



RAPPORT SUR L'ENQUETE PUBLIQUE

**RELATIVE A LA REVISION DU PLAN D'URBANISME DIRECTEUR DE LA
COMMUNE de BOURAIL**

SOMMAIRE

Table des matières

SOMMAIRE.....	2
A : DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	3
A/ I : OBJET DE L'ENQUETE.....	3
A/ II : LA REGLEMENTATION.....	3
A/ III : L'ARRETE RELATIF A L'ENQUETE.....	3
A/ IV : TRANSMISSION DES DOSSIERS.....	4
A/ V : PUBLICITE.....	4
A/ VI : DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	5
B : ANALYSE ET CONCLUSION.....	17
B/ I : OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR....	17
B/ II ANALYSE DU PROJET DE REVISION DU PLAN D'URBANISME DIRECTEUR DE BOURAIL.....	32
B/ III CONCLUSION.....	35

A : DEROULEMENT DE L'ENQUETE

A/ I : OBJET DE L'ENQUETE

Le Plan d'Urbanisme Directeur de Bourail en vigueur a été approuvé par délibération n° 50-2011/APS du 22 décembre 2011.

Il a été mis à jour en février 2014 pour tenir compte des études des zones inondables réalisées en 2012.

La mise en révision du PUD a été décidée par délibération du conseil municipal n°2242/26/2016 du 23 mars 2016.

Le bureau d'étude Athanor a réalisé l'étude de ce document en relation avec la Commune et la Province.

Dans cette révision, les objectifs de la commune sont principalement de renforcer la vocation agricole de Bourail tout en protégeant les paysages et la biodiversité, développer et faire rayonner la commune au centre de la Nouvelle-Calédonie tout en maîtrisant le développement urbain.

Le PUD révisé a été arrêté et rendu public par délibération du conseil municipal n°108/2023 du 21 novembre 2023.

Il doit faire l'objet d'une enquête publique.

A/ II : LA REGLEMENTATION

L'élaboration et la révision des Plans d'Urbanisme Directeur en Province Sud sont régies par le code de l'urbanisme de la Nouvelle Calédonie de 2015.

A/ III : L'ARRETE RELATIF A L'ENQUETE

L'arrêté n° 10-2024/ARR/DAEM porte ouverture d'une enquête publique relative à la révision du Plan d'Urbanisme Directeur de la commune de Bourail pour une durée de 47 jours du 1^{er} février 2024 au 18 mars 2024 inclus.

L'arrêté fixe les permanences à la Mairie de Bourail du commissaire enquêteur, Elizabeth Doiteau, aux :

- Jeudi 1er février 2024 de 7h30 à 11h30
- Mercredi 7 février 2024 de 12h à 16h
- Mercredi 14 février 2024 de 12h à 16h
- Mercredi 21 février 2024 de 12h à 16h
- Samedi 24 février 2024 de 7h30 à 11h 30
- Mercredi 6 mars 2024 de 12h à 16h
- Mercredi 13 mars 2024 de 12h à 16h
- Lundi 18mars 2024 de 12h à 16h pour la fermeture de l'enquête.

Le public pouvait consulter le dossier mis à l'enquête et formuler ses observations à la Mairie de Bourail, bureau urbanisme et foncier des services techniques et au service d'aménagement et d'urbanisme de la Direction de l'aménagement, de l'équipement et des moyens de la province sud.

Le public peut également prendre connaissance du dossier d'enquête sur le site internet de la province sud et sur le site internet de la mairie de Bourail. Il peut également formuler ses observations en ligne ou par courrier adressé au commissaire enquêteur à la mairie de Bourail.

A/ IV : TRANSMISSION DES DOSSIERS

Le dossier m'a été transmis par Mme Aurélie Polaert, cheffe de projet du service de l'aménagement et de l'urbanisme, à la Direction de l'Aménagement, de l'Équipement et des Moyens le mardi 5 décembre 2023 en version papier. Le lundi 22 janvier 2024, Mme Aurélie Polaert m'a remis un modificatif de la liste des Annexes et servitudes et la version numérique sur clé.

Ce dossier de PUD de Bourail mis à l'enquête comprend :

- Le rapport de présentation avec le diagnostic territorial prospectif, le projet de territoire et l'exposé des dispositions réglementaires et présentation de l'orientation d'aménagement et de programmation.
- Le règlement avec le lexique
- Les plans de zonage
- Les annexes et servitudes avec le cahier des prescriptions et des recommandations architecturales, urbaines et paysagères, les cartes des zones inondables et les plans des servitudes
- Une orientation d'aménagement et de programmation
- Le bilan de la concertation publique et de l'enquête administrative
- Le rapport d'incidence environnementale

Les dossiers et registres ont été mis à la disposition du public au service de l'urbanisme de la Mairie de Bourail ainsi qu'à l'accueil du service aménagement et urbanisme de la Direction de l'Aménagement, de l'Équipement et des Moyens de la Province Sud, au 1 rue Unger, vallée du tir pendant les heures ouvrables pendant toute la durée de l'enquête.

A/ V : PUBLICITE

L'avis d'enquête publique est paru dans l'ACTU du jeudi 11 janvier 2024 et du 1^{er} février 2024.

J'ai vérifié l'affichage en Mairie de Bourail le vendredi 19 janvier et l'affichage à la Direction de l'Aménagement, de l'Équipement et des Moyens de la Province Sud le lundi 22 janvier.

Ces affichages sont restés en place pendant toute la durée de l'enquête.

La News letter diffusée aux habitants de Bourail qui s'y sont abonné a diffusé les renseignements complets sur l'enquête publique à venir en même temps qu'elle conviait les administrés à une réunion publique de présentation du RIE avant le démarrage de l'enquête.

L'enquête publique avec ses dates et les permanences du commissaire enquêteur ont été rappelés dans le bulletin communal de février 2024 dans un article intitulé : Révision du Plan d'Urbanisme Directeur.

L'enquête publique était également signalé sur la page facebook de la mairie.

A/ VI : DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1 / RENCONTRES PREALABLES A L'ENQUETE :

- J'ai rencontré Mme Julie Pages, responsable de l'urbanisme à la mairie de Bourail le vendredi 19 janvier 2024. Avec elle, nous vérifions que le dossier mis à l'enquête publique est bien complet, en particulier les documents graphiques. J'en profite pour lui demander quelques explications sur le zonage du PUD et sur des points du règlement qui m'ont interpellés. Nous examinons ensuite la publicité faite pour cette enquête publique et notamment les affichages faits en Mairie.

Nous allons ensuite sur le terrain voir en particulier le village avec ses zones réservées aux équipements et à l'extension de l'habitat, les zones réservées aux loisirs en bord de rivière. Nous allons également voir les zones d'activités économiques au nord de la commune, du côté de Néméara, le lagunage, le lotissement FSH et son extension possible, etc.

J'ai profité de mon déplacement sur Bourail pour visiter des lieux que je ne connaissais pas, comme la vallée de Nessadiou, la vallée de Téné, celle de Pouéo et la route des nordistes.

2 / LES PERMANENCES ET LES CONTACTS PENDANT LA DUREE DE L'ENQUETE

Première permanence du 1 février 2024 :

- Au cours de la première permanence, j'ai rencontré M. Bernard Renevier, habitant Beaupré mais propriétaire d'un terrain de 3ha 26 au lotissement Bellevue. Son terrain était classé au préalable pour plus de la moitié en zone AUB, à urbaniser et l'autre partie en zone agricole, la limite entre les deux suivant une courbe de niveau. Dans le projet de PUD révisé la partie en AUB passe en zone UB, résidentielle. M. Renevier m'explique qu'un promoteur veut lui acheter son terrain à la condition qu'il soit en totalité en zone résidentielle. Il demande donc à ce que la totalité des 3ha26 passent en zone UB et il consigne cette observation dans le registre d'enquête.

Son terrain est issu d'un partage familial.

- M. Jean Pierre Renevier, frère de M. Bernard Renevier et propriétaire également d'un terrain au lotissement Bellevue, est ensuite passé pour formuler la même demande, à savoir que la totalité de son terrain soit reclassé en zone UB résidentielle. A noter

toutefois que son terrain est presque entièrement classé en zone UB à l'exception de quelques ares sur le point haut du terrain. Il consigne également une observation dans le registre d'enquête.

- J'ai ensuite reçu Mr J.Michel Rabut (tél 833 820) habitant au 76 lotissement Cazeau à la Roche percée en même temps que Mr Philippe Coste (tél : 83 06 83), également habitant à la Roche percée. Tout deux sont membres de l'association des résidents de la Roche percée. M. Coste me précise qu'il vit à la Roche percée depuis 1985.

Ces personnes contestent les études qui ont été réalisées en 2016 par plusieurs bureaux d'étude sur l'inondabilité du secteur de la Roche percée. M. Coste parle de tissu de mensonges. Ils contestent notamment qu'un bras de rivière puisse se former dans leur îlot en cas de cyclone. Ils contestent aussi que la présence de leurs habitations puisse aggraver le risque requin.

Ces études ne font pas partie du dossier de PUD révisé mis à l'enquête. Je les invite à consulter le document mis en ligne et leur donne les indications pour le faire.

Ils pensent que le risque d'Aléa fort d'inondation a été calculé en fonction d'une inondation qui a eu lieu il y a longtemps alors que la route d'accès à l'îlot a empêché l'écoulement de l'eau. La digue fusible mis en place par la suite a joué son rôle pour limiter les inondations. Ils me précisent que lorsque l'eau monte, il n'y a pas de courant.

M. Coste me signale toutefois qu'il a déjà eu 1,72m d'eau dans sa maison. Mais les dernières inondations qui ont touché le village ne les ont pas impactés.

Ils estiment que cet îlot est constructible à certaines conditions, notamment en faisant des maisons sur pilotis à une côte à déterminer.

Mr Rabut rédige une observation sur le registre d'enquête pour signaler leur passage. Ils formuleront, suite à l'étude du dossier de PUD révisé mis à l'enquête, leurs observations complètes.

Réunion avec M. le Maire de Bourail, M. Patrick Robelin, le premier adjoint, M. Mario Bouéaram et Mme Julie Pages, responsable de l'urbanisme à la Mairie de Bourail le mercredi 7 février.

J'ai rencontré ces personnes en fin de matinée avant la permanence du Mercredi 7 février. La discussion a essentiellement porté sur les zones inondables avec la Roche percée et le centre ville. La Roche percée, avec les habitations construites pour beaucoup illégalement, constitue un problème pour la commune, consciente du danger en cas de phénomène météorologique majeur. La digue fusible qui relie cet îlot à la terre a été reconstruite à une côte très basse. Toutefois, les arbres, essentiellement des palétuviers, qui ont poussé le long de celle-ci devront être enlevés.

