

Révision du PUD de Bourail

**Enquête publique
du 01 février au 18 mars 2024**

**Registre public
DAEM – Province Sud**

Commissaire Enquêteur : Elizabeth DOITEAU

Je soussignée, Elizabeth Daitau, commissaire
enquêteur, déclare l'enquête publique relative
à la révision du PUD de Baurail, ouverte
à compter du 1^{er} Février 2024 jusqu'au
18 Mars 2024 inclus.

td

ts1

Je suis Contre la mise en place d'une zone ①
Touristique ^{à Nossadiou} ~~à la~~ à la Pointe Verte entre
le vieux débarcadère et l'actuelle Abaye du
Pêcheur - (voir (1)) sur la zone maritime.

OK pour aménager la zone autour du
vieux débarcadère avec ni besoin de déplacer
l'actuelle route RD 22 côté "intérieur des
Terres" au niveau de la carrière de Schiste.

(1) Pourquoi Contre : (a) le Tracé actuel de la Route
fait que nous ^{les propriétaires de la Pointe} sommes obligés de rouler / circuler
en plein milieu de campeurs, de gens qui
jouent, qui marchent à Pied --- bref
très dangereux. Sans des aménagements
spécifiques qui risquent de dégrader le
site actuel. Rappel : la Route fait 8 m
de Large.

(b) les nuisances sonores et autres avec un apport
humain conséquent et non maîtrisé sont à
prévoir et la Plaine + Gemboumerie ont

des moyens suffisants pour gérer les bœufs
et autres ---- (2)

c) Si par malheur cette partie de propriété
était transformée en zone touristique / loisirs
il faudrait revoir / retracer / redélimiter la
RM 22 actuelle de façon que toutes les
implantations / plantations actuelles soient
bien placées hors RM 22. Qu'il n'y ait
sur cette route que des infrastructures publiques -
du coup cela risque de faire couper des arbres,
déplacer des barrières -- etc d'où mécontentement

d) Ce qui se fait actuellement suffit pleinement
aux besoins d'activités touristiques pour la
zone. Inutile de se créer d'autres charges
publiques injustifiées -

e) J'aimerais pour finir que le Maire
convoque les propriétaires de la Pointe Vi Doire
à l'airie pour évoquer le sujet.

ps : Une association est montée et donc faite
d'avoir les proprios - (Voir Sébastien / Rolland Vi Doire
ou Andrée Costa)

- Cette Association s'appelle Association des descendants Jean Chéri Aline ViDOIRE (3)

Actuellement présidée par Sébastien ViDOIRE
Reconnue notamment par Roland ViDOIRE
et Anohée COSTA (à ma connaissance)

Vous l'aurez compris M^{me} la Commissaire
beaucoup de choses sont faites sur cette
zone ~~et~~ surtout malheureusement quelquefois
des caches réglementaires (Notamment le
non respect des 20 m de large de la Route
RT 22 -).

Aucune Activité Touristique ne doit se
faire sur le lot individuel familial anciennement
numéroté 8 D qui se situe juste après
le hameau du pêcheur - Ce qui n'est pas le
cas depuis des mois / années même si
M^r le maire est au courant de ce qui s'y passe -
J'aimerais pouvoir vous éclaircir au mieux
par téléphone. autant que de besoin.

LAIGLE Jean Charles
(7758 08)

Near le 14.03.2024.

Bonjour

Je suis formellement contre le classement en
Zone Tourisme. Poissins et constructible de la zone
maritime devant le lot Fauchat indivi (C 80)
et au regard de mon lot situés à la
Pointe Vidoue Negachou

Eliska Vidoue
N° 83.1897

59 rue Redika ouenou Magenta

E. Vidoue

Observations concernant le classement
de la zone maritime en zone touristique
(Nemadieu - Pointe Victoria)

Le projet de classement en zone UT concerne la partie de la zone maritime au droit de la propriété de Madame Régina ROSAIRE (lot n°582 - NIK 346286 - 1040)

Sur la partie au droit du lot n°582, les observations sont les suivantes:

Sur la partie de la 2M coté lot n°582 par rapport à la route, une partie de cette dernière est envahie par un marais naturel qui est le prolongement du marais existant (avec pelouses blanches) sur le lot n°582 (en rouge sur la carte en verso). Le seul écoulement 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 receptacle aux écoulements des eaux pluviales provenant de la vallée située à l'intérieur du lot n°582 et de la partie escarpée au nord de ce même lot. et Par ailleurs, le lieu dénommé "Carrière" située à l'intérieur potentiellement de la zone artificiel mitoyen du marais (lot n°223) Par ailleurs, le lieu dénommé "Carrière" située près de l'embarcadere est une zone avec une montagne partiellement entamée faite de ochiste qui s'effrite régulièrement compte de la roche friable.

Compte tenu de la situation naturelle et environnementale de cette partie de la zone maritime, j'émet un avis défavorable pour le classement de la partie au droit du lot n°582 en zone touristique afin de préserver l'état naturel des lieux compte de la particularité des lieux décrits ci-dessus et afin qu'aucune construction permanente ne vienne perturber cette zone naturelle (Risques d'inondation lors des épisodes pluvieux continués ces cours de ces dernières années) - Voir second plan joint)

S'il s'avérait que l'on ne peut dissocier la partie sur laquelle j'émet un avis défavorable, j'émet alors un avis défavorable sur l'ensemble de la zone proposée au classement en zone UT.



