

## Révision du **P**lan d'**U**rbanisme **D**irecteur de la commune de **BOURAIL**



## BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET DES MODIFICATIONS APPORTÉES

> **Note explicative**  
Octobre 2024

# INTRODUCTION

## DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est déroulée sur une durée de 47 jours du 1er février 2024 au 18 mars 2024 inclus.

Le commissaire enquêteur, Mme Elizabeth Doiteau, a tenu 8 permanences à la Mairie de Bourail durant cette période.

L'enquête a été clôturée avec 30 observations formulées sur le registre d'enquête de la Mairie, 3 observations formulées sur le registre d'enquête de la DAEM de la province sud et 5 observations en ligne qui ont été agrafées au registre d'enquête de la DAEM.

NB : bon nombre d'observations ont été transmises plusieurs fois, à la fois en mairie et auprès de la DAEM ou en ligne. Ces observations font pour la plupart suite à des entretiens eus avec leurs rédacteurs.

Finalement, 18 observations ont été émises.

> Pour plus de précisions sur le déroulement de l'enquête publique, consulter le « rapport sur l'enquête publique » du commissaire enquêteur.

## OBSERVATIONS DU PUBLIC, AVIS ET CONCLUSIONS DU RAPPORT D'ENQUÊTE // ORGANISATION D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE COMPLÉMENTAIRE

Dans son rapport, le commissaire enquêteur émet des avis argumentés pour chaque observation du public. L'avis pouvant être soit favorable à la demande, soit défavorable.

Dans ses conclusions, le commissaire enquêteur émet **UN AVIS FAVORABLE** au plan d'Urbanisme Directeur de la commune de Bourail suivant le projet mis à l'enquête publique **SOUS RESERVE** de la prise en compte de l'ensemble des avis du commissaire enquêteur.

A l'issue de l'enquête, la mairie a analysé le rapport et apporté des modifications à son projet de PUD pour tenir compte et lever les réserves émises par le commissaire enquêteur.

Ces dernières, ainsi que les modifications non prises en compte par le commissaire enquêteur sont exposées dans le présent rapport.

Le projet de PUD ainsi modifié a été transmis à la province Sud pour engager la procédure d'approbation du PUD.

**Après examen des modifications apportées au projet de PUD post-enquête publique, la province Sud a estimé que ces dernières ont été jugées substantielles et touchant à l'économie générale du projet de PUD.**

**Aussi, cette analyse rend nécessaire l'organisation d'une enquête publique complémentaire d'une durée de 15 jours minimum, conformément au code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie.**

## **BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET DES MODIFICATIONS APPORTÉES**

### **> Note explicative**

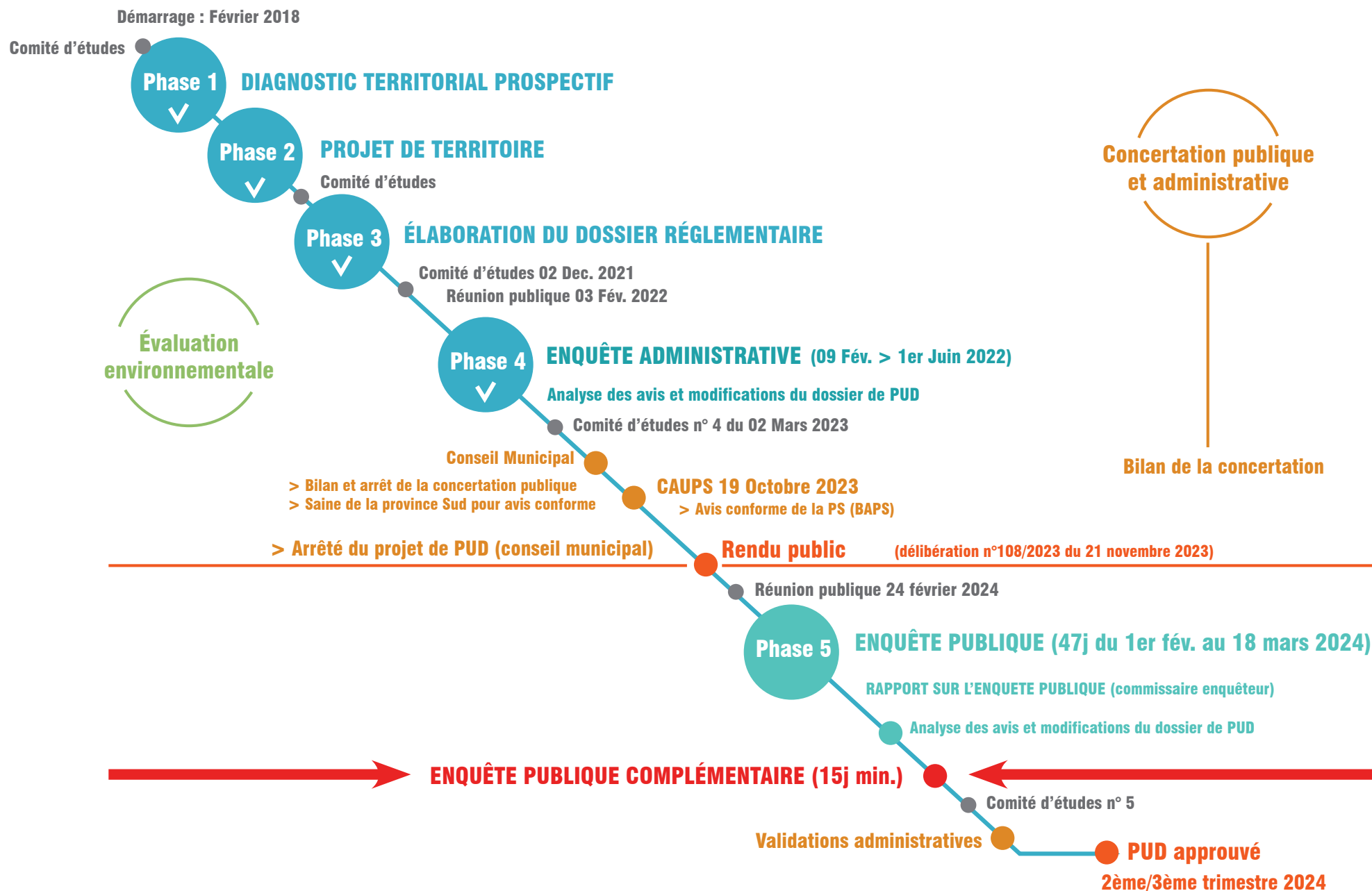
Le présent rapport synthétise les modifications apportées au projet de PUD révisé. Il expose également les modifications sollicitées lors de l'enquête publique et qui n'ont pas été prises en compte.

Une argumentation synthétique accompagne chaque modification prise en compte ou non.

Le rapport d'analyse du commissaire enquêteur joint au dossier d'enquête publique complémentaire détail les avis formulés et les réponses apportées par le commissaire enquêteur. Un tableau d'analyse complémentaire a également été réalisé pour accompagner la mairie dans sa prise de décision, il est également joint au dossier à titre informatif.

La présente note expose dans un premier temps les modifications apportées au projet de PUD, puis dans un second temps les modifications souhaitées qui n'ont pas été prises en compte.

# LES GRANDES ÉTAPES DE LA RÉVISION DU PUD



# CONCLUSION GÉNÉRALE DU RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE :

➔ J'émet **UN AVIS FAVORABLE** au plan d'Urbanisme Directeur de la commune de Bourail suivant le projet mis à l'enquête publique

➔ **SOUS RESERVE** de la prise en compte de l'ensemble des avis du commissaire enquêteur

de l'extension de la zone d'habitat rural UR du lot 130 section Gendarmerie vers la RM8 formulée par la SCA 1869.	CF. Observations n°4
de la modification demandée par la SCA Forêt cachée sur le lot 159 avec une légère extension de la zone agricole AC2 sur la zone naturelle protégée NP.	CF. Observations n°5
de l'extension de la zone d'habitat rural UR sur le lot 105 de la Taraudière (de l'ordre de 50 ares) demandé par la SCEA « Les gones du caillou ».	CF. Observations n°6
de l'extension de la zone agricole AC1 sur le lot 155 de M. Miloud pour permettre une exploitation agricole.	CF. Observations n°9
du classement en zone agricole ANC du terrain de la CSIR Le Gabé situé entre la RP20, la route de la Néra et le plan d'eau de la Néra.	CF. Observations n°12
de la légère extension de la zone agricole AC2 sur la zone naturelle protégée NP sur le lot 104 de la vallée Colomina demandé par M. Pacal Sauray.	CF. Observations n°13
de l'extension de la zone agricole AC2 sur la zone naturelle protégée NP sur le lot 43 section Néra Rive Gauche demandé par M. Cazères pour intégrer les aménagements qu'il a effectués au vu du PUD de 2011.	CF. Observations n°12
du maintien d'une zone minière réduite aux concessions délivrées sur Bourail tout en tenant compte des enjeux environnementaux et des zones à préserver (notamment les forêts remarquables) qui pourraient rester classées en zone naturelle protégée NP.	CF. Observations n°15
de la prise en compte des observations de la DAEM tant sur le fond que sur la forme (cf pages 23 à 27), avec en particulier : - La zone résidentielle littoral UBli doit figurer sur les plans de zonage - La zone maritime occupée par le camping de Poé doit être reclassée en zone touristique UT ou en zone naturelle de loisir et de tourisme NLT. (Toutefois, les zones maritimes NLT de Poé/pointe Ferdinand et UL de Gouaro peuvent être maintenues, comme souhaitées par la commune). - Les articles 1 « Occupations et utilisations du sol interdites » des différentes zones du règlement doivent être simplifiées tout en conservant les interdictions dont l'absence peut poser des problèmes d'interprétation. - Les zones à urbaniser AU indicées pourraient être réduites en dimension ou en partie remplacées par des zones AU strictes.	CF. Observations n°16
de la remise en zone agricole AC2 de l'ensemble de la zone maritime de la pointe Vidoire comme demandée par ses habitants.	CF. Observations n°17
« des rectifications apportées au règlement et au zonage » proposées par le commissaire enquêteur	Cf. feuillet réflexions complémentaires CE
<b>RECOMMANDATIONS :</b>	
Concernant la zone inondable du centre-ville, le règlement de la zone centrale UA devrait indiquer clairement le risque d'inondation d'une partie du village avec les prescriptions qui s'y rattachent.	Cf. feuillet réflexions complémentaires CE
Il paraît nécessaire de réaliser rapidement une étude avec la DAVAR pour préciser ces prescriptions avec une unité de traitement du bas du village.	
La mise à jour du SOE de Déva pour la prise en compte notamment des forêts sèches en zone naturelle protégée NP est souhaitable.	Cf. feuillet réflexions complémentaires CE

## **BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**> Les modifications apportées  
(suite à l'enquête publique et aux avis du commissaire enquêteur)**

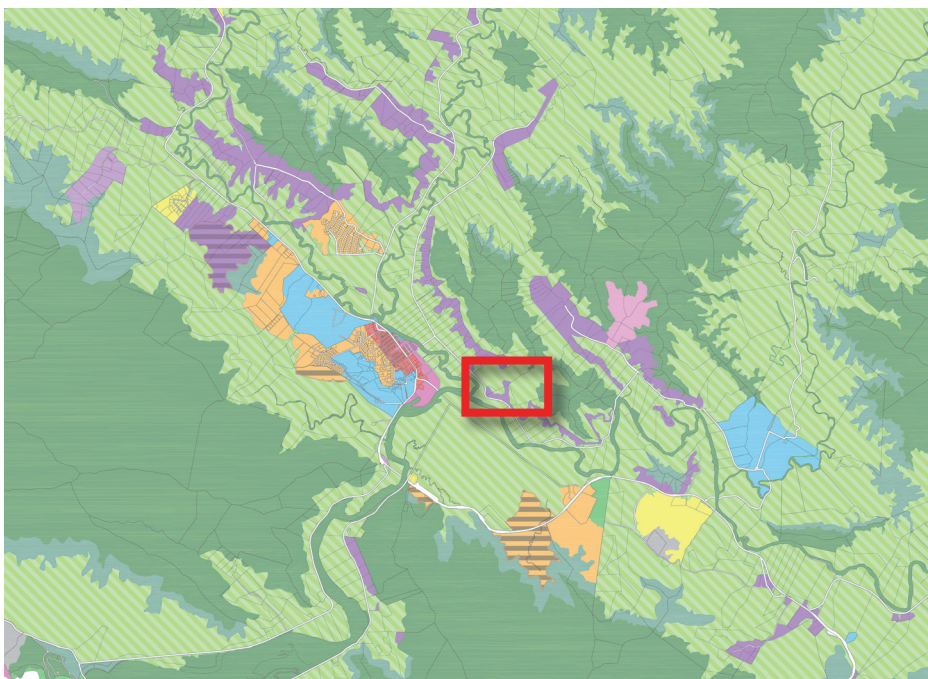
## Observation n°4

> Cf. analyse détaillée en annexe

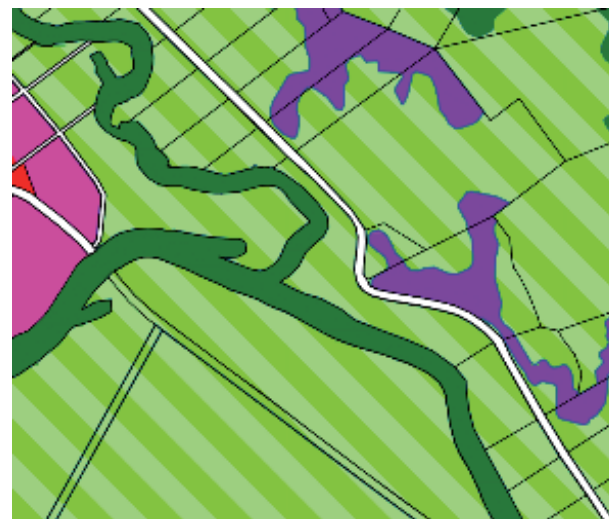
### Avis du commissaire enquêteur

Il s'agit d'un terrain de quelques ares situés entre une zone classée en zone d'habitat rural UR et la route.