Je soulève le problème de l'inondabilité du centre du village, notamment des terrains situés le long de la RT1 côté rivière, classés en zone UA, centre ville, et donc potentiellement constructible. Mme Pages m'explique que ces terrains restent soumis à l'application de la délibération provinciale relative aux zones inondables et à leur constructibilité.

Concernant les zones projetées en zone UR et leur extension conséquente dans le nouveau PUD, M. le Maire m'explique que c'est pour répondre à un besoin de personnes souhaitant se loger à la périphérie de la ville et également à la forte demande qui existe du côté mer, notamment à Gouaro.

Je m'étonne que la forêt sèche sur le terrain de Déva soit classée en zone touristique. On me répond que c'est à la demande de la Province Sud qui gère le domaine de Déva.

Deuxième permanence du mercredi 7 février 2024 après-midi :

Au cours de la deuxième permanence du 7 février, j'ai reçu les personnes suivantes :

- Mme Michèle Galinié (tél : 79 49 46), pour le compte de la SCA 1869, propriétaire de terrains dans la vallée de la Taraudière (section gendarmerie). La SCA 1869 demande à reclasser un terrain le long de la route et qui a été remblayé avec autorisation, de la zone Agricole AC2 en zone d'habitat rural UR, en prolongement de la zone UR existante. Elle demande également de reclasser en zone UR, une partie du terrain qu'elle possède en vallée de Nékou, et qui est projeté en zone AC2. Même demande pour un terrain de la vallée de la Pouéo.

Mme Galinié inscrit sur le registre d'enquête une observation et j'agrafe au registre ses demandes avec plans à l'appui.

Mme Galinié pose également la question de pouvoir construire une nouvelle maison sur la partie de terrain classé en zone UR de son terrain d'une vingtaine d'ha classé par ailleurs en AC2 et qui a déjà une construction (à la Taraudière). Il s'agit de l'interprétation de la réglementation. Mme Julie Pages, responsable du service de l'urbanisme lui donne une réponse favorable.

- Mr Pierre Galinié (tél 97 65 00) pour la SCA la forêt cachée m'explique qu'il est propriétaire d'un terrain, situé sur le versant opposé au village et qu'il peut ainsi me montrer par la fenêtre de la mairie. Ce terrain dispose d'une plateforme sur laquelle il souhaite construire sa maison mais qui est en partie classée en zone naturelle protégée NP, alors qu'elle n'est ni boisée, ni pentée. Il demande une modification de zonage entre le NP et le AC2 pour pouvoir construire.

Il inscrit son observation dans le registre et j'agrafe les photocopies de ses plans renseignés.

- M. et Mme Pierre Poillion, habitant du côté de la Pouéo, vallée Helloin, RM28 le long du creek Nekuri-Rawa, sur le lot 352. Ces personnes ont acheté leur terrain en 2008 alors qu'il était classé en zone UR. Il a été ensuite reclassé en zone agricole au précédent PUD de 2011, perdant ainsi de sa valeur. Ce terrain reste en zone agricole au PUD révisé. M. et Mme Poillion souhaitent que ce terrain soit reclassé en zone UR (comme au moment de son achat) pour lui redonner la valeur qu'il avait quand ils l'ont acheté. Ils arguent du fait que cette petite vallée s'est bien construite et qu'elle est devenue un coin résidentiel.

Je suis passée voir la vallée Helloin le mercredi 14 février avant la troisième permanence. Il y a effectivement une série de maisons construites le long de la RM28, plutôt vers la fin de cette route municipale.

Troisième permanence du mercredi 14 février après-midi.

- J'ai reçu Mr Frédéric Venture, habitant le lot 25 RM9 à Boghen et propriétaire du lot 19 à Casi Caillou, à Boghen . Il a une servitude pour accéder à ce lot 19 situé dans les collines à partir de la RM25. Cette servitude est retranscrite dans son acte de propriété sans préciser les lots traversés. Et il se heurte maintenant à une interdiction de passer sur le lot 250 au démarrage de la servitude du côté de la RM25. Il est au tribunal pour faire valoir ses droits. Je lui explique que son problème relatif à une servitude privé n'est pas du

ressort du PUD. Toutefois, il inscrit son observation sur le registre d'enquête pour que son problème soit pris en considération.

- J'ai reçu ensuite M.Eric Chantreux (tél 75 99 22), pour le partage familial Françoise Chantreux, sur le lot 108 section Usine , sortie nord de Bourail vers Nékou.

M. Eric Chantreux vient se renseigner sur les droits à construire de ce terrain, classé en zone à urbaniser AUB du PUD en vigueur et qui est reclassé en zone résidentielle UB dans le PUD révisé. Il m'explique qu'un partage familial est en cours. Or, le partage familial prévoit la possibilité de créer 4 lots alors qu'ils sont 6 enfants. (Il me montre un projet avec 8 lots). Il souhaite éviter la procédure de lotissement, compliquée et coûteuse mais désire toutefois que ce partage soit fait correctement pour garantir les accès et la viabilisation des terrains.

Il note sur le registre d'enquête son passage mais reviendra le 24 février pour noter ses observations.

- J'ai reçu ensuite Mme Marie Marteau (tél : 44 15 41) qui a acheté le lot 70 à la Roche percée en 1995 , en même temps que M. Laurent Savart (tél : 77 13 91) propriétaire du lot 74 du lotissement Village de la Roche. Ce dernier a acheté son terrain en 1996, lot à bâtir sur un lotissement autorisé mais n'a pu obtenir son permis de construire alors que Mme Marteau l'a eu auparavant. Ils se sentent lésés par rapport aux habitants des autres zones inondables car, ils sont au sec alors que le village est dans l'eau.

Ils s'interrogent sur le zonage qui place en aléa très fort la majorité des terrains.

Mr Savart demande si les 50 pas du roi s'applique à l'arrière de l'îlot.

Ils posent le problème des eaux usées en cas de densification.

Ils parlent de l'autorisation de subdiviser en cours du lot tout en longueur n° 56.

Ils inscrivent leurs observations sur le registre d'enquête.

Quatrième permanence du mercredi 21 février :

- Au cours de la quatrième permanence du mercredi 21 février, j'ai d'abord rencontré M.Olivier Miloud et Mme Françoise Bouteiller. Habitants à Nouméa, ils ont une propriété de 100 ha à Nessadiou depuis 7 ans (lot 155 section 21). Ce terrain est traversé en son milieu par un chemin qui donne accès aux propriétés plus près de la mer. Ils ont entrepris des plantations , un verger avec l'aide et les conseils des services provinciaux et s'étonne que leur terrain soit classé pour la plus grande partie en zone Naturelle Protégée alors qu'il est essentiellement recouvert de bois de fer. Ils ont joint une expertise botanique de Bernard Suprin pour étayer leur propos. Ils demandent que la partie située à l'ouest du chemin qui traverse leur propriété soit reclassée en zone Agricole. Ils notent leurs observations sur le registre d'enquête, en annexant le rapport Suprin et courrier de la province.

- J'ai ensuite reçu M. Gaël Vidoire, habitant au bout de la pointe Vidoire et faisant partie du GIE agricole qui est propriétaire du lot n° 8 partie de l'indivi où il siège. M. Vidoire conteste le fait que la zone maritime située devant ce lot 8 et qui est occupée abusivement par l'auberge du pêcheur pour du camping soit classée en zone de loisir. En effet, ce classement augmente le coût de location de la zone maritime pour le GIE.

Je suis allée sur le terrain de la pointe Vidoire le vendredi 23 février et j'ai constaté que la zone maritime située devant le lot 8 adjacent au terrain de l'auberge du pêcheur est entretenu en pelouse dans la continuité de la pelouse du camping de l'auberge du pêcheur. (il n'y avait pas de tente ce jour là). J'ai rencontré sur place M. Yannick Laigle, propriétaire d'un lot un peu plus loin qui s'étonne que la Zone Maritime située devant son lot et qu'il loue et entretient soit classée en zone Agricole et non en zone Naturelle Protégée car ces terrains abritent une belle végétation de forêt primaire à protéger. Je constate effectivement sur place la présence de très beaux arbres.

A noter que cette zone maritime est également classée en zone agricole dans le PUD encore en vigueur, en continuité des terrains Agricole de la pointe Vidoire.

Cinquième permanence du samedi 24 février

- Au cours de cette permanence, j'ai tout d'abord reçu M. Olivier Miloud, venu apporter un complément à sa demande de reclassement d'une partie de son terrain en zone agricole. Il s'agit de la mise à jour du registre de l'agriculture et de la pêche qui place la Société Civile Terre de Nessadiou, propriété de M. Miloud, en catégorie Agriculture traditionnelle et familiale avec une superficie végétale cultivée de 2,09 ha et une superficie animale exploitée de 78 ha. M. Miloud me donne également la Balance de la SC Terre de Nessadiou (du 1^{er} juillet 21 au 30 juin 2022) pour montrer les investissements importants réalisés sur son terrain.

- Passage du chef de brigade accompagné de deux de ses agents qui, ayant vu la Mairie ouverte ce qui est inhabituel pour un samedi est venu pour un contrôle. Il me situe la future gendarmerie sur le plan de zonage du PUD.

- J'ai reçu ensuite M. Eric Chantreux, de la « succession » Françoise Chantreux. Cette dernière a obtenu les autorisations pour une première tranche de lotissement qui n'a, au dire de Mr Eric Chantreux, pas encore été réalisé. Il s'inquiète des tranches futures de ce lotissement et de la conformité de ce lotissement aux règles d'urbanisme. Il mentionne ses observations sur le registre d'enquête.

Ce jour là, je suis allée voir les terrains de la famille Gallinié qui a demandé des reclassements partiels de ses terrains situés du côté de la Taraudière et de la vallée Nékou. Je suis également allée voir les terrains situés à Gouaro qui passent de zone agricole à zone UR, ainsi que les terrains du bord de mer classés en zone A Urbaniser.

Réunion à la DAVAR avec Mr Geoffroy Wotling et Thibaud De lima Meyer le mardi 27 février 2024.

Je souhaitais avoir des précisions sur l'éventuelle constructibilité en zone inondable d'aléa très fort. En effet le centre du village de Bourail, en particulier le long de la RT1 est situé en zone d'aléa très fort concernant l'inondabilité et est classé en zone UA, zone urbaine centrale donc constructible suivant le règlement de cette zone.

M. Wotling m'explique tout d'abord que la zone reportée sur les plans est la crue centennale avec les aléas très fort, fort, et moyen qui ont été déterminés par les hauteurs d'eau atteintes et la vitesse du courant qui rend les secteurs plus ou moins exposés.