E. ROSAIRE



GOUVERNEMENT
NOUVELLE-CALÉDONIE

DIRECTION DES INFRASTRUCTURES
DE LA TOPOGRAPHIE ET DES TRANSPORTS TERRESTRES
Service Topographique/Bureau du Cadastre


Extrait de Plan Cadastral

Zone d'écoulement
des eaux



Commune	: BOURAIL	Numéro de Lot	: 582	Echelle	: 1/5000
Section	: NESSADIOU	Numéro d'Inventaire Cadastral	: 346286-1040	Date d'édition	: 14/03/2024
Lotissement	:	Surface	: 8 HA 57 A 34 CA		

 Zone UT prévue dans le projet de PUD → Zone NLT.

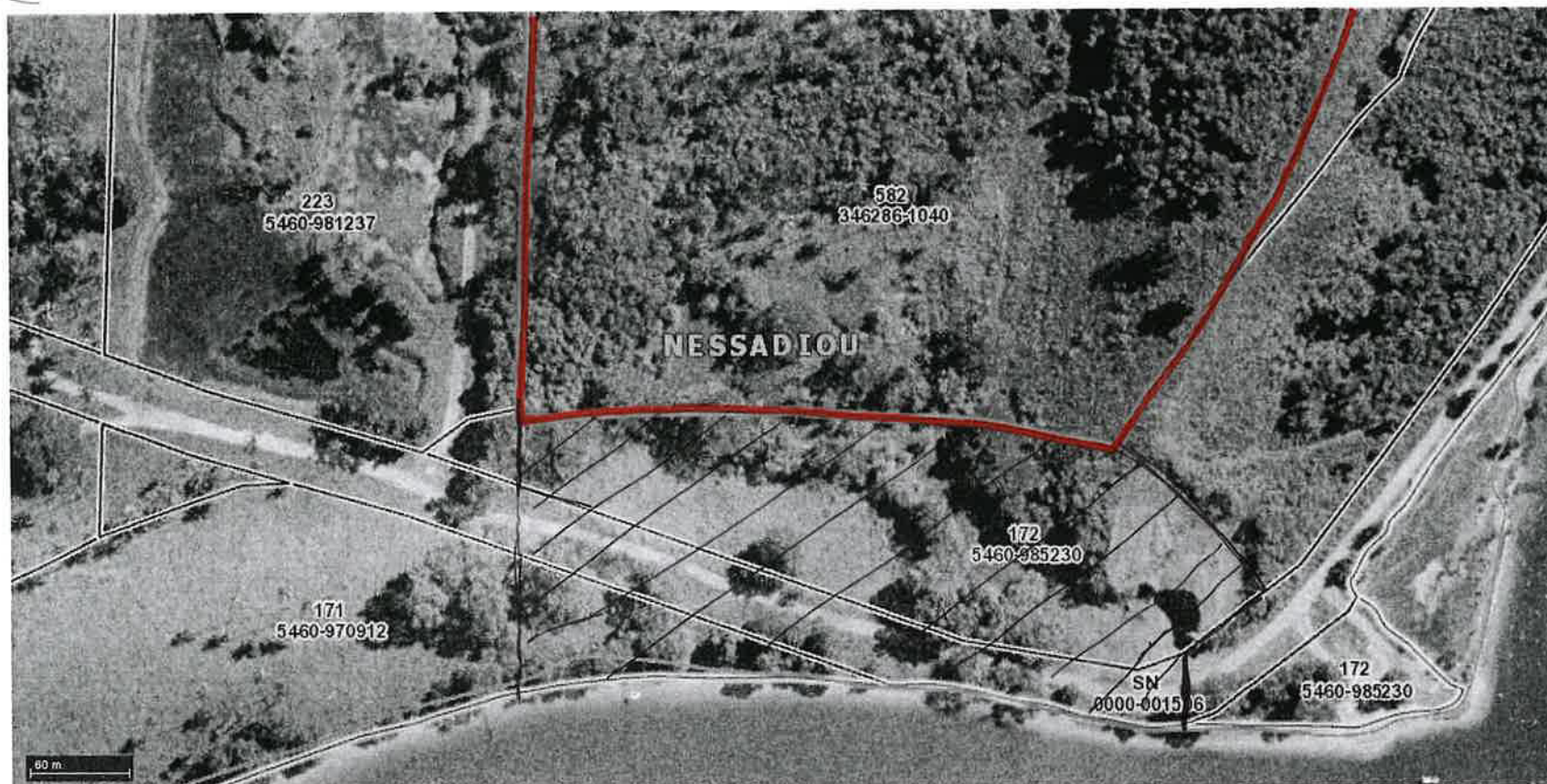
 Zone marécageuse

Ces informations sont issues d'un traitement automatique de la base de données du SIG CADASTRE et sont délivrées sous toutes réserves.

 Lac artificiel.



