle et artisanale, services aux entreprises, etc.
- ⇒ Un habitat individuel prédominant et présence de quelques immeubles d'habitat collectif dans le centre de la ville : renforcer l'identité des lieux ; permettre la densification du centre de la ville
- ⇒ Développer l'offre en logements locatifs et à l'accession
- ⇒ Développer l'offre en résidences secondaires : prévoir des zones, en particulier en bord de littoral, permettant l'implantation de résidences secondaires
- ⇒ Des programmes de logements sociaux en cours de réalisation en locatif et accession : la demande est temporairement satisfaite mais d'autres projets devront voir le jour pour répondre à une demande toujours croissante.

## IV.5 Les équipements

Carte 33 : Répartition des équipements, commune de Bourail



La plupart des équipements sont regroupés au niveau de la ville ; toutefois quelques uns sont répartis sur la commune.

#### **IV.5.1 ADMINISTRATION ET SERVICES PUBLICS**

*Tableau 7 : Equipements administratifs et de services publics*

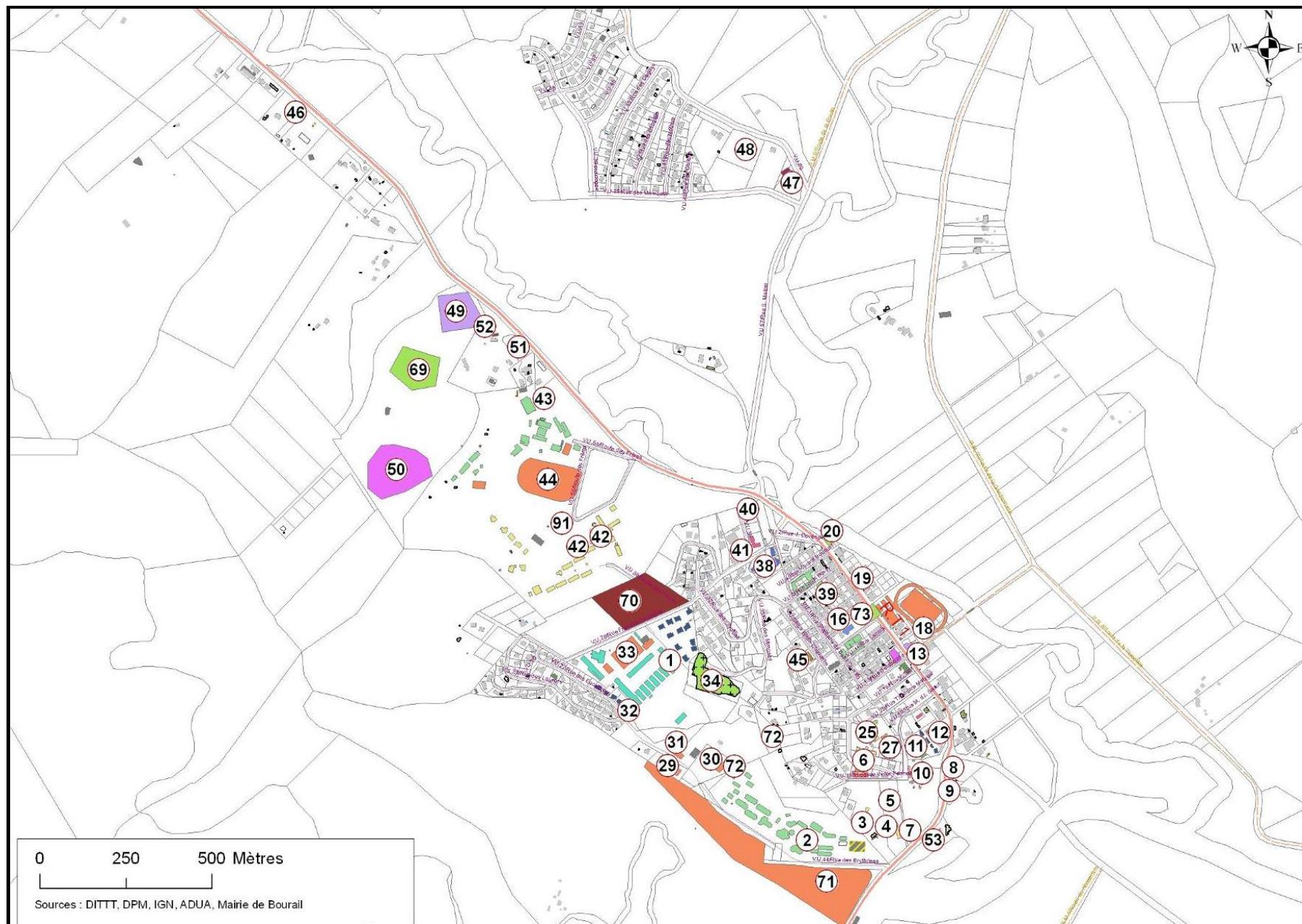
Nom	numéro cartographique	Type	Remarques
DDR, DPM, DENV et vétérinaire	48	Administration Province Sud	
DEPS	52		
OCEF (Pommes de terre)	47	Administrations de la Nouvelle-Calédonie	
Mairie	14		
Ateliers municipaux	46	Administrations des Communes	
<i>Lagunage</i>	50		1 <sup>ère</sup> tranche réalisée
Services Techniques de la mairie	51		
OPT	13		
MIJ, DEFE, CCI	40	Services administratifs et divers	
EEC	72		
Centre de permis de conduire	35		
Caserne de Pompiers	45	Secours	Projet de déplacement
Gendarmerie	10		Bâtiment historique
Police municipale	22	Sécurité	
Camp Militaire de Nandaï	68		

La ville et ses alentours (lotissement FSH, sortie nord de la ville) regroupent les équipements administratifs de la commune.

Le centre de secours va être déplacé ; en effet, les besoins et interventions augmentent et il est donc important d'avoir une structure suffisamment dimensionnée et équipée pour pouvoir intervenir sur la commune dans des délais correct et dans de bonnes conditions.

- ⇒ Bon niveau d'équipements administratifs et de services publics
- ⇒ principalement regroupés au niveau de la ville

Carte 34 : Répartition des équipements de la commune, zone de la ville



#### **IV.5.2 EQUIPEMENTS SCOLAIRES**

*Tableau 8 : Equipements scolaires*

Nom	numéro cartographique	Type	Remarques
Ecole maternelle Les Lys d'eau	3		Public
Ecole élémentaire Les Lys d'eau	4		Public
Cantine	5		
Groupe scolaire de Saint Joseph	42		Ecoles maternelle et primaire, privé
Groupe scolaire Louise Michel	25	Enseignement du 1er degré	Public
Groupe scolaire Saint Jean Bosco, Azareu	77		Ecoles maternelle et primaire, privé
Ecole maternelle de Pothé	80		Public
Ecole maternelle de Bouirou	84		Public
Collège d'Etat et internat	2		Public
Internat des garçons du collège privé de la DEC	21		Privé
Lycée professionnel Père Guéneau	43	Enseignement du second degré	
Collège du sacré Cœur, lycée professionnel François d'Assise	91		
Internat des filles du collège privé de la DEC	39		Privé
ETFP	1	Autres établissements d'enseignement et de formation	
Centre de recherche IAC	64	Services de recherche et de développement	

##### Primaire : pré-élémentaire et élémentaire

La commune de Bourail compte 3 écoles maternelles publiques et 2 privées. Les écoles publiques sont situées dans la ville (les Lys d'eau), les tribus de Pothé et Bouirou. Les écoles privées, Saint Jean de Bosco et Saint Joseph, sont situées dans la tribu d'Azareu et dans la ville.

*Tableau 9 : Enseignement pré-élémentaire, effectifs rentrée 2008*

		Petits		Moyens		Grands		Total	
		Eff.	Clas.	Eff.	Clas.	Eff.	Clas.	Eff.	Clas.
Public	Les Lys d'eau	46	1,5	41	1,5	41	2,0	128	5,0
	Maternelle Bouirou	3	0,3	6	0,4	3	0,3	12	1,0
	Maternelle Pothé	10	0,4	10	0,4	8	0,2	28	1,0
	<b>Total</b>	<b>59</b>	<b>2,2</b>	<b>57</b>	<b>2,3</b>	<b>52</b>	<b>2,5</b>	<b>168</b>	<b>7,0</b>
Privé	Saint jean de Bosco	5	0,4	2	0,2	5	0,4	12	1,0
	Saint Joseph	52	1,5	28	1,0	40	1,5	120	4,0
	<b>Total</b>	<b>57</b>	<b>1,9</b>	<b>30</b>	<b>1,2</b>	<b>45</b>	<b>1,9</b>	<b>132</b>	<b>5,0</b>
<b>Total</b>		<b>116</b>	<b>4,1</b>	<b>87</b>	<b>3,5</b>	<b>97</b>	<b>4,4</b>	<b>300</b>	<b>12</b>

Source : Vice rectorat

4 écoles élémentaires sont également présentes sur la commune, 2 publiques et 2 privées. Les écoles élémentaires sont situées dans la ville et la tribu d'Azareu.

*Tableau 10 : Enseignement élémentaire, effectifs rentrée 2008*

		CP		CE1		CE2		CM1		CM2		Total		Enseignement Spécial.	
		Eff.	Clas.	Eff.	Clas.	Eff.	Clas.								
Public	Louise Michel					58	3,0	65	3,0	57	3,0	180	9,0	5	1,0
	Les Lys d'eau	64	3,0	58	3,0							122	6,0		
Privé	Saint Joseph	32	2,0	55	2,0	43	2,0	42	2,0	39	2,0	211	10,0		

Source : Vice rectorat

La moyenne est de 25 enfants par classe ce qui reste correct. Les deux écoles des Lys d'eau et Louise Michel se complètent: la première va jusqu'au CE1 alors que la seconde prend à partir du CE2.

Bien souvent maternelles et primaires sont regroupés dans un groupe scolaire ; c'est le cas du groupe scolaire les Lys d'eau, Saint Jean de Bosco (tribu d'Azareu)

Secondaire : collèges

La commune de Bourail compte deux collèges : l'un public, situé à l'arrière de la ville, l'autre privé, collège du Sacré Cœur situé à la sortie nord de la ville

*Tableau 11 : Enseignement secondaire, effectifs des collèges, rentrée 2008*

			6ème		5ème		4ème		3ème		Total			
			Eff.	Div.	Eff.	Div.	Eff.	Div.	Eff.	Div.	Eff.	Div.		
Public	collège de Bourail	Ens Gnl	67	3	69	3	52	3	58	3	246	12		
		SEGPA	12	1	14	1	22	2	34	3	82	7		
DDEC	Sacré Cœur	Ens Gnl	95	4	93	4	74	4	60	3	322	15		
		4è AS, 3è insert					17	1	17	1	34	2		
		Total	95	4	93	4	91	5	77	4	575	25		
Total Bourail			Ens Gnl	162	7	162	7	126	7	118	6	568	27	
			4è AS, 3è insert	0	0	0	0	17	1	17	1	34	2	
			Total	162	7	162	7	143	8	135	7	602	29	
			SEGPA	12	1	14	1	22	2	34	3	82	7	
			Total avec SEGPA	174	8	176	8	165	10	169	10	684	36	

Source : Vice rectorat

La moyenne par classe est de 20 élèves.

Secondaire : lycées professionnels

La commune de Bourail ne compte pas de lycée d'enseignement général mais 2 lycées professionnels privés. Le lycée professionnel François d'Assise et le lycée professionnel Père Guéneau sont situés à la sortie nord de la ville.

*Tableau 12 : Enseignement secondaire, effectifs des lycées professionnels, rentrée 2008*

		CAP 2 ans						BEP						BAC Professionnel						Total			
		1ère année		2ème année		Total		2nde P		Term		Total		1ère P		Term P		Total					
		Eff	Div	Eff	Div	Eff	Div	Eff	Div	Eff	Div	Eff	Div	Eff	Div	Eff	Div	Eff	Div				
DDEC	Saint François d'Assise	16	1	14	1	30	2	85	3	72	3	157	6	56	4	73	4	129	8	316	16		
	Père Guéneau	45	2	38	2	83	4	84	4	79	4	163	8	45	3	47	3	92	6	338	18		

Source : Vice rectorat

La moyenne par classe est de 19 élèves.

Les enseignements du LP Père Guéneau sont :

- CAP (Certificat d'aptitude professionnelle) : maintenance des véhicules automobiles (véhicules industriels, particuliers)
- BEP (Brevet d'Etudes Professionnelles) en maintenance des véhicules et des matériels (dominante voitures particulières, véhicules industriels, ou tracteurs et matériels agricoles)
- BAC PRO (Baccalauréat Professionnel) en maintenance des matériels

Le pôle formé par la DDEC et ses établissements à la sortie nord de la ville est important ; en effet, on y trouve les deux lycées professionnels, un collège, le groupe scolaire de Saint Joseph, et les équipements sportifs accompagnant les équipements scolaires.

□ Etablissement de formation

Enfin la commune de Bourail possède un établissement de formation professionnelle, l'ETFPA situé sur l'arrière de la ville.

L'E.T.F.P.A. a pour but de donner aux travailleurs et aux demandeurs d'emploi une formation professionnelle leur permettant d'acquérir un métier ou de parfaire leurs connaissances. L'établissement est chargé principalement de mettre en œuvre des actions de formation de la commande publique de la Nouvelle-Calédonie, de formation continue de salarié ou de chantier d'insertion. L'établissement met au service des populations une structure d'accueil, d'orientation et d'évaluation capable d'aider chaque personne dans la définition et la mise en œuvre de son projet professionnel.

Les formations de 2008 étaient les suivantes :

- Canalisateur
- Peintre en bâtiment,
- Conducteur de chargeuses pelleteuses,
- Electricien d'équipement,
- Plaquiste,
- Poseur Installateur de Menuiseries Fermetures et Equipements,
- Préparatoire Technique secteur du bâtiment
- Mécanicien d'Equipement et d'Engins Motorisés
- Préparatoire Technique secteur de l'industrie
- Métallier
- Technicien de maintenance industrielle
- Employée de maison

L'ETFPA est donc un moyen de former des personnes pour les secteurs en développement qui nécessitent du personnel qualifié ; ainsi en cas de projets importants, comme ce fut le cas de Gouaro Deva, il est possible d'instaurer des formations adaptées au projet.

Les écoles arrivent à saturation, l'augmentation de population et sa jeunesse vont engendrer un afflux dans les établissements scolaires.

- ⇒ Des équipements scolaires qui arrivent à saturation
- ⇒ Manque d'un lycée d'enseignement général sur la commune : les élèves doivent aller étudier hors de la commune (internat, transport, etc.)

#### **IV.5.3 EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS**

*Tableau 13 : Equipements sportifs et de loisirs*

Nom	numéro cartographique	Type	Remarques
Salle polyvalente	30	Equipement public divers	
Centre de vacances de la mutuelle des fonctionnaires	54		
Centre de vacances RFO	55		
Camping	57	Equipements de loisirs	
Base Nautique	60		
Parc -espace vert du FSH	70		espace vert en cours de réalisation
Terrain de football	82		
Terrain de football	83	Terrains sportifs	
Halle des sports	17		Projet de la démonter
Terrains de sport	18		
Plateau sportif	74		
Equipements sportifs du groupe scolaire de la DEC	44		Plateau sportif, terrain de football, tennis
Salle de danse	26		
Plateau sportif	27		
Terrains de tennis	29	Terrains sportifs normalisés	
Boulodrome	31		
Terrains de sport de l'ETFPA	33		Football, tennis, plateau sportif
Anneau cyclable	62		
Hippodrome de Téné	67		Site de la foire de Bourail
Hippodrome de Gouaro	93		Présence d'une piste ; cette dernière peut être utilisée pour l'entraînement
Salle d'arts martiaux	72		projet de déplacement de la salle des arts martiaux
Espace sportif	71		projet de centre sportif (piscine, etc.)

Le taux d'équipements sportifs et de loisirs sur la commune de Bourail est plutôt bon. Nombre d'entre eux sont toutefois dévolus aux groupes scolaires.

L'offre en activités sportives est importante et diversifiée : terrains de tennis, boulodrome, arts martiaux, base nautique....

Si la plupart de ces équipements sont situés au niveau de la ville ; on trouve néanmoins des terrains de football dans les tribus d'Azareu, Pothé, Bouirou, la base nautique située à la Roche Percée, l'hippodrome de Téné, celui de Gouaro etc....

Certains secteurs de la commune ne possèdent pas d'équipements sportifs comme les tribus de Oua-Oué, Gouaro.

De nombreuses associations sportives et culturelles sont présentes sur la commune et proposent toutes sortes d'activités.

Des projets en cours vont permettre de compléter l'offre en la matière, comme le parc de la ville.

- ⇒ Le taux d'équipements sportifs et de loisirs plutôt bon. Nombre d'entre eux sont toutefois dévolus aux groupes scolaires.
- ⇒ Offre diversifiée en activités sportives,
- ⇒ Equipements situés pour la plupart dans la ville, quelques éléments en tribu, et disséminés sur la commune

#### **IV.5.4 EQUIPEMENTS SANITAIRES (SANTE ET SOCIAL)**

*Tableau 14 : Equipements de santé*

Nom	numéro cartographique	Type	Remarques
Dispensaire	11	Centres hospitaliers	
Dentiste de la Mutuelle des Fonctionnaires	41		
Cabinet de radiologie	23	Services sanitaires spécialisés	
Cabinet de pneumologie	24		terrain communal

La commune de Bourail possède un réseau de santé bien développé, mais principalement centralisé sur la ville. Les tribus ne possèdent pas de salle de soin et les vaccinations médicales se font dans la maison commune. Le dispensaire est un réel centre médical avec des médecins privés, des spécialistes et 7 infirmiers.

De même le cabinet de radiologie, flambant neuf, mis à la disposition des professionnels par la mairie est un équipement de pointe.

*Tableau 15 : Etablissements professionnels de la santé et de l'action sanitaire, commune de Bourail*

Activités hospitalières	1
Pratique médicale	12
Pratique dentaire	3
Activités des auxiliaires médicaux	13
Soins hors d'un cadre réglementé	1
Ambulances	2
Laboratoires d'analyses médicales	1
Accueil des personnes âgées	3
Crèches et garderies d'enfants	5
Aide à domicile	2
Autres formes d'action sociale	12

On notera l'absence de structures d'accueil des personnes handicapées.

La plateforme de gendarmerie est équipée d'un héliport et peut ainsi effectuer des évacuations sanitaires vers Nouméa.

⇒ **Un bon niveau d'accès à la santé sur la commune, équipements modernes**

#### **IV.5.5 EQUIPEMENTS SOCIOCULTURELS ET COMMUNAUTAIRES**

En matière d'équipements communautaires, la commune de Bourail comprend une église située au centre de la ville, autour de laquelle un projet de place publique prendrait place, jusqu'à la Néra, impliquant ainsi le démontage et déplacement de la halle de sport.

Le cimetière communal, situé à l'arrière de la ville, arrive à saturation ; Il est urgent de trouver un site pour un nouveau cimetière : en effet, il reste moins de 20 places dans le cimetière actuel. Un projet de nouveau cimetière est donc à l'étude, il serait situé à la sortie nord de la ville, sur un terrain communal, au dessus du site de la "prison des femmes".

Les tribus possèdent des cimetières de petite taille.

Une des particularités de Bourail, qui tient de son histoire, est l'existence d'un cimetière néo-zélandais, et d'un cimetière musulman accompagné d'une mosquée, situés au sud de la ville au bord de la RT1.

Le niveau d'équipements culturels sur la commune est satisfaisant et diversifié, bien qu'ils soient regroupés dans la ville. Médiathèque, musée, cinémas, etc.... Des projets viendront compléter cette offre comme celui d'un centre d'artisanat dans l'enceinte de la "prison des femmes" : ce projet permettra de mettre en valeur non seulement l'artisanat local, mais aussi le site sur lequel il est projeté. En effet, le mur d'enceinte de la "prison des femmes" est un des vestiges de la pénitentiaire, pas encore classé monument historique.

**Tableau 16 : Equipements socioculturels et communautaires**

Nom	numéro cartographique	Type	Remarques
Eglise	16		
Chapelle	59	Edifices religieux	
Mosquée	65		
Marché municipal	20		
Place - Forum	73		Projet de place publique type forum
Centre funéraire	28		
Salle polyvalente	30		
Aérodrome	58		
Cimetière municipal	34		reste peu de place ; projet de nouveau cimetière
Cimetière des Arabes	66		
<i>Cimetière</i>	69		<i>Projet de cimetière</i>
Projet de gare routière	19		Parcelles à acheter
Cimetière	75	Equipement public divers	
Maison commune d'Azareu	76		
Cimetière de Pothé	78		
Cimetière de Ny	79		
Maison commune	81		
Maison commune	86		
cimetière Néo Zélandais	87		
Maison commune de Oua-Oué	88		
Chapelle de Oua-Oué	89		
Cimetière	90		
Médiathèque	7		Projet
Musée	9		
Cinéma de Bourail	36	Equipements culturels	
Carrefour culturel	37		
Colysée, salle de spectacle	38		
Médiathèque ou maison de jeunes	8		Projet
Bibliothèque, annexe Mairie et CCAS	15		
Artisanat local	49	Equipements socio-éducatifs et socioculturels	Mise en valeur de l'ancienne prison des femmes (mur d'enceinte)
Centre d'Accueil Permanent	56		Centre de vacances et séminaires, etc.
Salle des fêtes	63		Ancienne école de Nessadiou
bibliothèque	85		

- ⇒ **Un bon niveau d'équipements culturels et socio culturels sur la commune**
- ⇒ **De nombreux équipements dans la ville, certains en tribu et dans les hameaux résidentiels**

#### **IV.5.6 EQUIPEMENTS COMMERCIAUX ET HOTELIERS**

La plupart des équipements commerciaux se trouvent dans la ville, au bord de la RT1. On notera également la présence d'un commerce à l'entrée de Nessadiou le long de la RT1.

La commune compte

- 3 hôtels restaurants, à l'entrée sud de la ville, dans la ville et à la Roche Percée,
- 4 restaurants ou snacks situés dans la ville et à Poé
- Plusieurs gîtes et chambres d'hôtes répartis sur la commune
- Le camping de Poé.
- Centre de vacances de la mutuelle des fonctionnaires et centre de RFO situés à Poé.