La DAVAR établit ces zones inondables et ces Aléas qui sont mis à la disposition des communes qui ont la responsabilité de l'octroi des permis de construire au vu de ces renseignements.

La DAVAR peut être sollicitée sur la constructibilité des terrains mais n'a pas les moyens d'instruire tous les permis demandés en zone inondable. Sa préoccupation concerne les remblais réalisés sur ces terrains, remblais qui peuvent impacter d'autres terrains en aggravant leur inondabilité. Aussi sur le centre du village de Bourail, une étude plus générale qui envisagerait un remblais le long de la RT1 avec ses conséquences sur l'autre rive serait nécessaire. En effet, la DAVAR comprend la nécessité de laisser se construire partiellement le long de la RT1, également côté rivière, des commerces pour garder au village sa vocation économique.

La DAVAR me signale que la délibération 2006 est appelée à être modifiée ; elle interdit les constructions en aléa très fort si ce n'est la possibilité d'extension des constructions déjà existantes pour améliorer la situation du bâtiment.

Le classement en UA paraît contradictoire avec l'aléa très fort. Des restrictions semblent nécessaires.

Concernant la Roche Percée, celle-ci étant située dans le delta de la rivière, qui constitue une formation particulièrement dangereuse, cette zone ne peut être construite. En effet, les îlots à l'intérieur du delta peuvent évoluer et, en particulier, un bras de rivière peut s'ouvrir au travers de l'îlot construit. Des études et travaux pour sécuriser la zone seraient très (trop) importants et difficilement envisageables.

L'îlot pourrait conserver une vocation de loisir.

La mise en place d'une sirène pour l'évacuation des lieux en cas de fortes pluies semble nécessaire à la DAVAR.

Réunion avec Mme Sandra Gayral de la DIMENC, le lundi 4 mars matin concernant la demande de Société Minière Georges Montagnat

La société minière Georges Montagnat a envoyé un courrier en date du 23 février 2024 adressé au commissaire enquêteur dans lequel il conteste la suppression de la zone d'activité minière sur la commune de Bourail. En effet, il n'y a plus de zone NM, zone naturelle d'exploitation minière et de carrières sur la commune de Bourail, à l'exception de la carrière du creek Aymes et celle de Déva. La mairie a souhaité supprimer toutes les zones d'activité minières dans ce Plan d'Urbanisme Directeur révisé.

Sandra Gayral m'explique le fonctionnement de la DIMENC et celui des autorisations délivrées en matière minière. En particulier, le code minier n'impose pas d'obligation de compatibilité avec les règles d'urbanisme ; il n'est pas question du Plan d'Urbanisme Directeur dans le code minier dont la référence est uniquement le cadastre minier sur lequel s'appuiera la Province Sud pour donner des autorisations d'exploiter sur la commune de Bourail.

Il est dit dans l'article Lp 142.3 du code minier (loi du pays) que : « Le président de l'assemblée de la province compétente exerce la police des mines ».

Toutefois, le Maire délivre les permis de construire des bâtiments nécessaires à l'activité minière.

Nous nous intéressons ensuite au domaine minier de la SMGM qui, au dire de la DIMENC, n'a pas de domaine surdimensionné par rapport à ses projets et qui se « contente » de ce qu'elle peut exploiter.

Nous examinons sur l'explorateur cartographique de la DIMENC, la carte des zones minières pour comparer les zones déjà exploitées aux concessions accordées ou en cours de renouvellement ce qui est le cas pour plusieurs. La DIMENC me signale que la SMGM envisageait de reprendre assez rapidement l'exploitation sur certains sites.

On accède à la concession Krobuta par la route qui mène à l'OCEF. La concession a été en bonne partie déjà exploitée (dans les années 70) ;. Toutefois, il demeure de belles forêt en partie Nord et Ouest de la concession. La concession Roussette, côté Bourail est peu exploitée. Krobuta 3 ainsi que le plateau présente des signes d'exploitation.

Sima ouest est assez impacté à l'exception du talweg côté Est qui pourrait être protégé.

Krobuta extension et Madeleine 2 ne sont que très peu exploités.

Sur la carte des zones minières, on peut également voir les concessions SLN et Ballande. Sandra Gayral me signale un éboulement récent sur la route de l'OCEF, en dessous de Krobuta. Cette mine non exploitée représente certains dangers car il n'y a pas de gestion des eaux et il serait intéressant que des travaux soient réalisés soit par une reprise d'exploitation soit pour des travaux de fermeture pour sécuriser l'espace et éviter de continuer à polluer les rivières.

Le Fond Nickel pourrait aussi intervenir sur certaines zones.

Concernant les carrières, seuls deux terrains sont classés en NM. Il s'agit de la carrière du creek Aymes et de celle du domaine de Déva. Il est à noter que cette dernière doit être étendue, ce que ne semble pas prévoir le plan de zonage.

Il est prévu, dans le règlement, article A2 « occupations et utilisations du sol autorisés » en zone Agricole AC1 et AC2 :

« Les carrières portant sur une surface n'excédant pas 500m² et dont le volume d'extraction n'excède pas 1000m³, sous condition de ne pas remettre en cause l'activité agricole. L'extraction doit être effectuée soit par le propriétaire du fond pour son usage personnel, soit par une personne publique pour ses besoins propres ».

La DIMENC craint que ce soit insuffisant pour couvrir les besoins de la commune en carrière.

Sixième permanence du mercredi 6 mars 2024 :

- Au cours de cette permanence, j'ai d'abord reçu M. Richard Costa, habitant la pointe Vidoire à Nessadiou et propriétaire du lot 156. Il m'explique les problèmes que pose l'auberge du pêcheur, qui sert également de boîte de nuit avec du vacarme et même des rixes et dont le restaurant compte un nombre de chaises important. Il estime que cette activité dépasse le cadre d'un gîte autorisé en zone agricole.

Les habitants de la pointe Vidoire ont perdu leur tranquillité. Ils craignent l'installation d'une activité de jets ski qui nuirait encore davantage à la tranquillité des lieux. Mr Costa a déposé une lettre signée par plusieurs habitants de la pointe Vidoire. Je l'ai agrafée au registre d'enquête.

- J'ai reçu ensuite M. Stéphane Lepré (tél : 91 71 96) accompagné de sa mère. Mr Lepré est propriétaire d'un terrain d'environ 10 ha situé à la Taraudière, au dessus du terrain appartenant à M. Galinié. Ce terrain est classé en zone AC2 du PUD révisé avec une partie en zone NP (le haut du terrain qui est boisé).

Ils souhaiteraient pouvoir construire au moins deux logements sur ce terrain (pour lui et pour son frère, voir aussi pour sa mère). Il demande que la zone classée en UR au PUD

révisé et qui jouxte son terrain soit étendue sur une partie de son terrain de façon à ce qu'il puisse construire plus d'une maison.

- Enfin, j'ai reçu Mr Dominique Delor, habitant Poé, sur un lot mitoyen à l'hôtel de Poé et à l'aérodrome. Il m'explique que son terrain inonde depuis qu'il y a eu des remblais notamment celui pour l'hôtel. Il a formulé son observation sur le registre d'enquête.

Rendez vous le vendredi 8 mars dans les bureaux de la Société Minière Georges Montagnat, suite à leur demande formulée dans leur lettre

Je suis reçue par M. Thomas Sevêtre, directeur général de la société SMGM et Mme Pouillot, responsable géologique (tél : 75 28 78).

M. Sevêtre estime qu'il se pose un problème juridique entre les concessions accordées avec le code minier et la suppression de la zone minière prévue au PUD de Bourail (du ressort du code de l'urbanisme). Leur concessions, qui représentent environ 15 % des concessions qu'ils ont en NC, sont anciennes, certaines sont en cours de renouvellement ainsi que des demandes de recherche. Leur domaine a été en partie déjà exploité dans les années 70, et demanderait des réhabilitations, en particulier pour la gestion des eaux. Les responsables de la SMGM estiment que le fait d'inscrire ces terrains en zone NP ne favorisera pas la réhabilitation de ces zones à nu et le territoire également s'en trouvera lésé.

Ils pensent qu'il serait difficile, si leurs concessions étaient classées en Naturelle Protégées de revenir ensuite à un classement en zone minière.

Ils estiment que la commune a son mot à dire dans les autorisations d'exploitations minières et a ainsi d'autres moyens pour s'opposer à une exploitation non désirée.

Ils souhaitent redémarrer l'exploitation prochainement (sans attendre une nouvelle révision du PUD qui peut être très longue) du côté de Krobuta 1 et 2.

Conversation téléphonique avec M. Jean-Charles Laigle du lundi 11 mars

Dans la lettre qu'il a adressé au commissaire enquêteur, M. Jean-Charles Laigle souhaitait donner des explications de vive voix. M. Laigle me précise qu'il existe déjà des aménagements tels que barrières sur l'emprise de la RM22 qui fait 20m de large et qui mène au lot 8D en indivision familiale. Il s'inquiète sur l'utilisation de cette emprise de route si la zone maritime devenait une zone de loisirs et sur les constructions qui pourraient s'y faire. Il souhaite pouvoir conserver un accès sécurisé à sa propriété. Il estime que ce qui est actuellement réalisé sur ce secteur en matière de loisir avec l'auberge du pêcheur est suffisant, le débarcadère, situé dans le virage avant l'auberge pourrait être aménagé mais pas plus.

Septième permanence du mercredi 13 mars après-midi

- J'ai d'abord reçu M. Jacques Vidoire (tél : 79 06 86 et 44 16 87) avec Nathalie Albany, Elodie Vidoire sa fille (tel : 80 92 92), Bryan Vidoire, fils de Jacques. Ils demandent tous que la zone maritime au droit du lot 8D reste classée en zone Agricole comme dans le PUD encore en vigueur et non en zone de loisir comme prévu au PUD révisé. Ils ne souhaitent pas que l'activité de loisir s'étende trop. M. Jacques Vidoire signale la présence

d'une belle forêt sur le domaine maritime qu'il loue. Par ailleurs, il s'inquiète de l'avancée de la mer qui grignote le bord de mer qu'ils louent.
Ils ont consigné leur observation sur le registre d'enquête.

- J'ai ensuite reçu M. Pascal Sauray (tél : 92 57 72). Il est propriétaire du lot 104 à la vallée Colomina à la Taraudière. Son terrain, de plusieurs ha, en longueur, sur lequel est situé sa maison est classé, en remontant à partir de la route, en zone NAC2 (inondable), UR, NAC2 et NP. Il demande l'extension de la zone NAC2 sur une petite partie de la zone NP qui n'est pas recouverte de forêt pour la réalisation d'une plateforme avec réservoir et serre. Il a formulé son observation sur le registre d'enquête avec plan à l'appui.