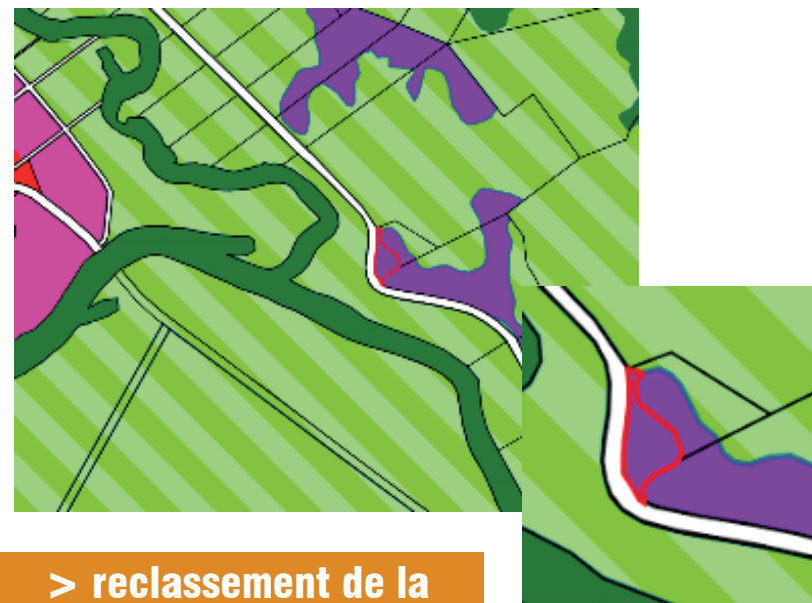
> Avis favorable pour l'extension de la zone UR vers la RM8 comme demandé après vérification que ce terrain est bien non inondable.



### PUD soumis à enquête publique



### PUD modifié à approuver



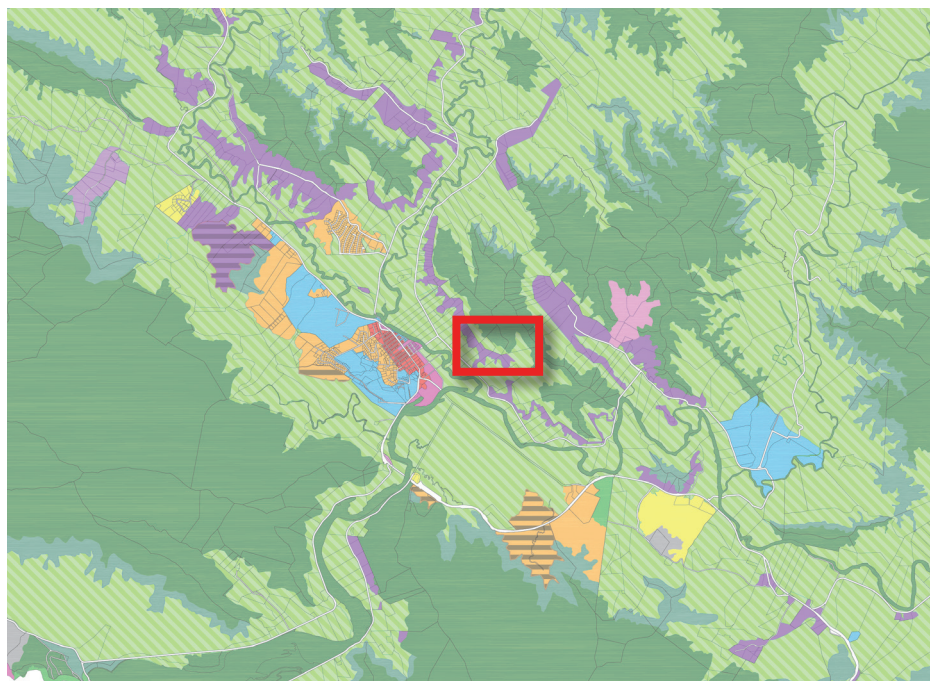
> reclassement de la partie concernée en UR

**Observation n°5**  
> Cf. analyse détaillée en annexe

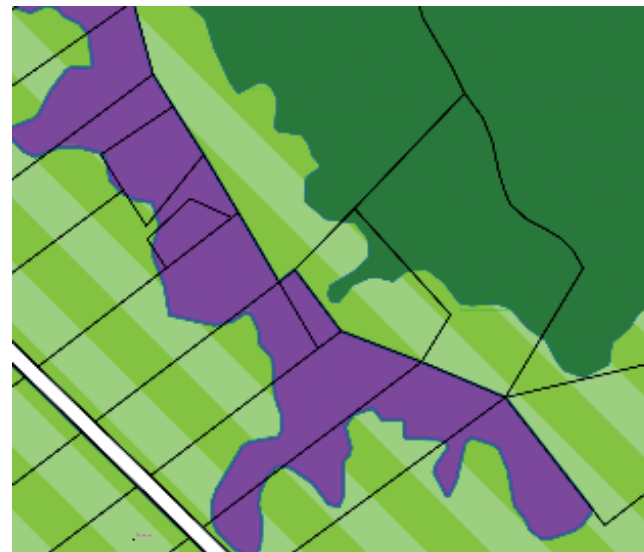
### **Avis du commissaire enquêteur**

La modification demandée représente  
une faible superficie.

> Avis favorable à cette modification.



### **PUD soumis à enquête publique**



### **PUD modifié à approuver**



> pointe reclassée AC2 a lieu de ND

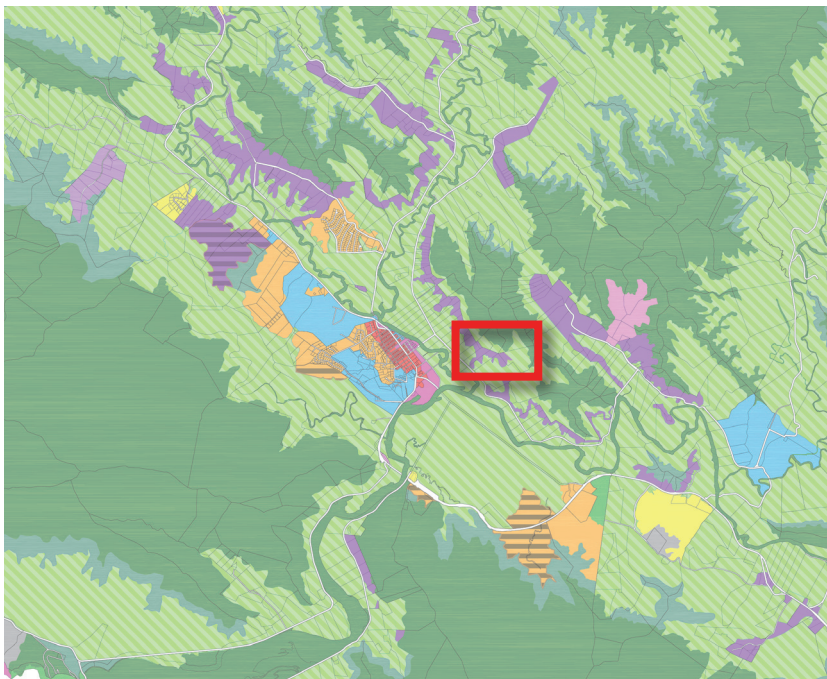
## Observation n°6

> Cf. analyse détaillée en annexe

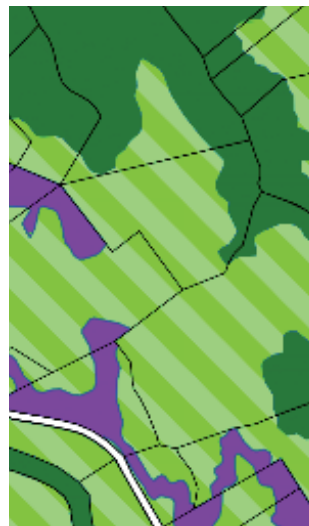
### Avis du commissaire enquêteur

Le terrain de M. Lepré est effectivement limitrophe d'une zone UR dans sa partie basse.

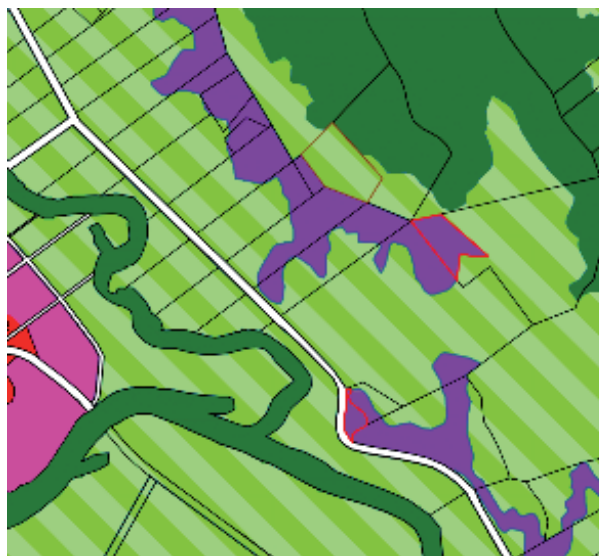
> Avis favorable à une légère extension de cette zone UR sur le terrain (de l'ordre de 50 ares).