Extrait de Plan Cadastral



Commune	: BOURAIL	Numéro de Lot	: 582	Echelle	: 1/2000
Section	: NESSADIOU	Numéro d'Inventaire Cadastral	: 346286-1040	Date d'édition	: 14/03/2024
Lotissement	:	Surface	: 8 HA 57 A 34 CA		

//// partie de la zone dont le classement
pour lequel un avis défavorable est émis si possible de discuter du reste du projet de
classement

Ces informations sont issues d'un traitement automatique de la base de données du SIG CADASTRE et sont délivrées sous toutes réserves

E. Rosière

Aurelie Polaert

De: Edmond <edmondros70@gmail.com>
Envoyé: lundi 18 mars 2024 06:10
À: Enquête publique PUD Bourail
Objet: [EXTERNE] avis sur la partie du PUD concernant la zone de nessadiou pointe vidoire
Pièces jointes: pud revision bourail 03.2024.pdf

ATTENTION : Cet e-mail provient d'une personne externe à la PROVINCE SUD. **Ne cliquez pas sur les liens ou n'ouvrez pas les pièces jointes** si vous ne connaissez pas l'expéditeur et que vous n'êtes pas convaincu(e) que le contenu est sûr. En cas de doute, merci de supprimer le message.

Bonjour

Veuillez trouver ci-joint copie des observations déposées le 15/03/2023 .
cordialement

Envoyé à partir de [Courrier](#) pour Windows

Norman le 15/03/2024

Observations concernant le classement
de la zone maritime en zone touristique

(Nonadiou - Pointe Victoria)

Le projet de classement en zone UT concerne la partie de la zone
maritime au droit de la propriété de Madame Regina ROSAIRE
(lot n°582 - N°L 346286 - 1040)

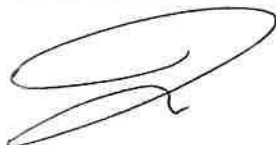
Sur la partie au droit du lot n°582, les observations sont
les suivantes:

Sur la partie de la ZM coté lot n°582 par rapport à la
route, une partie de cette dernière est concernée par un marais naturel
qui est le prolongement du marais existant (avec palétiers blancs)
sur le lot n°582 (en rouge sur la carte en verso). Le seul
écoulement 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 receptacle aux écoulements
des eaux pluviales provenant de la vallée située à l'intérieur du
lot n°582 et de la partie escarpée au nord de ce même lot et
~~Par ailleurs, le lieu dénommé "Carrière" située à l'intérieur~~
potentiellement du lac artificiel mitoyen du marais (lot n°223)
Par ailleurs, le lieu dénommé "Carrière" situé près de l'embarcadere
est une zone avec une montagne partiellement entamée par
de l'ochite qui s'effrite régulièrement compte de la roche friable

Compte tenu de la situation naturelle et environnementale de cette
partie de la zone maritime, j'émet un avis défavorable pour
le classement de la partie au droit du lot n°582 en zone
touristique afin de préserver l'état naturel des lieux
Compte de la particularité des lieux décrits ci-dessus et afin
qu'aucune construction permanente ne vienne perturber cette
zone naturelle (Risques d'inondation lors des épisodes pluvieux
continus ces cours de ces dernières années) - Voir second plan
joint)

S'il s'avérait que l'on ne peut desservir la partie sur laquelle
j'émet un avis défavorable, j'émet alors un avis défavorable
sur l'ensemble de la zone proposée au classement en zone
UT.