- J'ai ensuite reçu deux propriétaires et habitants de la Roche percée : M.Thierry Robert (79 47 87) qui a acheté en 2011 le lot 61 et M. Pascal Gangutia (tél : 78 10 66) qui habite à la Roche percée depuis 98 le lot n°3. Tout deux estiment que le risque d'inondabilité est surestimé sur la Roche percée et que les études faites sont à charge ; ils indiquent que la zone de Poé est inondée avant eux, il n'y a pas de cohérence dans les zones inondables. Ils demandent de faire la part des choses.

Ils indiquent qu'ils payent l'impôt foncier sur le bâti depuis 2009, l'eau et l'électricité.

Ils s'inquiètent car tout le monde fait ce qu'il veut, avec plusieurs constructions sur un même lot, de nombreux Airbnb.... Ils estiment qu'il faudrait arrêter les nouvelles constructions, reconnaître l'existant et réglementer ce qui pourra être fait dorénavant.

Ils ont inscrit leurs observations sur le registre d'enquête.

- J'ai ensuite reçu M. Jean Pierre Vidoire (tél 74 47 94) et sa fille Vanessa.

M. JP Vidoire est propriétaire d'un lot au bout de la pointe Vidoire et d'un neuvième du lot en indivi, le lot 8D. Ils demandent que la zone maritime située au droit du lot n°8D ne soit pas reclassée en zone de loisir.

- Enfin j'ai reçu, ensemble, M. Jean-François Welter (tél : 86 20 66), habitant de la Roche percée, au coin de la rue qui mène à El Cantara et M. Philippe Coste qui était venu précédemment. M.Welter est vice président de l'association de la Roche percée (M.Bernard Pinault en est le président).

M.Welter me parle des différentes études effectuées sur la zone inondable de la Roche percée avec l'étude de Soproner de 2013. Il me dit que les côtes d'inondabilité ont été calculées avec une digue non fusible ce qui est défavorable. Toutefois, il admet qu'il faut arrêter de construire sur la Roche percée.

M. Coste propriétaire d'un terrain de 2ha, souhaite, quand à lui pouvoir continuer à construire. Il admet que l'eau peut monter (il a eu 1,72m d'eau dans sa maison) mais il indique qu'il n'y avait pas de courant. Suite au cyclone Betty en 96, la presqu'île a été isolée en île pendant un mois et demi.

Ils pensent que le risque est maximisé, il n'est pas le même sur toute l'île.

J'ai annexé leurs lettres d'observations, une signée de Mr Welter pour l'association des résidents de la Roche percée et une autre signée de Philippe Coste également pour l'association des résidents de la Roche percée dont il est membre.

8ième et dernière permanence du lundi 18 mars

- J'ai reçu M. Guillaume Cousinard, habitant au village de Bourail. Son terrain situé au nord du village a été reclassé pour partie de AUB à UB et pour le reste, reste en zone

Agricole. Il demande que la totalité de son terrain soit classé en zone UB. Il inscrit son observation sur le registre.

- J'ai ensuite eu M. Mickaël Cazere (tél : 79 05 85) au téléphone. Il ne peut pas se déplacer et souhaite avoir des renseignements sur son terrain. Il est propriétaire du lot 43 le long de la RM4, rive gauche de la Néra. Le zonage de ce terrain a été modifié par la révision qui projette d'agrandir la zone NP au détriment de la zone Agricole. M. Cazere souhaite que son terrain qui a fait l'objet d'une division depuis le 5 mai 2023, conserve le même zonage que précédemment ou, mieux, qu'il comporte une partie en zone UR comme son voisin. Suite à notre conversation, M. Cazere a émis une observation en ligne.

- J'ai enfin reçu Mmes Maélis Girault et Lucile Stahl dans le cadre du projet Futurist par l'agence nationale de la recherche sur l'ensemble des risques côtiers. Elles travaillent sur l'érosion marine, sur les zones inondables, sur les outremer. Elles travaillent, en Calédonie, en relation notamment avec l'IRD, l'université. Ensemble, nous nous intéressons aux risques d'inondation de la Roche percée et du centre ville, avec les dates des inondations majeures, celles des autorisations d'urbanisme... Pour elles, la Roche percée située dans le delta de la Néra représente un danger réel.

J'ai clos l'enquête le lundi 18 mars 2024 au soir.

L'enquête publique s'est déroulée conformément à l'arrêté n° 10-2024/ARR/DAEM. Les documents mis à l'enquête ont été tenus à la disposition du public au service de l'urbanisme de la Mairie de Bourail et à l'accueil de la DAEM dans de bonnes conditions. J'ai assuré les permanences visées dans l'arrêté aux heures dites et j'ai reçu plusieurs personnes venues à ces permanences.

3/ AUTRES CONTACTS SUITE A L'ENQUETE :

- **Réunion avec M. Patrick Robelin, maire de Bourail, M. Mario Bouéaram son premier adjoint, Madame la Secrétaire générale de la mairie de Bourail, Mme Julie Pages, responsable de l'urbanisme à la mairie de Bourail le mardi 19 mars.**

La discussion porte tout d'abord sur la zone inondable de la Roche percée, sur celle du centre ville qu'il conviendrait de signaler clairement sur les plans et règlement dans un souci de cohésion avec les autres zones. Il est envisagé une étude plus précise sur l'inondabilité le long de la RT1 de façon à définir des règles de constructibilité homogènes.

Il est question de l'extension des zones constructibles et notamment de la zone UR dans le secteur de Gouaro. Le PUD ne prévoit pas de réservation d'emprises routières pour de nouvelles voies nécessaires à l'urbanisation de ces nouveaux quartiers.

La zone touristiques de Déva est très étendue.

Concernant les zones minières, la mairie convient que le PUD doit prendre en considération l'existant et que les zones minières ne peuvent ainsi pas être complètement supprimées.

- **Conversation téléphoniques avec M. Cazerès les 25 et 27 mars** concernant sa demande de reclassement. J'ai appelé M. Cazerès le 25 car sa demande ne correspondait pas au PUD révisé et, effectivement, sa demande n'était pas basée sur la bonne version du PUD mis à l'enquête. Je lui ai donc envoyé par mail le plan de zonage du PUD mis à l'enquête et correspondant à son terrain. Il m'a rappelé le 27 Mars et fait un mail pour reformuler sa demande de classement en fonction des travaux de terrassement (création de plateforme et route) qu'il a réalisés au cours de ces dernières années en fonction du PUD de 2011 encore en vigueur. Il insiste sur la nécessité de garder le même zonage qu'auparavant, à partir duquel il a élaboré son projet qu'il a commencé à mettre en œuvre.

Réunion le vendredi 29 mars dans les bureaux d'Athanor avec M.Jérémy Latrasse d'Athanor, et Mme Julie Pages , responsable de l'urbanisme à la mairie de Bourail.

J'ai sollicité ce rendez vous pour avoir des explications et les motivations qui ont amené à certains zonages.

Concernant les demandes individuelles, nous avons examiné celle de M. Cazerès qui demande de revenir au zonage précédent. Effectivement, le zonage actuel n'est pas satisfaisant.

Nous avons examiné la demande de la SCIR Gabé. Le classement en zone ANC est motivé également par l'aspect paysage de la colline de la Roche percée.

Concernant la demande de M. Miloud, la mairie précise que son terrain présente de fortes pentes, ce qui a motivé son classement en zone NP.

Nous nous attardons sur le zonage du domaine maritime. La mairie me précise qu'il n'y a pas de projet précis concernant la pointe Vidoire et le débarcadère.

La discussion porte sur les zones inondables. La Roche percée est classée en zone Naturelle non constructible depuis le premier PUD de 1998. Le centre ville pourrait faire l'objet d'une étude de vulnérabilité.

Concernant le domaine minier, il y a un manque de connaissance sur les exploitations en cours.

Concernant la modification de rédaction des articles 1 et 2 du règlement des zones, la mairie souhaite préciser les interdictions pour plus de clarté par rapport aux administrés. Toutefois, il est convenu qu'il faut éclaircir certaines rédactions.

Réunion à la DAEM de la province sud avec Mme Julie Delecour, Mme Virginie Laigret, Mme Claire Pendred-Ginocchi et Mme Aurélie Polaert ainsi que Mme Julie Pages de la mairie de Bourail et M. Jérémy Latrasse d'Athanor.

J'ai sollicité cette réunion pour avoir quelques explications sur des points réglementaires concernant les zones inondables, les zones minières, la rédaction de certains articles du règlement.

Tout d'abord, le service de la province me confirme que le lexique a bien valeur réglementaire dans la mesure où il fait partie du règlement.

Concernant la zone inondable du village, celle-ci figure avec précision en annexe et il en est question dans le rapport de présentation. L'article 9 des dispositions générales du règlement : « Zones soumises à des risques naturels » explique les démarches à réaliser pour une construction en risque d'inondation d'aléa très fort. Toutefois, cela pourrait être rappelé dans le règlement de la zone UA.

Concernant la zone minière, des explications sont données sur les conséquences juridiques d'un classement en NM ou NP.

La discussion a porté également sur la zone touristique de Déva englobant une zone de forêt sèche mais dans le cadre d'un schéma d'organisation d'ensemble élaboré précédemment par la province.

Concernant l'extension des zones A Urbaniser indicées ou Urbaines (UB et UR), il m'est confirmé que leurs limites peuvent encore évoluer.

Enfin concernant la rédaction des articles 1 et 2 de chaque zone, des modifications de rédaction peuvent encore être faites après enquête publique.



B : ANALYSE ET CONCLUSION

B/ I : OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

J'ai clôturé l'enquête 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 que j'ai agrafées au registre d'enquête de la DAEM.

Il est à noter que 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 que j'ai eus avec leurs rédacteurs.

Les observations portent sur de nombreux quartiers de la commune avec des problématiques différentes, de nombreux intervenants demandent des rectifications de zonage. J'analyse ces demandes une par une, en les regroupant lorsque les demandes portent sur des terrains adjacents, nécessitant ainsi une réponse commune.

En particulier, je regroupe celles relatives à la Roche percée qui a donné lieu à de nombreuses interventions ainsi que celles de la pointe Vidoire qui ont trait au même sujet.

- **Observation manuscrite de M. Bernard Renevier** (tél : 90 13 79). Il demande que son lot n°325 de 3ha26, situé au lotissement Bellevue soit classé entièrement en zone UB constructible.