### PUD soumis à enquête publique



### PUD modifié à approuver



> extension de la zone UR sur le lot  
(limite calée sur la ZI et le parcellaire)

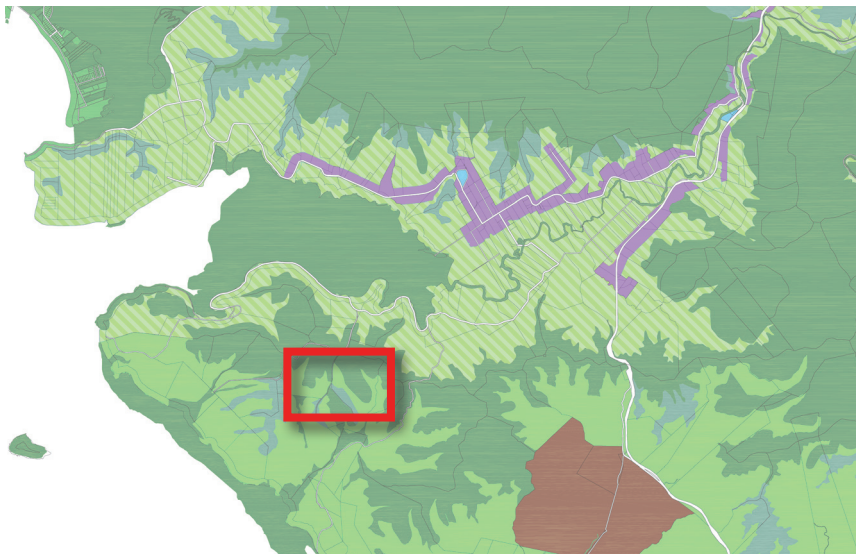
## Observation n°9

> Cf. analyse détaillée en annexe

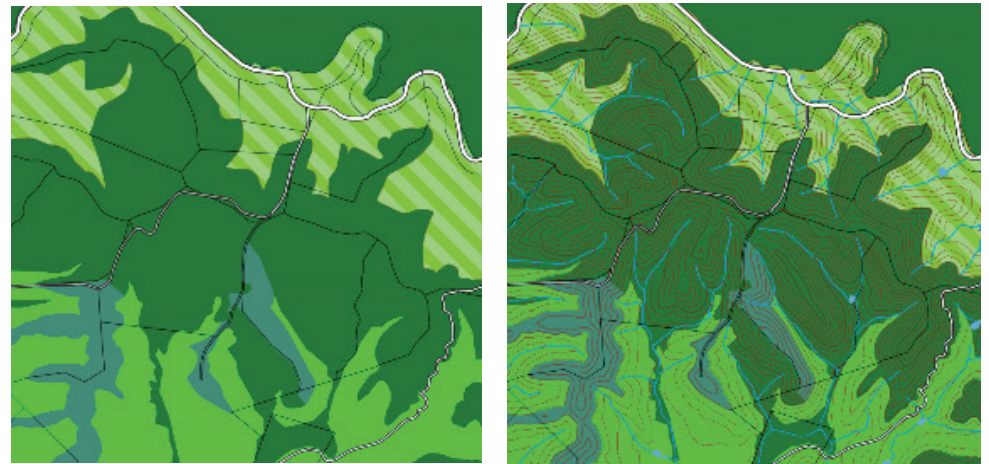
### Avis du commissaire enquêteur

Le terrain de 100 ha est majoritairement classé en zone NP du PUD révisé avec une petite partie, située en contrebas classée en zone AC1 et une autre de forte pente classée en zone ANC. Le terrain est traversé par un chemin d'accès aux propriétés situées vers la mer et le propriétaire demande de reclasser la moitié Est de son terrain en zone Agricole. Compte tenu du rapport de M. Suprin qui explique que ce terrain ne comporte pas de végétation à conserver, compte tenu de son début de mise en valeur et des projets agricoles qu'il convient de favoriser.

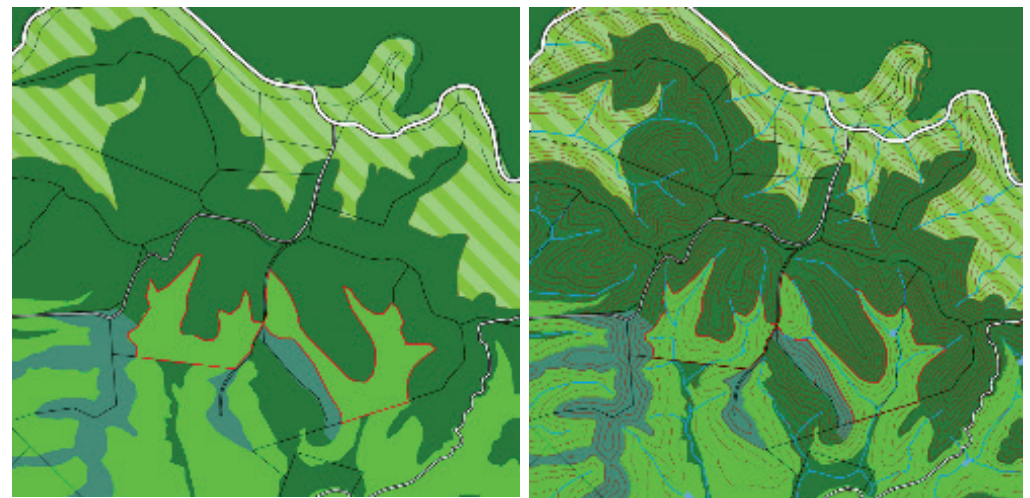
> Avis favorable à une extension de la zone agricole sur une partie de son terrain en fonction des plantations mais en respectant les terrains de fortes pentes.



### PUD soumis à enquête publique



### PUD modifié à approuver



«> extension de la zone AC2 en fonction de la demande et de la topographie

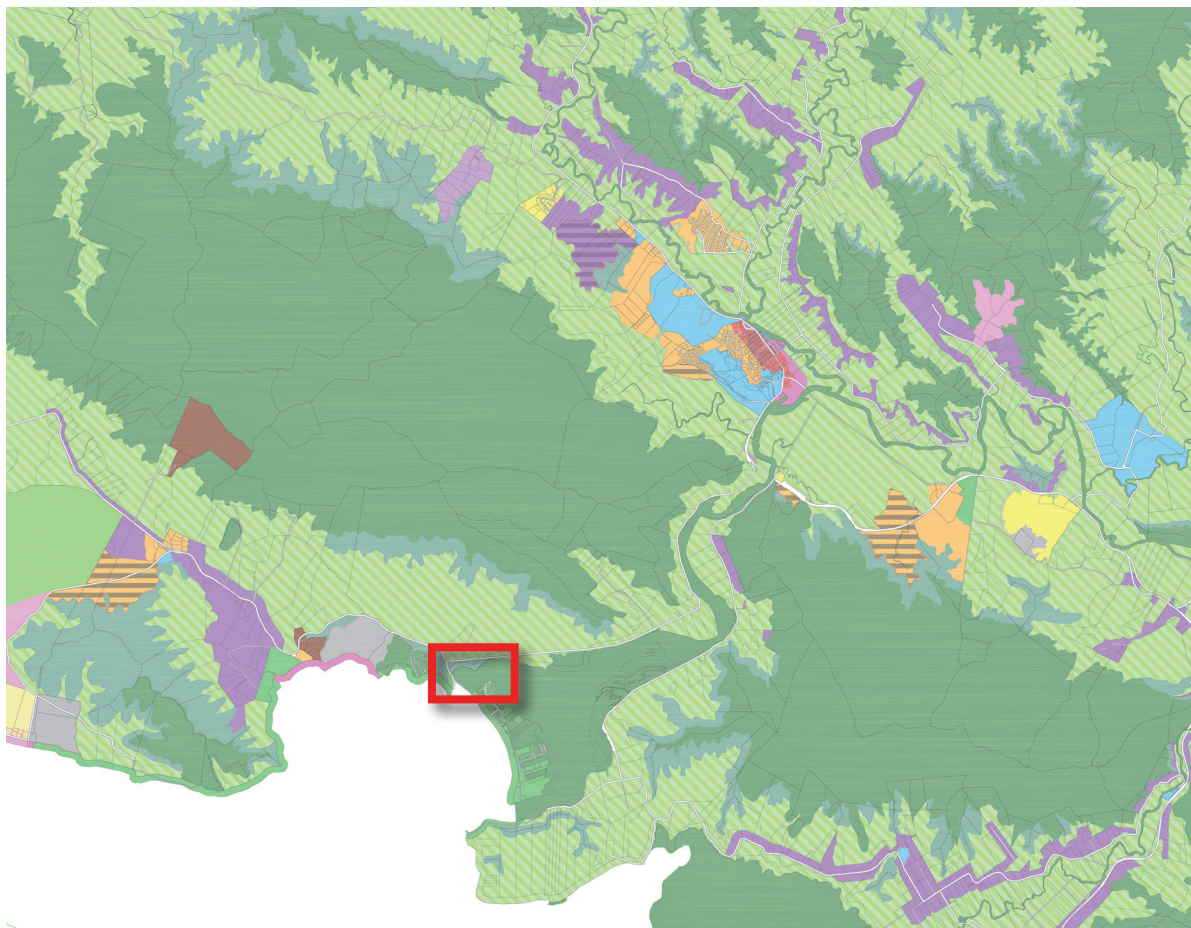
## Observation n°12

> Cf. analyse détaillée en annexe

### Avis du commissaire enquêteur

Le pâturage sur ce terrain ne semble pas poser problème.

> Avis favorable à la demande de la SCIR le Gabé pour classer ce terrain en ANC.



### PUD soumis à enquête publique



### PUD modifié à approuver



> reclassement en zone ANC

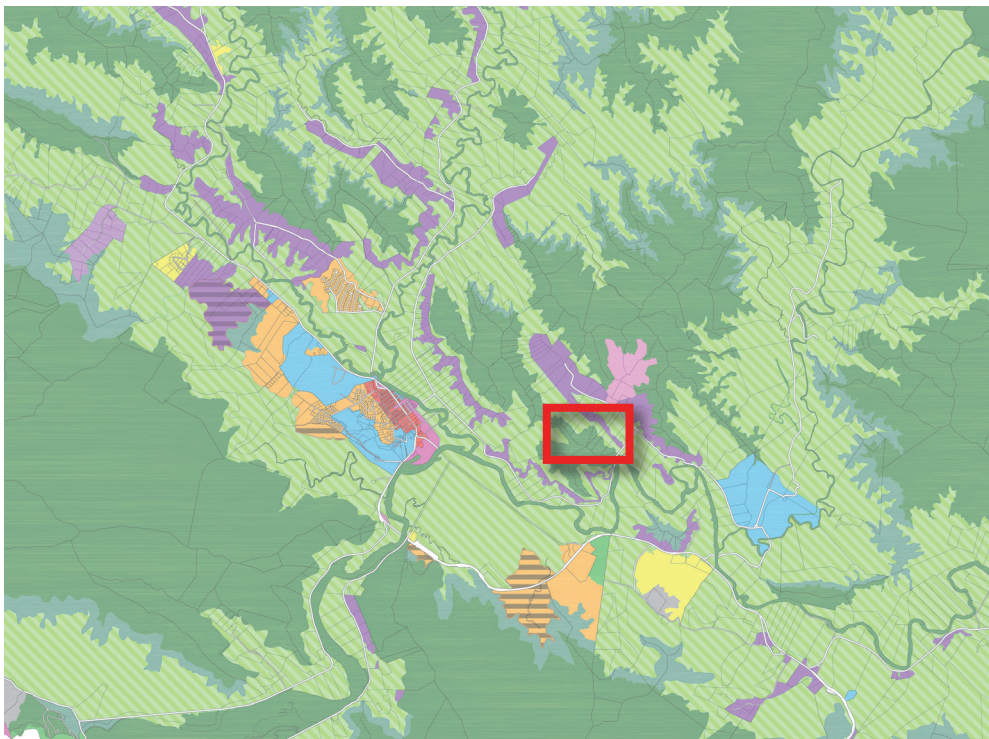
### Observation n°13

> Cf. analyse détaillée en annexe

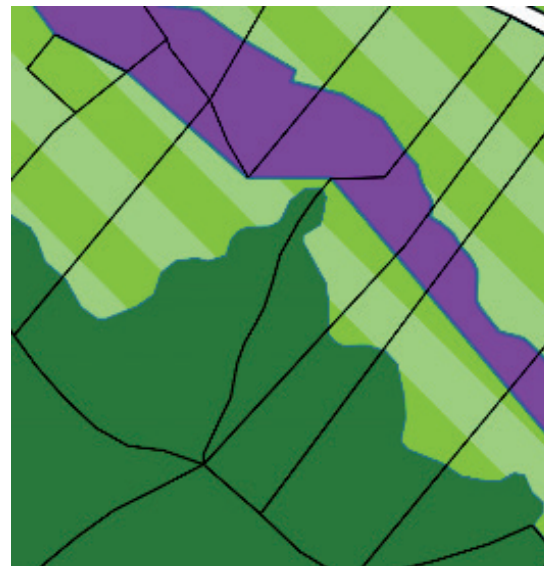
### Avis du commissaire enquêteur

Le terrain, en longueur, est classé, à partir de la route en AC2 (inondable) puis en UR, puis de nouveau en AC2 et enfin sur les hauteurs en NP. Il demande une légère modification de la limite entre la zone NP et AC2 avec extension de AC2 sur NP.