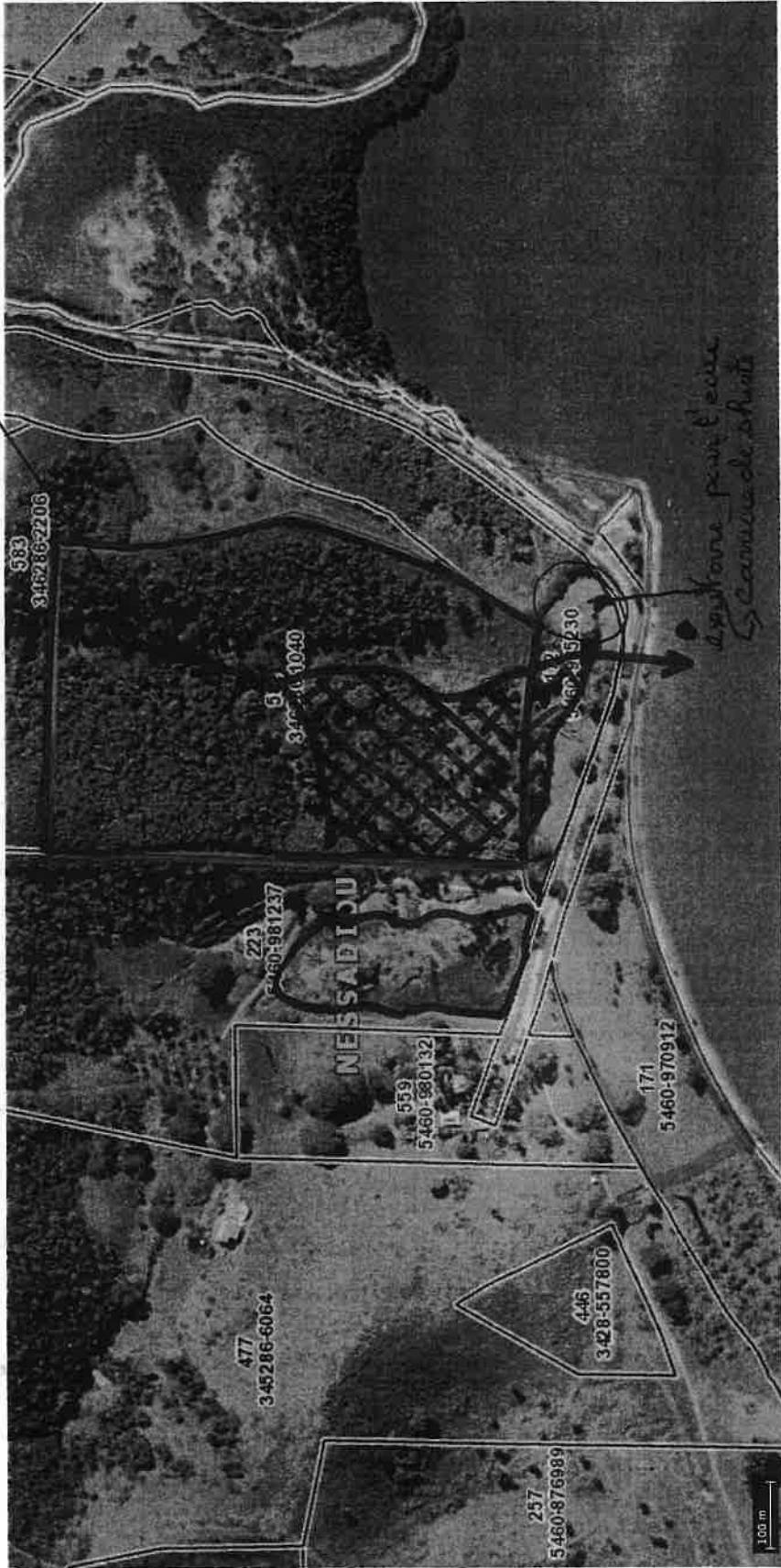
E. ROSAIRE



GOUVERNEMENT
NOUVELLE-CALÉDONIE
DIRECTION DES INFRASTRUCTURES
DE LA TOPOGRAPHIE ET DES TRANSPORTS TERRESTRES
Service Topographique/Bureau du Cadastre

Extrait de Plan Cadastral

Zone d'écoulement
des eaux



Commune	: BOURAIL	Numéro de Lot	: 582	Echelle	: 1/5000
Section	: NESSADIOU	Numéro d'Inventaire Cadastral	: 346286-1040	Date d'édition	: 14/03/2024
Lotissement	:	Surface	: 8 HA 57 A 34 CA		

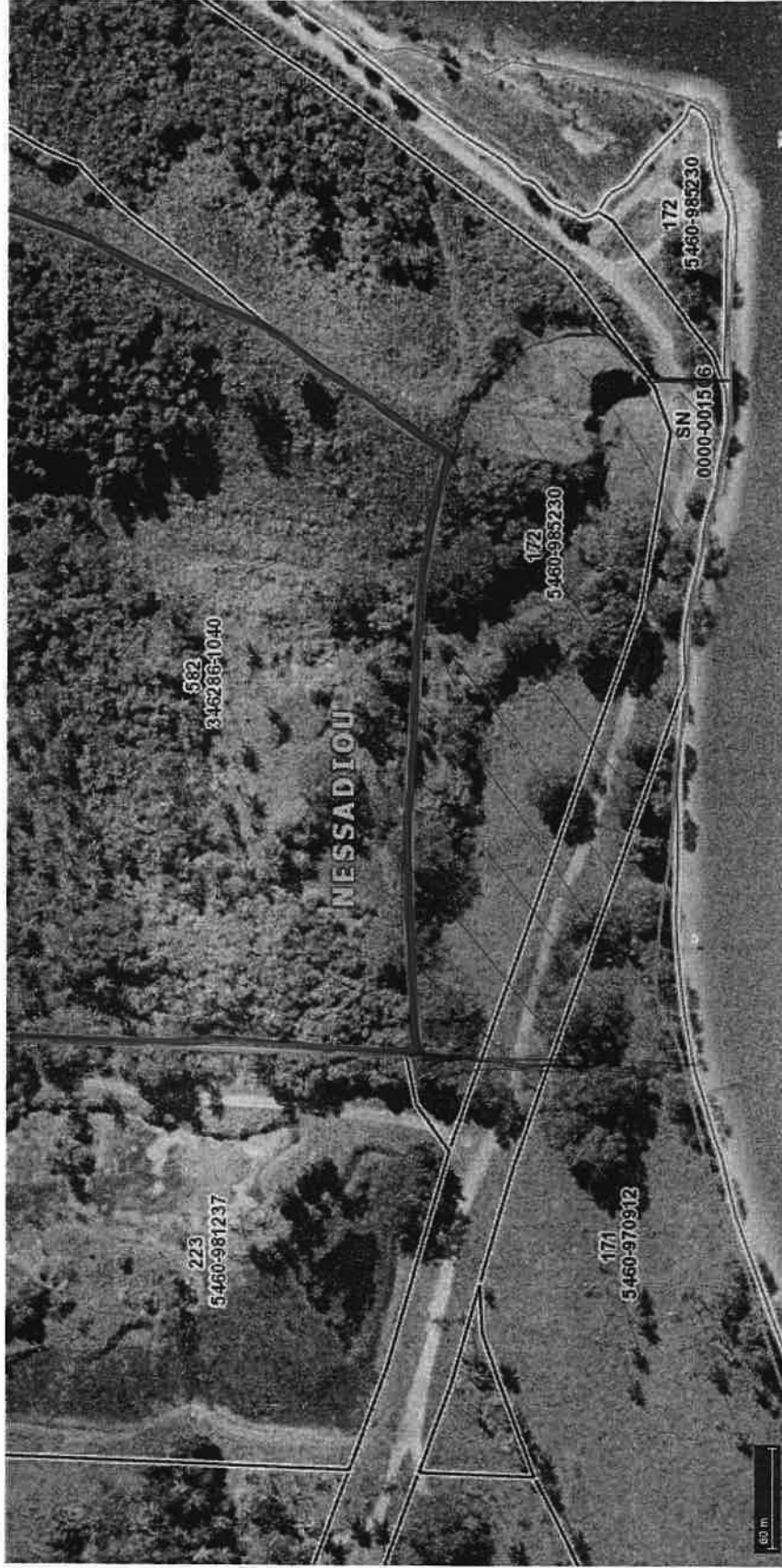
Zone UT prévue dans le projet de PUD → Zone NLT.