L'offre en équipement hôtelier n'est pas encore assez suffisante et diversifiée sur la commune. En effet, malgré un site remarquable de par ses paysages, plages, etc., on ne trouve pas encore d'hôtels haut de gamme. Ainsi le projet de Gouaro Deva, avec ses complexes hôteliers, les activités de loisir, un rayonnement international, etc., permettra de combler ce manque.

- ⇒ **Commerce principalement dans la ville**
- ⇒ **Equipements hôteliers dans la ville et au niveau de Poé ; offre insuffisante aux vues du développement touristique croissant**
- ⇒ **Projet de Gouaro Deva : renforcer et diversifier l'offre sur la commune**

### **Enjeux :**

- ⇒ Une grande partie des équipements est située dans le centre : mise en valeur des équipements situés hors du centre (anneau cyclable, hippodrome de Gouaro, etc.), développer les équipements de proximité (en tribu notamment)
- ⇒ Des équipements scolaires qui arrivent à saturation : tout afflux important de population nécessitera un réajustement des équipements scolaires, besoin d'un lycée d'enseignement général
- ⇒ Renforcement de la ville : des projets qui viennent compléter les équipements existants (gare routière, parc paysager, etc.), réaménagement de la traversée de la ville, lagunage
- ⇒ Développement des infrastructures d'échanges: aérodrome de Poé, gare routière
- ⇒ Projet de Gouaro Deva : renforcer et diversifier l'offre sur la commune
- ⇒ Manque d'un équipement de type marina : peu de sites sur la commune se prêtent à ce type d'équipement. La pointe Vidoire semble être la plus adaptée.

## IV.6 Synthèse thématique des enjeux

Promouvoir le développement durable de la commune en particulier par la maîtrise de l'environnement	Renforcer la fonction de capitale rurale de la commune	Développer et diversifier les activités économiques	Construire une ville conviviale pour offrir aux habitants et aux entreprises un environnement urbain attractif et des services de haut niveau.
<p>Bourail : commune relais entre les deux Provinces et les deux côtes : fort potentiel de développement</p> <p>Diversité des sites pour des développements complémentaires ; urbanisation, activités agricoles, loisirs, tourisme, etc.</p> <p><u>Richesse et diversité des paysages</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Protection et mise en valeur des sites naturels : crêtes, fortes pentes</li> <li>– Protection et valorisation des milieux naturels sensibles</li> <li>– Classement en zone naturelle protégée et/ou servitude d'espaces boisés à maintenir ou créer</li> <li>– Protection des écosystèmes d'intérêt patrimonial</li> <li>– Mise en valeur raisonnée de certains sites (ouverture au public, découverte et initiations aux différents milieux, etc.)</li> </ul>	<p><u>Bourail : capitale agricole de la Province Sud</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Adapter le zonage à l'occupation du sol,</li> <li>– Limiter les zones urbaines au profit des zones naturelles</li> <li>– Zonage et réglementation adaptés à l'occupation du sol : éviter le mitage</li> <li>– Tailles de parcelles adaptées aux cultures ou élevages qu'elles supportent</li> </ul>	<p><u>Développement du tourisme</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Un patrimoine humain et architectural à valoriser.</li> <li>– Protection et mise en valeur des bâtiments historiques</li> <li>– Un littoral étendu au fort potentiel de développement</li> <li>– Projet de Gouaro Deva : renforcer et diversifier l'offre touristique sur la commune</li> </ul> <p><u>Besoin de zone Artisanale</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Population active importante</li> <li>– Zone artisanale actuelle saturée,</li> <li>– Demandes communales et extra-communales.</li> <li>– Déplacements d'activités existantes,</li> <li>– Favoriser et développer tous les secteurs économiques, en particulier la construction</li> </ul>	<p><u>Une population dispersée sur la commune, des formes urbaines différentes en centre ville et dans les zones rurales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Limiter l'étalement urbain,</li> <li>– Recadrer et renforcer les hameaux d'habitations,</li> <li>– Renforcer l'identité des lieux</li> <li>– Développer et renforcer le pôle urbain</li> <li>– Maintenir le caractère résidentiel rural</li> <li>– Réhabilitation du bâti ancien</li> </ul> <p><u>Une population jeune importante</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Renforcer les équipements sur la commune</li> <li>– Besoins de logements grandissant</li> <li>– Densifier le centre ville</li> <li>– Prévoir des zones d'extension du centre</li> <li>– Développer l'offre en logements locatifs et à l'accession</li> </ul> <p><u>Renforcement des équipements d'infrastructures</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Remise à niveau et renforcement du réseau AEP, protection de la ressource</li> <li>– Unités d'assainissement adaptées aux opérations qu'elles desservent, protection des cours d'eau et du lagon, maîtrise des eaux pluviales en accompagnement du développement de l'urbanisation</li> <li>– Résorption des décharges sauvages, modernisation du système de récupération et traitement des déchets</li> </ul>

<p><u>Zone tampon de la zone côtière</u></p> <p><u>Ouest</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Contraintes environnementales d'aménagement</li><li>– Opportunités de développement</li></ul> <p><u>Prise en compte des risques naturels</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Classement en zone naturelle protégée des sites à risques (cas de la Roche Percée)</li><li>– Amiante environnementale : précautions en cas de travaux et d'affleurement des roches, information et conseil au public</li><li>– Mise en valeur des zones inondables : création d'espaces naturels et protection des cours d'eau</li></ul> <p><u>Actions conjuguées des services</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Eviter l'agriculture et certains aménagements dans le lit mineur des rivières.</li></ul>		<ul style="list-style-type: none"><li>– Modernisation des infrastructures de transport, aménagement de la traversée du centre ville (en cours de réalisation), développement de l'aérodrome de Poé</li></ul> <p><u>Renforcement des équipements de superstructure</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Commerces et équipements regroupés en centre ville</li><li>– Favoriser l'implantation de petits commerces de proximité dans les zones d'habitat</li><li>– Anticiper un éventuel départ des militaires du camp de Nandaï : zoner le secteur en équipement</li><li>– Mise en valeur des équipements situés hors du centre</li><li>– Développer les équipements de proximité (en tribu notamment)</li><li>– Des équipements scolaires qui arrivent à saturation : tout afflux important de population nécessitera un réajustement des équipements scolaires, besoin d'un lycée d'enseignement général</li><li>– Renforcement de la ville : des projets qui viennent compléter les équipements existants (gare routière, parc paysager, etc.), réaménagement de la traversée de la ville, lagunage</li><li>– Manque d'un équipement de type marina</li></ul> <p><u>Politique foncière volontariste</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Optimiser l'utilisation des terrains communaux existants</li><li>– Echanges ou rachats avec d'autres collectivités, avec le privé</li></ul>
---	--	--

## **V PROJET DE VILLE ET SCHEMA STRATEGIQUE COMMUNAL**

Le projet de ville de la commune de Bourail s'oriente vers la promotion du développement durable de la commune en particulier par la maîtrise de l'environnement. Ainsi, les objectifs d'aménagement de la commune sont multiples : en effet, il s'agit de renforcer les pôles existants tout en favorisant l'activité agricole et la protection d'un patrimoine naturel exceptionnel. Il s'agit donc de trouver un compromis entre les éléments humains, économiques et environnementaux.

### **V.1 Protection des milieux naturels**

La commune de Bourail possède un capital écologique et paysager important ; la volonté est de protéger et valoriser ces espaces, sans empêcher le développement de la commune. Plusieurs actions sont ainsi mises en place :

#### **Protection des milieux naturels sensibles**

De nombreuses zones naturelles possèdent des enjeux écologiques majeurs : la forêt sèche, la mangrove, les forêts primaires, etc., sont autant de zones à protéger. Elles seront classées pour la plupart en zone naturelle protégée.

Sans préjudice des autres réglementations (code de l'environnement), toute opération dans les zones sensibles sera soumise à l'accord de la province Sud.

#### **Prise en compte des zones à risques**

Dans les zones soumises à des risques naturels (inondations, glissements de terrain, érosion), l'autorité compétente délivre les autorisations d'occupation du sol en prenant en compte les données qui sont annexées au PUD, conformément aux réglementations en vigueur relatives aux Plans d'Urbanisme Directeur et aux règles de constructibilité en Zone Inondable.

#### **Protection des paysages**

Afin de conserver et valoriser le caractère rural et naturel de la commune il est important de protéger les crêtes et les fortes pentes. Ainsi les pentes de plus de 30% et les crêtes seront classées en zone naturelle protégée.

#### **Prise en compte des remarques de l'enquête publique**

Lors de l'enquête publique l'importance des zones naturelles protégées (ND) avait été contesté, notamment parce qu'elles recouvriraient des secteurs déjà mis en valeur pour l'activité agricole. Un réexamen complet de ces zones a donc été effectué sur la base, notamment, de la carte des milieux naturels de la direction de l'environnement (mise à jour en fin d'année 2010), et de photo-interprétation, à partir d'orthophotographies et de photographies prises lors d'un survol de la commune en hélicoptère.

Cette méthode a permis d'ajuster le zonage ND, et de créer une sous zone de la zone NC (zone de ressources naturelles), nommée NCa. Cette zone NCa, zone de ressources naturelles inconstructible, représente une zone tampon entre la zone NC et la zone ND. En effet, issue de la zone ND, elle permet la prise en compte de la mise en valeur agricole de certains secteurs, mais son caractère inconstructible permet une relative protection, en particulier des paysages. Ces zones NCa, ne recouvrent pas les secteurs réputés à risque de glissement.

De même, une zone Nmin a été créée afin de permettre, le cas échéant, une activité minière dans le respect des réglementations en vigueur, notamment du code de l'environnement. Ce nouveau zonage, issu des remarques de l'enquête publique, remplace le zonage NC du rendu public, sur deux secteurs situés au nord-est et nord-ouest de la commune, calés sur le potentiel minier et englobant les concessions minières sont zonés Nmin. En l'absence d'activité minière, ce zonage assure la protection des milieux naturels, qui sont particulièrement intéressant dans ces deux secteurs, contrairement au zonage NC qui permettait une mise en valeur agricole. En cas d'activité minière, celle-ci devra se faire en particulier dans le respect du code de l'environnement.

- ⇒ Protection des milieux naturels : forêt sèche, mangrove, etc. ;
- ⇒ Prise en compte des zones à risques : inondations, glissements de terrain, érosion, etc. ;
- ⇒ Protection des paysages : protection des crêtes et des fortes pentes ;
- ⇒ Permettre l'activité minière, dans le respect du code de l'environnement, dans les secteurs ayant un potentiel minier avéré ;
- ⇒ Espaces boisés à maintenir ou créer. Servitudes sur les espaces naturels à conserver et protéger : nécessité de l'accord de la province sud (DENV) pour tout projet situé dans ces espaces. Mise à jour simplifiée en cas d'extension des sites dans toutes les zones.

## **V.2 Développer et renforcer le pôle urbain**

Zone la plus dense de la commune, le centre-ville accueille aujourd'hui la plupart des commerces, équipements et services. On y trouve également quelques immeubles de trois étages, un habitat sous différentes formes (collectif, résidentiel, social, etc...) sur des parcelles de petite taille. Son extension est cependant limitée par les zones inondables dans le bas du centre et par le relief contraignant au sud. Ainsi, le renforcement du centre ville se décline en plusieurs actions complémentaires.

### **Renforcer le centre-ville**

La ville regroupe la majeure partie des équipements de tous ordres. C'est le centre d'activités de la commune de Bourail. Il apparaît donc intéressant de le densifier.

#### **➤ Aménagement et restructuration de la traversée de la ville :**

La RT1 est la voie principale de la ville ; ainsi elle est à la fois voie de transit de desserte et d'accès à de nombreux services et activités. Cet état de fait engendre ainsi des conflits d'usage et d'utilisation de l'espace : circulation dense, stationnement anarchique, etc....

L'aménagement et la requalification de la RT1 sont donc des enjeux de taille pour une meilleure lisibilité de la ville. Les projets à l'étude et en cours de réalisation affluent dans ce sens. En effet, l'aménagement du rond point à l'entrée sud de la ville, celui en cours au niveau de Bacouya, les projets comme ceux de la gare routière, d'une place publique au centre de la ville en sont les prémisses. L'aménagement de la traversée devra alors prendre en compte l'utilisation multiple de cet axe structurant, pour la commune et le territoire. La RT1 étant la seule voie de transit entre le Sud et le Nord, en particulier pour les convois exceptionnels, les aménagements réalisés devront prendre en compte cette fonction primordiale de cet axe structurant.

Ainsi plusieurs critères sont à prendre en compte pour cet aménagement

- Différenciation des types de circulation : piétons, cyclistes, voitures, camions, convois exceptionnels
- Différenciation des motifs de circulation : transit, desserte locale, stationnement
- Densifier le bâti le long de la RT : autoriser une hauteur de bâtiment plus élevée qu'actuellement et une construction de limite à limite afin de créer un front bâti, et de faciliter le renouvellement urbain
- Prescrire des règles d'architectures afin d'assurer un paysage bâti harmonieux.

#### **➤ Mise en place du réseau d'assainissement :**

La réalisation du lagunage permet d'assurer un assainissement collectif pour la quasi-totalité de la ville ; l'aménagement de la RT1 est d'ailleurs subordonné à la réalisation des traversées

### **Prévoir l'extension de la ville**

Création de zones AUB pour l'extension et le développement du village ; zones dans lesquelles un schéma d'organisation d'ensemble, approuvé par le conseil municipal, est nécessaire et indispensable pour l'ouverture à l'urbanisation. Ce schéma a pour but d'assurer une gestion raisonnée de l'espace et des réseaux et services publics à mettre en œuvre pour assurer un cadre de vie le meilleur possible aux futurs habitants, en mettant en commun des moyens, services et équipements.

### **Développer les zones artisanales**

Création de zones UI et AUI pour permettre la création de zones artisanales, commerciales et industrielles, afin de compléter la zone existante qui arrive aujourd'hui à saturation.

- ⇒ Renforcer le centre ville (front bâti le long de la RT1, aménager la RT1 en prenant en compte ses multiples fonctions de transit, desserte locale, stationnement, etc., permettre une densification du bâti, etc.) ;
- ⇒ Zones d'extension de la ville : mise en place de zone AUB dédiées notamment à l'habitat, équipements commerces et services liés ;
- ⇒ Prévoir et développer des zones artisanales.

### **V.3 Développer les activités agricoles pour renforcer le rôle de capitale rurale**

Le PUD de 1998 classait environ 58% du territoire communal en zone agricole (y compris les zones agricoles inondables). Toutefois, ces terres font l'objet de mitage engendrant ainsi la réduction des grandes parcelles, et une augmentation du prix du foncier, rendant difficile l'accession aux terres pour les jeunes agriculteurs et éleveurs.

Or la volonté est de renforcer et développer cette activité déjà importante sur la commune ; pour ce faire plusieurs actions sont à mettre en œuvre :

#### Encourager et favoriser une activité agricole raisonnée

Empêcher l'activité agricole dans les lits mineurs des rivières ; en particulier les déboisements, les labourages de terres, qui affaiblissent la tenue des sols. Ces derniers partent dans la rivière aux premières crues ou fortes pluies. De même, les fortes pentes et lignes de crêtes sont protégées, et le classement de certains secteurs en zone de ressources naturelles inconstructible, suite aux remarques de l'enquête publique, permet de limiter l'érosion.

#### Adapter le zonage à la réalité du terrain

Les zones d'exploitations agricoles sont classées en zone de ressources naturelles (NC). Les zones d'habitat situées en dehors de la ville sont identifiées, quelque soit la taille du hameau, et sortie des zones agricoles le cas échéant.

Le réexamen complet des zones naturelles, suite à l'enquête publique, a notamment permis de réajuster le zonage ND, et de reclasser quelques franges en NC et NCa (respectivement zone de ressources naturelles et zone de ressources naturelles inconstructible) en raison de présence de bâtiments et de mise en valeur agricole.

#### Avoir une réglementation de zone évitant le mitage

La réglementation de la zone agricole doit prendre en compte la taille des parcelles et l'adapter aux types de cultures qu'elles peuvent supporter ; en effet, le maraîchage ne nécessite pas de grandes parcelles, contrairement à l'élevage extensif. Ainsi les zones réputées les plus fertiles, en limite de cours d'eau, auront une taille minimale de parcelle nettement inférieure aux autres.

Le développement de l'activité agricole doit se faire dans un cadre très strict intégrant la protection de l'environnement comme un objectif à atteindre.

- ⇒ **Encourager et favoriser une activité agricole raisonnée ;**
- ⇒ **Adapter le zonage à la réalité du terrain : limiter l'étalement urbain au profit de l'activité agricole ;**
- ⇒ **Avoir une réglementation de zone évitant le mitage.**

#### **V.4 Renforcer et développer l'activité touristique**

Les atouts touristiques de la commune permettent d'envisager un développement qui s'appuie sur trois aspects :

- l'écotourisme,
- le tourisme balnéaire,
- le tourisme culturel.

Ainsi, plusieurs actions se déclinent pour le développement touristique de la commune :

**Ouvrir des zones touristiques sur la commune**

La zone UL du PUD de 1998 est renforcée en ULt dont la vocation est le loisir et l'écotourisme. Ainsi, le domaine public maritime dans le secteur de Poé est classé en ULt et deux zones à urbaniser sont créées sur la commune ; l'une au niveau du Cap, et l'autre dans la vallée Colomina, afin de développer et renforcer le développement touristique, avec la possibilité d'y créer des unités d'hébergement touristique intégrées dans le paysage et l'environnement.

**Aménagement du domaine de Gouaro-Deva :**

Projet d'aménagement touristique, de loisirs, de recherche et d'éducation basé sur les 3 aspects du tourisme dans un cadre de développement durable :

- protection des milieux naturels sensibles présents sur le site de Déva (forêt sèche, marais, colonies de puffins, etc.)
- développement de l'écotourisme : sentiers de randonnées
- diversification et développement de l'offre hôtelière et touristique
- développement du tourisme culturel : village kanak, espace du pacifique, etc.

Ce projet en concordance avec le Plan de Développement Touristique Concerté de Nouvelle-Calédonie va permettre de renforcer l'offre sur la commune et sur la Nouvelle-Calédonie de façon plus générale. En effet, ce plan a mis en évidence le manque de structures hôtelières du type "resort" en Nouvelle-Calédonie ainsi que la nécessité de les développer. Le site de Gouaro-Déva répond à tous les critères répertoriés pour une telle structure : littoral de qualité, grands espaces, végétation remarquable, critères d'accès par rapport à l'aéroport international de la Tontouta, etc.

**Prise en compte des remarques de l'enquête publique**

Le projet de PUD rendu public et soumis à enquête publique prévoyait également au niveau de la pointe Vidoire, une zone à urbaniser à vocation résidentielle et touristique sur littoral. Au regard des remarques émises et des conclusions du commissaire enquêteur, la zone initialement classée en AUBli est donc reclassée en NC.

- ⇒ **Ouvrir de nouvelles zones touristiques et de loisirs sur la commune ;**
- ⇒ **Aménagement du domaine de Gouaro-Deva.**

## **V.5 Maintien du caractère résidentiel rural**

En dehors des zones agglomérées et des zones agricoles, l'habitat rural est privilégié. Plusieurs zones d'habitat d'importance et de densités différentes sont disséminées sur la commune, et se développent. Le PUD de 1998 compte plus de 5 000 ha de zones UR, soit 6.5% du territoire communal. Ce type de zonage est à vocation résidentielle avec une faible densité. Toutefois, les réseaux, en particulier celui de l'eau potable, sont insuffisants pour permettre un aménagement de toutes ces zones et la réalisation de réseaux serait trop onéreux, tant en investissement qu'en fonctionnement, pour assurer l'équipement en eau potable de l'ensemble du secteur rural de la commune.

Par conséquent plusieurs solutions sont mises en place pour une meilleure gestion de ces hameaux résidentiels :

Limiter l'étalement urbain

Les secteurs d'habitat résidentiels sont identifiés ainsi que leur possibilité d'extension. En effet, il s'agit de limiter ces zones afin de limiter l'étalement urbain, générateur de coûts importants pour la collectivité. Les zones UR diminuent donc en taille au profit de zones agricoles ou de zones naturelles. Elles sont calées par rapport à la constructibilité des terrains (les fortes pentes sont retirées), la présence et la capacité des réseaux (en dessous de la côte des radiers des réservoirs d'AEP, etc.).

Une réglementation adaptée

Les zones UR sont déclinées en deux sous zones permettant des densités différentes. La première aura une taille de parcelle plus petite que la seconde. Cette dernière permettra en outre une urbanisation limitée par la capacité des réseaux existants.

Développer l'offre en résidences secondaires

La commune de Bourail possède très peu de résidences secondaires. Ainsi la volonté municipale est de renforcer cette offre, en particulier sur le littoral. Alors que trois zones étaient ciblées pour cette vocation lors du rendu public, l'enquête publique a révélé la volonté des particuliers de rester en zone agricole.

Ainsi, suite aux remarques de l'enquête publique et aux conclusions du commissaire enquêteur, le PUD a évolué pour n'avoir qu'une seule zone à urbaniser à vocation résidentielle sur littoral, permettant néanmoins d'avoir un potentiel d'offre en résidence secondaire. Cette zone se situe au niveau du col de Gouaro.

- ⇒ Renforcer les hameaux existants et éviter la création de nouvelles zones d'habitat disséminées
- ⇒ Limiter l'étalement urbain
- ⇒ Une réglementation adaptée
- ⇒ Création d'une zone à urbaniser à vocation résidentielle sur le littoral pour développer l'offre en résidence secondaire.