- **Observation manuscrite de M. Jean-Pierre Renevier** (tél : 44 22 21 et 97 69 88). Il demande que son lot n° 327 situé au lotissement Bellevue soit classé entièrement en zone UB constructible.

- **Observation manuscrite de M. Guillaume Cousinard** (tél : 83 02 29) . Il demande que son lot 326, section usine (NIC : 3429-626404)soit entièrement reclassé en zone UB afin de simplifier sa gestion et d'uniformiser les démarches. Il sollicite également le classement de la servitude d'accès à son lot (identifiée (NIC : 5561- 040616) en voirie communale afin que sa gestion soit intégrée aux voies du village.

Avis du commissaire enquêteur : Ces trois premières interventions portent sur des lots adjacents, celui de M. Cousinard étant situé entre ceux des frères Renevier. Les terrains en questions (lots n° 325, 326 et 327) 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. Je suis d'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.

- **Observation de Mme Michèle Galinié de la SCA 1869** qui vient déposer des demandes portant sur les lots 130 section gendarmerie, lot 21 à Nékou, et 360 à Pouéo ainsi qu'une demande sur les lignes électriques,

- La SCA 1869 demande, sur le lot 130 section gendarmerie, l'extension de la zone UR vers la RM8 selon la zone hachurée sur le plan joint à leur demande. La SCA 1869 précise qu'il s'agit d'une zone remblayée en 2016 avec accord provincial et qu'elle a déjà formulé cette demande en 2019. Cette zone est hors d'eau et viabilisée.

Avis du commissaire enquêteur : Il s'agit d'un terrain de quelques ares situé 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.

- La SCA 1869 demande la création d'une zone UR sur le lot 21 section Nékou, près du CR selon la zone hachurée sur le plan joint, suivant la ligne de niveau, hors d'eau et viabilisé.

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.

- La SCA 1869 demande la création d'une zone UR sur le lot 360 section Pouéo selon la zone hachurée sur le plan joint, zone hors d'eau et viabilisée.

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.

- La SCA 1869 explique qu'ils sont très impactés, sur leurs lots 129, 130, et 134 par le passage de trois lignes électriques, deux moyennes tension EEC et une haute tension Enercal. Elle demande le déplacement de la ligne EEC1 qui impacte la zone UR, dans l'emprise de la RM8 (20m).

Avis du commissaire enquêteur : la demande de la SCA me paraît fondée. Toutefois, elle ne relève pas du PUD mais peut être relayée.

- **Observation manuscrite de la SCA Forêt cachée** du 7 février 2024, M. Pierre Galinié (tél : 97 65 00). Il demande de modifier la limite entre la zone NP inconstructible et la zone Agricole AC2 de façon à inclure dans cette dernière la seule plateforme existante (depuis longtemps) sur son terrain et sur laquelle il souhaite construire sa villa dont le permis de construire est en attente (villa pour l'exploitant de la SCA). La plateforme en question ne comporte pas d'arbre.

Avis du commissaire enquêteur : la modification demandée représente une faible superficie. J'émet un avis favorable à cette modification.

- **Observation manuscrite de M. Stéphane Lepré** (tél : 91 71 96) de la SCEA « Les gones du caillou », la Taraudière. (BP 1026 ; tél 87 61 10). Propriétaire du lot 105, il

sollicite une extension de la zone UR sur leurs terrassements effectués de plateformes, les plaines restant en zone agricole. Leur plus proche voisin est en zone URB et s'arrête à la limite de leur terrain. Il joint le plan de son terrain et celui du PUD de la zone. Dans sa première intervention M. Lepré parlait d'une extension de 25 ou 50 ares. Son terrain fait 9ha78 ares.

Avis du commissaire enquêteur : Le terrain de M. Lepré est effectivement limitrophe d'une zone UR dans sa partie basse. Je suis favorable à une légère extension de cette zone UR sur le terrain de M. Lepré (de l'ordre de 50 ares).

-Observation manuscrite de M. et Mme Poillion, propriétaire du lot 352 dans la zone « Vallée Hellouin » route municipale 28. Ils expliquent que, lors de l'achat de leur terrain en 2008, il était classé en zone rurale. Lors de la révision du PUD de 2011, ce terrain a été classé en zone NC. Ils demandent à ce que leur lot, prévue en AC2 avec une petite partie en haut du terrain en NP, soit reclassé en UR. Ils arguent du fait que la vallée Helloin est devenue résidentielle au cours de ces 20 dernières années, avec la construction de plusieurs habitations. Ainsi la vallée Helloin n'est plus une zone typiquement agricole mais est devenue une zone résidentielle recherchée du fait de sa proximité du village et de sa tranquillité. Les lots attenants au leur ne sont pas occupés par des agriculteurs, à part le lot situé à l'arrière de leur propriété et loin de la RM28.

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 de M. et Mme Pierre Poillion 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.

- Observation manuscrite de M. Frédéric Venture (tél : 76 82 89). Habitant à Boghen lot 25 RM9, M. Venture expose son problème de servitude pour accéder à un autre terrain dont il est propriétaire depuis 8 ans : lot 19 Casi Cayou. Bien que la route existe, il ne peut accéder à son lot depuis la RM25 et est en procès à ce sujet.

Avis du commissaire enquêteur : Ce problème sera relayé mais n'est pas du ressort de la révision du PUD.

- Observation manuscrite de M. Olivier Miloud (tél : 77 78 56). Propriétaire du lot n° 155, section 21ième km à Nessadiou, M. Miloud sollicite le reclassement d'une partie de son domaine, la partie Est entièrement, en zone agricole et constructible. Il a remis à la province sud et à la mairie, il y a deux ans, une étude réalisée par M. Suprin qu'il joint à nouveau à sa demande. Depuis plusieurs années, il demande le déclassement d'une partie de cette propriété à la mairie et à la province sud. Il aimerait développer son activité agricole et vivre sur la propriété.

Il joint à sa demande l'expertise botanique du lot 155 (n° d'inventaire 3428-830315) d'une surface de 48ha 65 ares à Nessadiou réalisé par M. Suprin. M. Suprin conclue son rapport en disant que cette parcelle ne doit plus être considérée comme un système de valeur patrimoniale, la propriété étant essentiellement recouverte de bois de fer en mauvaise santé et de lianes envahissantes. Seule, une petite portion du terrain d'un ou deux ares environ comporte encore quelques arbres de forêt sèche.

M. Miloud joint également des échanges de courriers avec la province sud et la mairie datant de 2022 où il sollicite le reclassement de son terrain en zone Agricole, et précisant les différents équipements ou plantations déjà réalisés. Le centre d'incendie et de secours

de Bourail atteste d'une cuve de 50m³ et de l'accessibilité du terrain. La province sud l'invite à formuler ses observations en cours d'enquête publique.

M. Miloud a également fourni un document émanant de la chambre de l'agriculture et de la pêche classant la société civile terre de Nessadiou dont M. Miloud est le gérant en Agriculture traditionnelle et Familiale avec 2,09 ha de surface végétale cultivée et 75,91 ha de superficie animale exploitée. Enfin M. Miloud joint la balance comptable qui montre des investissements importants.

Avis du commissaire enquêteur : Le terrain de 100 ha de M. Miloud 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 M. Miloud 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, je suis 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.

- **Observation manuscrite de M. Eric Chantreux** (75 99 22) du 24/02/24. M. Chantreux était déjà passé se renseigner au cours d'une précédente permanence. Il 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). Il pense qu'il serait judicieux de mettre dans le PUD un article «comme celui de la province sud ci-joint en photocopie pour pouvoir faire des partages successoraux pour des familles dépassant quatre enfants sachant qu'il en existe encore». Et il cite la délibération n° 28-2006/APS du 27 Juillet 2006, article n°5 alinéa a) 5° «pour un partage successoral, une attestation notariale certifiant la filiation du propriétaire et des ayants droits et que l'opération constitue un partage successoral ou un acte assimilé »

Avis du commissaire enquêteur : L'ensemble de ces terrains appartenant à la famille Chantreux, 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.

- **Observation manuscrite de M. Dominique Delor** (tél : 87 58 48). Propriétaire du lot n° 79 morcellement Déva à Poé, il signale les inondations à répétition suite à la réfection de la piste et également le remblais important pour la construction de l'hôtel de Poé.

Avis du commissaire enquêteur : Le problème d'assainissement soulevé n'est pas directement en rapport avec la révision du PUD mais demande à être étudié par ailleurs. Toutefois, si les travaux d'assainissement ne règle pas ce problème, la délimitation de la zone inondable de Poé devra peut être à être mise à jour.

- **Observation de la SCIR le GABE** (agrafée deux fois dans le registre d'enquête de la mairie). Propriétaire de terrains situés proches de la Roche percée, la SCIR le GABE

signale que les changements intervenus dans la révision du PUD ne correspondent pas à l'utilisation qu'ils font de deux de leurs parcelles.

Le premier terrain est situé à l'angle de la RP20 et de la route de Néra qui mène à la Roche percée. C'est un terrain délimité par ces voies et par un bras (ou le plan d'eau) de la rivière Néra et qui est inondable. La SCIR explique qu'ils utilisent cette parcelle pour faire pâturer du bétail depuis des années sans n'y avoir jamais constaté de détérioration de la faune ni de la flore et que l'exploitation qu'ils en font évite les feux et les dents du cerf. La SCIR le Gabé est la plus grande station d'élevage de bovins limousins en race pure et sans avoir recours à des acaricides ce qui impose une rotation raisonnée des bovins sur les paddocks qui doivent être en nombre suffisant. Or ils ont du déjà abandonner les 20ha de la baie des tortues et la perte de ce terrain mettrait à mal la gestion de leur troupeau limousin alors qu'ils viennent de réhabiliter 800m de barrière grillagée le long de cette zone. Aussi ils demandent le classer ce terrain en zone ANC.

[Avis du commissaire enquêteur : Le pâturage sur ce terrain ne semble pas poser problème. Aussi je suis favorable à la demande de la SCIR le Gabé pour classer ce terrain en ANC.](#)

La SCIR le Gabé demande une modification de zonage de leur parcelle située entre la RP20 et de la piste d'accès qui mène en haut de la Roche percée, terrain qui a été classé en ANC Agricole non constructible. La SCIR pense que c'est dans un souci de zone tampon par rapport à la forêt sèche. Elle souhaite garder la possibilité d'implanter sur ce terrain une installation directement nécessaire à l'exploitation agricole et demande que cet espace soit maintenu en zone agricole constructible.

[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.](#)

- **Observation manuscrite de M. Pascal Sauray**, propriétaire du lot 104 pie Vallée Colomina. Il demande la modification de la zone ND en zone AC2 suivant le plan qu'il joint, pour raison de projet de plateforme à but d'aménagement (citerne eau et serre) en vue d'une activité agricole.