☒ Zone non cadastrée
☐ Zone artificielle.



GOUVERNEMENT
NOUVELLE-CALÉDONIE
DIRECTION DES INFRASTRUCTURES
DE LA TOPOGRAPHIE ET DES TRANSPORTS TERRESTRES
Service Topographique/Bureau du Cadastre

Extrait de Plan Cadastral



Commune	: BOURAIL	Numéro de Lot	: 582	Echelle	: 1/2000
Section	: NESSADIOU	Numéro d'Inventaire Cadastral	: 346286-1040	Date d'édition	: 14/03/2024
Lotissement	:	Surface	: 8 HA 57 A 34 CA		

Ces informations sont issues d'un traitement automatique de la base de données du SIG CADASTRE et sont délivrées sous toutes réserves.

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

Service Aménagement et
Urbanisme

Bureau Planification et
Aménagement

1 rue Edouard Unger -
Vallée-du-Tir
BP L1
98849 NOUMEA CEDEX

Téléphone :
20 30 40

Courriel :
daem.sau@province-
sud.nc

affaire suivie par
Aurelie Polaert

N° 69538-2021/30-
ISP/DAEM

Le Directeur adjoint
à

MADAME ELIZABETH DOITEAU
COMMISSAIRE ENQUETRICE
MAIRIE DE BOURAIL
BP 922
98870 BOURAIL

Objet : Observations de la direction de l'aménagement, de l'équipement et des moyens (DAEM) sur les documents composant le plan d'urbanisme directeur (PUD) de la commune de Bourail soumis à enquête publique

Référence : Arrêté n°10-2024/ARR/DAEM du 18 janvier 2024 portant ouverture d'une enquête publique relative à la révision du plan d'urbanisme directeur (PUD) de la commune de Bourail



Pièce jointe : 1

Madame,

J'ai l'honneur de vous adresser, en pièce jointe, les observations de la direction de l'aménagement, de l'équipement et des moyens (DAEM) sur les documents composant le plan d'urbanisme directeur (PUD) de la commune de Bourail soumis à enquête publique du jeudi 1^{er} février au lundi 18 mars 2024 inclus.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de ma considération distinguée.

Pour la présidente et par délégation,
Le directeur adjoint de l'aménagement,
de l'équipement et des moyens



Franck LADRECH



Commune de Bourail
Révision du plan d'urbanisme directeur (PUD)

Enquête publique

Du 1^{er} février au 18 mars 2024 inclus

Remarques sur les documents composant le PUD

Avis de la Direction de l'Aménagement, de l'Équipement et des Moyens (DAEM)

PREAMBULE

L'analyse croisée des différents documents du plan d'urbanisme directeur (PUD) de Bourail soumis à enquête publique du 1^{er} février au 18 mars 2024 inclus, conduit la direction de l'aménagement, de l'équipement et des moyens (DAEM) de la province Sud à formuler un certain nombre de remarques. Ce document récapitule l'ensemble des éléments qui, selon la DAEM, devraient être corrigés ou analysés par la Commune de Bourail dans la révision de son PUD.

Des remarques de forme sont énoncées dans le but de faciliter la compréhension générale du plan et d'optimiser sa lisibilité par les différents publics concernés. Ces remarques ont essentiellement un objectif de clarification des informations. D'autres remarques portent sur le fond. Elles sont toutes recensées dans le tableau ci-dessous, et reportées sur le rapport de présentation joint au présent avis.

Je tiens à vous rappeler, conformément à l'article PS. 111-35-1 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie (CUNC), qu'une enquête publique complémentaire devra être organisée si, au vu du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, la Commune estime souhaitable d'apporter au projet de PUD des changements qui en modifient l'économie générale.