## V.6 Projections d'évolution de la population

Le tableau ci-dessous est une estimation de l'évolution de population sur la commune de Bourail :

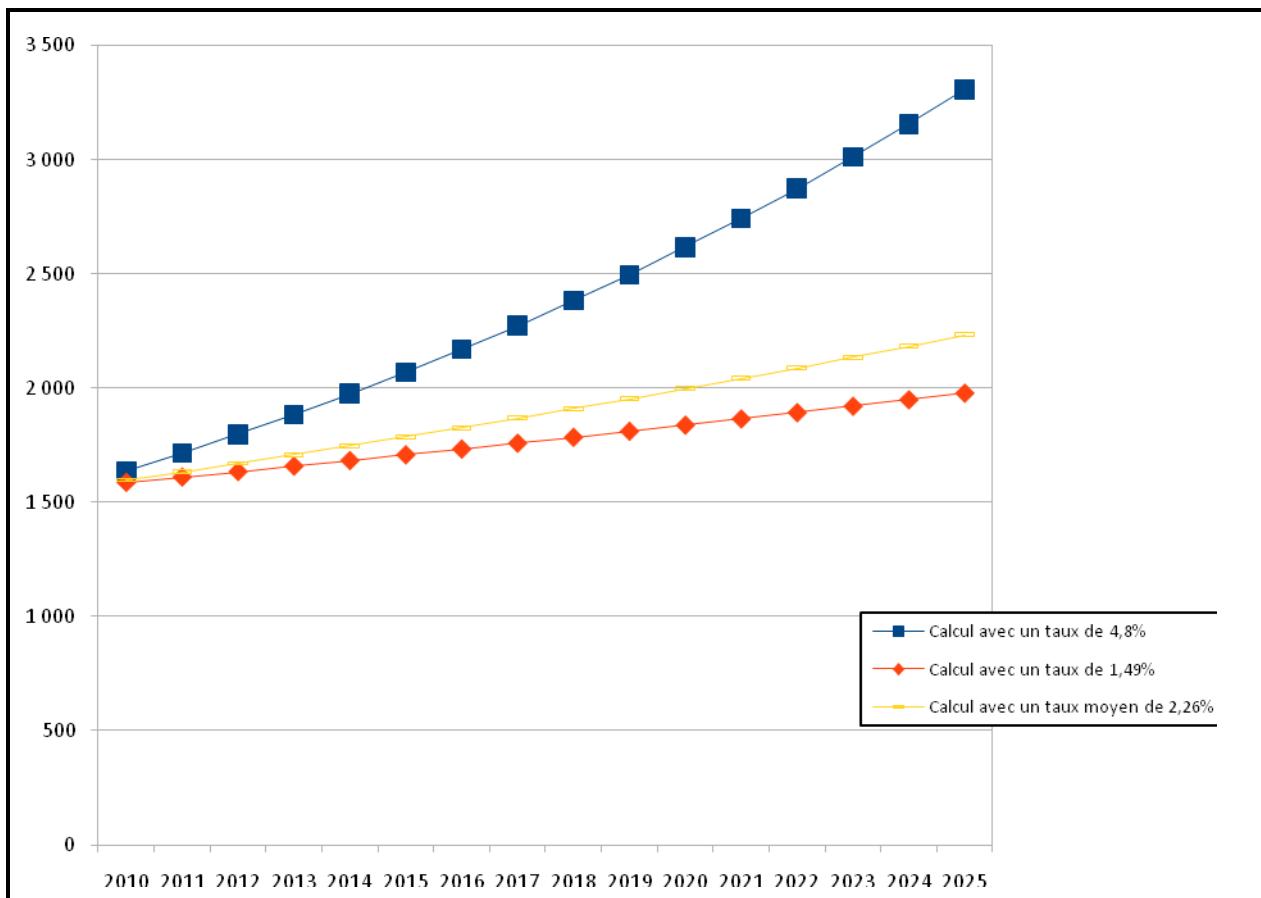
*Tableau 17 : Evolution de la population projetée sur la commune de Bourail*

		Evolution de la Population			Evolution des Ménages			taille moyenne des ménages
		Population	Taux de croissance globale	taux de croissance annuel		Taux de croissance globale	taux de croissance annuel	
RGP	1956	2 212						
	1963	2 312	4,52%	0,63%				
	1969	2 433	5,23%	0,85%				
	1976	3 149	29,43%	3,75%				
	1983	3 410	8,29%	1,14%	876			3,89
	1989	4 122	20,88%	3,21%	1072	22,37%	3,42%	3,85
	1996	4 364	5,87%	0,82%	1261	17,63%	2,35%	3,46
	2004	4 779	9,51%	1,14%	1451	15,07%	1,77%	3,29
	2009	4 999	4,60%	0,90%	1562	7,66%	1,49%	3,20

		Evolution de la Population			Evolution des Ménages			
		Calcul avec un taux de 3% <sup>10</sup>	Calcul avec un taux de 0,90%	Calcul avec un taux moyen de 1,56%	Calcul avec un taux de 4,8%	Calcul avec un taux de 1,49%	Calcul avec un taux moyen de 2,26%	
Estimation	2010	5 149	5 044	5 077	1 637	1 585	1 597	
	2011	5 303	5 090	5 135	1 716	1 609	1 633	
	2012	5 463	5 136	5 193	1 798	1 633	1 670	
	2013	5 626	5 182	5 253	1 884	1 657	1 708	
	2014	5 795	5 229	5 313	1 975	1 682	1 747	
	2015	5 969	5 276	5 373	2 070	1 707	1 786	
	2016	6 148	5 324	5 435	2 169	1 732	1 826	
	2017	6 333	5 372	5 497	2 273	1 758	1 868	
	2018	6 523	5 421	5 560	2 382	1 784	1 910	
	2019	6 718	5 470	5 623	2 497	1 811	1 953	
	2020	6 920	5 519	5 687	2 616	1 838	1 997	
	2021	7 127	5 569	5 752	2 742	1 865	2 042	
	2022	7 341	5 620	5 818	2 874	1 893	2 088	
	2023	7 561	5 670	5 884	3 012	1 921	2 135	
	2024	7 788	5 722	5 952	3 156	1 950	2 183	
	2025	8 022	5 773	6 020	3 308	1 979	2 233	
Variation 2009 – 2015		970	277	374	507	145	224	
Variation 2009-2020		6 920	5 519	5 687	2 616	1 838	1 997	

<sup>10</sup> Évolution rapide en liaison avec le projet Gouaro Déva

*Graphique 30 : Projection du nombre de Ménages, commune de Bourail*



Remarque :

- Le dimensionnement des zones urbaines et des zones à urbaniser doit prendre en compte, non seulement les nouveaux ménages mais aussi l'augmentation du nombre de ménage induit par la diminution de la taille moyenne des ménages.

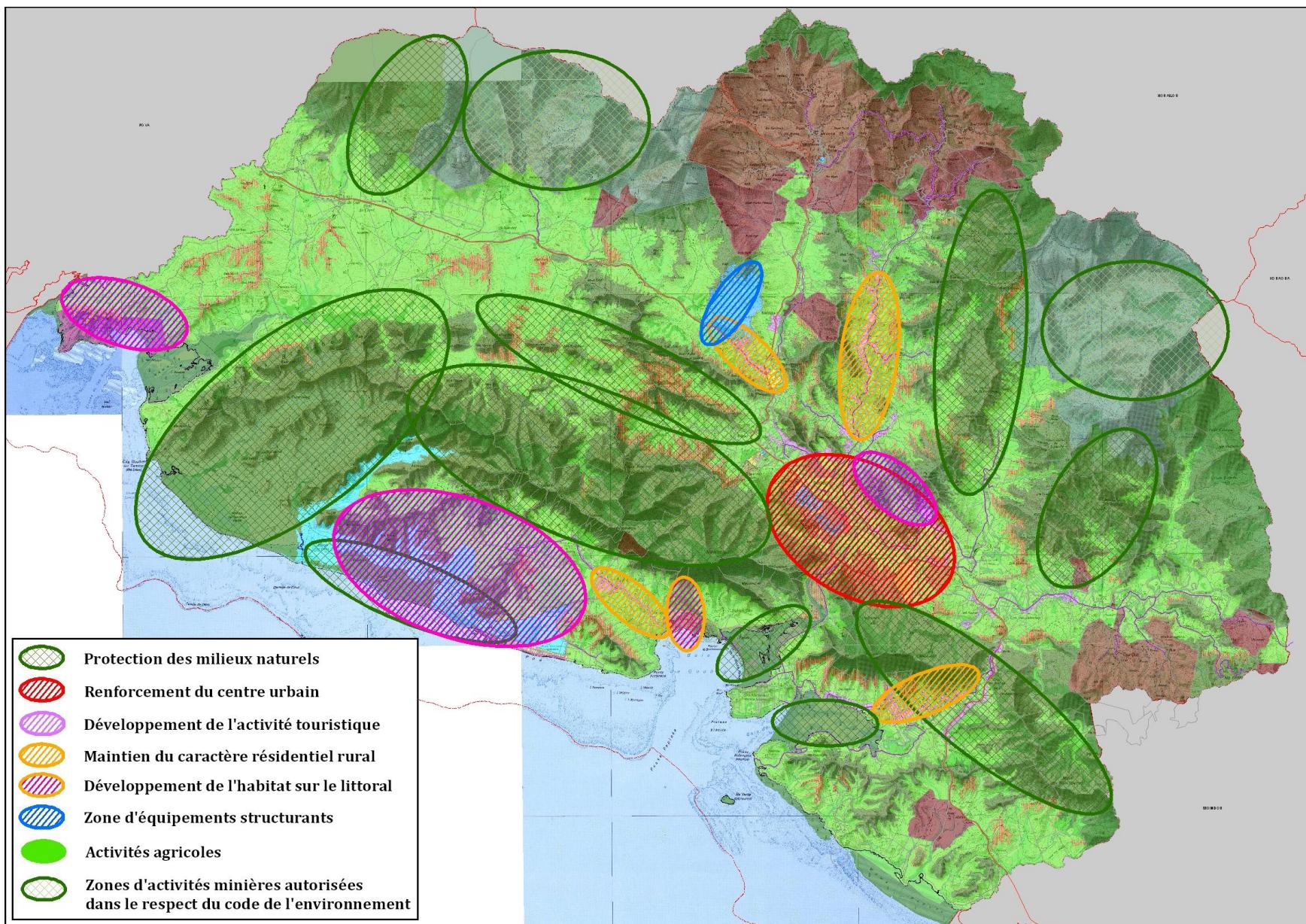
Selon les hypothèses l'augmentation du nombre de ménages entre 2009 et 2015 varie de 145 à 507 nouveaux ménages.

Les zones UR du PUD de 1998 donnent un potentiel de 8 400 lots environ ce qui est surdimensionné. Ainsi la réduction des zones UR s'impose, d'autant que la zone agglomérée comprend des zones UB et NAB (nomenclature du PUD de 1998).

- ⇒ Zones urbaines surdimensionnées : meilleur dimensionnement des zones UR en particulier
- ⇒ Diversifier l'offre et la localisation de l'habitat

## **V.7 Schéma stratégique communal**

Carte 35 : Schéma stratégique communal



Sources : Commune de Bourail, DITTT, DPM, DENV, IGN

## VI TRADUCTION REGLEMENTAIRE

### VI.1 Zonage et règlement

#### VI.1.1 DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Le territoire de la commune est divisé en plusieurs types de zones aux vocations différentes. On dénombre ainsi les zones urbaines, zones à urbaniser, zones naturelles, et les zones coutumières. À chacune de ces zones correspond un règlement comprenant 14 articles.

##### VI.1.1.1 Les zones urbaines

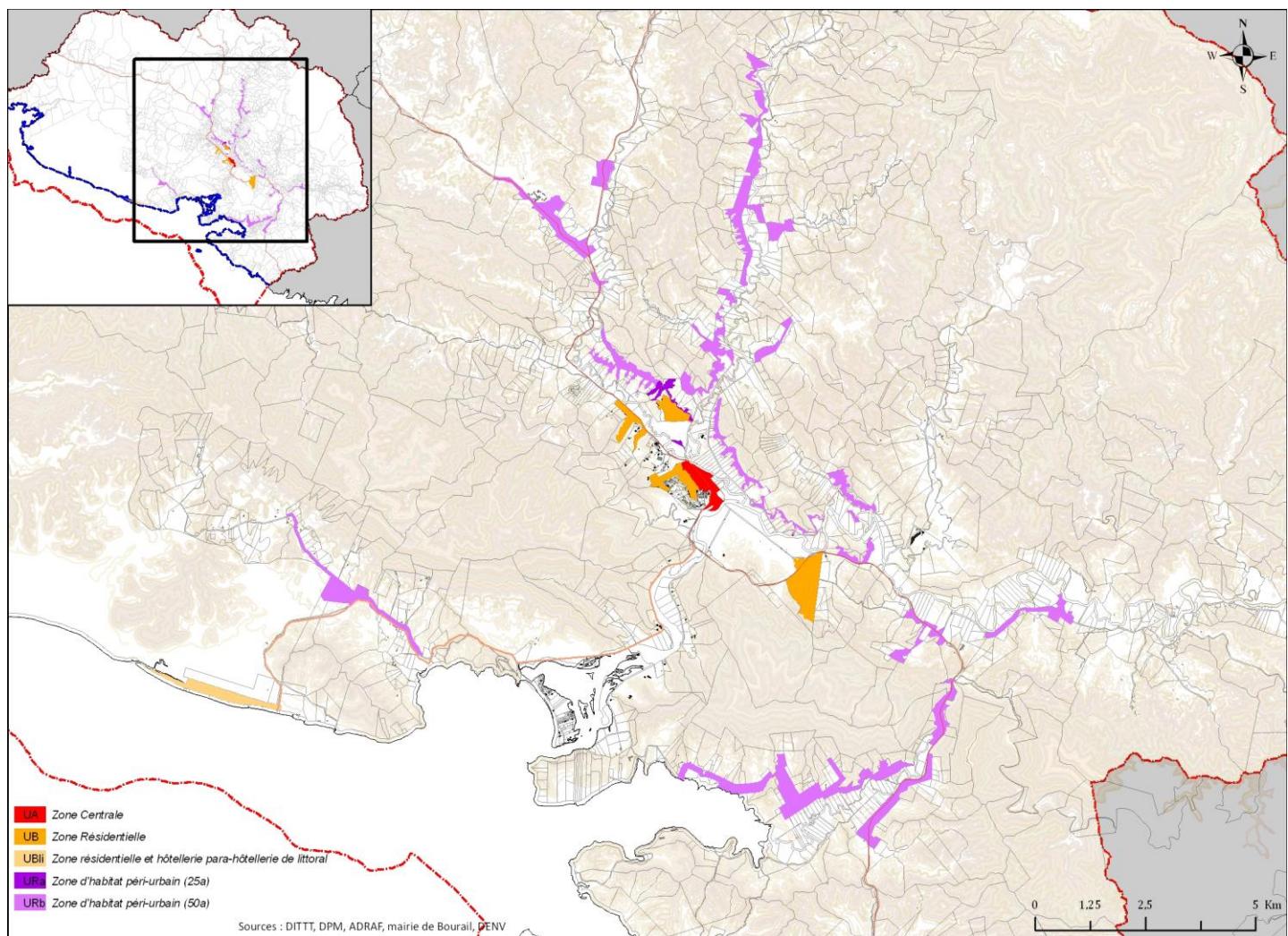
Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles comprennent des zones à vocations mixtes et ciblées.

##### VI.1.1.1.1 Des zones mixtes

Ces zones comprennent des logements, ainsi que les équipements publics, commerces et services, liés à la vocation des zones.

Carte 36: Zones U mixtes PUD de Bourail

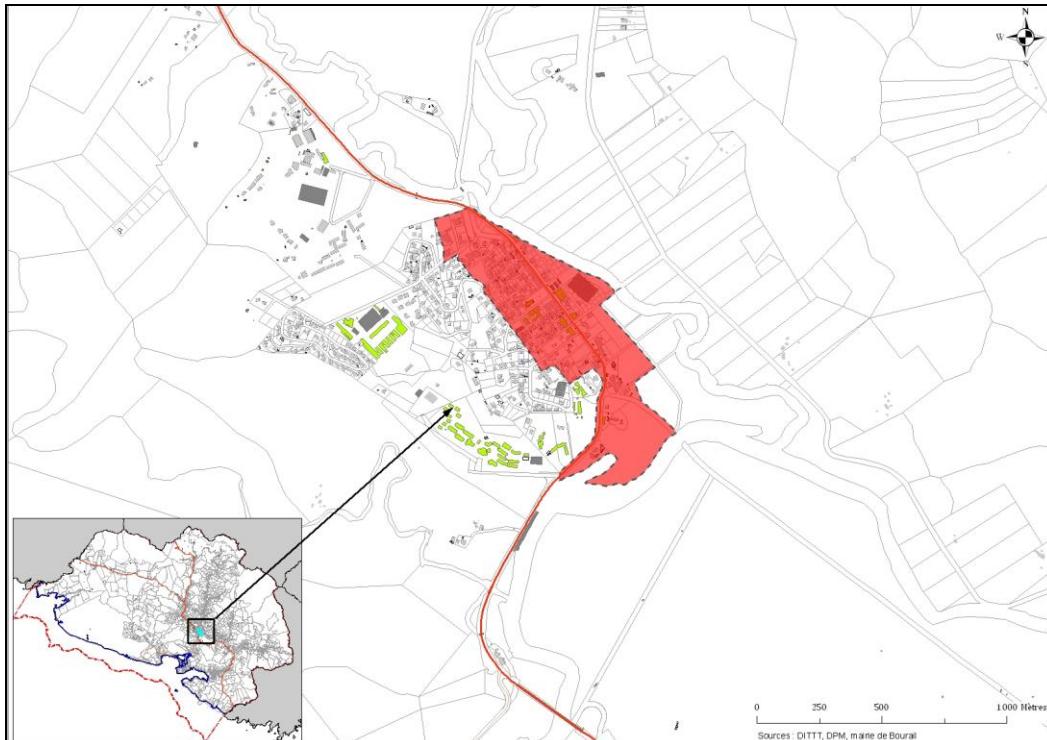


□ La zone UA :

➤ Caractéristiques de la zone

Elle constitue le centre administratif et économique de la ville et comprend les principaux équipements publics et privés de la commune, les services, commerces ainsi que de l'habitat individuel et collectif.

*Carte 37 : Zone UA, PUD de Bourail*



➤ Objectifs recherchés

- Densifier le centre urbain
- Permettre et favoriser le renouvellement urbain
- Permettre et favoriser la mixité
- Règles différentes pour les équipements afin de permettre une mise en valeur des équipements structurants
- Renforcer le front bâti le long de la RT1

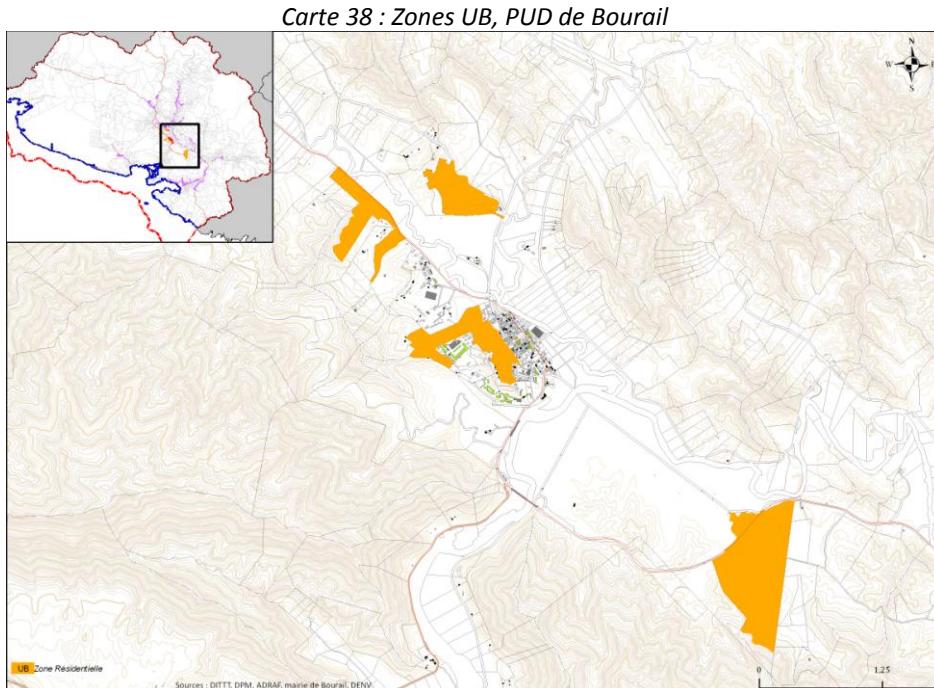
➤ Principes réglementaires

- Mixité des occupations autorisées hormis l'industriel, l'artisanal, entrepôts, serres, camping, etc.
- Taille minimale des parcelles à 3 ares pour la constructibilité (présence de l'assainissement collectif)
- Hauteur de façade des bâtiments maximale à 12 hormis pour les équipements (hauteur totale maximale 18mètres)
- Implantation à l'alignement le long de la RT et à l'alignement ou en retrait de 3m et h/2 le long des autres voies (pour les équipements à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum)
- Implantation de limites à limites ou en retrait (3m et h/2)
- Emprise au sol et COS non réglementés

## □ La zone UB

### ➤ Caractéristiques de la zone

Elle correspond essentiellement aux espaces résidentiels proches du centre urbain. Cette zone recouvre les secteurs occupés par des lotissements à usage résidentiel. Les équipements publics ou privés, ainsi que les commerces de proximité y sont autorisés.



### ➤ Objectifs recherchés

- Habitat résidentiel proche du centre urbain
- Permettre et favoriser l'implantation d'équipements et de commerces de proximité
- Permettre et favoriser la mixité
- Règles différentes pour les équipements afin de permettre une mise en valeur des équipements structurants

### ➤ Principes réglementaires

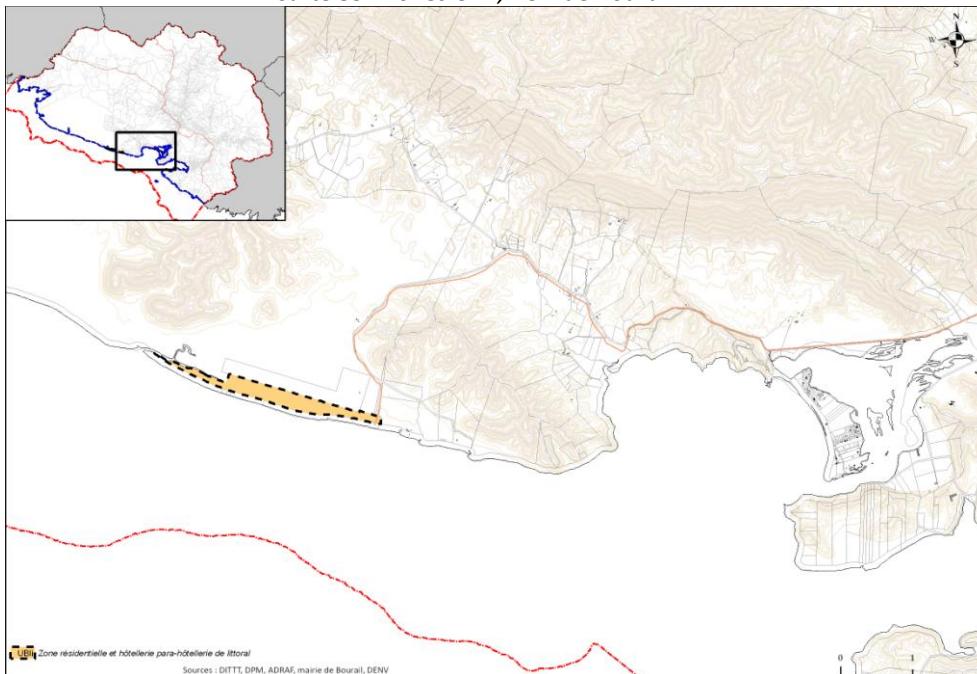
- Mixité des occupations autorisées hormis l'industriel, l'artisanal, entrepôts, serres, camping, etc.
- Taille minimale des parcelles pour la constructibilité à 6 ares en cas présence de l'assainissement collectif, et 10 ares sinon.
- Hauteur de façade des bâtiments maximale à 6 m hormis pour les équipements (hauteur totale maximale 12mètres)
- Implantation en retrait de 3m et h/2 par rapport aux voies et emprises publiques
- Implantation en retrait (3m et h/2) par rapport aux limites séparatives
- Emprise au sol : 30%
- COS : 0.5

## □ La zone UBli

### ➤ Caractéristiques de la zone

Sous secteur de la zone UB, elle correspond aux zones résidentielles implantées sur le littoral de la commune qui peut accueillir, outre de l'habitat, des équipements d'hôtellerie. Seul le secteur de Poé est zoné en UBli.