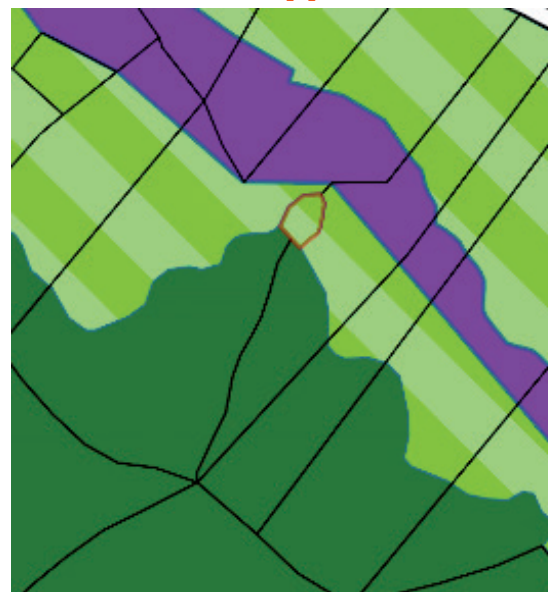
> Avis favorable pour la modification demandée dont pourrait également bénéficier son voisin pour une limite cohérente.



### PUD soumis à enquête publique



### PUD modifié à approuver



> reclassement pointe NP en AC2

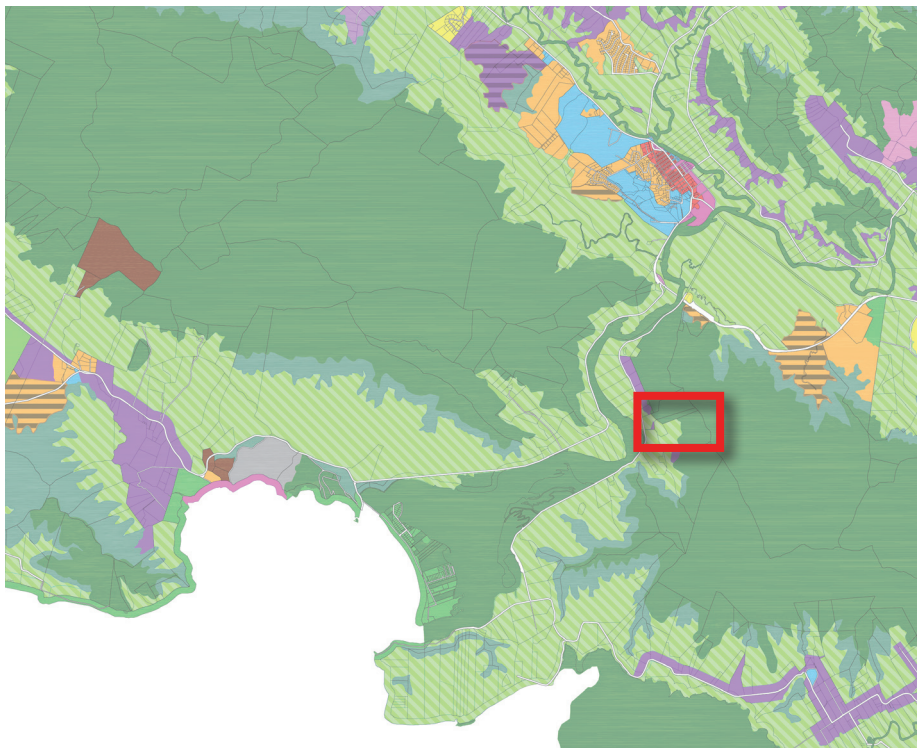
## Observation n°14

> Cf. analyse détaillée en annexe

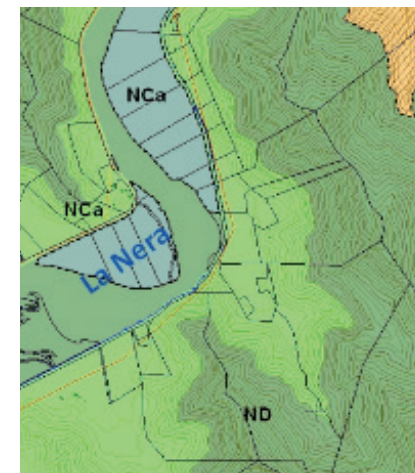
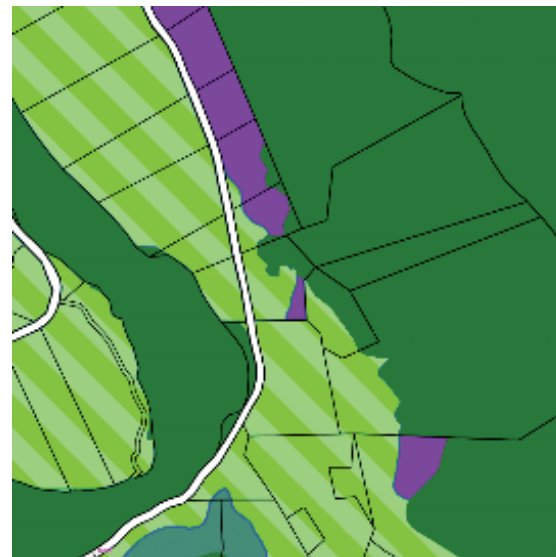
### Avis du commissaire enquêteur

Le propriétaire a entrepris des travaux de terrassement de plateformes et d'aménagement sur son terrain en fonction du zonage de PUD de 2011 encore en vigueur et il constate que ces plateformes se retrouvent, dans le PUD révisé, sur la zone NP. Il demande que le zonage de son terrain reste inchangé par rapport au PUD encore en vigueur.

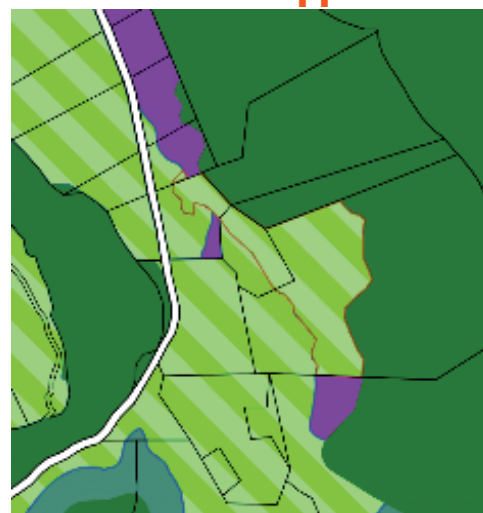
> Avis favorable pour revoir la limite entre les zones AC2 et NP pour intégrer les aménagements de M. Cazerres en zone AC2.



### PUD soumis à enquête publique



### PUD modifié à approuver



> extension de la zone AC2 sur le lot demandé (topographie et parcellaire), ainsi que les lots au Nord-Est du lot pour cohérence.

## Avis du commissaire enquêteur

"La SMGM a effectivement des demandes de renouvellement de concessions ou des demande d'autorisations de recherche en cours ce qui montre qu'elle s'« intéresse » à son domaine minier situé sur la commune de Bourail. Et qu'elle a la volonté de réexploiter à cours ou moyen terme, notamment Krobuta. Les études concernant l'activité minière sont effectives.

Comme le souligne la CCI, l'activité minière contribue au développement économique. Les zones classées en Mines dans le PUD encore en vigueur comprennent les concessions de la SMGM ainsi que les concessions de Ballande et de la SLN. A noter que cette zone Nmin du PUD de 2011 encore en vigueur représente des surfaces très importantes, dépassant largement les concessions déjà accordées. On peut voir sur Géorep que certaines de ces concessions ont été exploitées ou ont fait l'objet de travaux de recherche et qu'elles présentent plusieurs zones dénudées relativement importantes. Le classement de ces zones dénudées en zones naturelles protégées est donc contestable.

La végétation sur ces zones exploitées dans les années 70 n'a pas repris ; sans doute car ces terrains ont été dénudés de leur couverture de terre végétale et que la gestion des eaux n'a pas été faite, occasionnant ainsi des risques d'éboulement, de mouvement de terrain et de pollution de rivière. Pour permettre la réhabilitation de ces zones, des travaux de remodelage des terrains, de gestion des eaux et de replantation sont nécessaires. Ils pourraient être entrepris dans le cadre d'une nouvelle exploitation suivie d'une fermeture de la mine dans les conditions prévues maintenant au code minier qui assure une réhabilitation des lieux ou bien dans le cadre d'une intervention du Fond Nickel. Toujours est-il que la réhabilitation

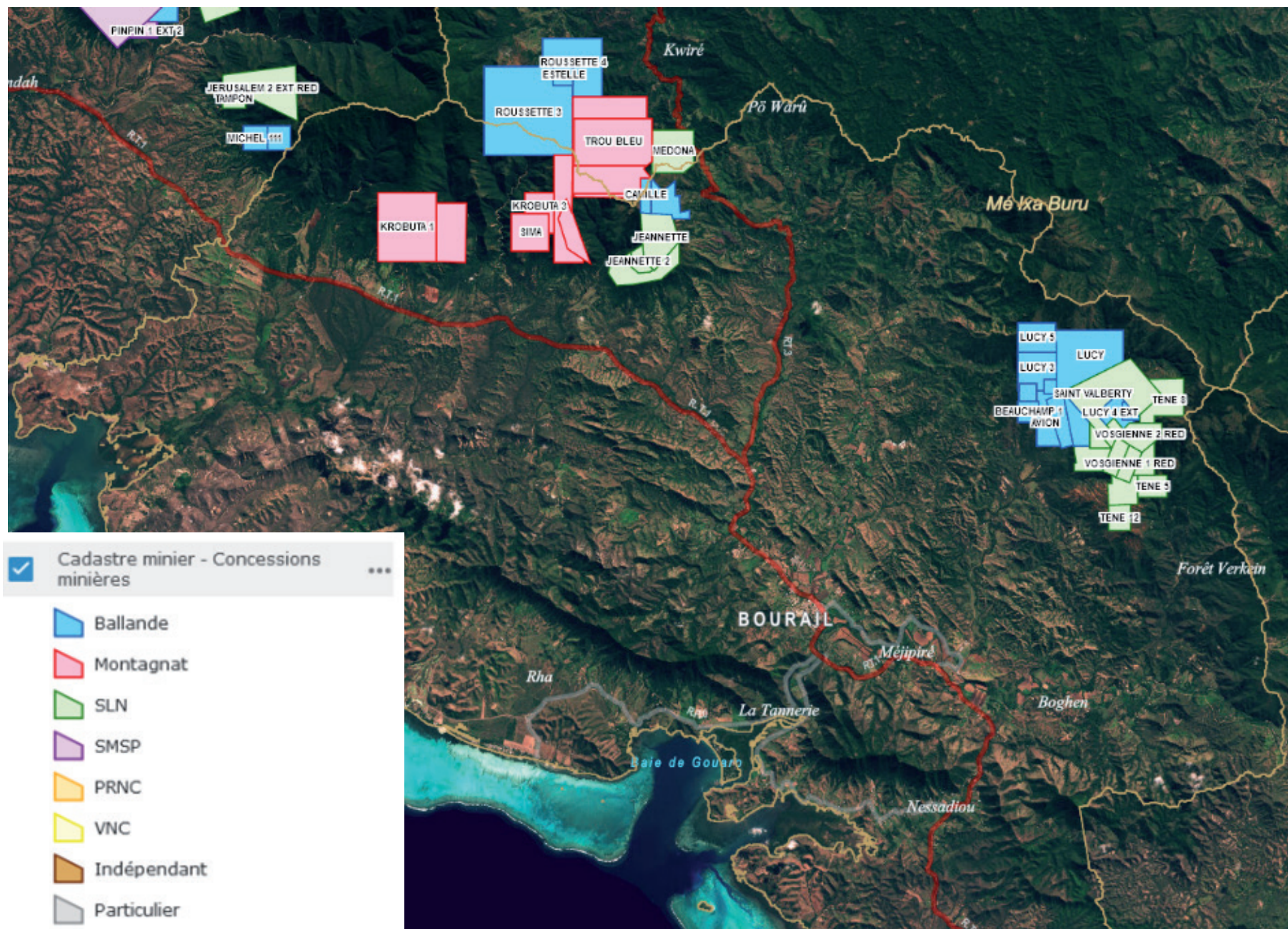
qui est souhaitable pour éviter les risques encourus du fait de l'érosion demande des travaux importants de terrassement que ne favorise pas un classement en NP.

Par ailleurs, comme le souligne la mairie dans sa réponse à l'enquête administrative, les massifs sur lesquels se trouvent les mines comportent des enjeux environnementaux importants avec le parc de la ZCO, la proximité de réserve, la protection de la ressource en eau, la présence de forêts à protéger...A noter toutefois que ces enjeux environnementaux ne s'oppose pas forcément à l'exploitation minière qui est maintenant très encadrée par le code minier. La délimitation d'une éventuelle zone NM devrait prendre en considération les zones à protéger..