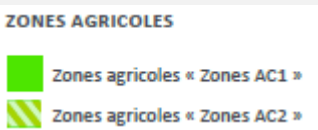
1) Le règlement












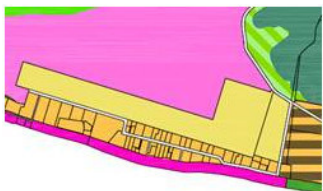


PAGES	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
4	Les zones agricoles, dites « zones A » « zones agricoles constructibles dites « zones AC » correspondant aux espaces à mettre en valeur en raison de l'existence d'une exploitation agricole ou de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Les constructions y sont autorisées dans les conditions prévues par le CUNC ; »	Il est proposé de remplacer la phrase suivante : « Les constructions y sont autorisées dans les conditions prévues par le CUNC ; » par « Les constructions y sont autorisées dans les conditions prévues par le CUNC et le présent règlement »;
5	Article 8 - Domaine Public Maritime - paragraphe 2 « 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 ». 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 de zone maritime.	Il est proposé de supprimer la phrase suivante : « 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 ».
37	Vocation de la zone agricole Règlementairement les zones « ANC » sont régies par l'article PS. 112-4 qui précise que ces zones correspondent à des espaces à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Elles ne peuvent être classées non constructibles en raison de l'exposition aux risques naturels ou de la préservation des paysages, comme c'est le cas dans le projet de PUD présenté en enquête publique.	Il est proposé de retirer la phrase : « Les constructions y sont interdites afin de préserver les paysages et les fortes pentes. » Et de la remplacer par la suivante : « Les constructions y sont interdites. »
13, 17, 20, 23, 26, 28, 31, 37, 38, 40, 41	Le règlement des zones U, UB, UR, UAE, UE, UT, UL, A et N comprend un article 1 occupations et utilisations du sol interdites qui expose que sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2 et qui liste également certaines interdictions. Ce dernier listing est inutile et induit en erreur le lecteur. Exemple en zone UB : - Article 1 : sont interdites « les constructions à destination d'activités artisanales, qui par nature sont incompatibles avec les caractéristiques de la zone UB » ;	Conformément au guide d'élaboration du PUD en province Sud, il est recommandé de supprimer ce listing pour les zones U, UB, UR, UAE, UE, UT, UL, A et N.

PAGES	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
	<ul style="list-style-type: none"> - Article 2 : sont autorisées « les constructions à destination d'artisanat, y compris d'artisanat d'art, dès lors que leur activité est en lien avec la vocation de la zone et ne génère pas de nuisances incompatibles avec celle-ci. » <p>Exemple en zone UT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Article 1 : sont interdites « les constructions à destination d'activités artisanales, qui par nature sont incompatibles avec les caractéristiques de la zone UT » ; - Article 2 : sont autorisées « les activités artisanales directement liées au tourisme et notamment les activités artisanales d'art à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances qui les rendraient incompatibles avec la vocation de la zone. » <p>Les zones UP et UM sont rédigées différemment : l'article 1 expose que sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2. Ces rédactions sont conformes aux recommandations du guide d'élaboration du PUD en province Sud.</p>	<p>Points de vigilance</p> <p>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.</p> <p><i>Extrait du guide d'élaboration du PUD</i></p>
14	<p>Activités associatives</p> <p>Article UA6 : Il est proposé en rez-de-chaussée des règles particulières de hauteur des constructions pour les activités associatives. Ces dernières ne renvoient pas à une destination de construction.</p> <p>Articles UA7 : Il est proposé que les rez-de-chaussée en façade sur rue soient obligatoirement destinés aux activités associatives. Ces dernières ne renvoient pas à une destination de construction.</p>	Il est proposé de supprimer les termes « ou associatives »
19	Article UB 8	Remplacer « Les garages ou abris de véhicules peuvent être implantées » par « Les annexes peuvent être implantées »
37	Vocation de la zone agricole	Remplacer « Peuvent être classés en zone agricole » par « Les espaces réglementés par les articles de la zone agricole sont »
38		

PAGES	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
35	Article A 5	Ajouter « et actes assimilés » après « pour les partages successoraux »

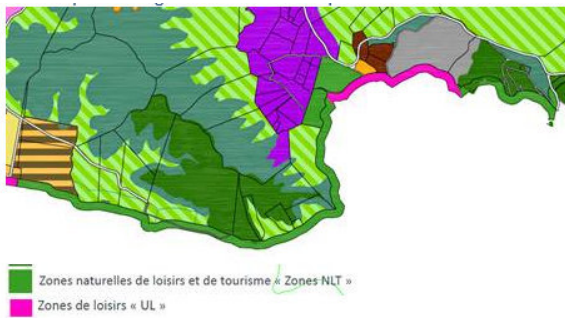
2) Le plan de zonage

REMARQUES	RECOMMANDATIONS
<p>Zones à urbaniser strictes et indicées</p> <p>La proportion de zones à urbaniser indicée 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. Pour rappel, le projet de PUD doit tendre vers les objectifs de développement durable énoncés à l'article Lp.111 2 du CUNC et en particulier " l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain et la préservation des espaces agricoles et forestiers, des sites et des paysages naturels et une consommation économe et maîtrisée des espaces". 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.</p>	<p>Une solution permettant de mieux projeter une évolution de la population de la commune (présentée dans le rapport de présentation) est de phaser cette ouverture à l'urbanisation sur le long terme ; ainsi, une partie des zones à urbaniser indicées pourrait être modifiée en zones à urbaniser strictes, au regard de l'évolution démographique, des logements vacants et en fonction des secteurs de développement privilégiés par la Commune.</p>
<p>Il convient de supprimer « ou de carrières » dans la légende ci-dessous :</p> 	<p>Conformément à l'article PS 112-3 du CUNC, il convient de remplacer « Zones naturelles d'exploitation minières ou de carrières » par « Zones naturelles d'exploitation minière ».</p>
<p>Il manque le terme « constructible » dans la légende des zones AC1 et AC2</p> 	<p>Par soucis de clarté pour les administrés et conformément à l'article PS 112-4 du CUNC, il convient de remplacer « zones agricoles » par « zones agricoles constructibles » pour les légendes des zones AC1 et AC2.</p>