Carte 39 : Zones UBli, PUD de Bourail



### ➤ Objectifs recherchés

- Habitat résidentiel sur le littoral,
- Permettre l'implantation d'hôtellerie et parahôtellerie
- Permettre et favoriser l'implantation d'équipements et de commerces de proximité
- Permettre et favoriser la mixité
- Règles différentes pour les équipements afin de permettre une mise en valeur des équipements structurants

### ➤ Principes réglementaires

- Mixité des occupations autorisées hormis l'industriel, l'artisanal, entrepôts, serres, etc.
- Taille minimale des parcelles pour la constructibilité à 30 ares avec un côté d'un taille minimale de 40m. Non réglementé pour les projets d'hôtellerie et parahôtellerie.
- Hauteur de façade des bâtiments maximale à 3m hormis pour les équipements (hauteur totale maximale 9mètres)
- Implantation en retrait de 3m et h/2 par rapport aux voies et emprises publiques
- Implantation en retrait (3m et h/2) par rapport aux limites séparatives
- Emprise au sol non réglementée pour les projets d'hôtellerie et parahôtellerie et 20% pour les autres constructions.
- COS : non réglementé

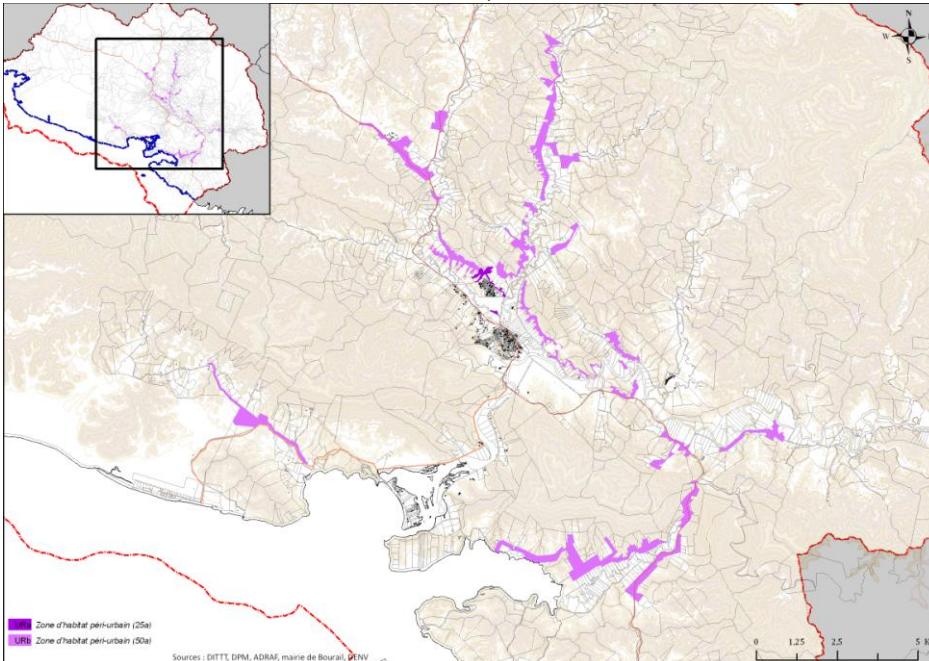
□ Les zones UR

➤ Caractéristiques de la zone

Les zones UR correspondent aux espaces résidentiels périurbains en zone rurale. Cette zone accueille des lotissements à vocation d'habitat périurbain et de cultures vivrières. Elles sont déclinées en deux sous zones URa et URb autorisant des densités différentes.

La zone URb est une zone partiellement desservie par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées. Elle est destinée à conserver son caractère actuel, essentiellement rural, mais où l'activité agricole n'est pas prédominante : elle peut recevoir un habitat diffus, sous réserve d'équipements suffisants.

*Carte 40 : Zones UR, PUD de Bourail*



➤ Objectifs recherchés

Dans le projet de PUD de 1998, ces zones UR représentaient une surface de 5 250 ha environ soit plus de 6.5% du territoire communal. Surdimensionnées par rapport aux évolutions de population projetées et aux réseaux existants elles ont été largement réduites et déclinées en deux sous zones

Les zones URa sont peu nombreuses et proches de la ville ; elles sont les extensions des zones UB. Les zones URb sont plus importantes et disséminées sur la commune ; elles reprennent les zones de hameaux et leur permettent un développement limité.

La réduction des zones UR au profit des zones URa, URb, NC et ND, s'est faite selon plusieurs principes :

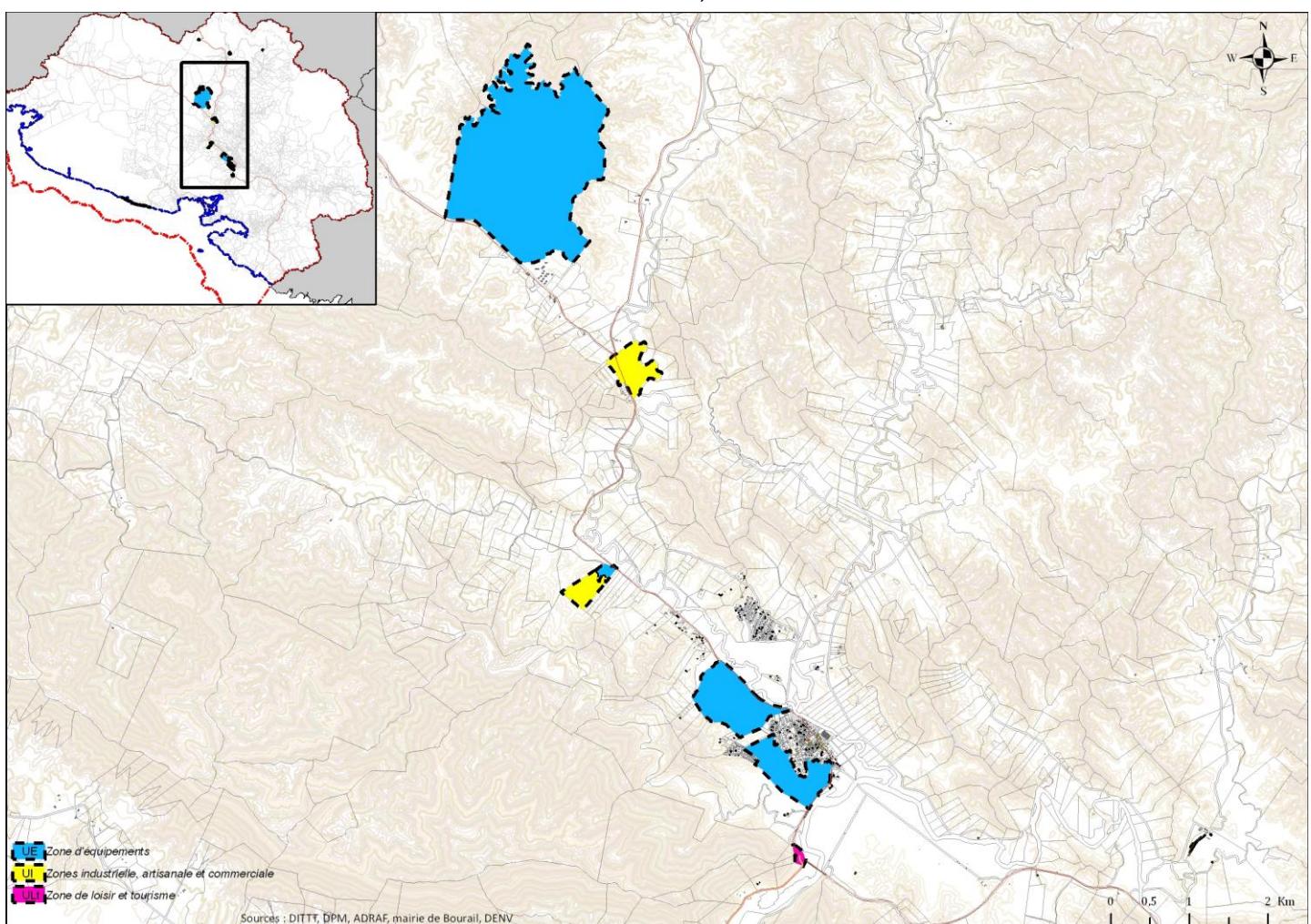
- en fonction du relief : découpage selon les courbes de niveaux, altitude inférieure à celle des réservoirs AEP, pentes inférieures à 30%
- en fonction des réseaux : le long des voiries et réseaux
- en fonction de l'occupation du sol : zonage en NC en cas d'activités agricoles

➤ Principes réglementaires

- Mixité des occupations autorisées hormis l'industriel, l'artisanal, entrepôts, élevages industriels, etc.
- Taille minimale des parcelles pour la constructibilité à 25 ares avec un côté d'un taille minimale de 20m en URa et 50a avec un côté d'un taille minimale de 40m en URb
- Hauteur de façade des bâtiments maximale à 6m hormis pour les équipements (hauteur totale maximale 12mètres)
- Implantation en retrait de 3m et h/2 par rapport aux voies et emprises publiques
- Implantation en retrait (3m et h/2) par rapport aux limites séparatives
- Emprise au sol de 30% en URa et 15% en URb.
- COS : 0.2 en URa et 0.1 en URb

#### **VI.1.1.1.2 Des zones à vocation ciblée**

*Carte 41 : Zones U ciblées, PUD de Bourail*

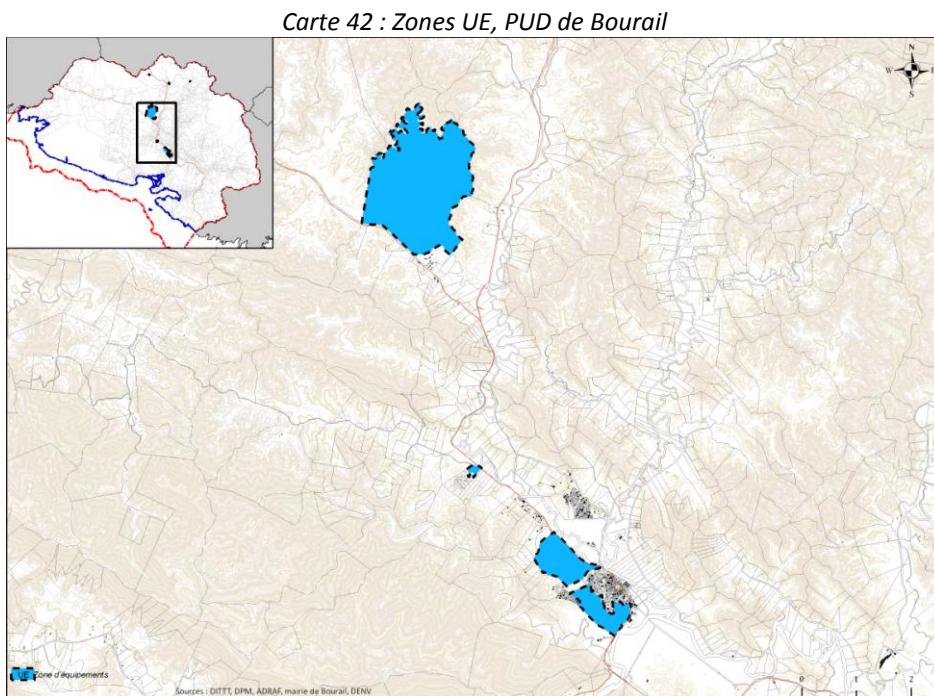


Les zones urbaines à vocation ciblée sont les zones d'équipements structurants, les zones industrielles et artisanales, et les zones de loisir et tourisme.

□ La zone UE

➤ Caractéristiques de la zone

Elle correspond essentiellement aux espaces comprenant de grands équipements collectifs, publics ou privés, dont l'objectif est de structurer la vie dans la Commune. L'habitat en est exclu, à l'exception des logements de fonction, de gardiennage et de maintenance s'ils sont liés aux activités de la zone



➤ Objectifs recherchés

- Permettre et regrouper les grands équipements structurants de la commune
- Permettre une requalification et un redéploiement du site de Nandaï

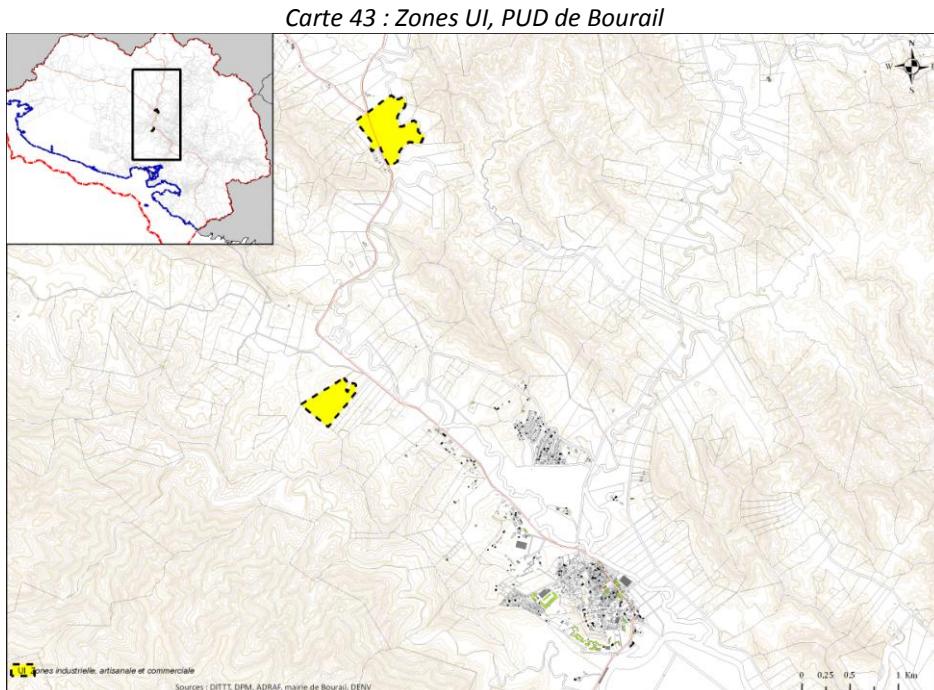
➤ Principes réglementaires

- Tout type d'équipements autorisés ainsi que les logements, bureaux commerces, certains types d'hébergement hôteliers liés ou nécessaires aux activités de la zone.
- Taille minimale des parcelles pour la constructibilité non réglementée.
- Hauteur de façade des bâtiments maximale à 9 m hormis pour les équipements (hauteur totale maximale 15mètres)
- Implantation en retrait de 3m et h/2 par rapport aux voies et emprises publiques
- Implantation en retrait (3m et h/2) par rapport aux limites séparatives
- Emprise au sol et COS non réglementés

## □ La zone UI

### ➤ Caractéristiques de la zone

Zone à vocation d'activités, elle accueille les activités artisanales et industrielles, notamment celles dont l'implantation dans d'autres zones n'est pas autorisée du fait des nuisances spécifiques qu'elles génèrent. Elle accueille également des commerces, des bureaux et des services.



### ➤ Objectifs recherchés

- Regrouper les activités génératrices de nuisances, en particulier industrielles et artisanales dans une même zone.

Deux zones UI sont présentes sur la commune :

- L'actuelle zone artisanale de Bourail arrivant à saturation, située à la sortie Nord du centre urbain.
- Suite aux remarques émises lors de l'enquête publique et aux conclusions du commissaire enquêteur, une nouvelle zone UI est créée au niveau du carrefour Nandaï-Néméara. Cette zone comprend notamment un garage et des locaux d'une ancienne scierie qui vont être réhabilités afin de réaliser une pépinière d'entreprise. La position stratégique de ce secteur, le besoin important en zone artisanale sur la commune et les projets en cours justifient pleinement ce changement de zonage.

### ➤ Principes réglementaires

- Industries, artisanat, entrepôts bureaux commerces autorisés, ainsi que les logements nécessaires à la vocation de la zone.
- Taille minimale des parcelles pour la constructibilité 10 ares.
- Hauteur de façade des bâtiments d'habitat maximale à 6 m hormis pour les équipements (hauteur totale maximale 12mètres), et les bâtiments d'activité (hauteur de façade maximale 21m)
- Implantation en retrait de 3m et h/2 par rapport aux voies et emprises publiques pour les logements et équipements, 5m pour les autres constructions.
- Par rapport aux limites séparatives : implantation sur une limite ou en retrait (3m et h/2 pour les constructions à usage de logement, d'équipement; 4m et h/2 pour les autres constructions)
- Emprise au sol : 60%
- COS non réglementé

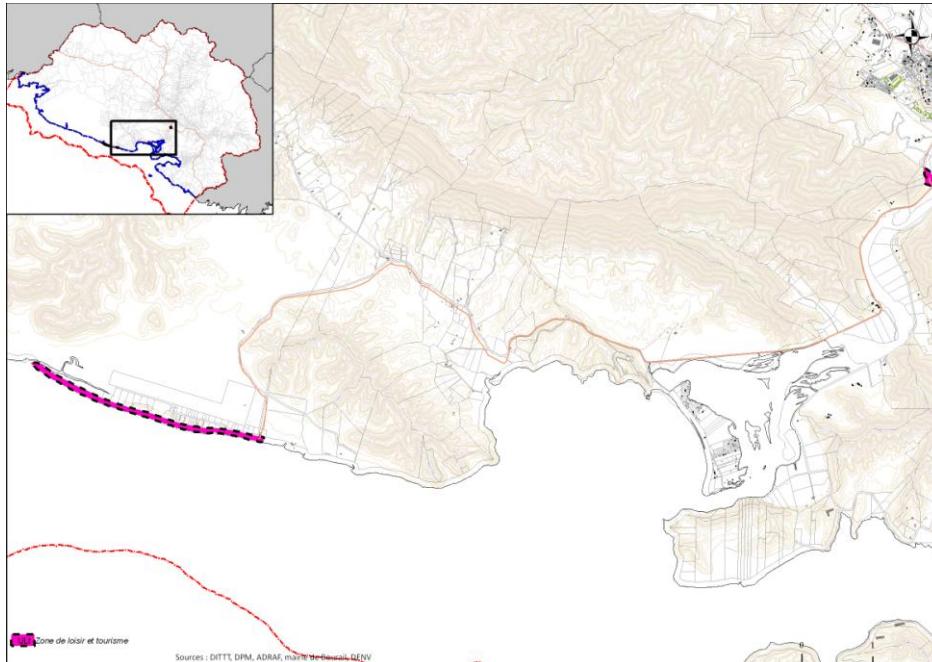
□ La zone ULt

➤ Caractéristiques de la zone

Cette zone à vocation de loisir et tourisme correspond aux équipements légers collectifs, publics ou privés, concernant les loisirs, le tourisme et le sport.

Elles sont situées sur le domaine public maritime au niveau de Poé, ainsi que les équipements hôteliers à l'entrée sud du centre urbain.

Carte 44 : Zones ULt, PUD de Bourail



➤ Objectifs recherchés

Permettre un développement des activités touristiques et de loisir légères sur la commune.

➤ Principes réglementaires

- Hébergements hôteliers, campings, équipements sportifs autorisés, ainsi que les logements, bureaux et commerces nécessaires à la vocation de la zone.
- Taille minimale des parcelles pour la constructibilité non réglementée.
- Hauteur de façade des bâtiments maximale à 6 m hormis pour les équipements (hauteur totale maximale 12mètres).
- Implantation en retrait de 3m et h/2 par rapport aux voies et emprises publiques.
- implantation en retrait (3m et h/2) par rapport aux limites séparatives
- Emprise au sol et COS non réglementés.

#### VI.1.1.2 Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser (AU) reprennent le principe, en le précisant des anciennes zones NA (zones naturelles d'urbanisation future). Par conséquent, toute délibération faisant référence aux zones d'urbanisation future, font références aux zones AU.