[Avis du commissaire enquêteur : Le terrain de M. Sauray, 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.](#)

- **Observation de M. Mickael Cazerès**, envoyé par mail à Mme Julie Pages, l'observation de M. Cazerès se base sur un plan erroné. Je l'ai rappelé à ce sujet le lundi 25 mars pour plus d'explications. Propriétaire du lot n°43 section Néra rive gauche d'environ 27 ha dont un ha a été récemment détaché, il 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, suite à nos conversations téléphoniques, que le zonage de son terrain reste inchangé par rapport au PUD encore en vigueur.

[Avis du commissaire enquêteur : Je suis d'avis de revoir la limite entre les zones AC2 et NP pour intégrer les aménagements de M. Cazerès en zone AC2.](#)

- **Observation de la Société Minière Georges Montagnat** par lettre adressée le 23 février 2024 au commissaire enquêteur.

La SMGM rappelle qu'elle est titulaire de 9 concessions minières sur la commune de Bourail, les concessions les plus anciennes datent de 1942 et les plus récentes datent de

moins de 15 ans. Ces concessions représentent un caractère stratégique pour leur activité et leur développement. La SMGM s'étonnent que les zones minières qui comptent également des concessions d'autres opérateurs aient entièrement disparues dans le projet de PUD révisé.

La SMGM fait état de l'enquête administrative avec les observations du service des domaines et de la CCI et les réponses apportées :

Remarque du service des domaines : La suppression des zones minières a un impact direct sur les lots appartenant au domaine privé de la NC (exploitations existantes autorisées par le code minier et la PS) avec plus de 6 lots concernés.

Remarque de la CCI : Avis favorable sous réserve d'être vigilant sur l'inscription au PUD de l'arrêt total de nouvelles activités minières dans la commune (exploitation, sous-traitance, etc contribuent au développement économique)

Réponse apportée : la mairie souhaite maintenir le zonage NP (Zone Naturelle protégée) et ne pas avoir de zones dédiées aux exploitations minières sur la commune dans le cadre de cette révision du PUD (le PUD est un document modifiable, révisable, non figé dans le temps). Il n'existe pas d'exploitation minière en activité à ce jour sur la commune ; ni de projets concertés sur les volontés d'ouverture d'exploitations à court ou moyen terme. Par ailleurs, les massifs sur lesquels seraient projetées d'éventuelles exploitations recouvrent des enjeux environnementaux particulièrement importants mis en avant dans le diagnostic et projet de territoire (ZCO, proximité de réserve, protection de la ressource en eau, accès, paysages, TVB, etc..). Pour précision, les exploitations de carrières ou de mines sont interdites en zone NP, le PUD y autorise tout de même les «prospections» de carrières ou de mines.

La SMGM estime que le constat d'absence d'activité minière relève d'une profonde dénaturation des faits et SMGM cite les autorisations accordées ou les demandes faites depuis la mise en révision du PUD le 25 mars 2016 qui ont occasionné de nombreuses dépenses pour leur société : La concession Krabuta 3 a été accordée en mars 2016, Dépôt à la DIMENC de la demande de renouvellement de SIMA le 06/10 2016 , de Roussette 1 le 27/11 2017 ; Dépôt à la DIMENC de la demande d'autorisation de travaux de recherches SIMA/ Madeleine2 (dossier toujours en cours) le 25/11/21 et dépôt à la DIMENC de la demande de renouvellement de la concession Krobuta extension le 16/06/2023.

La SMGM pense que une révision de PUD est longue et que le classement en zone NP serait difficilement réversible et nécessiterait des études longues. Elle estime que la suppression de l'activité minière (pourtant prévue par l'article PS 112-6-1 du code de l'urbanisme) procède de l'erreur manifeste d'appréciation et d'une volonté incompréhensible d'anéantir un domaine d'activité historique de la commune. Elle déplore un empiétement sur les compétences de la DIMENC et de la PS et rappelle que le code de l'urbanisme (art. Lp 121-16) consacre l'intérêt général qui s'attache à l'activité minière en prévoyant notamment que les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées si elles « sont de nature, par leur localisation ou leur destination à compromettre la mise en valeur des sites miniers » Ce qui est en opposition avec la position de la commune. La SMGM pense que «le PUD ne peut légalement remettre en cause des droits acquis».

La SMGM estime que l'administration doit tenir compte de la réalité factuelle et historique et que les zones minières ne peuvent être classées en zone Naturelle Protégée . Elle rappelle la définition des zones naturelle protégées qui ne correspond pas à leur concessions.

[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.

Aussi, je suis 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.

- Observation de la Direction de l'Équipement, de l'Aménagement et des Moyens (DAEM), courrier signé Franck Ladrech du 14 mars 2024. Les observations de la DAEM portent sur des remarques de fond destinées à faciliter la compréhension générale du PUD, en clarifiant les informations. D'autres remarques portent sur le fond.

Concernant le règlement :

- 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](#)

- 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](#)

- 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.

- 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 du commissaire enquêteur :](#)

[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.

[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.](#)

- 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](#)

- 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.

- 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

- en page 38, Article A5 : la DAEM demande de rajouter « et actes assimilés » après « pour les partages successoraux ».

Avis favorable du commissaire enquêteur

Concernant le plan de zonage :

- La DAEM estime que la proportion des zones à urbaniser reste trop importante au regard de la croissance estimée de la population et des objectifs de développement durable énoncés dans le code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie et fait référence à l'article Lp.111 2 du CUNC. Ainsi, le PUD doit justifier du potentiel de renouvellement urbain disponible et des surfaces à urbaniser au regard de l'évolution de la population projetée.

La DAEM préconise de phaser cette ouverture à l'urbanisation sur le long terme ; « ainsi, une partie des zones à urbaniser indicées pourraient être modifiées en zones à urbaniser strictes, au regard de l'évolution démographique, des logements vacants et en fonction des secteurs de développement privilégiés de la commune ».

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.

Aussi, j'émet un 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).

- La DAEM demande de supprimer « ou de carrières » dans la légende : Zones naturelles d'exploitation minières ou de carrières « zone NM », conformément à l'article PS 112-3 du CUCN.

Avis favorable du commissaire enquêteur

- Par ailleurs, il manque le terme « constructible » dans la légende des zones AC1 et AC2, conformément à l'article PS 112-4 du CUCN

Avis favorable du commissaire enquêteur : Toutefois certains terrains de la zone AC2 ne sont pas constructibles car entièrement inondables en Aléa très fort. Il conviendrait de le signaler dans le règlement de la zone Agricole.

- La DAEM signale qu'il manque dans la légende des zones urbaines :

La mention de la zone urbaine résidentielle du littoral « zone Ubli »

Le mot « urbaines » après « zones » et le mot « zones » pour tous les intitulés entre guillemets conformément à l'article PS 112-1 du CUNC.

Avis favorable du commissaire enquêteur sur ces propositions . Il conviendra d'associer une couleur à la zone urbaine résidentielle littorale « zone UBli » et de la reporter sur les plans car, dans les plans du PUD révisé, cette zone Ubli ne figure pas.

- La DAEM demande de remplacer dans les légendes « TERRES COUTUMIERES » par « Zones de terres coutumières dites « zones TC » », conformément à l'article PS 112-5 du CUNC.

Avis favorable du commissaire enquêteur

- La DAEM estime que certains ajustements du zonage et du règlement (de la zone maritime) semblent nécessaires au vu des occupations existantes du littoral. La DAEM cite :

- La zone du camping de Poé (parcelle 64, NIC : 337287-9396) 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 que un TG est en cours d'instruction pour la réhabilitation du camping.

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

- A Poé-Est et pointe Ferdinand en zone NLT/ Gouaro en zone UL, des occupations en cours sont présentes sur la zone NLT (une occupation éco-agricole au droit des lots 145, 147 et 149) et sur la zone UL (une occupation agricole au droit de la parcelle 23).

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.

-A la pointe Vidoire, un projet écotouristique incluant un camping est situé sur la zone UL (au droit du lot 223) alors que les aménagements de camping sont interdits en zone UL.

Je suis d'avis de reclasser la ZM en question en zone Agricole AC2, comme dans le PUD de 2011. Cette zone AC2 autorise les gîtes, les refuges, les campings et les caravanings rattachés à l'activité agricole.

- Une concession aquacole (Nessaquacole) a été délivrée au droit des lots 183, 114, 115, 11, 20 13 69, 21 et 26. Alors que la partie sud de la concession (située au droit des lots 69, 21, et 26), non mise en valeur à ce jour, se retrouve désormais en NP

La ZM concernée n'est pas couverte par de la mangrove . Je suis d'avis de classer la ZM au droit des lots 69, 21 et 26 en question en zone Agricole comme les terrains adjacents.

- Observations des propriétaires de la pointe Vidoire

- **Observation manuscrite de M. Gaël Vidoire** (tél : 76 52 38) du 21 février 2024. M. Gaël Vidoire ne souhaite pas que la zone maritime située devant le lot n°8 Partie de l'indivi où est le siège du GIE agricole soit ouverte en zone de loisir mais qu'elle reste en zone maritime à vocation agricole.

- **Lettre du 28 février signée par 18 personnes** : Richard Costa, Mike Cazerres, Ivan Ben Yamina, Christophe Ben Yamina, Thibault Curé, Stéphanie Barraud-Lhuillier, Pierre Vidoire, Grégory Lainé, Jacqueline Cué, Andrée Costa, Cécile Guiraud, Maryse Vidoire, Teiki Chantrie, Sylviane Curé Papazian, Cyrille Papazian, Steeve Ben Yamina, Pascale Vidoire, Sébastien Vidoire.

Objet de la lettre : Opposition au projet de mise en zone touristique de la baie de Nessadiou. Ils indiquent que les habitants et responsables du domaine familial de la pointe vidoire, les usagers du littoral de la baie de Nessadiou pratiquant depuis plusieurs générations une pêche côtière de subsistance, les différentes associations écologiques et les résidents qui, depuis des décennies, s'évertuent à sanctuariser ce site exceptionnel qu'est la baie de Nessadiou ne manqueront pas de s'indigner et de s'opposer fermement à la mise en place d'une zone touristique à l'entrée de l'estuaire de la Nessadiou. Ils décrivent ensuite l'intérêt écologique de la zone ainsi que sa fragilité et l'attention qu'y prêtent ses habitants. Ils font état des nuisances occasionnées par l'établissement hôtelier qui n'est, d'après eux pas un gîte et s'inquiètent sur l'extension d'une zone de «loisirs sécurisés», avec l'usage d'engins marins comme des jets ski ou des para moteurs très sonores. Ils indiquent qu'il existe une zone touristique du côté de Poé et de la Roche percée. Ils finissent en insistant sur le site remarquable qu'est la baie de Nessadiou qui est un sanctuaire réunissant des merveilles, ouvert à tous, mais exigeant responsabilité et bon sens .