REMARQUES	RECOMMANDATIONS
<p>Il manque dans la légende ci-dessous:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La mention de la zone urbaine résidentielle du littoral « zone UBli » - Le mot « urbaines » après « zones », - Le mot « zones » pour tous les intitulés entre guillemets. <p>ZONES URBAINES</p> <ul style="list-style-type: none">  Zones centrales « UA »  Zones résidentielles « UB »  Zones d'habitat rural « UR »  Sous-secteur particulier « URa »  Zones d'activités économiques « UAE »  Zones touristiques « UT »  Zones de loisirs « UL »  Zones d'équipements « UE »  Zones portuaires et aéroportuaires « UP »  Zones militaires « UM » 	<p>Par soucis de complétude du plan de zonage, il convient de rajouter la légende de la « zone UBli » sur tous les plans (plan général et planches).</p> <p>Conformément à l'article PS 112-1 du CUNC, il convient d'ajouter « urbaines » après « zones » pour chaque intitulé et remplacer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « UA » par « zones UA » - « UB » par « zones UB » - « UR » par « zones UR » - « URa » par « zones URa » - « UAE » par « zones UAE » - « UT » par « zones UT » - « UL » par « zones UL » - « UE » par « zones UE » - « UP » par « zones UP » - « UM » par « zones UM »
<p>Reprendre l'intitulé de la légende et ajouter « zones TC »</p> <div data-bbox="119 1160 467 1227">  TERRES COUTUMIÈRES </div>	<p>Conformément à l'article PS 112-5 du CUNC, remplacer « TERRES COUTUMIÈRES » par « Zones de terres coutumières dites « zones TC » »</p>
<p>La zone du camping de Poé (parcelle 64, N.I.C. : 337287-9396) est en UL.</p> <p>Un TG est en cours d'instruction pour la réhabilitation du camping, or le règlement prévoit p. 31 que « les terrains de camping et le stationnement de caravanes » sont interdits.</p> <div data-bbox="119 1541 663 1731">  <ul style="list-style-type: none">  Zones touristiques « UT »  Zones de loisirs « UL » </div>	<p>Certains ajustements du zonage et du règlement semblent nécessaires au vu des occupations existantes du littoral décrites ci-contre.</p>
<p>Poé-Est et Pointe Ferdinand en zone NLT / Gouaro en zone UL</p> <p>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) :</p>	

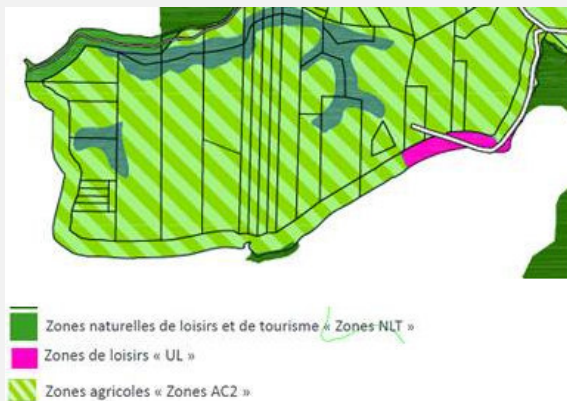
REMARQUES

RECOMMANDATIONS



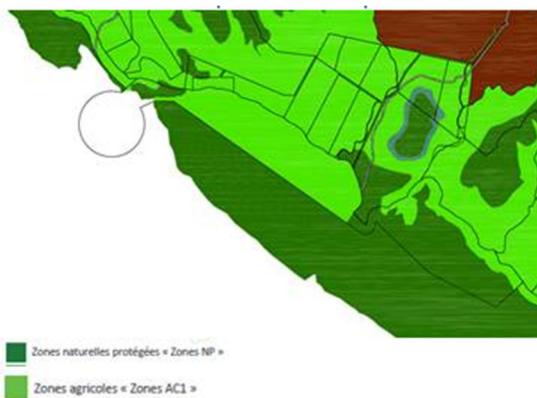
Pointe Vidoire

Un projet écotouristique incluant un camping est situé sur la zone UL (au droit du lot 223), or les aménagements de camping sont interdits dans cette zone.



Concession Nessaquacole

Une concession aquacole a été délivrée au droit des lots 183, 114, 115, 11, 20, 13, 69, 21 et 26. Or 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.



Aurelie Polaert

De: SCIR Le Gabé <scirlegabe@outlook.fr>
Envoyé: mercredi 6 mars 2024 18:19
À: Enquête publique PUD Bourail
Objet: [EXTERNE] PUD Bourail - remarques de la SCIR le GABE
Pièces jointes: PUD_bourail.pdf

ATTENTION : Cet e-mail provient d'une personne externe à la PROVINCE SUD. **Ne cliquez pas sur les liens ou n'ouvrez pas les pièces jointes** si vous ne connaissez pas l'expéditeur et que vous n'êtes pas convaincu(e) que le contenu est sûr. En cas de doute, merci de supprimer le message.

Bonjour,

Vous trouverez en pièces jointes les remarques de la SCIR le GABE concernant la révision du PUD de Bourail.

Bien cordialement.