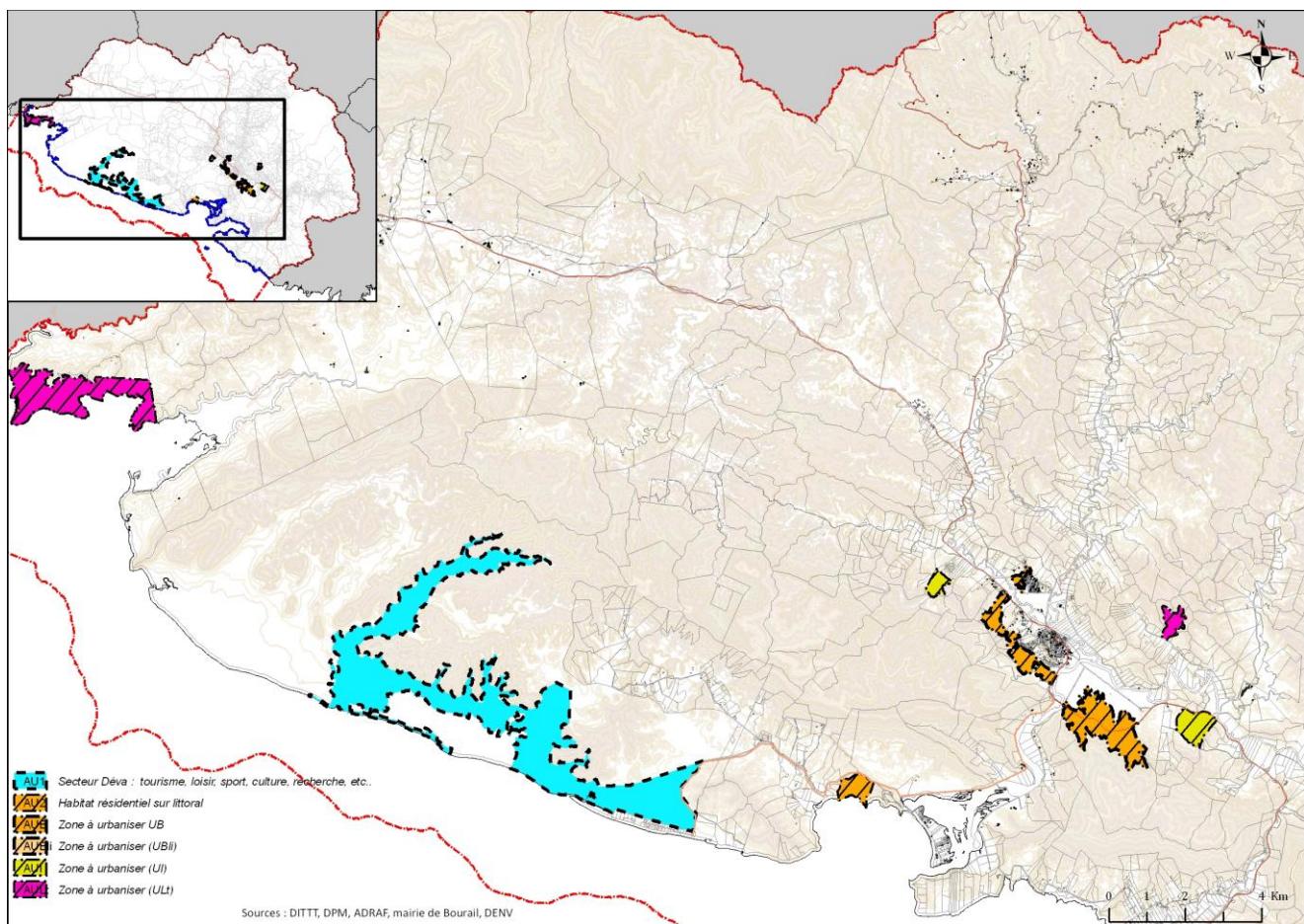
Les zones AU, couvrent des secteurs à caractère naturel peu ou pas équipés, et sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation sous une échéance plus ou moins proche. L'Objectif de ce zonage est de permettre un développement cohérent, durable et progressif de l'agglomération et vise à :

- a) inscrire de façon stratégique, des réserves d'espaces à fort potentiel de développement, qui ne seront ouvertes à l'urbanisation qu'à plus ou moins long terme.
- b) inciter à la réflexion sur une occupation et une utilisation du sol compatibles avec les vocations arrêtées pour ces zones ainsi qu'avec les orientations d'aménagement définies,
- c) intégrer l'aménagement de zones en cohérence avec le développement de la commune. Pour ce faire un schéma d'organisation d'ensemble est nécessaire et devra être approuvé par délibération du Conseil Municipal ; il pourra couvrir une ou plusieurs zones dans leur ensemble et définir un ou plusieurs secteurs.
- d) ouvrir à l'urbanisation les secteurs définis par le schéma d'organisation d'ensemble, après la réalisation des équipements d'infrastructure et de superstructure en rapport avec potentiel de constructibilité des secteurs.

Le classement en zone AU<sub>indiquée</sub> ne remet pas en cause les activités existantes. Il cadre une éventuelle ouverture à l'urbanisation. Par conséquent, les dispositions réglementaires relatives aux différentes zones AU indiquées, s'appliqueront lors de l'ouverture à l'urbanisation demandée par l'administré et décidée par le Conseil Municipal, et s'imposeront alors à tout nouveau projet.

Deux types de zones à urbaniser existent, la zone AU stricte d'urbanisation à long terme et la zone AU indiquée, d'urbanisation à moyen terme. Le présent PUD de Bourail ne compte que des zones AU indiquées.

Carte 45: Zones à urbaniser, PUD de Bourail



➤ La zone AU "indicée" d'urbanisation à moyen terme

La zone AU "indicée" est destinée à être ouverte à l'urbanisation à moyen terme sous conditions. Sa vocation dominante est précisée dans le règlement correspondant. Les voies publiques, les réseaux d'eau potable, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existent à proximité de la zone.

En l'absence du schéma d'organisation d'ensemble et afin d'assurer un développement cohérent de la zone et de la commune, le règlement limite les aménagements et opérations nouvelles :

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée,

- soit à la création d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements d'infrastructure et de superstructure, rendus nécessaires par l'urbanisation de la zone et prévus dans le cadre d'un schéma d'organisation d'ensemble approuvé par délibération du conseil municipal.

Le schéma d'organisation d'ensemble est donc rendu indispensable pour ouvrir, à moyen terme, la zone à l'urbanisation par une réflexion sur l'occupation et l'utilisation du sol compatibles avec les vocations arrêtées sur ces zones, ainsi qu'avec les orientations d'aménagement définies au PUD.

Il peut couvrir une ou plusieurs zones AU « indicées », dans leur ensemble, et définir un ou plusieurs secteurs à l'intérieur de la ou des zones concernées.

Une fois le schéma d'organisation d'ensemble approuvé, l'ouverture à l'urbanisation de tout secteur qui compose la ou les zones concernées est subordonnée soit à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), soit à l'approbation par délibération du conseil municipal du plan d'aménagement de secteur au fur et à mesure de la réalisation des équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires

Le plan d'aménagement de secteur confirme ou ajuste les orientations contenues dans le schéma d'organisation d'ensemble, veille à l'intégration du ou des secteurs avec le schéma d'organisation d'ensemble et doit être compatible avec les vocations, ainsi que les grandes options et orientations d'urbanismes arrêtées sur la ou les zones concernées.

Il précise les caractéristiques et la mise en œuvre du ou des secteurs qui doivent être ouverts progressivement ou simultanément à l'urbanisation, après la réalisation des équipements d'infrastructure et de superstructure adaptés au potentiel de développement du ou des secteurs.

Les zones à urbaniser dans le cadre d'une opération d'ensemble, sur la base d'un schéma d'organisation d'ensemble sont :

- Zones AUB, AURb, AUI, AULT : la réglementation qui s'applique une fois ces zones ouvertes à l'urbanisation est celle de la zone Urbaine ayant le même indice (UB pour AUB, UBli pour AUBli, URb pour AURb, Ult pour AULT, etc...). Elles représentent donc des réserves pour permettre une ouverture à l'urbanisation dans des délais plus ou moins long, selon la vocation de la zone U correspondante.
- Zone AU1 : zone à vocation touristique, culturelle, et de loisirs située sur le domaine de Deva
- Zone AU2 : zone à vocation résidentielle de littoral

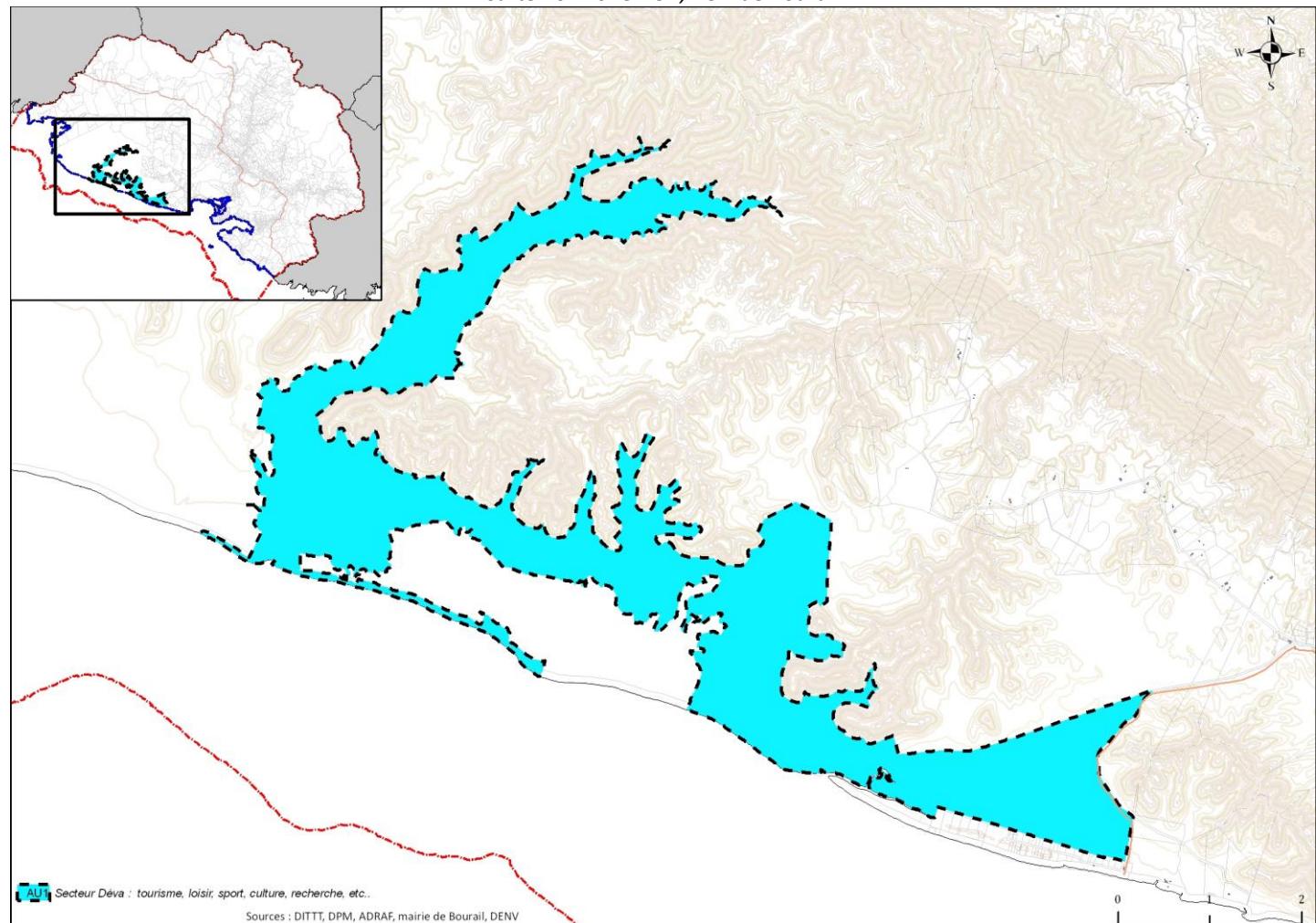
La réglementation qui s'applique sur les zones AU1 et AU2, une fois ces zones ouvertes à l'urbanisation est, par secteur, celle figurant dans le plan d'aménagement de secteur approuvé par délibération du conseil municipal. Le règlement des zones AU1 et 2 est donc assez souple pour permettre et favoriser des formes urbaines adaptées au projet et à la topographie.

La zone AU1 de Déva

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU1, comme pour toutes les zones AU<sub>indiquées</sub>, est conditionnée à l'approbation par le conseil municipal d'un schéma d'organisation d'ensemble.

Cette zone recouvre une partie du domaine de Gouaro-Déva, permettant ainsi un aménagement cohérent du site, le reste de la propriété provinciale étant classée en NC et ND.

*Carte 46 : Zone AU1, PUD de Bourail*

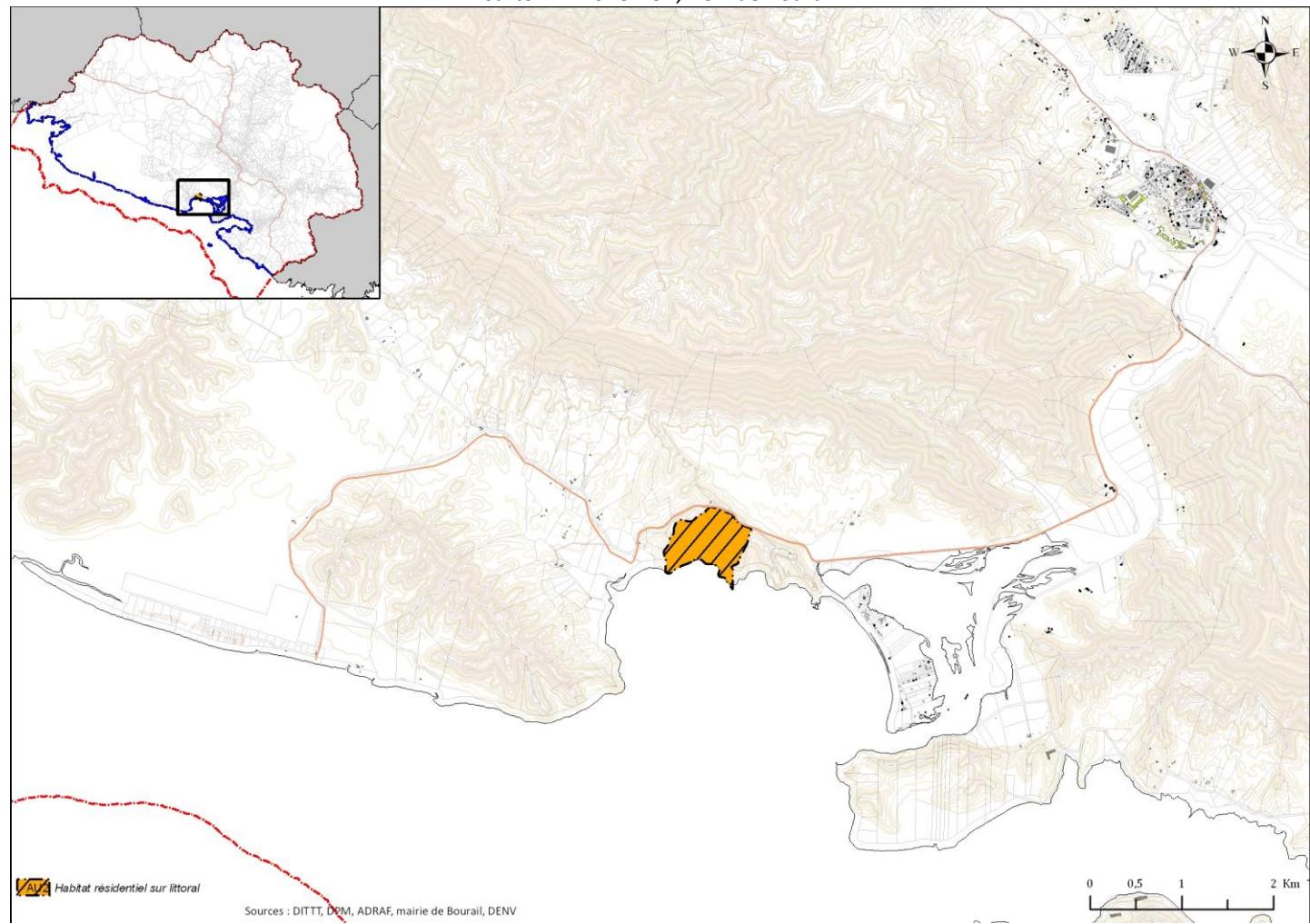


La zone AU2

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU2, comme pour toutes les zones AU<sub>indiquées</sub>, est conditionnée à l'approbation par le conseil municipal d'un schéma d'organisation d'ensemble.

Suite aux remarques de l'enquête publique et aux conclusions du commissaire enquêteur, deux des trois zones AU2 présentes dans le projet rendu public puis soumis à enquête publique, sont reclassées en zone NC, et la troisième zone est agrandie. Ainsi, un seul secteur est classé en AU2, situé au niveau du col de Gouaro, les baies des tortues et des amoureux, ainsi que leur bassin versant étant classés en ND.

*Carte 47 : Zone AU2, PUD de Bourail*

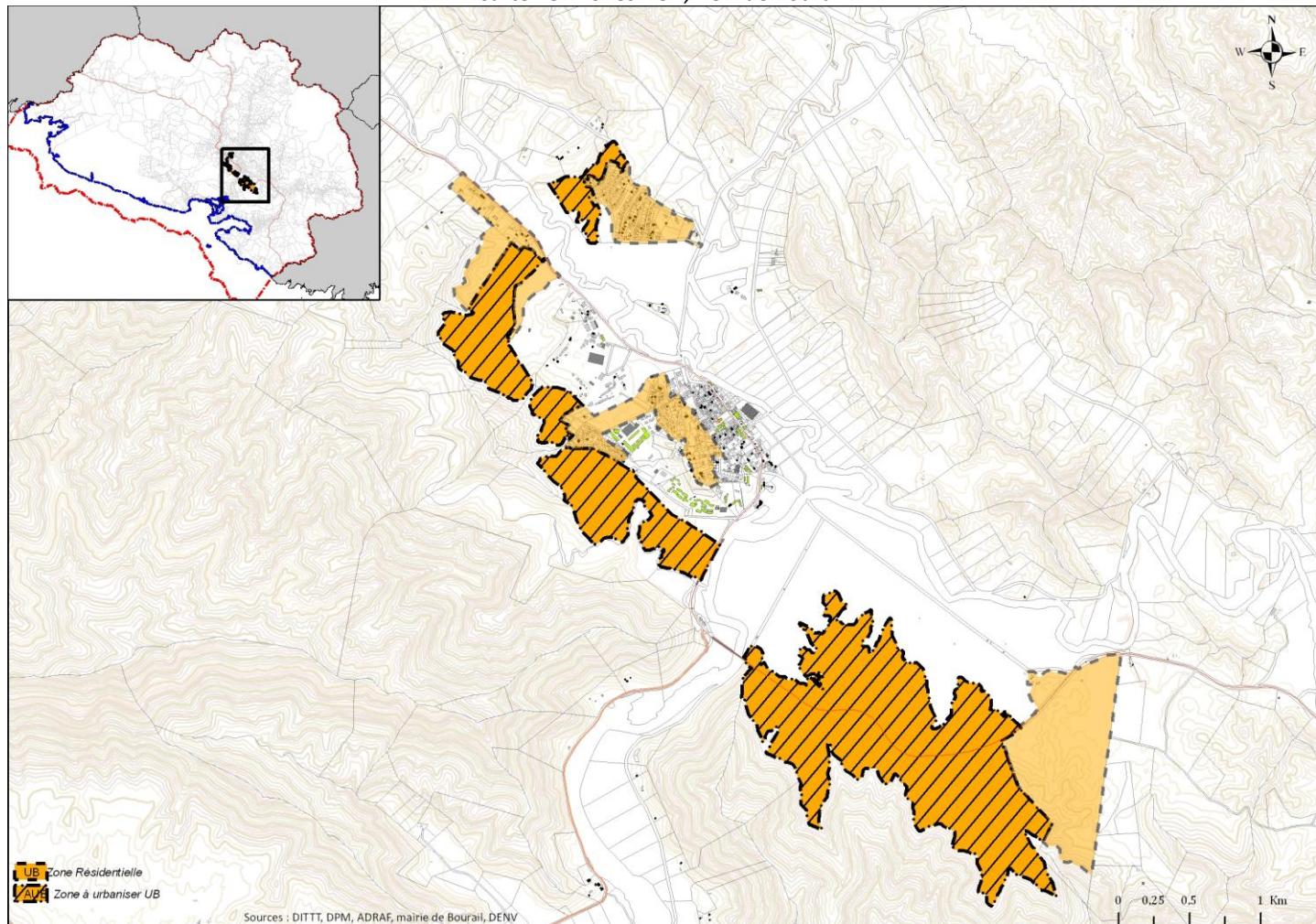


La zone AUB

L'ouverture à l'urbanisation des zones AUB, comme pour toutes les zones AU<sub>indiquées</sub>, est conditionnée à l'approbation par le conseil municipal d'un schéma d'organisation d'ensemble. Le règlement qui s'applique, une fois ces zones ouvertes à l'urbanisation, est celui de la zone UB ; hormis l'occupation du sol avant ouverture à l'urbanisation et les conditions d'ouverture à l'urbanisation, les principes et caractéristiques sont donc identiques à ceux de la zone UB.

Cette zone recouvre des secteurs situés en continuité et en extension du centre urbain de la commune afin de permettre son extension. Au regard des contraintes liées au relief et risque d'inondation, la zone AUB s'étend notamment le long de la RT1, avant le pont et l'entrée sud du village, et permet d'assurer un lien entre les zones UB et AUB, afin de créer un ensemble homogène.