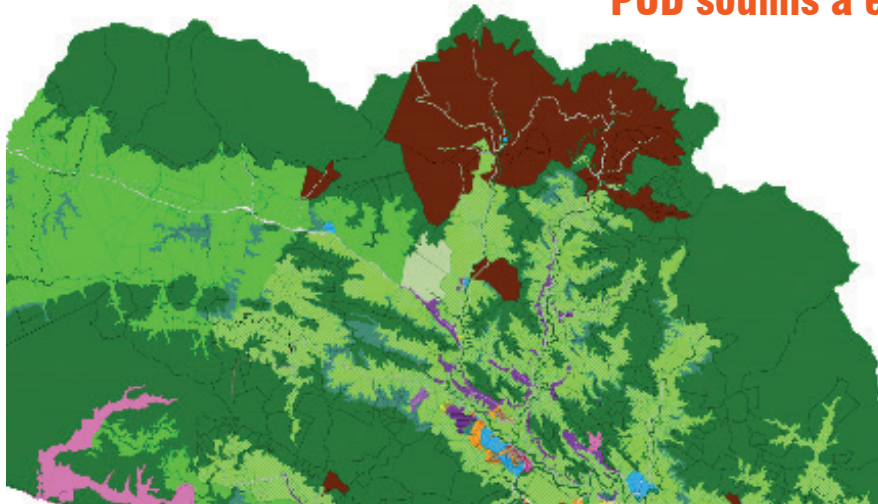
Le zonage du PUD doit tenir compte de la situation existante (des surfaces ont été exploitées, des autorisations ont été délivrées) et des perspectives d'Avenir."

> Avis favorable à la prise en compte de la demande de la SMGM et du reclassement en zone NM des surfaces de leur concessions minières qui ne représentent pas d'enjeux environnementaux s'opposant à leur exploitation. Et le maintien en zone NP des zones à protéger du fait notamment de leur couvert végétal ou de la présence de périmètre de protection rapproché pour la ressource en eau.

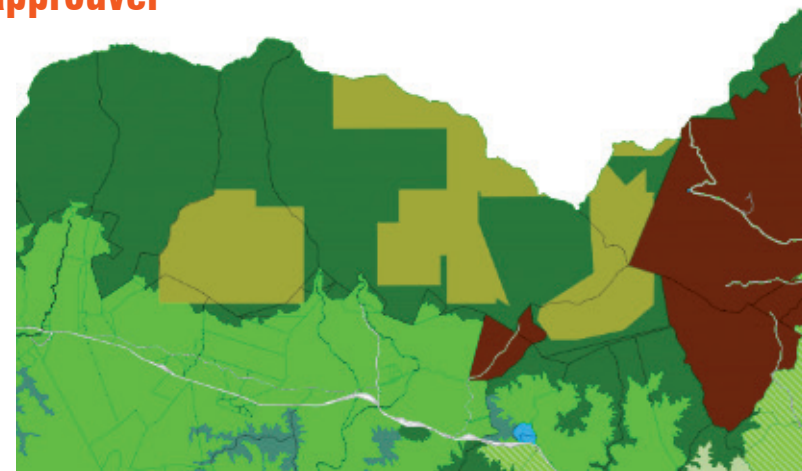
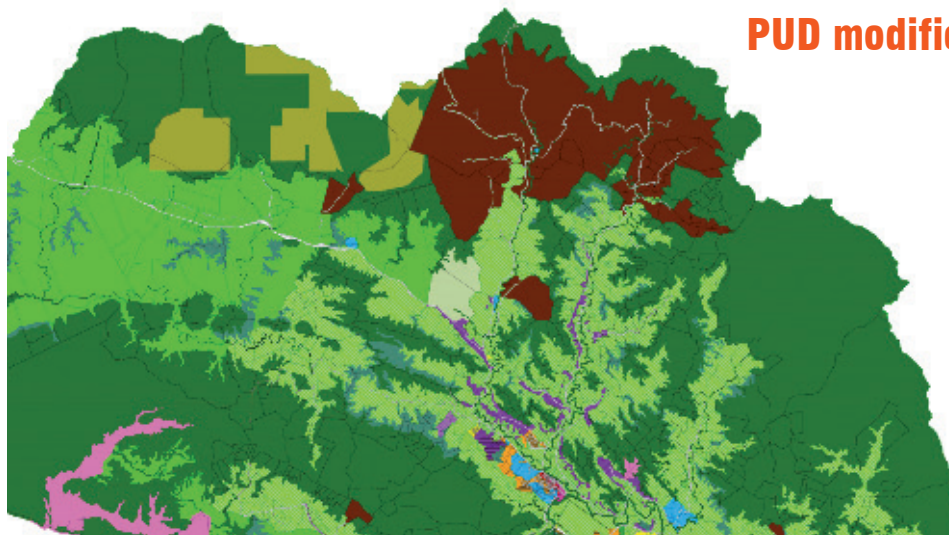
Par soucis d'équité, je suis favorable au classement en zone minière des concessions des autres miniers toujours dans le respect des zones à protéger.



### **PUD soumis à enquête publique**



### **PUD modifié à approuver**



**> Création de zones NM correspondant aux périmètres des concessions (hors réserve naturelle et TC)  
(uniquement sur le secteur Nord-Ouest, les concessions Ballandes et SLN au Nord-Est (amont de la  
vallée de Boghen) n'ayant pas fait l'objet de demandes ?)**

## Observation n°16

> Cf. analyse détaillée en annexe

### Avis du commissaire enquêteur

Les zones AU indicées ont été restreintes par rapport au PUD de 2011 dans les secteurs du trou aux perruches et du nord-est du village où la zone AUB a été ouverte en bonne partie à l'urbanisation avec le classement en UB.

Par contre deux zones importantes sur Poé (de l'ordre de grandeur d'une centaine d'ha chacune) ont été reclassées de zone Agricole (PUD de 2011) en zone AUB. A noter également la création d'une zone UR très importante en superficie (plus de 100ha) sur Gouaro. La commune souhaite ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs du côté de Poé et Gouaro pour répondre à la demande de logements (principaux et de logements secondaires). Une zone UB a ainsi été créée au croisement de la route de Poé avec celle des Nordistes pour créer une petite centralité. Cette zone UB est prolongée par une des zones AUB précédemment citée. Ce sont les objectifs de l'OAP de ce secteur.

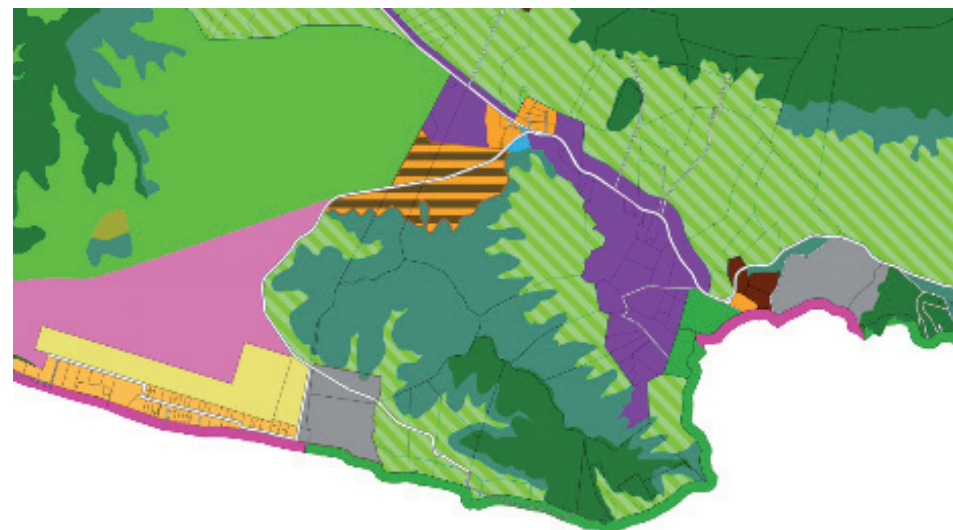
Toutefois, avec l'augmentation importante des zones urbaines UB, UR (et UT) globalement sur la commune, ces zones AUB confèrent à la commune de Bourail des possibilités de construction à court et moyen terme qui paraissent effectivement un peu surdimensionnées par rapport à la croissance lente de la commune de Bourail."

> Avis favorable à la proposition de la Province de reclasser une partie des terrains A Urbaniser Indicé en A Urbaniser Strict en fonction des secteurs de développement privilégiés de la commune ou bien de réduire un peu les zones A Urbaniser indicées (notamment celle en bord de mer).

### PUD soumis à enquête publique



### PUD modifié à approuver



> Modification de la zone AUBLI en AU Stricte

## Observation n°16

> Cf. analyse détaillée en annexe

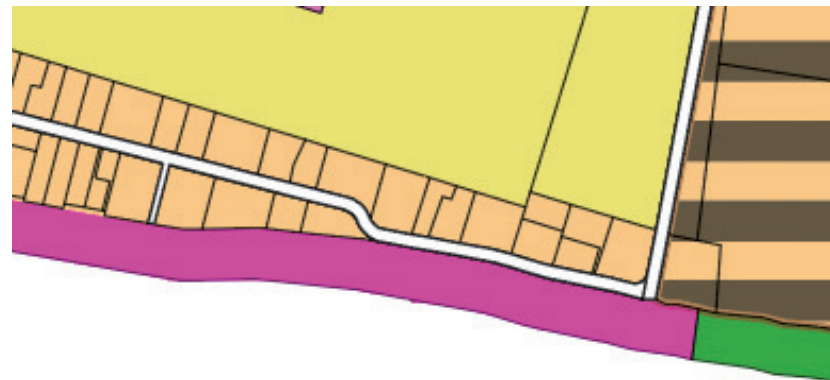
### Avis du commissaire enquêteur

La zone du camping de Poé est classée en zone UL dans le PUD révisé, alors que les terrains de camping et le stationnement de caravanes sont interdits en zone UL et qu'un TG est en cours d'instruction pour la réhabilitation du camping.  
(DAEM)

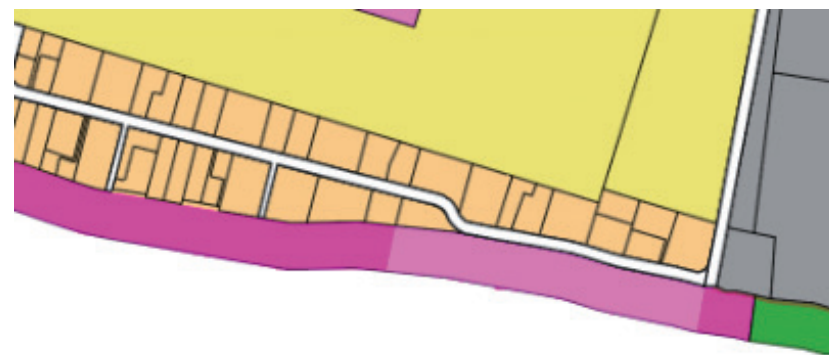
> Je suis d'avis de classer cette zone de camping en zone UT ou NLT.



### PUD soumis à enquête publique



### PUD modifié à approuver



> reclassement du camping en UT au lieu de UL

## Observation n°17

> Cf. analyse détaillée en annexe

### Avis du commissaire enquêteur

Concernant le classement de la zone maritime située au droit du lot n° 8D qui jouxte celui occupé par l'auberge du pêcheur, les personnes qui ont déposé des observations à ce sujet dont notamment celles qui font partie de l'indiv propriétaire du lot n° 8D, demandent toutes à ce que la zone maritime située au droit de ce lot 8D qu'ils louent reste en zone agricole au lieu de la zone UL de loisir proposé au PUD révisé.

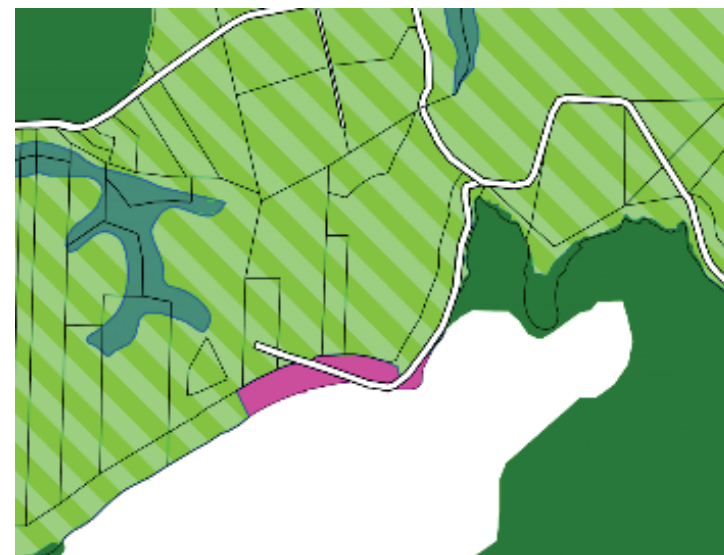
Les propriétaires de la pointe Vidoire sont unanimes pour demander de limiter les activités de loisirs.