- **Lettre de Jean-Charles Laigle** (tél : 77 59 09). M. Laigle se dit contre la mise en place d'une zone touristique à la pointe Vidoire à Nessadiou entre le vieux débarcadère et l'actuelle auberge du pêcheur sur la zone maritime. Il se dit d'accord pour aménager la zone autour du vieux débarcadère avec, si besoin déplacer l'actuelle route RM22 côté « intérieur des terres » au niveau de la carrière de schiste.

M. Jean-Charles Laigle explique son opposition à cette zone de loisir car la RM22, mal délimitée traverse cette zone maritime qui pourrait accueillir campeurs et joueurs d'où un problème de sécurité. Si cette partie de ZM était transformée en zone touristique/loisirs il faudrait retracer et délimiter la RM22 avec des éventuelles coupes d'arbres et déplacements de barrières qui poseraient problèmes. Des nuisances avec un apport humain conséquent sont à prévoir, ce qui se fait actuellement suffit pleinement, avec malheureusement déjà beaucoup de chose sortant des cadres réglementaires. Il insiste sur le fait qu'aucune activité touristique ne doit se faire sur le lot indivi familial anciennement dénommé 8D. Il aimerait que M. le Maire convoque les propriétaires de la pointe Vidoire

et il indique l'association des descendants Jean Chéri Aline Vidoire, actuellement présidée par Sébastien Vidoire, soutenue par Rolland Vidoire et Andrée Costa.

- **Observation reçue sur le site de la Province le 6 mars de Mme Sylviane Curé Papazian.** Avec son Mari Cyrille Papazian, Mme Papazian se dit opposée à la transformation de zonage de la zone maritime du lot 8D de la pointe Vidoire en zone touristique. Elle est actuellement louée par le GIE pointe Vidoire en tant que zone agricole. Elle indique qu'ils ont signé le courrier remis par le collectif de Nessadiou.

- **Observation manuscrite de Mme Elodie Vidoire** (tél : 20 92 92) du 13/03/24. Elle s'oppose à ce que la zone maritime abordant le lot n°8 pie soit classée en zone de loisir. Actuellement en zone agricole, elle souhaite qu'elle y reste.

- **Observation manuscrite** formulée dans les mêmes termes que la précédente et signée par **M. Jacques Vidoire** (tél : 79 06 86).

- **Observation manuscrite** formulée dans les mêmes termes que les deux précédentes et signée par **M. Bryan Vidoire** (tél : 86 66 43)

- **Observation manuscrite de Mme Vanessa Vidoire** (tél : 78 17 89). Elle demande la conservation de la zone maritime devant le lot n°8 en zone agricole en précisant qu'ils l'ont depuis très longtemps et que la mise en place des tentes sans autorisation est inadmissible.

- **Observation manuscrite de M. Jean-Pierre Vidoire** (tél : 74 47 94). Président du GIE pointe Vidoire et héritier d'Aline Vidoire, il veut conserver la zone maritime en face le lot 8 pie à usage agricole.

- **Observation manuscrite signée E Rozaire** : lettre du 15/03/2024 observation concernant le classement de la zone maritime en zone touristique (Nessadiou-Pointe Vidoire) au droit de la propriété de Mme Régina Rozaire (lot n° 582- NIL 346286-1040). Il est indiqué que sur la partie de la ZM côté lot n° 582 par rapport à la route, une partie de cette dernière est concerné par un marais naturel qui est le prolongement du marais existant (avec palétuviers blancs) sur le lot n° 582 en rayé rouge sur la carte jointe. Le seul exutoire pour évacuer le trop plein d'eau se trouve aussi sur cette partie de la zone maritime. L'ensemble de ce marais sert aussi de réceptacle aux écoulements des eaux pluviales provenant de la vallée située à l'intérieur du lot 582 et de la partie escarpée au nord de ce même lot et potentiellement du lac artificiel mitoyen du marais (lot 223). Il est indiqué aussi que le lieu dénommé « carrière », situé près de l'embarcadère est une zone avec une montagne partiellement entamée faite de schiste qui s'effrite régulièrement. Compte tenu de cette situation naturelle E Rozaire émet un avis défavorable pour le classement de la partie au droit du lot 582 en zone touristique afin de préserver l'état naturel des lieux afin qu'aucune construction perenne ne vienne déstabiliser cette zone naturelle (avec risques d'inondation). S'il s'avérait que l'on ne peut dissocier la partie sur laquelle il est émis un avis défavorable, E. Rosaire émet alors un avis défavorable sur l'ensemble de la zone proposée en classement UT.

- **Observation de Mme Eliska Vidoire** (tél : 83 18 97) (59 rue Redika Ouémo Magenta) du 14/03/24. Observation déposée le même jour et agrafée au registre de la DAEM PS. Elle se dit formellement contre le classement en zone touristique loisirs et constructible de

la zone maritime devant le lot familial indivi 8D et au regard de son lot situé à la pointe Vidoire Nessadiou.

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'indivi 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. Je suis d'avis de garder, comme demandé, cette ZM en zone agricole, comme les lots en amont.

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.

Aussi, je suis 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).

Observations relatives à la Roche percée :

- **Observation manuscrite de Mrs Philippe Coste et Jean-Michel Rabut** du 1/03/24. Ils notent seulement leur passage pour entretien avec le commissaire enquêteur et pour collecter des documents et lien internet de façon à étudier le dossier mis à l'enquête.

- **Observation manuscrite de Mme Marteaud Mâle**, résidant lot 70 à la Roche percée. Elle explique que le classement en Aléa très fort d'inondabilité de la Roche percée pénalise totalement les habitants au niveau des constructions, des assurances et dévalorise la valeur de leur biens. Elle estime que d'autres quartiers de la commune sont régulièrement impactés par des inondations et ne sont pas concernés par ce PUD. Elle précise qu'à la Roche, certains endroits du lotissement ne sont pas inondés en cas de dépression majeure.

- **Observation manuscrite de M. Laurent Savart**, lot 74 du village de la Roche. Il a acheté son terrain en 96 dans un lotissement à bâtir et, bien que n'ayant jamais été inondé, se trouve maintenant inconstructible. Ils ne comprennent pas pourquoi ils ne peuvent obtenir de permis de construire sans être inondé, alors que le village, Poé, la Pouéo, le FSH sont régulièrement sous les eaux. Leurs terrains sont de fait dévalorisés. M. Savart signale que la zone des pas du roi n'est pas respectée et que certains se sont accaparés le chemin qui faisait le tour de la presqu'île sans réaction des autorités.

- **Observation manuscrite de M. Th. Robert** (tél : 79 47 97). Il parle de la cohérence du traitement des zones entre Poé et la Roche percée. Il signale qu'il existe dans de nombreux pays des situations similaires à la Roche percée et que pourtant dans ces pays scandinaves et anglo saxons, les habitants sont reconnus, intégrés officiellement dans les textes, l'utilité des habitants étant reconnue par les autorités. Il propose de s'en inspirer et de faire progresser les choses.

- **Observation manuscrite de M. Pascal Gangutia** (tél : 78 10 66) Il demande : Reconnaissance des constructions actuelles avec mises aux normes du quartier et interdiction de plus de constructions. Les zones inondables doivent avoir le même traitement avec les autres quartiers (Poé par exemple). Il préconise d'analyser les débits entre les deux bras extrêmes du delta.

- **Observation de l'association des résidents de la Roche percée signée par M. Jean-François Welter** (tél : 86 20 66).

M. Welter indique que la rivière Néra a fait l'objet d'une étude de délimitation de la zone inondable de la crue centennale et de détermination des aléas d'inondation par le bureau d'études Soproner en 2013, étude annexée au PUD (?). Il dit que l'étude et la définition des aléas fait l'hypothèse que la digue qui enjambe l'embouchure droite de la Néra demeure en l'état lors de la crue centennale et que cette hypothèse ne correspond pas à la réalité du terrain car cette digue est fusible, comme l'attestent les ruptures qui ont eu lieu ces dernières années.

Il indique que le bureau d'études a réalisé une simulation de la crue centennale en considérant que le cordon et la digue cèdent à la pointe de crue et que le lit s'approfondit jusqu'à la même côte que le lit principal entraînant un abaissement de la ligne d'eau centennale de 1m60 sur la Roche percée. Bien que la zone reste inondable, les aléas d'inondation doivent être impactés de façon importante à la baisse. M. Welter estime qu'il existe une volonté de maximiser les risques naturels sur la zone de la Roche percée.

Il estime que les risques de submersion, de glissement de terrain et d'effet de chasse ne sont pas fondés et improbables.

Ils demandent qu'une étude d'inondabilité complémentaire plus précise, plus poussée, objective et prenant en compte la réalité du terrain de la destruction de la digue soit réalisée sur le delta de la Néra, comme préconisé dans le rapport de présentation du PUD. Ils demandent également que les risques de glissement et de chasse mentionnés dans ce rapport soient supprimés.

M. Welter pense que la caractérisation des aléas d'inondation figurant dans le rapport de présentation est obsolète car correspondant à la méthode hydromorphogéologique maintenant remplacées par des études hydrauliques. Il joint un tableau des aléas résultant du croisement entre la hauteur d'eau et la vitesse.

- **Observation des résidents de la Roche percée** au sujet du rapport de présentation relatif à l'enquête publique en vue de la révision du PUD de Bourail, signée pour l'association des résidents de la Roche percée, **Philippe Coste**.

M. Coste regrette que le rapport de présentation se base sur l'étude AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme de 2017) alors qu'ils avaient signalé que les affirmations de cette études étaient mensongères et sans fondements.

Ils constatent que certaines de ces affirmations sans fondements apparaissent encore dans le rapport de présentation. Ainsi, ils contestent que « une route ait été créée pour permettre aux habitants de s'installer » alors que la digue de sable est naturelle, la Roche percée étant donc une presqu'île.

Ils contestent le risque de glissement ou de chasse sans fondement d'après eux ; le risque d'isolement alors que le village est lui même soumis à inondation de son artère principale.

Ils contestent la phrase : « Le site a donc été classé en zone naturelle depuis plus de 20 ans...Au fil du temps, le secteur s'est résidentialisé, allant ainsi à l'encontre de la réglementation » alors que les lotissements existaient déjà depuis 34 et 14 ans lorsque la zone a été classée en zone naturelle. Le lotissement Drémon a été créé le 06/08/1970 et le lotissement Cazeau le 10/05/1990.