*Carte 48 : Zones AUB, PUD de Bourail*



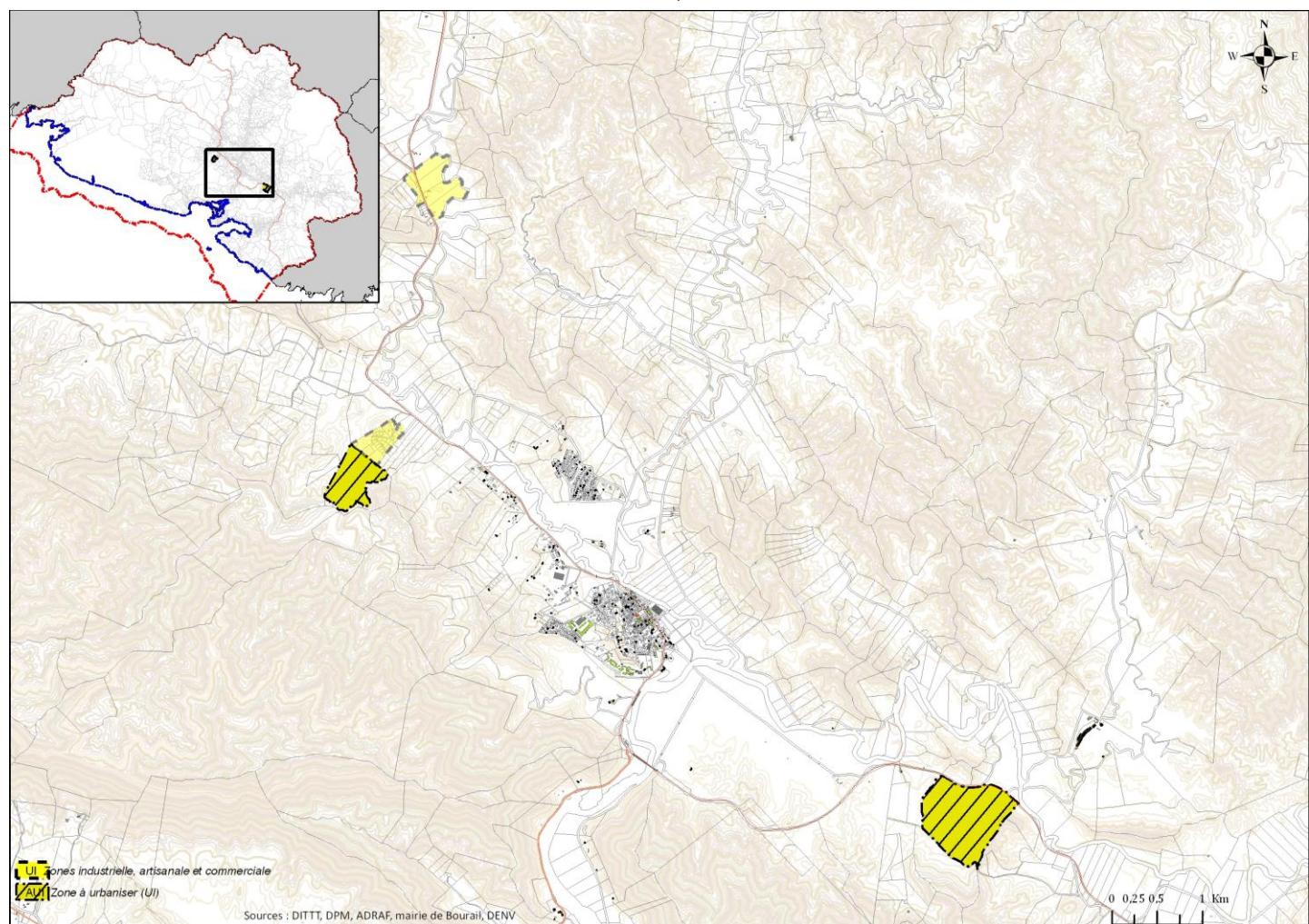
La zone AUI

L'ouverture à l'urbanisation des zones AUI, comme pour toutes les zones AU<sub>indiquées</sub>, est conditionnée à l'approbation par le conseil municipal d'un schéma d'organisation d'ensemble. Le règlement qui s'applique, une fois ces zones ouvertes à l'urbanisation, est celui de la zone UI ; hormis l'occupation du sol avant ouverture à l'urbanisation et les conditions d'ouverture à l'urbanisation, les principes et caractéristiques sont donc identiques à ceux de la zone UI.

Cette zone recouvre deux secteurs situés pour l'un en continuité de la zone artisanale existante, permettant ainsi son extension, et pour l'autre en bord de RT1 en amont des zones urbaines et à urbaniser de l'entrée sud de la commune.

Ces deux réserves foncières dédiées à une vocation artisanale, industrielle et commerciales ont pour but de répondre à une demande croissante de zones d'activités sur la commune.

*Carte 49 : Zones AUI, PUD de Bourail*

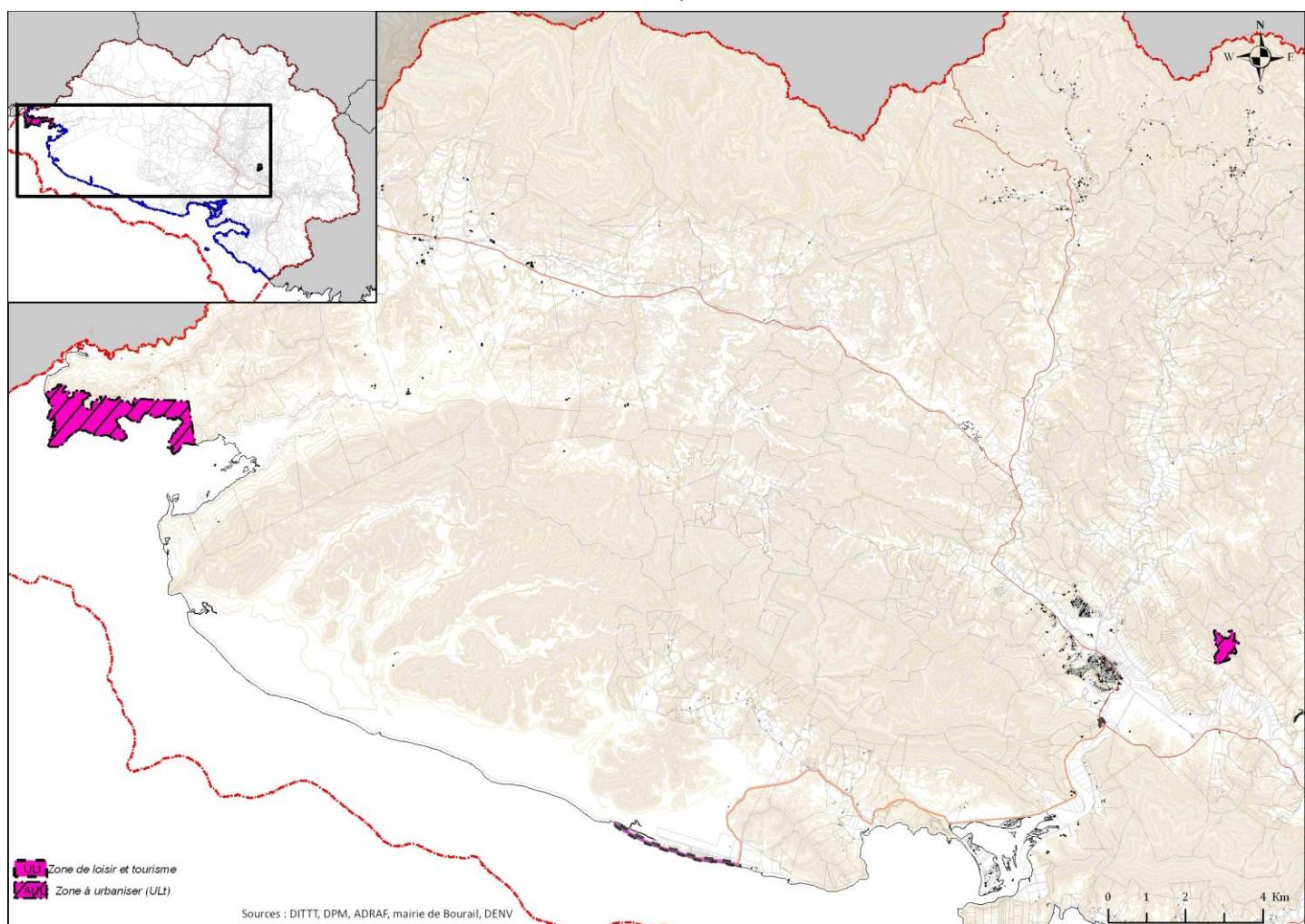


## □ La zone AULT

L'ouverture à l'urbanisation des zones AULT, comme pour toutes les zones AULT<sub>ndicées</sub>, est conditionnée à l'approbation par le conseil municipal d'un schéma d'organisation d'ensemble. Le règlement qui s'applique, une fois ces zones ouvertes à l'urbanisation, est celui de la zone ULT ; hormis l'occupation du sol avant ouverture à l'urbanisation et les conditions d'ouverture à l'urbanisation, les principes et caractéristiques sont donc identiques à ceux de la zone ULT.

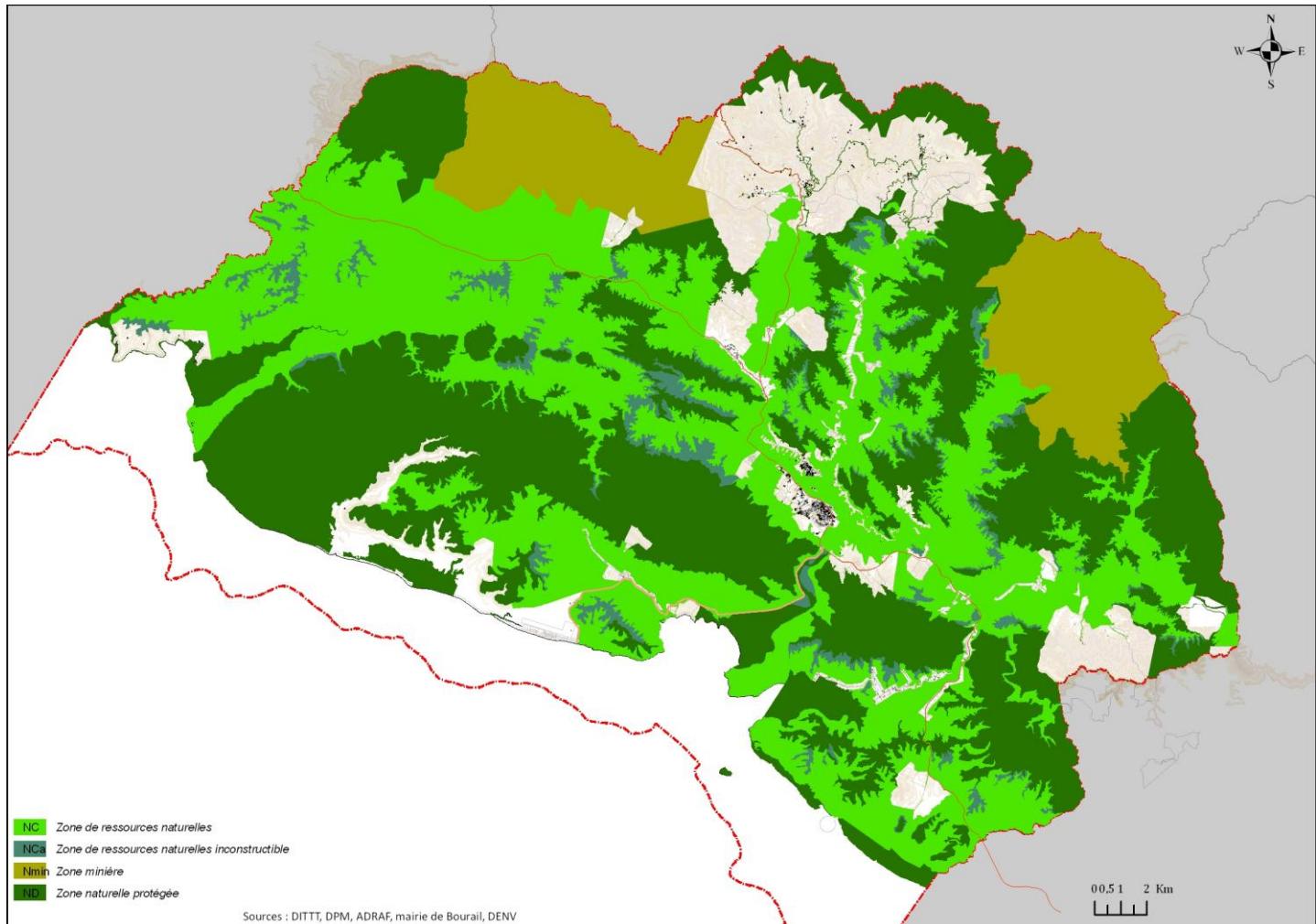
Cette zone recouvre deux secteurs situés pour l'un au niveau du Cap et pour l'autre dans la vallée Colomina. Ces deux zones ont pour objectif de permettre une ouverture à l'urbanisation de ces secteurs, dans un cadre de développement touristique de la commune, en complément du domaine de Déva. En effet, il s'agit de pouvoir offrir des produits touristiques différents répartis sur le territoire communal, permettant notamment de valoriser les différents sites et écosystèmes de la commune.

*Carte 50 : Zones AULT, PUD de Bourail*



#### VI.1.1.3 Les zones naturelles

Carte 51 : Zones naturelles, PUD de Bourail



Les zones naturelles sont de deux types :

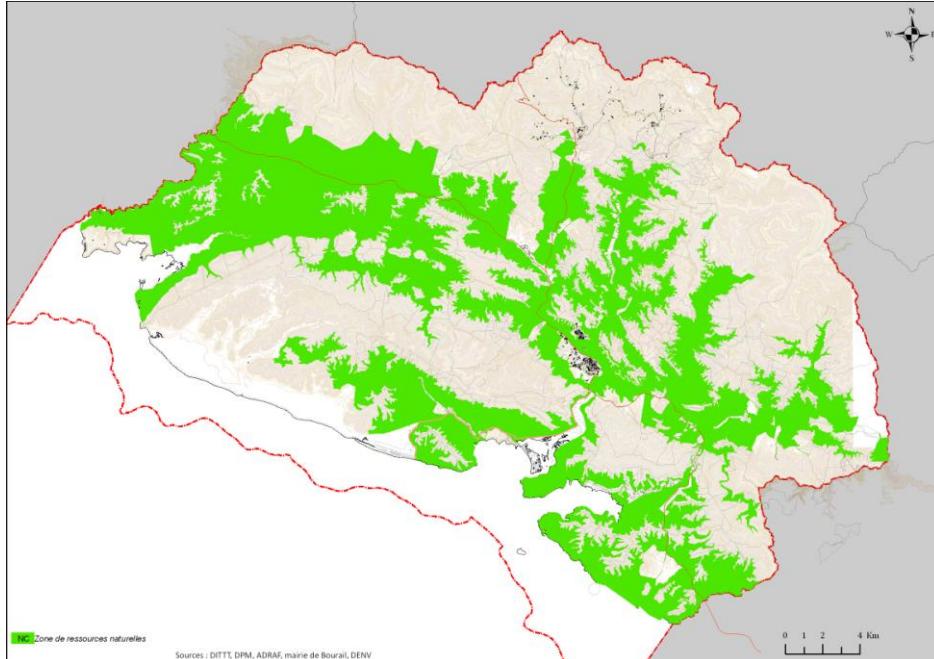
- Les zones NC de ressources naturelles;
- Les zones NCA de ressources naturelles inconstructibles (sous secteur de la zone NC);
- Les zones Nmin permettant uniquement une activité minière dans le respect notamment du code de l'environnement ;
- Les zones ND, protégées.

□ La zone NC

➤ Caractéristiques de la zone

C'est une zone à vocation principale d'activités agricoles (cultures, élevage, etc.), d'exploitations forestières. Les carrières sont également autorisées en NC.

*Carte 52 : Zones NC, PUD de Bourail*



➤ Objectifs recherchés

Permettre le maintien et le renforcement des activités agricoles, et l'éventuelle reprise d'activités minières.

➤ Principes réglementaires

- Constructions nécessaires aux activités de la zone, logements des exploitants, gîtes autorisés.
- Taille minimale des parcelles 100 ha sauf exceptions (partages familiaux, terrains de maraîchage bordés par une rivière, etc.)
- Hauteur de façade des bâtiments maximale à 6 m hormis pour les équipements (hauteur totale maximale 12mètres).
- Implantation en retrait de 6m par rapport aux voies et emprises publiques.
- implantation en retrait de 6m par rapport aux limites séparatives
- Emprise au sol et COS non réglementés.

□ La zone NCa

➤ Caractéristiques de la zone

Sous secteur de la zone NC, la zone NCa a vocation principale d'activités agricoles (cultures, élevage, etc.), tout en étant inconstructible.

Cette sous zone est issue du réexamen complet des zones naturelles, initié par l'enquête publique et les conclusions du commissaire enquêteur. Elle a pour objectif une possible mise en valeur agricole des terres tout en préservant un minimum, les paysages et fortes pentes. La zone NCa provient donc de zones classées ND dans le projet rendu public et soumis à enquête publique, en général en frange des zones ND et NC, et forme une zone tampon.

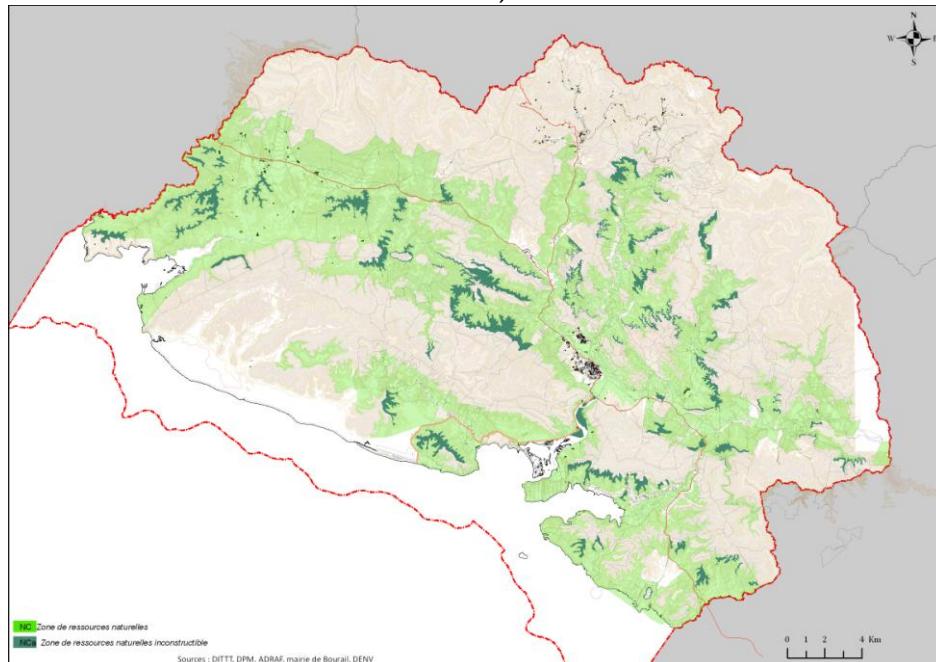
➤ Objectifs recherchés

Permettre une mise en valeur agricole des terres tout en préservant les grands paysages et fortes pentes.

➤ Principes réglementaires

- Mêmes principes réglementaires que la zone NC, tout en étant inconstructible.

*Carte 53 : Zones NCa, PUD de Bourail*



□ La zone Nmin

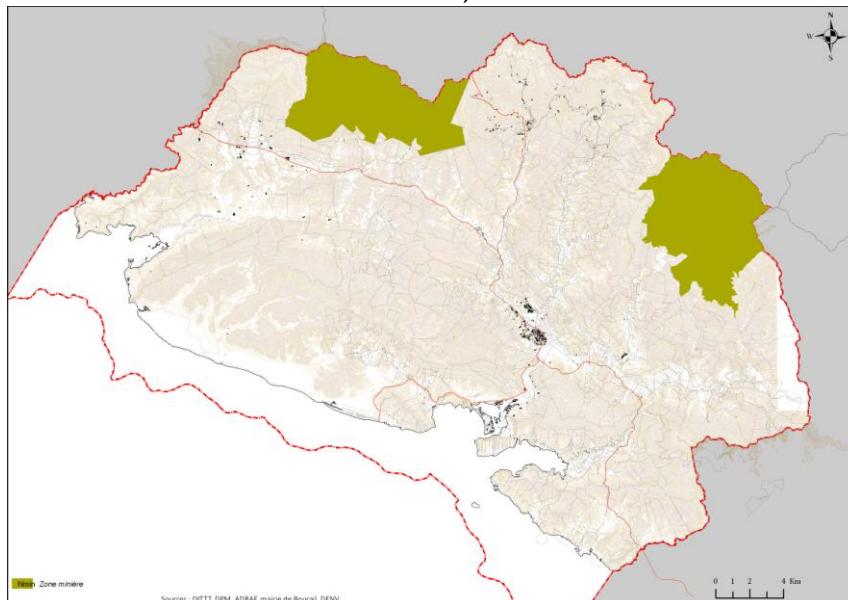
➤ Caractéristiques de la zone

La zone Nmin est issue de l'enquête publique et des conclusions du commissaire enquêteur.

En effet, deux secteurs situés au nord-est et nord-ouest de la commune, sont grevés de concessions minières et possèdent un potentiel minier, susceptible d'être exploité. Dans le projet rendu public et soumis à enquête publique, ces deux secteurs étaient classés en NC, zone de ressources naturelles autorisant notamment l'activité minière. Cette disposition peu claire, en particulier au regard des enjeux environnementaux de ces deux secteurs, a été modifiée pour un classement particulier en Nmin.

Cette zone a donc pour vocation de permettre éventuellement des activités minières dans le respect des autres réglementations, notamment du code de l'environnement. Ainsi, en l'absence d'activité minière, la zone Nmin se rapproche de la zone naturelle protégée, permettant uniquement la protection et valorisation des milieux naturels.

Carte 54 : Zones Nmin, PUD de Bourail



➤ Objectifs recherchés

Permettre le maintien et le renforcement des activités agricoles, et l'éventuelle reprise d'activités minières.