La mairie n'a pas de projet de loisir sur cette zone maritime.

> Avis favorable à la suppression du zonage de la zone maritime en UL pour la laisser en totalité en zone Agricole, en AC2 comme les lots en amont et comme dans le PUD 2011 encore en vigueur. (La zone AC2 agricole autorise les gîtes et campings nécessaires à l'activité de l'auberge du pêcheur).



### PUD soumis à enquête publique



### PUD modifié à approuver

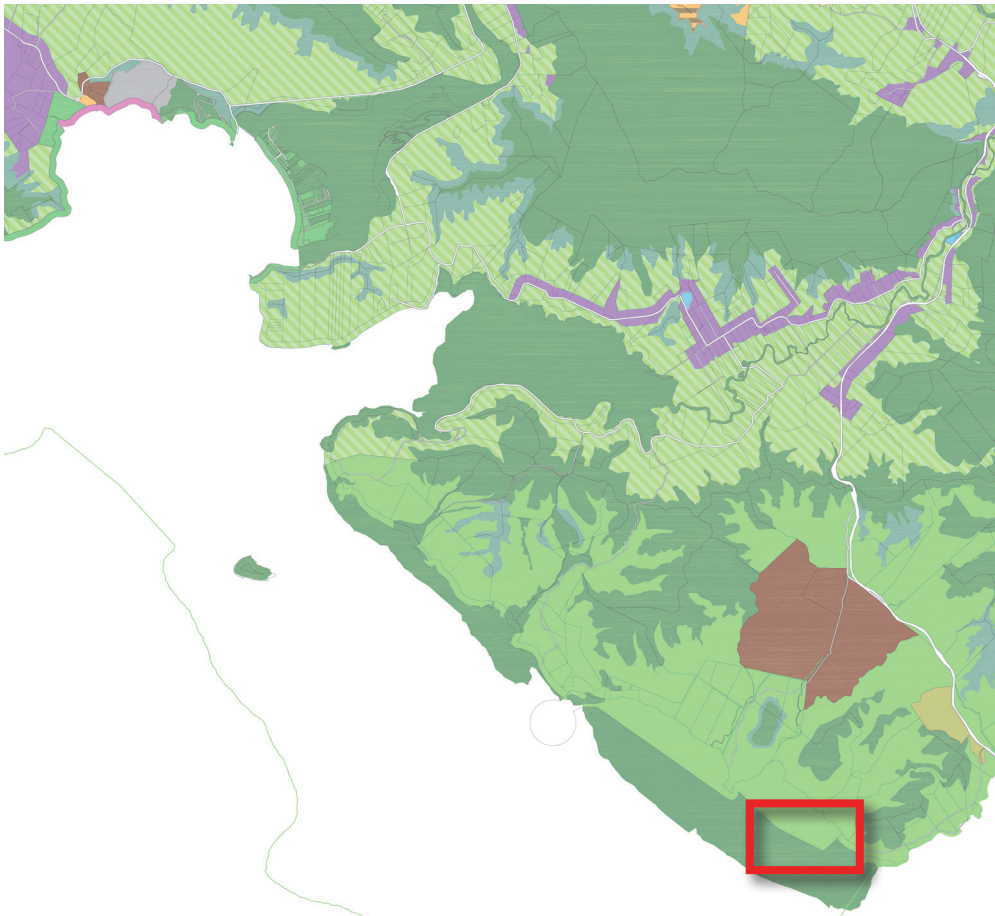


> reclassement de la zone UL en AC2

**> Cf. analyse détaillée en annexe**

**Une concession aquacole (Nessaquacole) a été délivrée. La partie sud de la concession non mise en valeur à ce jour, se retrouve désormais en NP.**

**> Avis favorable pour classer la ZM au droit des lots 69, 21 et 26 en question en zone Agricole comme les terrains adjacents.**



20




## Avis du commissaire enquêteur

### > Modifications apportées à la légende du plan de zonage


#### Ancienne légende :

##### LÉGENDE





###### ZONES NATURELLES

-  Zones naturelles protégées « Zones NP »
-  Zones naturelles de loisirs et de tourisme « Zones NLT »
-  Zones naturelles d'exploitation minières ou de carrières « Zones NM »



###### ZONES AGRICOLES

-  Zones agricoles « Zones AC1 »
-  Zones agricoles « Zones AC2 »
-  Zones agricoles non constructibles « Zones ANC »

###### ZONES URBAINES

-  Zones centrales « UA »
-  Zones résidentielles « UB »
-  Zones d'habitat rural « UR »
-  Sous-secteur particulier « URa »
-  Zones d'activités économiques « UAE »
-  Zones touristiques « UT »
-  Zones de loisirs « UL »
-  Zones d'équipements « UE »
-  Zones portuaires et aéroportuaires « UP »
-  Zones militaires « UM »

###### ZONES À URBANISER




-  Zones à urbaniser strictes
-  Zones à urbaniser indicées (code couleur de fond)

###### TERRES COUTUMIÈRES




#### Nouvelle légende :

##### LÉGENDE

###### ZONES NATURELLES

-  Zones naturelles protégées « Zones NP »
-  Zones naturelles de loisirs et de tourisme « Zones NLT »
-  Zones naturelles d'exploitation minières « Zones NM »



###### ZONES AGRICOLES

-  Zones agricoles constructibles « Zones AC1 »
-  Zones agricoles constructibles « Zones AC2 »
-  Zones agricoles non constructibles « Zones ANC »

###### ZONES URBAINES

-  Zones urbaines centrales « Zones UA »
-  Zones urbaines résidentielles « Zones UB »
-  Sous-secteur particulier « Zones UBli »
-  Zones urbaines d'habitat rural « Zones UR »
-  Sous-secteur particulier « Zones URa »
-  Zones urbaines d'activités économiques « Zones UAE »
-  Zones urbaines touristiques « Zones UT »
-  Zones urbaines de loisirs « Zones UL »
-  Zones urbaines d'équipements « Zones UE »
-  Zones urbaines portuaires et aéroportuaires « Zones UP »
-  Zones urbaines militaires « Zones UM »

###### ZONES À URBANISER

-  Zones à urbaniser strictes
-  Zones à urbaniser indicées (code couleur de fond)

###### ZONES DE TERRES COUTUMIÈRES « ZONES TC »

## > Modifications apportées au règlement

Concernant le règlement :	Avis du commissaire enquêteur	Conclusion
En page 4, Les zones agricoles, « dites zones A », la DAEM demande de rajouter après « Les constructions y sont autorisées dans les conditions prévues par le CUNC » « et le présent règlement ».	Avis favorable du commissaire enquêteur = Modification du règlement à faire	Modification intégrée au règlement.
En page 5, Article 8- Domaine public maritime, la DAEM demande de supprimer le paragraphe deux : « Dans le cas des constructions autorisées sur la zone des pas géométriques, le terrain est constitué de la réunion de la parcelle considérée avec celle appartenant au domaine maritime ayant fait l'objet de la convention d'occupation temporaire ». La DAEM explique que ces parcelles ne peuvent être réunies et les constructions ne peuvent être implantées à cheval de la limite entre la parcelle privée et la parcelle zone maritime.	Avis favorable du commissaire enquêteur = Modification du règlement à faire	Modification intégrée au règlement.
En page 37, vocation de la zone agricole ANC, la DAEM propose de supprimer après « Les constructions y sont interdites », « afin de préserver les paysages et les fortes pentes ». La DAEM se réfère à l'article PS 112-4 qui préconise que ces zones correspondent à des espaces à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique et qu'elles ne peuvent être classées non constructibles en raison de l'exposition aux risques naturels ou de la préservation des paysages.	Avis favorable du commissaire enquêteur. Il pourrait être expliqué, par ailleurs, éventuellement dans le rapport de présentation, ce qui a amené la commune à classer les terrains en ANC. = Modification du règlement à faire (+RP ?)	Modification intégrée au règlement.
En page 13, 17, 20, 23, 26, 28, 31, 37, 38, 40, 41, concernant tous les articles 1 « occupations et utilisations du sol interdites » et tous les articles 2 « Occupations et utilisations du sol autorisées » des différentes zones, la DAEM estime que le listing des interdictions des articles 1 induit en erreur et recommande, comme le guide d'élaboration du PUD le préconise, de supprimer ces listings pour les zones UA, UB, UR, UAE, UE, UT, UL, A et N. La DAEM cite un extrait du guide d'élaboration du PUD : « Point de vigilance 1. Les articles 1 et 2 énoncent les constructions autorisées et interdites. Le risque de ce type de formalisme est limitatif et trouve ses limites pour un projet qui ne rentrerait pas dans les destinations énoncées. Pour pallier cette problématique il est souhaitable que l'article 1 dispose que toutes les constructions qui ne sont pas autorisées à l'article 2 sont interdites ». La DAEM donne deux exemples en zone résidentielle et en zone touristique concernant la rédaction des articles 1 et 2 pour les constructions à destination d'activités artisanales.	Avis favorable pour simplifier la rédaction des articles 1. Toutefois, il peut être opportun de préciser dans l'article 1 après « Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2 et également », certaines interdictions qui peuvent prêter à confusion. Si on vide les articles 1, ils n'ont plus de raison d'être. = Modification du règlement à faire  La rédaction de ces articles 1 et 2 demandent à être clarifiée, en particulier ceux de la zone UB. (commerce, bureaux, services hôtels ...avec des surfaces limitées de construction) et ceux de la zone Agricole concernant les constructions à usage d'habitations. = Modification du règlement à faire	Modification intégrée au règlement.
En page 14 Article UA6 Hauteur des constructions : La DAEM propose de supprimer le terme « ou associatives » qui ne renvoie pas à une destination de construction.	Avis favorable du commissaire enquêteur = Modification du règlement à faire	Modification intégrée au règlement.
En page 19 Article UB8 : La DAEM propose de remplacer : « Les garages ou abris de véhicules peuvent être implantés » par « Les annexes peuvent être implantées ».	Avis favorable du commissaire enquêteur pour être conforme au CUNC. La volonté de la commune était toutefois de ne laisser s'implanter sur les limites séparatives que les garages ou abris de véhicules. = Modification du règlement à faire	Modification intégrée au règlement.
En page 37, Vocation de la zone agricole : La DAEM propose de remplacer : « Peuvent être classés en zone agricole » par « Les espaces réglementés par les articles de la zone agricole sont ».	Avis favorable du commissaire enquêteur = Modification du règlement à faire	Modification intégrée au règlement.
En page 38, Article A5 : la DAEM demande de rajouter « et actes assimilés » après « pour les partages successoraux ».	Avis favorable du commissaire enquêteur = Modification du règlement à faire	Modification intégrée au règlement.

## > Modifications apportées au règlement

## > Se référer au règlement annexe mettant en avant les évolutions apportées au règlement

### Zone UA

#### Préambule – vocation de la zone

Les espaces réglementés par les articles de la zone UA recouvrent les zones centrales du village de Bourail. Il y sera recherché une densité et une mixité des fonctions urbaines (habitat, commerces, services, bureaux, équipements publics ou privés).

La partie basse du village étant exposée au risque d'inondation, il convient de se référer à l'article 9 des dispositions générales relatif aux « Zones soumises à des risques naturels ».

#### Article UA 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2, et également :

- les dépôts (dépôts et déversements de matériels et de matériaux à l'air libre ; dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition),
- les affouillements et exhaussements des sols avant obtention du permis de construire ou de l'autorisation préalable,
- les prospections ou les exploitations de carrières ou de mines,
- les constructions à destination agricole, les élevages,
- les campings, les caravanings et les gîtes ruraux, lorsqu'ils constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs, les mobil-homes et les habitats démontables type yourtes ;
- les constructions à destination unique d'entrepôt, de stockage,
- les constructions à destination industriel, les garages et ateliers de mécanique,
- les constructions à destination d'activités artisanales, qui génèrent des nuisances et par nature sont incompatibles avec les caractéristiques de la zone UA,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sauf celles autorisées à l'article 2.