Ils contestent la phrase : « Pour complexifier la situation, la desserte en eau et électricité, la route d'accès aménagée en digue fusible et le ramassage des ordures ménagères y sont aujourd'hui assurés par la collectivité, ce qui pourrait « légitimer cette occupation » » qui les fait passer pour des squatters alors qu'ils sont tous légalement propriétaires de leur terrains.

Ils contestent la phrase : « Or, une accumulation des facteurs évoqués précédemment viennent aujourd'hui en opposition et en contradiction avec tout développement résidentiel de la presqu'île », facteurs sans fondement pour certains et alors que le village dispose de dispositions constructives spécifiques.

Ils demandent que ces affirmations sans fondement destinées à maximiser le risque d'inondation ou destinés à les juger indésirables soient retirées du PUD de Bourail.

Il joint un ancien plan montrant un petit trait qui sépare la plage de la rivière pour montrer que la zone de la Roche percée était déjà une presqu'île. Et un extrait du rapport de présentation du PUD relatif aux risques naturels majeurs avec le cas particulier de la Roche percée

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.

Je suis 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.

B/ II ANALYSE DU PROJET DE REVISION DU PLAN D'URBANISME DIRECTEUR DE BOURAIL

Le plan d'urbanisme directeur révisé de Bourail prend en compte les nouvelles règles de la loi de pays de 2015 relative à l'urbanisme avec notamment des dénominations de zones différentes.

Le règlement et le zonage traduisent le projet de ville avec, en particulier :

- l'affirmation de la zone agricole avec notamment des caractéristiques des parcelles plus adaptées au développement du secteur agricole.
- La prise en compte des enjeux environnementaux, la protection des forêts, des paysages et des sites remarquables (avec une augmentation des zones naturelles)
- Une meilleure répartition des zones urbaines en fonction des besoins de la population et de sa croissance.

L'analyse du dossier de PUD révisé appelle toutefois de ma part les réflexions suivantes :

- La constructibilité importante du PUD révisé :

La zone UB résidentielle connaît un accroissement important par rapport au PUD de 2011, en particulier dans le Nord Est du village où des terrains importants en superficie, jusqu'alors classés en zone A Urbanisé indicé B (AUB) passent en zone UB. Une zone UB est créée au croisement de la route de Poé avec la route des nordistes pour créer une centralité pour le secteur du bord de mer. Des zones AUB importantes sont également créées dans le secteur de Poé.

La zone UR a été étendue avec des tailles de lot réduites qui passe de 50 ares (PUD de 2011) à 25 ares avec une occupation au sol possible de 30 % ce qui est beaucoup. En particulier, une zone UR de plus de 100ha est créée du côté de Gouaro avec peu d'infrastructures existantes.

La capacité de construction de ces zones UB et UR paraît importante et un peu surdimensionnée par rapport à l'accroissement prévu de la population et par rapport au niveau de viabilisation de ces vastes terrains.

On peut constater un découpage parcellaire déjà important dans certains secteurs de la commune sans qu'il y ait de route municipale avec une véritable emprise de route desservant ces lots ; l'accès à ceux-ci se faisant par des servitudes privées passant de lot en lot. C'est le cas de la grande zone nouvellement classée en UR sur Gouaro où la réservation d'emprise de route serait nécessaire. Ce secteur aurait pu être classé en zone URa (avec des tailles de lots plus importantes) (ou bien en AUR de façon à avoir un schéma d'aménagement d'ensemble). C'est le cas aussi en partie de la zone UB au nord Est du village qui manque d'accès municipaux.

Cela risque de poser des problèmes dans le futur aux usagers et entre usagers mais aussi à l'administration qui ne manquera pas d'être sollicitée pour faire la viabilisation.

La zone UT de Déva est très étendue (et la zone UT est peu réglementée). Cette zone est soumise à un Schéma d'Organisation d'Ensemble. Toutefois, pour la cohérence du PUD de Bourail qui s'attache à la protection des forêts et le traduit dans son zonage, il me paraît opportun de protéger également la zone de forêt sèche de Deva en mettant à jour son SOE.

On peut noter également que les zones UP et UM ne sont que très peu réglementées, en particulier les hauteurs, les emprises au sol, les prospectus...laissant ainsi des droits à construire importants sur ces zones.

Les zones inondables sur Bourail :

Les zones inondables sur Bourail sont très importantes en superficie et en enjeux car elles touchent des zones attractives pour l'habitat ou le développement économique :

- La zone inondable s'étend essentiellement sur des terrains de la zone alluviale classés en AC2. Il serait peut-être utile de rappeler que dans la zone agricole AC2 (zone agricole constructible), les constructions sont autorisées dans les conditions prévues par le CUNC et « en tenant compte de l'inondabilité des terrains »

- La délimitation de la zone UR a pris en considération les limites de la zone inondable.

- Concernant la zone UA, il faut se référer aux tracés des zones inondables en annexe pour connaître précisément les parties inondables du village et rien n'indique dans le règlement de la zone UA qu'une partie du centre ville est inondable. C'est pourtant le document consulté prioritairement pour connaître les droits à construire d'un terrain.

Il me paraît opportun de rappeler ce risque dans le règlement de la zone UA avec les prescriptions qui y sont liées ou de renvoyer à l'article 9 des dispositions générales « Zones soumises à des risques naturels ».

L'interdiction de logement en rez de chaussée le long de la RT1 inondable devrait être clairement noté dans l'article UA1 ; ou bien dans l'article UA2 en reprenant dans cet article les restrictions données en article UA7 « Les rez de chaussée (en façade sur rue) y seront obligatoirement destinés aux équipements, commerces, activités de service »

Une étude de la DAVAR pour envisager des remblais possibles et donner des prescriptions pour une unité de traitement des constructions sur ce centre ville paraît nécessaire.

La zone de Poé est en partie inondable. Il semble que les inondations y soient plus étendues récemment, suite à des remblais ; des travaux d'assainissement paraissent nécessaires.

La zone de la Roche percée, classée depuis le premier PUD de 1998 en zone Naturelle doit le rester compte tenu de sa vulnérabilité due à sa situation d'îlot dans le delta de la Néra.

Les mines et carrières :

La suppression des zones minières est un changement important intervenu dans le PUD révisé. La zone Nmin du PUD de 2011 recouvrait des surfaces très importantes allant bien au-delà des concessions minières accordées. Situées dans la chaîne, les concessions minières sont détenues par la SMGM, la SLN, Ballande et se répartissent sur deux zones, de part et d'autre de la grande zone de terres coutumières. Certaines de ces concessions ont fait l'objet d'exploitation, essentiellement dans les années 70. Des permis de recherche ont été demandés dans les dernières années et une réexploitation est envisagée pour certaines.

Compte tenu du fait que le zonage d'un PUD doit tenir compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, compte tenu des zones déjà exploitées et qui doivent être réhabilitées avec des travaux importants (remodelage des terrains, gestion des eaux, apport de terre végétale, plantations...) , compte tenu des demandes d'autorisation en cours, qui montrent que ces concessions ne sont pas délaissées, les zones minières sur la commune de Bourail ne peuvent être supprimées complètement. Il convient, à mon avis, de conserver en zones minières les concessions existantes tout en préservant (à l'intérieur de ces concessions) en NP les zones à protéger, notamment les forêts remarquables et les terrains situés à l'intérieur d'un périmètre rapproché relatif à un captage d'eau. Ceci pour préserver l'avenir et la possibilité de réexploiter et /ou fermer certaines mines, de réhabiliter les sites dégradés ; les communes étant de toutes façon associées aux autorisations délivrées pour exploiter.

Rectifications à apporter au règlement et au zonage:

De façon à clarifier ou compléter la rédaction du règlement et du zonage, quelques rectifications me paraissent nécessaires:

Dans le règlement :

- Dans le titre 1-Dispositions générales, il n'y a pas d'article 11.

- Zone UB :

Il convient de revoir la rédaction de l'article UB2 Occupations et utilisations du sol autorisées qui n'est pas claire : en particulier, est ce que tous les commerces et service de la zone UB sont limités à 100m2 dans toute la zone ?

Il convient de revoir la rédaction de l'article UB7 pour préciser que les garages et carport en alignement sur rue ne sont autorisés que sur les terrains en pente.

-Zone UE :

En zone UE le retrait par rapport aux voies n'est pas réglementé alors que les prospects latéraux le sont. Il me paraît opportun de prévoir un recul des constructions sur chaussée.

- Zone Agricoles

Il convient de revoir la rédaction de l'article A2, concernant les constructions à usage d'habitations et résidences principales.

Dans les Plans :

Il manque la zone Ubli sur les plans de zonage.

B/ III CONCLUSION

Considérant que :

Le dossier mis à l'enquête est complet et conforme à la réglementation.

L'enquête publique s'est déroulée conformément à l'arrêté n° 10-2024/ARR/DAEM portant ouverture de l'enquête publique et au code de l'urbanisme. La publicité de cette enquête a été largement faite et de nombreuses personnes se sont exprimées.

Le projet de révision du PUD va dans le sens d'une amélioration du Plan d'Urbanisme Directeur en vigueur, dans le respect du projet de territoire, avec en particulier :

- Un centre ville réétudié avec un zonage plus précis et conforme aux réalités du terrain avec la création d'une zone de loisir importante en bordure de rivière dans la zone inondable.
- Une meilleure répartition des zones urbaines d'habitat (UB, UR) ou A Urbaniser indicé, pour répondre à la demande, en particulier dans la zone du bord de mer.
- Le développement d'une vaste zone d'activité dans le secteur de Ourail.
- Le confortement de la zone agricole avec un accès facilité pour les nouveaux exploitants.
- une meilleure prise en compte des espaces verts de forêt à protéger et des paysages.

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 formulés ci-dessus dans le chapitre B/I « Observations du public et avis du commissaire enquêteur », c'est à dire, sous réserve :

- de l'extension de la zone d'habitat rural UR du lot 130 section Gendarmerie vers la RM8 formulée par la SCA 1869.
- 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.
- 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 ».
- de l'extension de la zone agricole AC1 sur le lot 155 de M. Miloud pour permettre une exploitation agricole.
- 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.
- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- de la remise en zone agricole AC2 de l'ensemble de la zone maritime de la pointe Vidoire comme demandée par ses habitants.

- « des rectifications apportées au règlement et au zonage » proposées par le commissaire enquêteur dans le chapitre B/II Analyse du projet de révision du PUD de Bourail (cf page 34).

RECOMMANDATIONS :

- 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.

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.

Reuonia, le 17-04-24

Le commissaire enquêteur
Elizabeth Doiteau