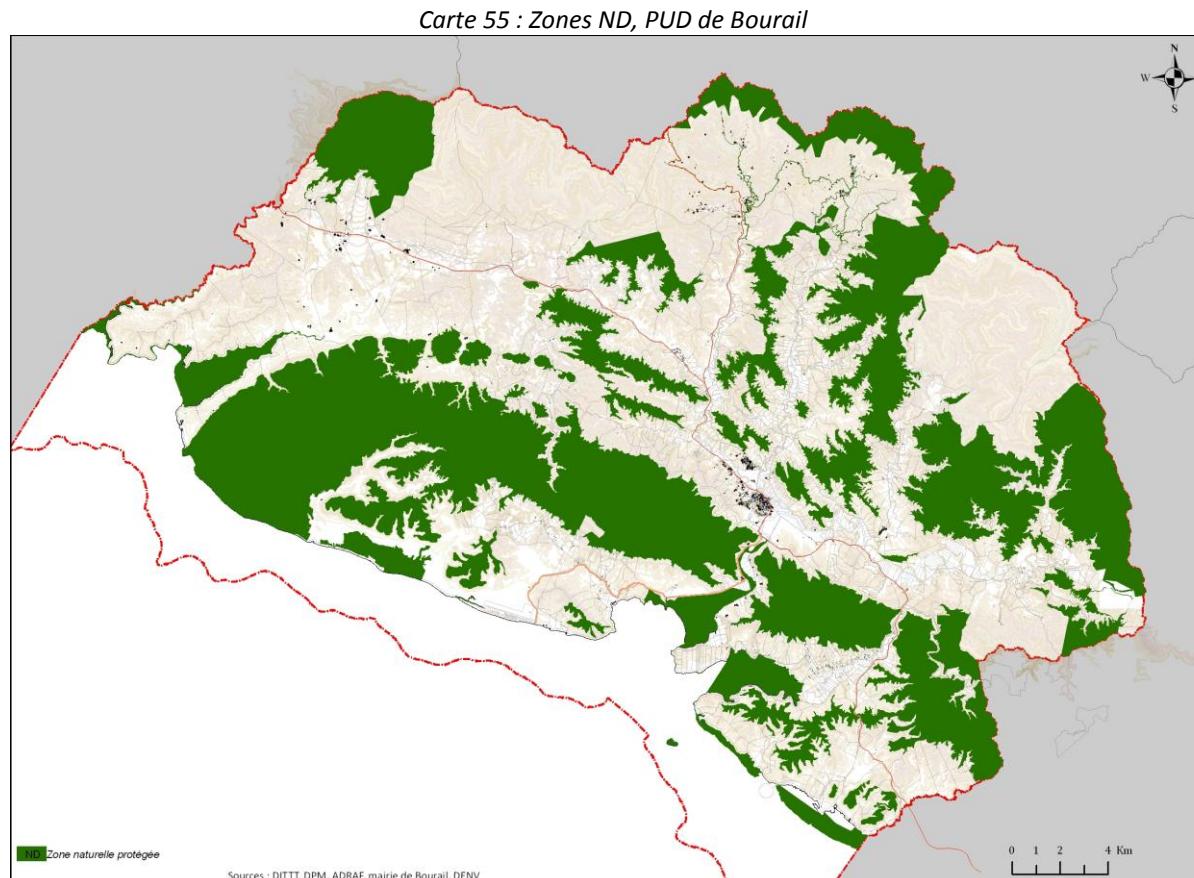
➤ Principes réglementaires

- Constructions nécessaires aux activités de la zone, logements des exploitants, gîtes autorisés.
- Taille minimale des parcelles 100 ha sauf exceptions (partages familiaux, terrains de maraîchage bordés par une rivière, etc.)
- Hauteur de façade des bâtiments maximale à 6 m hormis pour les équipements (hauteur totale maximale 12mètres).
- Implantation en retrait de 6m par rapport aux voies et emprises publiques.
- implantation en retrait de 6m par rapport aux limites séparatives
- Emprise au sol et COS non réglementés.

□ La zone ND

Cette zone correspond aux espaces à protéger en raison de la topographie, de la présence de risques naturels, de la géologie ou de la richesse de la faune et de la flore existante. L'état naturel doit être conservé et seuls les aménagements nécessaires à l'ouverture au public des lieux sont autorisés. Les secteurs ND couvrent les sites naturels à protéger en raison de leur caractère spécifique : les formations végétales remarquables (forêt sèche, mangrove, maquis minier, forêt primaire), la chaîne centrale (domaine public) les crêtes et fortes pentes ( $>30\%$ ) des reliefs importants en terme d'identité paysagère, les rivières qu'il importe de protéger de la pollution ou de l'érosion des berges et les secteurs naturels qui ne présentent pas d'intérêt pour le développement de l'urbanisation au moment de l'approbation du PUD.

Suite à l'enquête publique et aux conclusions du commissaire enquêteur, les zones ND présentes dans le projet de PUD rendu public et soumis à enquête publique, ont légèrement diminué.



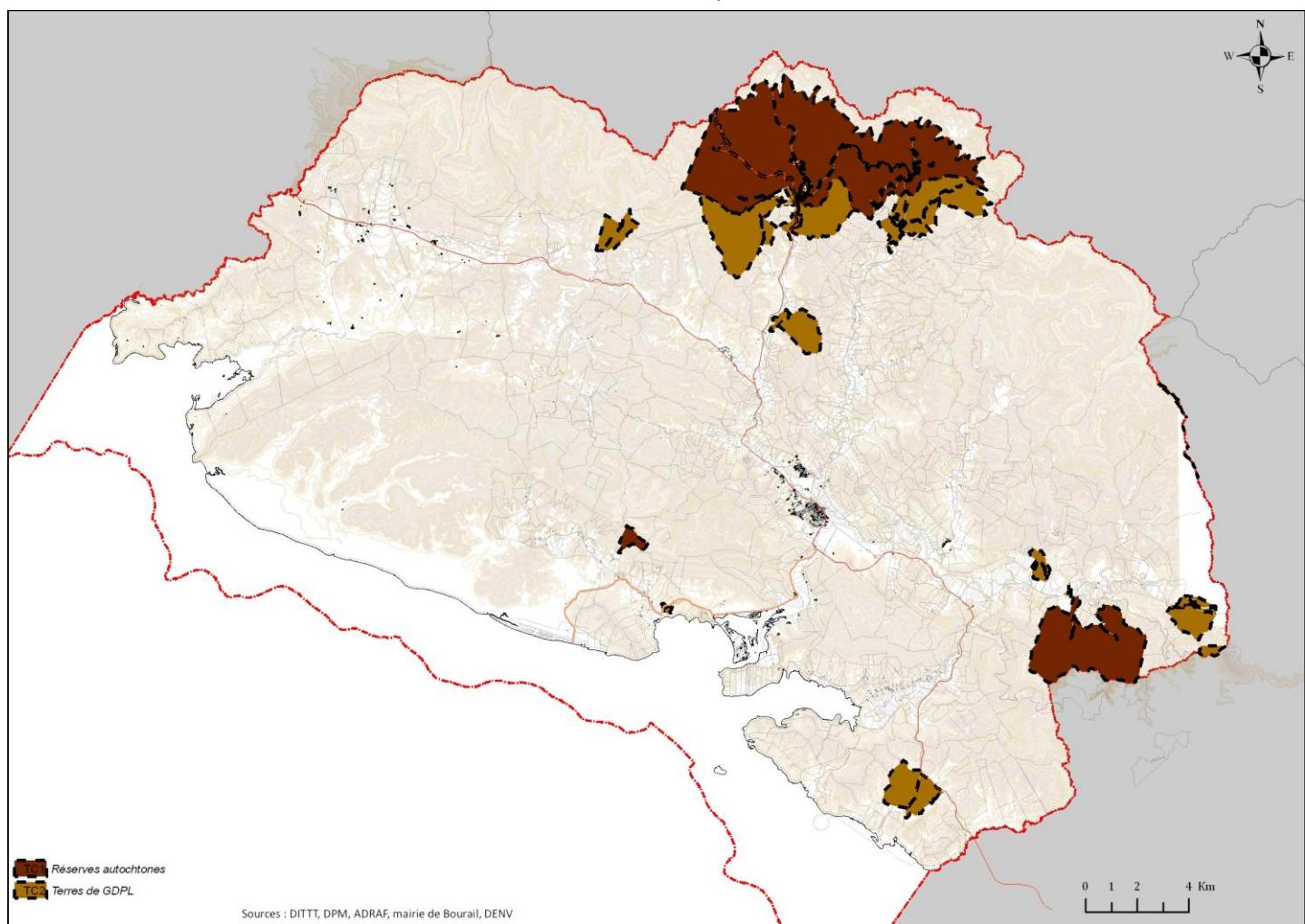
#### VI.1.1.4 Les zones de terres coutumières

Elles sont constituées des réserves autochtones et des parcelles attribuées aux clans (TC1), des parcelles attribuées aux Groupements de Droit Particulier Local (TC2).

Sont régis par la coutume, les terres coutumières et les biens qui y sont situés appartenant aux personnes ayant le statut civil coutumier. L'autorité coutumière compétente est le Grand Chef au niveau du district et le Chef ou Petit Chef au niveau de la tribu. Les terres coutumières sont inaliénables, inaccessibles, incommutables et insaisissables.

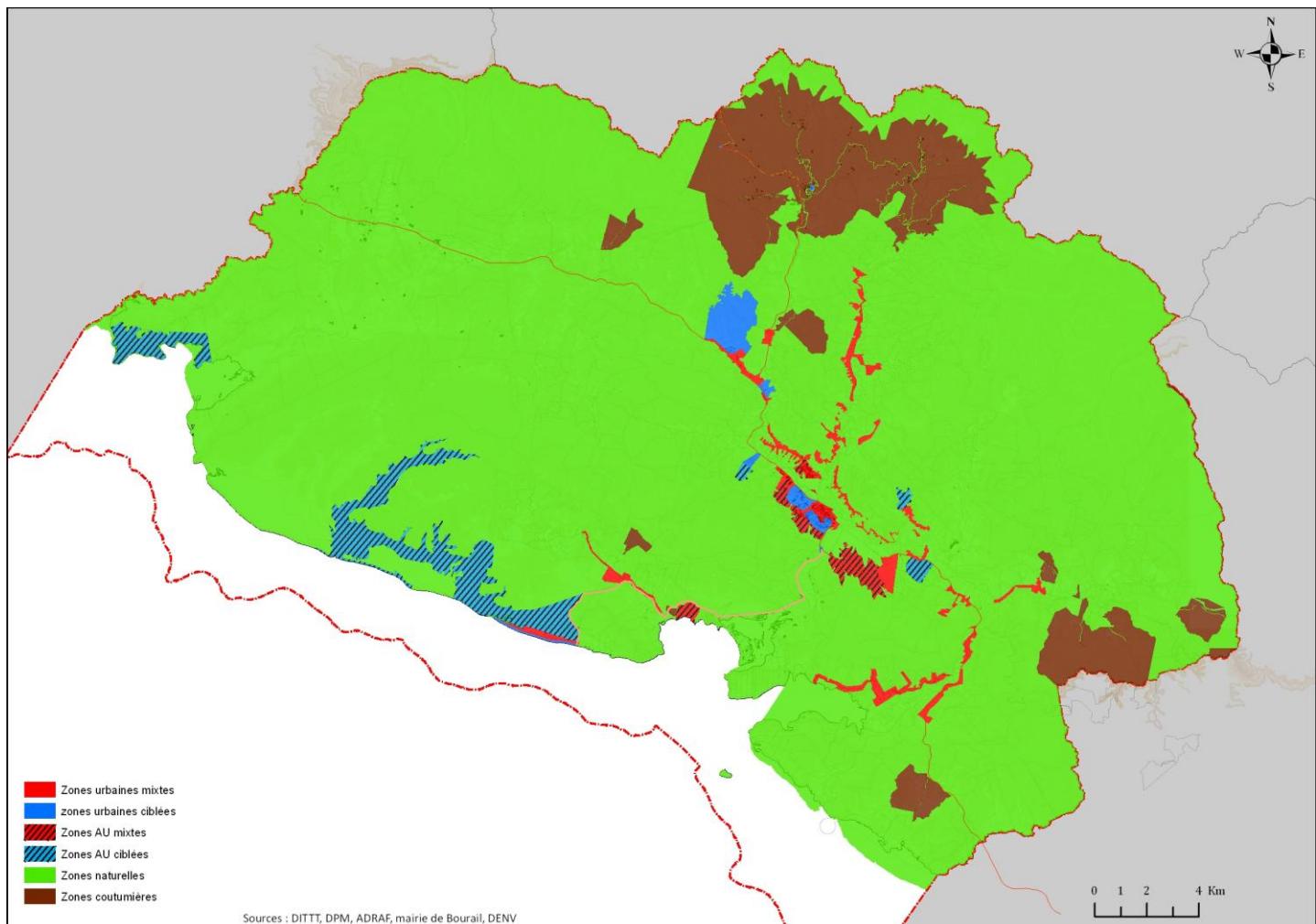
Ces terres sont représentées graphiquement sur le zonage mais aucun règlement ne leur est associé puisque celui-ci reste sans objet.

*Carte 56 : Zones coutumières, PUD de Bourail*



#### VI.1.1.5 Récapitulatif du zonage du PUD

Carte 57: Récapitulatif du zonage par type de zone, PUD de Bourail



#### VI.1.2 LES 14 ARTICLES APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

Le règlement porte à la fois sur :

- la parcelle : aménagement du type lotissement ou division,
- la construction : caractéristiques extérieures.

Le but de la réglementation est alors de fixer une enveloppe maximale, cohérente avec les objectifs de développement de la commune, à l'intérieur de laquelle les concepteurs doivent pouvoir exprimer leur créativité. Il ne s'agit pas non plus de dissuader les maîtres d'ouvrage par un arsenal réglementaire trop contraignant mais l'absence de règlement engendrerait des aménagements incohérents et parfois ingérables pour la commune.

Le règlement permet :

- pour l'investisseur de proposer un projet en connaissances de cause et de gagner du temps en évitant la lenteur d'une décision subjective,
- pour la collectivité de rester totalement maître de son développement puisqu'elle se donne les moyens de refuser ou accepter un projet en fonction de la réglementation qu'elle a établi.

#### VI.2 Servitudes et contraintes

Les servitudes et contraintes font l'objet d'un jeu de plan aux mêmes échelles et découpage que les plans de zonage.

L'institution de nouvelles servitudes et l'élaboration d'études complémentaires relatives aux risques naturels, postérieurement à l'approbation du PUD, pourront être intégrés au PUD par simple mise à jour de celui-ci.

#### **VI.2.1 SERVITUDES PUBLIQUES AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL**

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, instaurées par ailleurs, imposent des conditions sur la constructibilité, voire une interdiction le cas échéant. Parmi elles on citera notamment :

- la protection des sites et monuments classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire, au titre des monuments historiques,
- la protection des eaux potables (souterraines ou superficielles),
- servitudes de marchepied et chemin de halage,
- servitudes relatives à l'établissement des lignes électriques,
- servitudes relatives aux transmissions radioélectriques,
- servitudes aéronautiques: servitudes de dégagement des aérodromes, servitudes radioélectriques de protection des centres d'émission et de réception contre les obstacles, servitudes radioélectrique de protection des centres d'émission et de réception contre les perturbations électromagnétiques,
- servitudes réglementant ou interdisant les activités minières,
- servitudes de protection de l'environnement.
- Etc.

Les servitudes sont reportées sur les documents graphiques et leur liste figure dans un cahier joint au document avec la référence des textes réglementaires les instituant.

En cas de présence d'une servitude, la consultation des bénéficiaires de cette servitude est obligatoire avant la délivrance de tout acte.

#### **VI.2.2 CONTRAINTES**

Les risques naturels (inondations, glissement, amiante environnemental) connus et cartographiés sont répertoriés sur la carte des servitudes et contraintes.

### **VI.3 Plan d'urbanisme directeur : récapitulatif du zonage**

Le plan d'urbanisme directeur est la traduction graphique et réglementaire des objectifs de la commune. En effet les grandes orientations sont traduites sous forme de zones avec un règlement adapté.

Ainsi ce chapitre traite des différents secteurs de la commune en exposant le zonage et la réglementation retenus.

#### **VI.3.1 LE CENTRE-VILLE ET SES ALENTOURS**

Plusieurs types de zones recouvrent la ville ; le principe retenu a été le suivant. Une densité maximum au centre de la ville pour aller en décroissant en s'en éloignant.

##### **□ La zone UA - Zone centrale :**

Elle constitue le centre de Bourail, et comprend les principaux équipements publics et privés de la commune, les commerces, les services ainsi qu'un d'habitat relativement dense. En particulier, la rue centrale, qu'est la RT1, présente un caractère urbain qu'il convient de maintenir et renforcer. Les projets dans ce secteur participent au renforcement du centre (gare routière, projets d'équipements structurants, place publique, etc...).

La zone UA englobe donc le cœur de la ville de part et d'autre de la RT1 et le règlement permet de densifier ce secteur ; les constructions peuvent être élevées, implantées de limite à limite, etc.

Le long de la RT1 le choix retenu est de renforcer le front bâti afin de marquer fortement le cœur de la commune et renforcer la RT1 comme boulevard urbain. C'est pourquoi les constructions devront être construites à l'alignement de l'espace public, pour les lots situés le long de la RT1.

Peu de terrains dans le centre de Bourail restent vierges de construction, en revanche le bâti étant ancien, il peut se renouveler. Ainsi une hauteur élevée autorisée permettra non seulement de densifier le centre mais aussi de favoriser le renouvellement urbain.

Le PUD de 1998 ne permet pas de constructions sur des parcelles dont la taille est inférieure à 6 ares, ce qui aux vues des données précédentes limite grandement le renouvellement urbain sur la ville.

L'importance des zones inondables, la création du lagunage, et la taille des parcelles existantes sur la ville permettent de fixer une taille minimale des parcelles pour la constructibilité à 3 ares, tout en permettant la rénovation et l'extension limitée des constructions sur des parcelles dont la taille est inférieure à 3 ares à la date de l'approbation du PUD.

Des zones UB et AUB - Zones résidentielles :

Ces zones correspondent aux secteurs occupés par des lotissements à caractère résidentiel. Elles peuvent accueillir également des équipements publics ou privés, des commerces et des services, nécessaires aux différents quartiers. Elles sont situées en limite du centre ville et en sont la continuité naturelle. La densité de ces zones est donc moindre ; hauteur moins élevée (R+1 maximum) et la taille des parcelles plus importante (taille minimum de 10 ares en cas d'assainissement autonome et 6 a en cas d'assainissement collectif), emprise au sol limitée à 50%, etc.

Elles couvrent les secteurs suivants :

- Une zone comprenant le lotissement FSH et les services provinciaux, au niveau de Bacouya : la zone est urbanisée, et les lots construits. La taille moyenne des lots est de 9 ares.
- Une zone à la sortie nord du centre ville. Certaines parcelles sont de grande taille : ce sont des lots municipaux assez pentus. Elles comptent également des parcelles privées dont la taille varie de 15a à 1ha. Le potentiel de construction de cette zone s'avère donc important ; cependant la partie basse de ces lots se trouve en zone inondable d'aléa très fort ce qui réduit grandement le potentiel de densification.
- Une zone en amont de la ville comprenant notamment le lotissement Bellevue. la taille des parcelles varie de 5a à 5ha. La plus grande étant celle qui fait l'objet d'une opération de logements accompagnée d'un parc paysager réalisée par le FSH. L'aménagement de ce secteur est donc en cours ; certains lots pouvant encore être densifiés.

Par conséquent les zones UB offrent un potentiel de densification immédiat sur la commune, en particulier à la sortie nord de la ville. La réalisation du lagunage permet la division de lots qui y seront rattachés. Dans ce secteur le réseau d'eau potable est suffisant pour une augmentation du nombre de construction.

Afin de permettre une extension du centre urbain et au regard des contraintes naturelles (relief et inondation), des zones AUB sont créées en continuité immédiate du village mais aussi avant le pont de la Néra le long de la RT.

- Les terrains non aménagés à l'Ouest du lotissement FSH sont classés en AUB; En effet les parcelles sont de grande taille et les réseaux insuffisants aux vues du potentiel de densification ; un plan d'organisation d'ensemble est donc primordial pour assurer un aménagement cohérent du secteur.
- De même des zones d'extension de la ville sont classées en AUB. Que ce soit à l'arrière de la ville, vers les sorties nord ou sud de la ville certains secteurs sont classés en AUB afin de permettre un développement de la ville. La taille des zones concernées, et le manque de réseaux induisent un tel classement.

Des zones UE - Zones d'équipements collectifs :

Ces zones correspondent aux espaces regroupant des équipements collectifs publics et privés, dont l'objectif est de structurer la vie dans la commune. L'habitat y est autorisé, à condition d'être lié aux activités de la zone : gardiennage, logements de fonction.

Ces zones sont situées :

- En amont de la ville : secteur du collège public, groupe scolaire, ETFPA
- A la sortie nord de la ville : groupement scolaire et sportif de la DDEC, puis le lot municipal comprenant l'ancienne prison des femmes, les projets de lagunage et de cimetière.
- Au pied de la zone artisanale : lot municipal inondable en aléa très fort

Les zones UI et AUI - Zone d'activités artisanales et industrielles :

Au niveau du centre urbain l'actuelle zone artisanale est classée en UI ; de même une zone AUI, en continuité de cette zone UI, permet une éventuelle extension.

En effet, l'actuelle zone artisanale de la commune arrive aujourd'hui à saturation et il s'avère donc nécessaire de réserver des terrains pour une autre zone artisanale. Dans cette optique, le terrain se situant juste au dessus de cette zone artisanale, est classé en AUI (zone d'urbanisation future à vocation industrielle et artisanale). Ce classement est motivé par plusieurs raisons :

- l'extension de l'actuelle zone sur un terrain qui la jouxte est la solution la moins onéreuse et la plus rapide à mettre en œuvre. En effet, il est possible, sous réserve d'un éventuel renforcement, de mettre en commun les moyens pour la réalisation d'une zone artisanale plus grande (épuration, voirie, etc.)
- regrouper les nuisances sur un seul site plutôt que de les disséminer sur la commune (bruits, odeurs, circulations etc.)
- la partie basse de cette parcelle, soit une surface de 35 ha, n'est pas trop pentue et permet l'aménagement en zone artisanale

Des zones UR et AUR - Zones d'habitat diffus :

Les zones URa sont peu nombreuses et se trouvent à la périphérie immédiate de la ville.

- Au dessus du lotissement FSH Bacouya
- Et quelques îlots construits dans le même secteur

Des zones URb, à proximité de la ville et dans sa continuité ; au niveau de Bacouya, au départ de la vallée de la Pouéo, etc. Ces zones URa et URb forment alors la transition entre la ville et les zones agricoles.

## Le centre ville et ses alentours

- ⇒ Zone UA pour le centre ville, des deux côtés de la RT1,  
Taille minimale des parcelles pour la constructibilité 3a,  
Le long de la RT : alignement pour le bâti situé sur l'emprise publique,  
Constructions aux limites latérales, hauteur maximum élevée (12m)
- ⇒ Des zones UB à la périphérie immédiate du centre ville avec une densité inférieure à la zone UA
- ⇒ Des zones UE qui regroupent les équipements structurants de la commune : complexes d'éducation
- ⇒ Zone UI existante et zone AUI en amont de la zone UI : extension possible de l'actuelle zone artisanale
- ⇒ Zones URa à la périphérie de la ville et des zones URb en s'éloignant de la ville
- ⇒ Zones AUB à la périphérie de la ville :  
Extension  
Schéma d'organisation d'ensemble approuvé par le conseil municipal pour l'ouverture à l'urbanisation

### **VI.3.2 SECTEUR DU MARAIS AUX PERRUCHES**

Ce secteur, à l'entrée sud de la ville, entre le pont de la Néra et l'embranchement vers Téné a été identifié par la municipalité pour être une extension de la ville. Plusieurs critères sont à l'origine de ce choix :

- Les terrains situés au sud de la RT1 sont assez peu affectés par les zones inondables,
- La topographie permet des aménagements entre la RT, les zones inondables et le relief,
- Présence d'un terrain communal ayant déjà fait l'objet d'un projet d'aménagement,
- Présence des réseaux et proximité de la RT1,
- Relative proximité de la ville

Plusieurs zonages marquent le site :

#### **□ Zone UB et AUB**

Du pont de la Néra au Marais aux perruches se trouve une zone AUB, de part et d'autre de la RT. La taille importante de cette zone, sa situation géographique, les besoins qu'elle requiert en matière de réseaux, et les répercussions en matière de circulation, etc, nécessitent de réaliser un schéma d'organisation d'ensemble.