#### Article UA 2 - occupations et utilisations du sol autorisées

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les constructions à destination d'habitat
- les constructions à destination de commerces, de bureaux, de services, d'hôtellerie, de restauration,
- les constructions à destination d'artisanat, y compris d'artisanat d'art, dès lors que leur activité est en lien avec la vocation de la zone et ne génère pas de nuisances incompatibles avec celle-ci.
- les activités urbaines (non industrielles ou artisanales) définies par le code de l'environnement, comme étant des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient en rapport direct et indissociables avec la zone urbaine centrale.

Dans les zones soumises à aléas d'inondation très fort et fort, les rez-de-chaussée en façade sur rue y seront obligatoirement destinés aux équipements, commerces et activités de service.

### Zone UB

#### Préambule – vocation de la zone

Les espaces réglementés par les articles de la zone UB recouvrent les quartiers résidentiels de Bourail. Cette zone est à vocation principale d'habitat, elle autorise également l'implantation d'équipements et d'activités économiques compatibles et indispensables à la vie quotidienne des quartiers qu'elle englobe (commerces, services, artisanat).

Ces zones résidentielles se caractérisent par un équilibre paysager entre bâti et végétal.

Il existe un secteur particulier appelé UBli, qui correspond aux zones résidentielles implantées sur le littoral de la commune qui peut accueillir, outre de l'habitat et en plus faible densité, des équipements touristiques et de loisirs.

#### Article UB 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2, et également :

- les affouillements et exhaussements des sols avant obtention du permis de construire ou de l'autorisation préalable,
  - l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou de mine,
  - les constructions à destination agricole, les élevages industriels,
  - les constructions à destination unique d'entrepôt, de stockage,
  - les constructions à destination industriel, les garages et ateliers de mécanique,
  - les constructions à destination d'activités artisanales, qui par nature sont incompatibles avec les caractéristiques de la zone UB,
  - les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sauf celles autorisées à l'article 2,
  - lorsqu'ils constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs, les mobil-homes et les habitats démontables type yourtes ;
- Dans les secteurs UB sont interdits :
- les campings et les caravanings, les gîtes ruraux, les refuges, et les resorts,
  - les constructions à destination d'hôtel, de motel, d'appartement de tourisme.

#### Article UB 2 - occupations et utilisations du sol autorisées

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les constructions à destination d'habitation

#### Dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de SHON :

- les constructions à destination de commerces de détail, de bureaux, de services,
- les constructions à destination d'artisanat, y compris d'artisanat d'art, dès lors que leur activité est en lien avec la vocation de la zone et ne génère pas de nuisances incompatibles avec celle-ci,
- les activités urbaines (non industrielles ou artisanales) définies par le code de l'environnement, comme étant des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient en rapport direct et indissociables avec la zone urbaine résidentielle.

— Dans les secteurs UB, sont autorisés :

- les constructions à destination de commerces, de bureaux, de services.

- Dans les secteurs UBli, sont autorisés sous conditions :
- les projets d'hébergement hôtelier, gîtes et refuges, campings, après avis des services compétents.
  - les constructions à destination de commerces, de bureaux, de services nécessaires à l'activité de la zone littorale touristique.

## **BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**> Les modifications non prises en compte  
(suite à l'enquête publique et aux avis du commissaire enquêteur)**

## Observation n°1,2 et 3

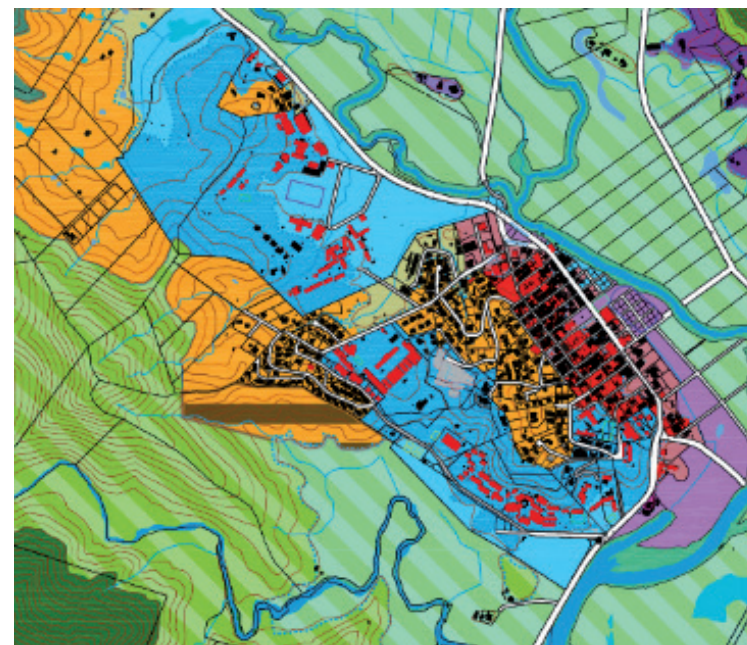
> Cf. analyse détaillée en annexe

### Avis du commissaire enquêteur

3 interventions portent sur des lots adjacents.

Les terrains en questions sont passés d'un classement à urbaniser AUB et Agricole en zone résidentielle UB et Agricole AC2 dans les mêmes proportions, la limite entre la zone constructible et la zone Agricole suivant une courbe de niveau. Ces personnes voient ainsi leurs terrains devenir constructibles. Il s'agit de terrains importants, de plusieurs ha chacun, avec une part importante classé UB, en particulier le lot 327.

> Avis de maintenir le zonage proposé dans le PUD révisé. Concernant la demande de classement de la voie d'accès, celle-ci paraît nécessaire mais ce n'est pas du ressort de la révision du PUD."



> Pas de modification du PUD

#### Observation n°4

> Cf. analyse détaillée en annexe

#### Avis du commissaire enquêteur

Le terrain que la SCA demande de reclasser en UR est classé en Agricole dans le PUD de 2011 et reste classé en zone Agricole AC2 comme toute la vallée de Nékou.

> Bien que la demande porte sur quelques ares entourant une construction, je ne suis pas favorable à cette demande de reclassement qui introduirait une petite zone UR dans une zone entièrement classée Agricole. Le classement en AC2 autorise une maison d'habitation.

#### Observation n°4

> Cf. analyse détaillée en annexe

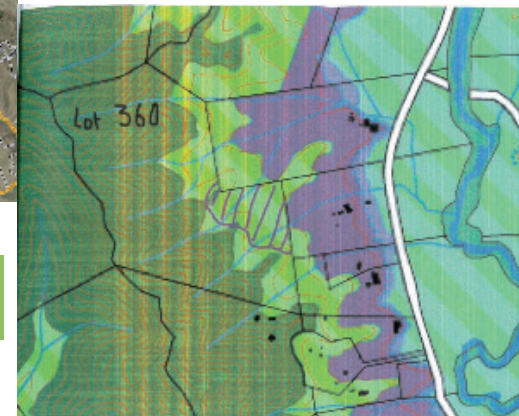
#### Avis du commissaire enquêteur

Avis du commissaire enquêteur : La zone UR, en vallée de la Pouéo, a été déterminée suivant une courbe de niveau et si on devait accéder à la demande de la SCA, il conviendrait de retracer cette limite de zone UR avec la zone AC2 agricole sur plusieurs terrains pour assurer une cohérence de zonage. Hors, la zone UR est déjà très étendue. Le classement en zone Agricole AC2 de la partie basse du lot 360 permet à la SCA 1869 de construire une habitation et des bâtiments relatifs à une exploitation agricole.

> Pour ces raisons, je ne suis pas favorable au reclassement d'une partie de ce terrain en zone UR.



> Pas de modification du PUD



> Pas de modification du PUD

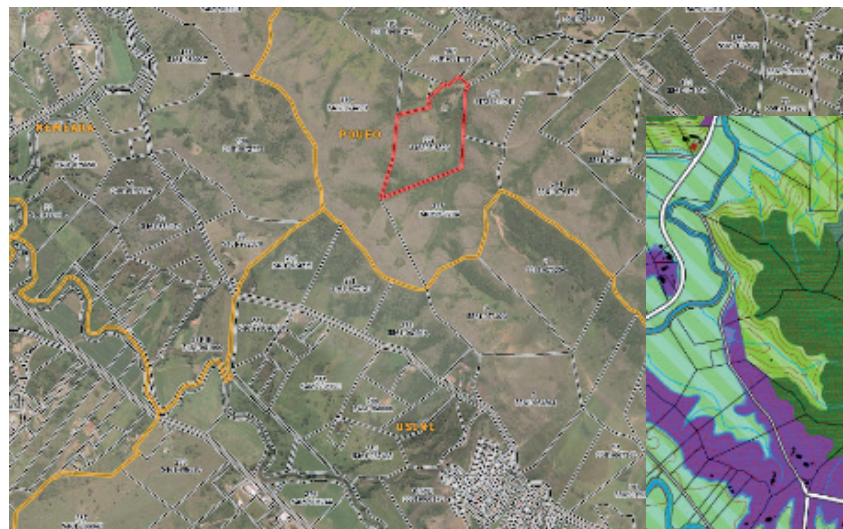
#### Observation n°7

> Cf. analyse détaillée en annexe

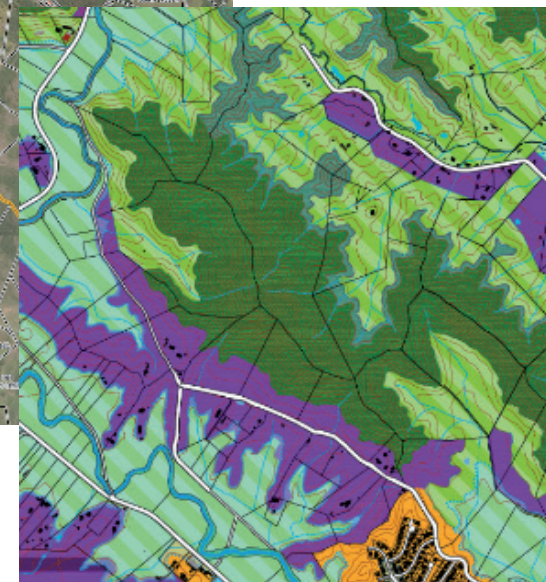
#### Avis du commissaire enquêteur

Les terrains situés le long de la RM28 sont en bonne partie classés en zone UR, ce qui est effectivement justifié par les constructions le long de cette voie. Mais le terrain est situé à l'arrière et est desservi par une servitude à partir de la RM28.

> Si on voulait reclasser son terrain en zone UR cela demanderait d'étendre exagérément la zone UR vers les hauteurs, ce qui ne me paraît malheureusement pas souhaitable.



> Pas de modification du PUD



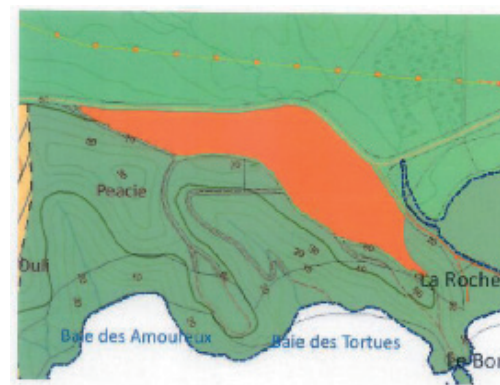
#### Observation n°12

> Cf. analyse détaillée en annexe

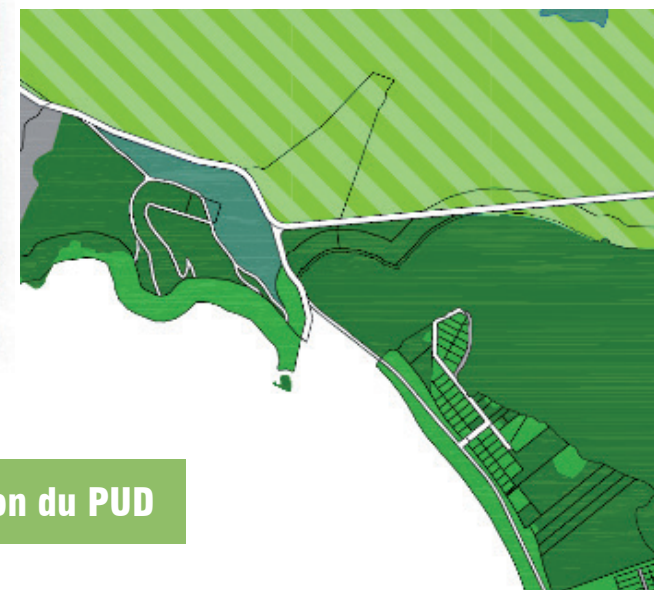
#### Avis du commissaire enquêteur

Ce terrain est en partie inondable et comporte ensuite des pentes fortes et l'aspect paysager près de ce site classé et naturel doit être pris en compte.