D'autre part, la réalisation de projets comme celui de Gouaro Deva, va engendrer un besoin de logements importants sur la commune. En effet, la construction des différents établissements, et leur fonctionnement vont engendrer une offre de travail importante, supérieure à la demande locale. Ainsi la commune de Bourail va vraisemblablement recevoir un apport de population important. C'est donc ce site qui a été retenu : il s'agit d'y réaliser des logements pouvant non seulement accueillir une nouvelle population mais aussi répondre à la demande locale croissante, des équipements de superstructure et des réserves foncières pour des équipements dont le besoin déjà important sur la commune ira en grandissant. Par exemple, la commune ne dispose pas de lycée d'enseignement général, et ce site pourrait recevoir cet équipement.

Au regard de la présence suffisante des réseaux, un secteur se trouve zoné en UB.

Il est à noter la présence de zones naturelles sensibles dans la zone AUB ; ces dernières devront alors être prises en compte, valorisées et protégées dans le cadre de l'aménagement de ce secteur.

#### **□ La zone AUI - Zone à urbaniser d'activités artisanales et industrielles :**

Le terrain est au bord de la route territoriale, relativement éloigné des habitations, les réseaux sont présents et la topographie permet une telle infrastructure.

C'est une solution pour palier au manque de zone artisanale si l'extension au dessus de l'actuelle zone ne peut se faire.

Il serait alors intéressant de réaliser une façade commerciale en bord de la RT, avec les industries et artisanat sur l'arrière. Elle peut être ainsi une vitrine de l'activité Bouraillaise.

#### **□ Des zones URb**

Le secteur comporte des zones d'habitat diffus ; en effet ces dernières reprennent des habitations existantes et une extension limitée y est possible.

Afin d'éviter des conflits de zonages, en particulier entre les zones d'habitat importantes et la zone d'activités, des secteurs naturels classés ont été classés en ND ou NC. Leur rôle est non seulement de protéger des espaces sensibles (forêts, secteurs inondables, etc.), mais aussi d'avoir un effet tampon entre des activités et occupations de l'espace incompatibles. La proximité entre les zones URb et la zone artisanale est possible étant donné la taille minimale des parcelles dans ces zones d'habitat diffus (50a minimum) et leur caractère rural.

#### **□ Des zones naturelles**

Le reste du secteur est alors classé en NC et NCA pour les zones faisant l'objet d'activités agricoles et ND pour les zones de relief.

### Le marais aux perruches

- ⇒ Zone AUB d'extension de la ville,
- ⇒ Zone AUI : terrain propice à la réalisation d'une zone artisanale
- ⇒ Zones URb : habitat résidentiel périurbain
- ⇒ Zones ND : protection des reliefs, grands paysages et sites naturels sensibles
- ⇒ Zones NC et NCa : activité agricole importante

#### **VI.3.3 SECTEUR DE NANDAÏ - NEMEARA**

Face au camp militaire de Nandaï, l'habitat commence à se développer. Jusqu'ici le secteur était couvert par une importante zone UR venant de la ville puis des zones NC, et NCm. La demande est importante pour développer un habitat diffus le long de la voie dans le secteur, il a donc été décidé de créer une zone URb depuis l'actuel camp militaire jusqu'à Néméara. L'arrière de cette zone URb est classé en NC, NCa, puis ND en fonction du relief et de la mise en valeur des terres.

Quant au camp lui-même il était classé en parti UBm et NDm, l'indice "m" signifiant l'activité militaire. Dans le cas d'un départ des militaires un tel zonage empêcherait l'aménagement du site. Il a donc été décidé de classer cette zone en UE, pour la partie basse comprenant les installations, URb pour les constructions existantes, en continuité de la zone URb voisine, et en ND pour la partie haute en forte pente.

Ce type de zonage est conforme à l'activité existante (le camp militaire est un équipement structurant de la commune et les logements y sont associés) et permet dans le cas d'un départ des militaires de réaménager ce secteur en une zone d'équipements, qui pourrait également réutiliser les installations existantes.

Rappelons l'existence du dépôt de munitions sur le camp militaire induisant une servitude qui sera reportée en annexes, ainsi que les bâtiments classés de l'ancienne ferme école de Néméara.

Au niveau du carrefour Nandaï Néméara, une zone UI est créée suite à l'enquête publique aux conclusions du commissaire enquêteur. Cette zone comprend en particulier une ancienne scierie dont les locaux pourraient être réhabilités pour créer une pépinière d'entreprise.

### Nandaï - Néméara

- ⇒ Zone UE et URb pour l'actuelle zone militaire (partie basse),
- ⇒ Zone ND pour les secteurs à forte pente
- ⇒ Zones NC et NCa: activité agricole
- ⇒ Zone URb : regroupe des hameaux d'habitat
- ⇒ Zone UI au niveau du carrefour Nandaï-Néméara pour renforcer l'offre en activité artisanale et industrielle

#### **VI.3.4 SECTEUR DE NESSADIOU**

Ce secteur est composé

- de zones agricoles aujourd'hui très morcelées (des lots de 3 à 10 ha)
- des zones UR avec des lots de grande superficie et des réseaux insuffisants par rapport aux capacités des zones

Il a donc été nécessaire de remodeler le zonage, selon les principes suivants :

- URb sur les zones construites et au bord des voies et réseaux, NC, NCa ou ND l'arrière selon les pentes et l'utilisation du sol (élevage, agriculture, etc.)
- prolongation de la zone URb le long de la voie jusqu'à la pointe Vidoire

### **Nessadiou**

- ⇒ Zone URb : regroupe des hameaux résidentiels
- ⇒ Zones NC et NCa: activités agricoles
- ⇒ Zones ND : forte pente, milieux sensibles, protection des crêtes

#### **VI.3.5 POINTE VIDEOIRE**

Classée en NC dans le projet de PUD de 1998, cette pointe qui comprend une dizaine d'habitations est un site aux attractions touristiques et paysagères indéniables. Sur la rive gauche de l'embouchure de la Néra elle possède un point de vue unique sur la Roche Percée, la baie des Tortues, etc...

Ainsi, ce secteur situé sur le littoral de Bourail au bout de Nessadiou possède donc un fort potentiel de développement résidentiel, touristique, et de loisirs. Il avait été classé en AUBli lors du projet de PUD rendu public et soumis à enquête publique. Suite à cette enquête et aux conclusions du commissaire enquêteur, le secteur est repassé en zone NC.

### **Pointe Vidoire**

- ⇒ Zones NC : activités agricoles
- ⇒ Zones ND : forte pente, milieux sensibles (mangrove), protection des crêtes

#### **VI.3.6 SECTEUR DE POUEO – BOGHEN TENE – BACOUYA**

Dans le projet de PUD de 1998 la zone de Pouéo – Boghen – Téné était composé d'une importante zone UR surdimensionnée. Le zonage a été modifié comme suit :

- Les fortes pentes et les reliefs ont été sortis de la zone UR pour être classés en ND
- Les sols occupés par une activité liée à l'agriculture et l'élevage ont été classés en NC
- Les zones inondables ou réputées inondables ont été classées pour certaines en NC. Les activités agricoles y sont en général présentes.
- présence d'habitations éparses sur de grandes parcelles : classement en URb
- classement d'une zone en AULT dans la vallée Colomina, à vocation de loisir et tourisme. Cette zone possède un fort potentiel naturel ; c'est pourquoi la volonté municipale est d'y développer l'écotourisme.
- Les secteurs ayant un potentiel minier situés dans la haute Pouéo ont été classés en Nmin, autorisant ainsi des activités minières dans le respect du code de l'environnement.

On notera la présence de l'ancienne école et de la chapelle de Pouéo aujourd'hui en ruines.

L'enquête publique a permis de réaliser quelques ajustements de zonage, en particulier de la zone ND.

### **Secteur de Pouéo – Boghen Téné – Bacouya**

- ⇒ Zone URb : regroupe des hameaux résidentiels
- ⇒ Zones NC et NCa : importance des activités agricoles
- ⇒ Zone AULT : développement de l'écotourisme
- ⇒ Zones ND : forte pente, milieux sensibles, protection des crêtes
- ⇒ Zone Nmin : activité minière autorisée dans le respect du code de l'environnement

### **VI.3.7 SECTEUR DU CAP**

Dans le projet de PUD de 1998 le secteur du Cap était classé en zone agricole. Ce secteur est effectivement à vocation agricole, et l'élevage de bovins y est très présent. Ainsi, il reste classé en NC avec des poches de ND sur les reliefs. Enfin une zone est classée AULT afin de pouvoir y développer et renforcer l'accueil touristique déjà existant.

#### **Secteur du Cap**

- ⇒ Zones NC : importance des activités agricoles
- ⇒ Zones ND : forte pente, protection des crêtes
- ⇒ Zone AULT : renforcement de l'écotourisme

### **VI.3.8 SECTEUR DE GOUARO – POE – LA ROCHE PERCEE**

Ce secteur possède de nombreux atouts et potentiels. L'activité agricole, des milieux naturels sensibles (forêts sèches) des activités de loisirs et de tourisme, de l'habitat, et des sites remarquables y sont présents.

De plus le projet de Gouaro-Deva articulé sur le tourisme, le loisir, la recherche, la culture et la formation pédagogique, dans un cadre de développement durable est le fer de lance du développement de la commune sur les prochaines années.

Plusieurs secteurs sont ainsi identifiés avec des fonctions et zonages complémentaires :

Intérieur du secteur

Précédemment ce secteur faisait l'objet d'un zonage important en UR. Or, une partie importante du sol est occupée par de l'agriculture. Ainsi le zonage a été travaillé selon les critères suivants :

- Zones d'activité agricole classées en NC
- Classement en URb d'une bande le long de la voie et des réseaux
- Classement en AU2 d'une zone située au niveau du col de Gouaro. Ce site est exceptionnel et peut accueillir une marina.

Littoral : zone de Poé

- La zone UBli - Zone d'habitat résidentiel de littoral :

L'objectif est de pouvoir y réaliser, outre les possibilités de la zone UB, des équipements d'hôtellerie ou de para-hôtellerie. La densité possible y est moindre que pour les zones UB; la taille minimale des parcelles est de 30 ares, la hauteur limitée à R, l'emprise au sol maximale plus réduite, sauf pour les projets d'hôtellerie ou de para-hôtellerie.

- La zone ULt - Zone de loisirs :

La commune de Bourail compte une seule zone UL située sur le domaine public maritime de Poé. L'objectif est de pouvoir y réaliser des équipements légers collectifs publics ou privés concernant les loisirs. Elles peuvent également accueillir de petits équipements hôteliers de type gîte ou motel dont la hauteur maximum des constructions à l'égout du toit, ne doit pas être supérieure à 6,00 mètres.

□ Littoral zone de la Pointe Ferdinand :

La zone est actuellement classée en NC mais quelques habitations sont présentes, et la terre n'est pas propice aux activités agricoles. Ainsi le zonage a-t-il été modifié comme suit

- Classement en ND des zones de relief ; fortes pentes et crêtes.
- Classement en NC et NCa du littoral : cette zone comprend des activités agricoles (élevage)

Le projet de PUD rendu public et soumis à enquête publique ciblait deux zones AU2 permettant une éventuelle ouverture à l'urbanisation à vocation résidentielle sur littoral. Au regard de l'enquête publique et des conclusions du commissaire enquêteur, ces deux zones sont reclassées en NC.

□ La Roche Percée :

Aux vues des risques conjugués d'inondation, d'érosion et à la présence de forêt sèche le site est classé en zone ND.

De même, le littoral comprenant les baies des tortues, le belvédère, etc., est classé en ND ; les risques d'érosion et la qualité des sites en sont les raisons principales.

La présence d'activités agricoles entre ces zones et la RP20 (route de Poé) induit un classement en NC.

□ Gouaro Deva

Ce secteur possède un très fort potentiel de développement. En effet, situé sur le littoral, le domaine de Déva accumule des atouts majeurs ; un patrimoine humain précieux, un capital écologique remarquable avec ses forêts sèches importantes, ses mangroves, ses marais et les espèces qui y vivent, des paysages spectaculaires et variés, une topographie diversifiée alternant vallées et montagnes.

Ainsi fait-il l'objet d'un classement en plusieurs zones

➤ Les zones ND

Sont classés en ND les sites naturels sensibles, les fortes pentes et les crêtes.

➤ Les zones NC

Les zones d'activités agricoles et de reboisement sont classées en NC

➤ La zone AU1

Elle est destinée à accueillir les hôtels, les campings les équipements collectifs, les constructions liées à des activités culturelles (village historique) ou de loisirs (centre équestre, ferme pédagogique, etc.).

Le schéma d'organisation d'ensemble, qui précise la nature et la localisation de chacun des projets de constructions, approuvé par le Conseil Municipal sera annexé au dossier de PUD.

### **Secteur de Gouaro – Poé – La Roche Percée**

- ⇒ Zones NC : importance des d'activités agricoles, zones de reboisement (dans le secteur de Déva)
- ⇒ Classement en URb d'une bande le long de la route provinciale et des réseaux : présence d'habitat
- ⇒ Littoral de Poé classé en UBli et ULt : habitat, hôtellerie et para-hôtellerie de littoral et zone de loisir sur le domaine public maritime
- ⇒ Classement en ND des milieux naturels sensibles, des zones à risque (la Roche Percée), des fortes pentes et des lignes de crêtes
- ⇒ Classement en AU2 (habitat résidentiel) d'une zone située au col de Gouaro. Elle traduit la volonté de développer l'habitat résidentiel sur le littoral dans un cadre strict. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à l'approbation par le conseil municipal d'un schéma d'organisation d'ensemble.
- ⇒ Zone AU1 de Déva : cette zone fait l'objet d'un vaste programme d'aménagement basé sur le tourisme, le développement durable, la recherche, l'enseignement. Un schéma d'organisation d'ensemble approuvé par le Conseil Municipal est nécessaire pour l'ouverture à l'urbanisation.

## VII SUPERFICIE DES DIFFÉRENTES ZONES DE BOURAIL

Tableau 18 : Superficies comparées des PUD de 1998, du rendu public 2010 et du projet de PUD soumis à approbation

Zone	Approbation		rendu public		1998		Différence Approbation - rendu public		Commentaires Evolution du PUD suite à l'enquête publique et aux conclusions du commissaire enquêteur	Différence Approbation - PUD 1998		Commentaires	
	S cumulée (ha)	%	S cumulée (ha)	%	S cumulée (ha)	%	S (ha)	% diff		S (ha)	% diff		
AU1	1 378,07	1,70%	1 378,07	1,70%			0,00	0,00%	Pas de modification	1 378,07		Pas de zones AU1 et AU2 dans le PUD 98	
AU2	63,62	0,08%	192,45	0,24%			-128,83	-66,94%	Reclassement en NC des deux zones AU2 – pointe Ferdinand	192,45			
AUB	302,88	0,37%	308,57	0,38%	NAB	4 167,85	5,21%	-5,68	-1,84%	Légère diminution de la zone AUB au profit UB (trou aux perruches) en raison de la présence des réseaux	-3 859,28	-92,60%	PUD 98 : DEVA zoné en NAB PUD 2010 : Déva zoné en AU1, NC et ND
AUBli	0,00	0,00%	220,85	0,27%			-220,85	-100,00%	Reclassement de la zone AUBli de la pointe Vidoire en NC	220,85		Création de la zone AUBli de la pointe Vidoire	
AUI	91,47	0,11%	91,47	0,11%		10,31	0,01%	0,00	0,00%	Pas de modification	81,16	787,41%	Création de zones AUI : nouvelles zones artisanales
AULT	343,54	0,42%	343,54	0,42%			0,00	0,00%	Pas de modification	343,54		Création des AULT pour renforcer et diversifier l'activité touristique	
NC	29 233,60	36,10%	36 592,71	45,19%		44 521,63	55,69%	-7 359,11	-20,11%	Diminution de la zone NC au profit de Nmin	-7 928,91	-17,81%	Diminution des zones NC au profit des zones ND ; zonage de la mangrove (en mer) en ND
Nca	2 686,30	3.32%					2 686,30		Création d'une sous zone Nca (NC inconstructible) en frange ND/NC	0,00			
ND	30 255,60	37,36%	33 575,64	41,47%		18 908,38	23,65%	-3 320,05	-9,89%	Diminution des zones ND au profit NC et Nca Mise à jour des milieux naturels rrières de mangroves zonées en ND	14 667,26	77,57%	
Nmin	8 325,97	10.28%					8 325,97		Création d'une zone Nmin issue de la zone NC permettant des activités minières	0,00			
TC1	4 406,46	5,44%	4 395,56	5,43%		4 483,51	5,61%	10,91	0,25%	Corrections sur les TC en limite de commune	-87,95	-1,96%	Mise à jour des TC
TC2	2 300,84	2,84%	2 300,84	2,84%		2 292,16	2,87%	0,00	0,00%		8,68	0,38%	
UA	36,79	0,05%	36,79	0,05%		18,02	0,02%	0,00	0,00%		18,77	104,20%	
UB	154,85	0,19%	149,17	0,18%		134,89	0,17%	5,68	3,81%	Une partie de la zone AUB (trou aux perruches) est passée en UB	14,28	10,59%	
UBli	48,20	0,06%	46,45	0,06%		48,19	0,06%	1,75	3,78%	Ajustement de la zone	-1,74	-3,62%	
UE	465,58	0,57%	465,58	0,58%		74,02	0,09%	0,00	0,00%	Pas de modification	391,55	528,94%	

Zone	Approbation		rendu public		1998		Différence Approbation - rendu public		Commentaires Evolution du PUD suite à l'enquête publique et aux conclusions du commissaire enquêteur		Différence Approbation - PUD 1998		Commentaires	
	S cumulée (ha)	%	S cumulée (ha)	%	S cumulée (ha)	%	S (ha)	% diff	S (ha)	% diff	S (ha)	% diff		
UI	38,14	0,05%	13,66	0,02%	16,42	0,02%	24,48	179,21%	Création de la zone UI Nandaï- Néméara		-2,76	-16,82%		
Ult	27,44	0,03%	27,04	0,03%	27,45	0,03%	0,40	1,48%	Ajustement de la zone		-0,41	-1,49%		
URa	17,19	0,02%	17,19	0,02%	UR	5 245,17	6,56%	0,00	0,00%	Légère diminution de la zone URb au profit de la zone UI (Nandaï- Néméara)		-4 415,27	-84,18%	Forte diminution des zones UR et création de sous zones URa et URb
URb	802,58	0,99%	812,72	1,00%		-10,14	-1,25%							

	Approbation		Rendu public		différence en %	Approbation		1998		différence en %	Rendu public		1998		différence en %
	S cumulée (ha)	%	S cumulée (ha)	%		S cumulée (ha)	%	S cumulée (ha)	%		S cumulée (ha)	%	S cumulée (ha)	%	
Zone à urbaniser	2 179,58	2,69%	2 534,95	3,13%	-14,02%	2 179,58	2,69%	4 178,16	5,23%	-47,83%	2 534,95	3,17%	4 178,16	5,16%	-39,33%
Zones naturelles	70 501,47	87,06%	70 168,35	86,65%	0,47%	70 501,47	87,06%	63 430,00	79,34%	11,15%	70 168,35	87,77%	63 430,00	78,33%	10,62%
Terres coutumières	6 707,31	8,28%	6 696,40	8,27%	0,16%	6 707,31	8,28%	6 775,67	8,48%	-1,01%	6 696,40	8,38%	6 775,67	8,37%	-1,17%
Zones urbaines	1 590,77	1,96%	1 568,59	1,94%	1,41%	1 590,77	1,96%	5 564,17	6,96%	-71,41%	1 568,59	1,96%	5 564,17	6,87%	-71,81%

La différence de surface totale zonée s'explique par le zonage en ND des zones de mangrove (en mer) dans le présent projet de PUD. Elles n'étaient pas zonées en 1998, et certains sites en mer d'arrière de mangrove n'étaient pas zonés lors du PUD rendu public.

➤ Diminution des zones Urbaines.

- Dans le PUD soumis à approbation, les zones urbaines représentent au total 1 590 ha soit 2% du territoire communal zoné
- Le projet de 1998 aboutissait à plus de 5 500 ha de zones urbaines soit 7% du territoire communal zoné. On note une forte diminution (presque 72%) des zones urbaines, due principalement à la diminution des zones UR
- Le cumul des zones URa et URb aboutit à 1% du territoire contre 6.5% pour les zones UR dans le projet de 1998

➤ Diminution des zones à urbaniser

- Dans le PUD soumis à approbation, les zones à urbaniser représentent 2 180 ha soit 2.7% du territoire communal zoné
- Avec 4 180 ha dans le projet de 1998 (soit 5.2% du territoire communal), elles diminuent de 48%
- Diminution importante des zones NAB en raison d'un classement en ND et NC d'une partie importante du domaine de Déva

➤ Augmentation des zones naturelles.

- Dans le PUD soumis à approbation, les zones agricoles (NC et NCa) représentent 39% du territoire communal contre 56% en 1998. Cette diminution des zones agricoles s'explique par un classement des reliefs, fortes pentes, zones naturelles en ND
- Les zones ND augmentent et passent de 23.7% en 1998 à 37.4%.
- On notera également la création de la zone Nmin représentant 10.3% du territoire zoné.

Pour faire suite à l'enquête publique, un réexamen complet des zones naturelles a été effectué. Ainsi, les zones ND, naturelles protégées, ont été retravaillées avec le résultat suivant :

- 90% restent en ND
- 8% sont reclasés en NCa
- 2% sont reclasés en NC.

➤ Zones de terres coutumières

- On note une légère diminution de la surface des terres coutumières : celle-ci provient du fait que certaines terres coutumières qui dépassent le territoire de la commune étaient zonées en A1 (TC1) dans le PUD de 1998.