> Je suis d'avis de le laisser en zone agricole non constructible ANC.



> Pas de modification du PUD



#### Observation n°16

> Cf. analyse détaillée en annexe

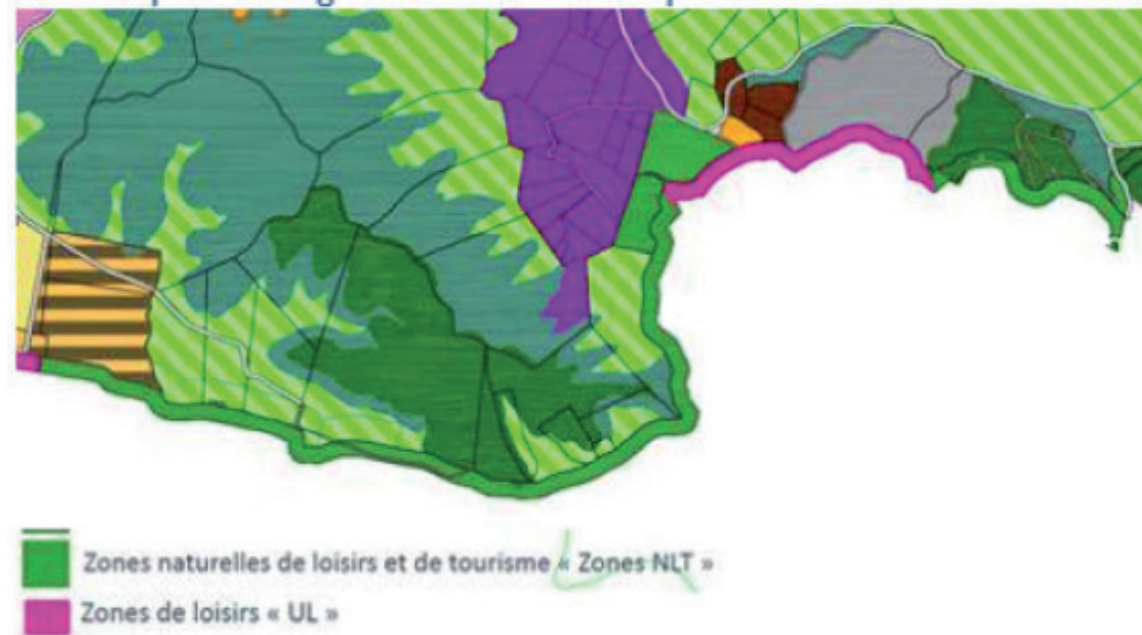
#### Avis du commissaire enquêteur

La mairie consultée n'a pas connaissance d'occupations éco agricole sur la ZM, si ce n'est du pâturage devant les lots 145, 147 et 149 et souhaite que cette ZM soit classée en NLT.

> Avis conforme à la mairie, ce classement découlant de l'OAP de Poé/ Gouaro.

Devant le lot 23 de Gouaro, la ZM est louée pour une activité agricole, actuellement du pâturage. Mais la mairie souhaite classer la ZM en Loisir pour le développement éventuel de projets touristiques en relation avec la zone UB de Gouaro et les terrains coutumiers.

> Avis conforme à celui de la mairie car ce classement de la zone maritime découle également de l'OAP de Poé/Gouaro.



> Pas de modification du PUD

#### Observation n°10

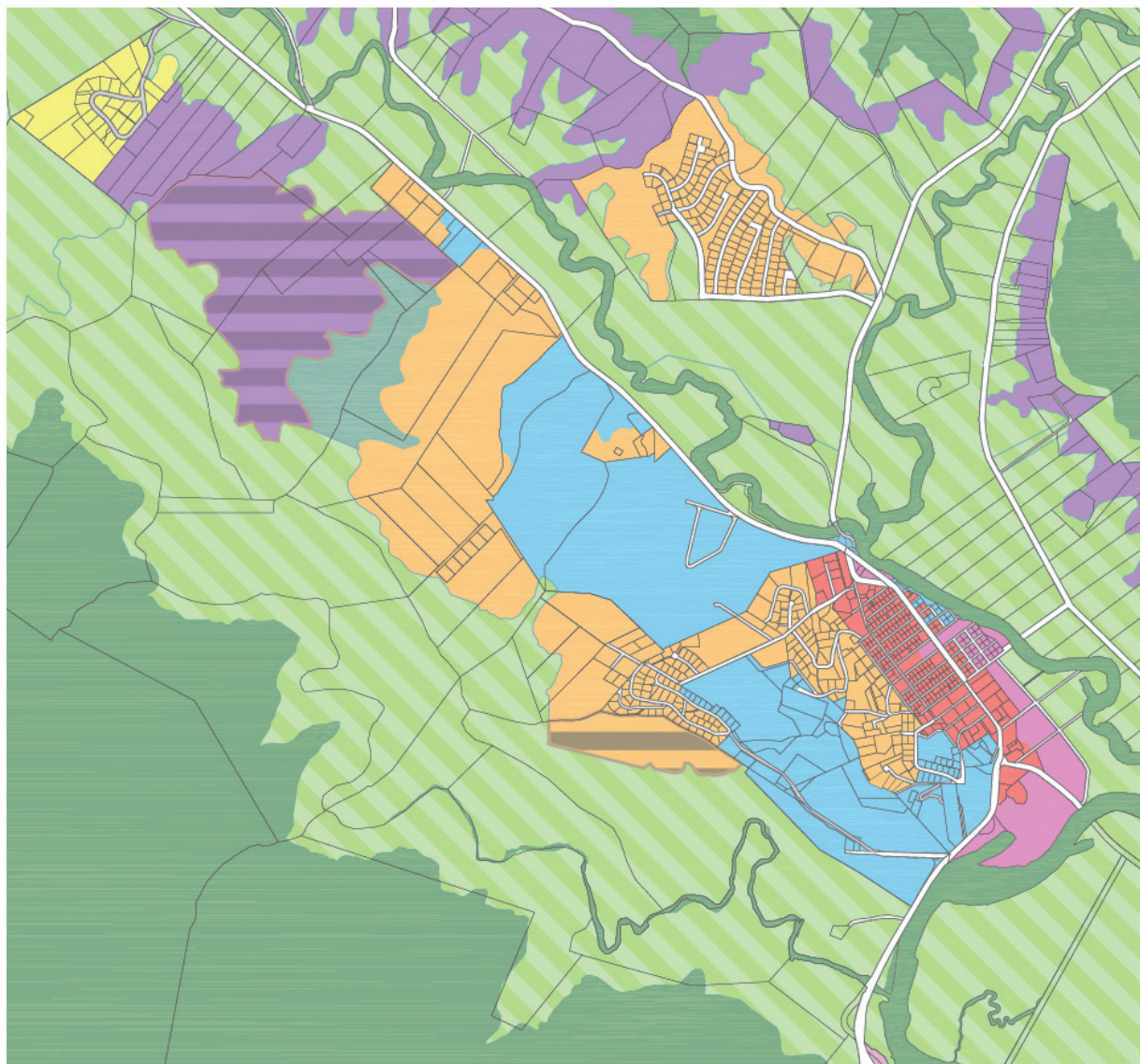
> Cf. analyse détaillée en annexe

#### Avis du commissaire enquêteur

*Un administré conteste la zone UB (sans préciser laquelle mais il m'a parlé au cours des permanences du partage familial d'un terrain tout en longueur à la sortie nord de Bourail classé dans la révision du PUD en zone UB). Il conteste le classement en UB car, à côté, on a un cimetière, un monument du bagne, une station d'épuration, une zone marécageuse, une surface d'au moins 20 % inondable. Il estime que la mairie est en train de détruire la zone agricole de Bourail. Il préconise de mettre cette zone en zone Agricole car les élevages existent sur cette zone (et de mettre la zone résidentielle à Poé).*

**L'ensemble de ces terrains, classé en zone AUB dans le PUD de 2011 est proposé en zone UB dans le PUD révisé car des équipements (dont le lagunage pour l'épuration) ont été réalisés en sortie nord de Bourail où la mairie souhaite voir se développer la zone d'habitat.**

**> Je suis d'avis de maintenir ces terrains en zone résidentielle UB tel que proposé dans la révision du PUD.**



**> Pas de modification du PUD**

## Observation n°18

> Cf. analyse détaillée en annexe

### Avis du commissaire enquêteur

Le site dit de la Roche percée est un îlot dans le delta de la Néra. A l'intérieur d'un delta les bras de la rivière peuvent fluctuer. Il n'est donc pas du tout exclu qu'un nouveau bras se forme au travers des lotissements Drémon ou Cazeau de la Roche percée.

La digue reliant cet îlot à la terre est, en principe, fusible. Actuellement, elle présente un point bas favorisant sa submersion mais son revêtement en enrobé et les palétuviers qui la bordent la consolident. Ils doivent être enlevés, de même que le cordon de sable de la plage qui peut aussi retarder sa rupture. On ne peut donc pas être absolument sûr de la rupture de la digue ni du moment où cette rupture se produira.

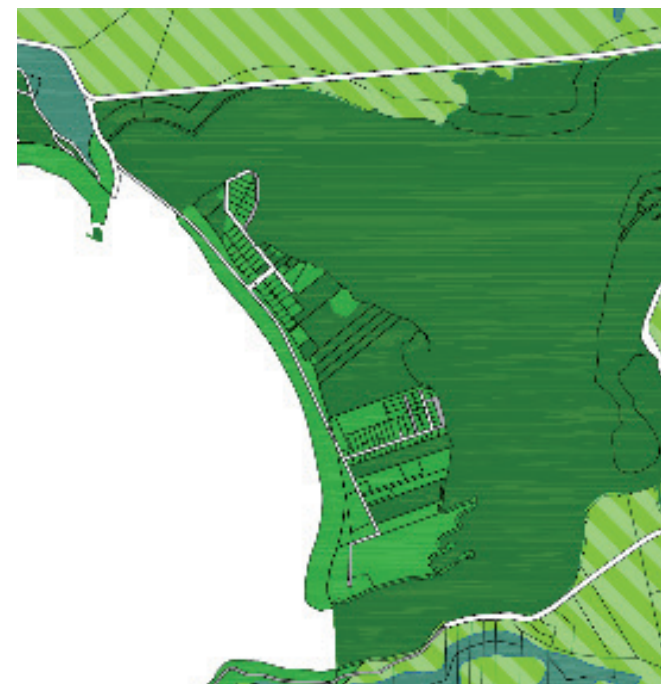
Cette zone est jugée dangereuse par la DAVAR et les spécialistes des zones inondables. Les différentes études menées sur ce site convergent sur ce point. Une nouvelle étude pourrait effectivement être menée mais il me paraît difficile d'anticiper ce qui peut se produire dans le delta d'une rivière. C'est la position de cet îlot qui le différencie des autres zones inondables de Bourail, Poé ou village, et qui fait sa vulnérabilité.

Il n'y a pas eu d'inondation majeure depuis plus de 30 années, ce qui conforte les habitants de la Roche percée dans leur sentiment de relative sécurité. La dernière crue très importante remonte à 1990 (la période de retour a alors été estimée cinquantennale). L'îlot est déjà resté isolé de la terre pendant plusieurs semaines.

Il est regrettable que ces lotissements aient été acceptés, induisant en erreur les acheteurs des lots. Toutefois on peut souligner que les permis de construire ne sont plus autorisés depuis de nombreuses années (depuis environ 1996) et que tous les PUD depuis 98 classent cette zone en zone Naturelle. La majorité des habitants de ces lotissements ne possèdent pas de permis de construire et ont construit sans autorisation.

Les habitants ne souhaitent pas voir se densifier la zone avec de nouvelles constructions. Le Maire peut difficilement prendre la responsabilité de laisser construire ces terrains en connaissant le risque."

> Avis favorable au maintien des classements en zones naturelles proposés au PUD révisé, dans la continuité des précédents, de cet îlot situé dans le delta d'une rivière où l'eau peut monter rapidement.



> Pas de modification du PUD

## **ANNEXES**