La gérance de la SCIR le GABE

Mairie de Bourail

A l'attention de Madame le Commissaire enquêteur
Elizabeth DOITEAU

Service urbanisme, aménagement et foncier

1 à 2, rue Simone DREMON

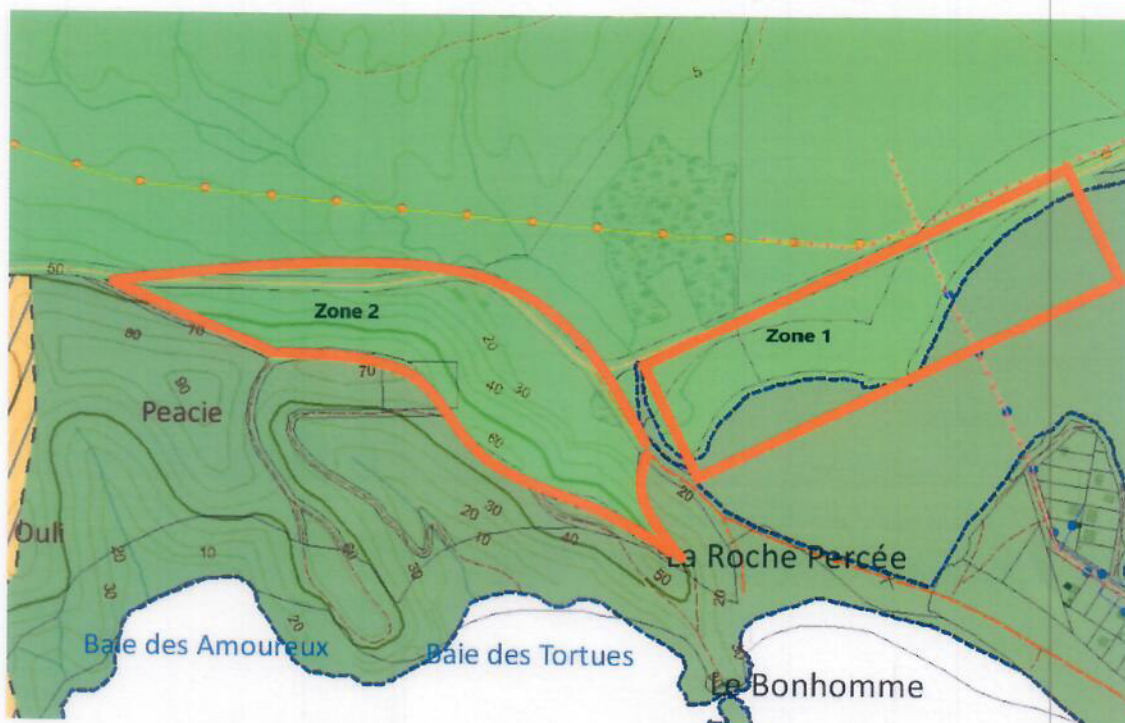
BP 922 - 98870 BOURAIL

Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique concernant la révision du PUD de Bourail.

Monsieur le Maire,

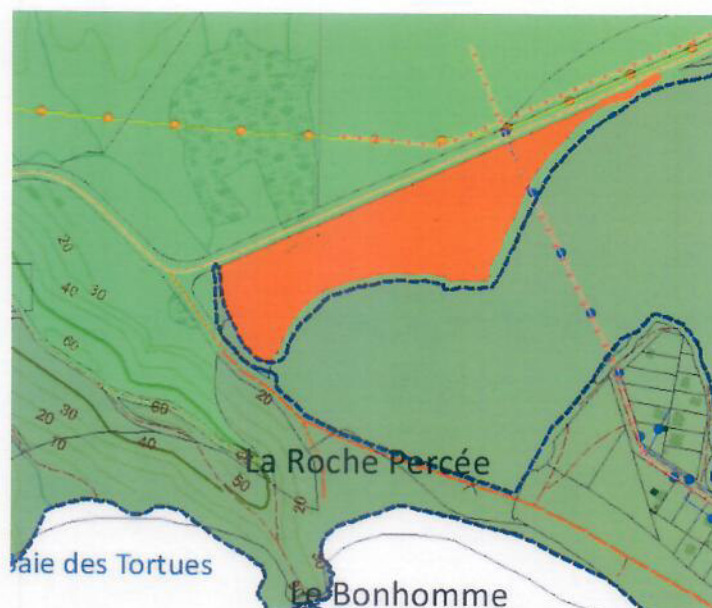
Dans le cadre de l'enquête publique concernant la révision du PUD de notre commune, nous avons pris connaissance des différents documents communiqués et notamment du rapport de présentation et du règlement de zonage qui en découle.

A la lecture de ce document, nous avons découvert que ce projet comprend des modifications de classification de zonage sur des parcelles nous appartenant ci-après nommées zone 1 et zone 2.



Ces changements restrictifs ne correspondent pas à l'utilisation que nous faisons actuellement de ces espaces. C'est la raison pour laquelle nous souhaitons vous faire part de nos observations.

Zone 1



Dans le PUD actuel, la zone indiquée sur la photo autorise les activités agricoles et notamment l'élevage, ce qui est notre activité économique sur Bourail. En effet, la SCIR le Gabé fait pâturer régulièrement du bétail sur cette parcelle intégrée dans le cycle des rotations des runs du Gabé.

Après vérification détaillée des documents graphiques du projet de PUD soumis à enquête administrative, il nous semble que cette partie risque de devenir une zone naturelle protégée, ce qui engendrerait une interdiction d'activité agricole sur ce terrain.

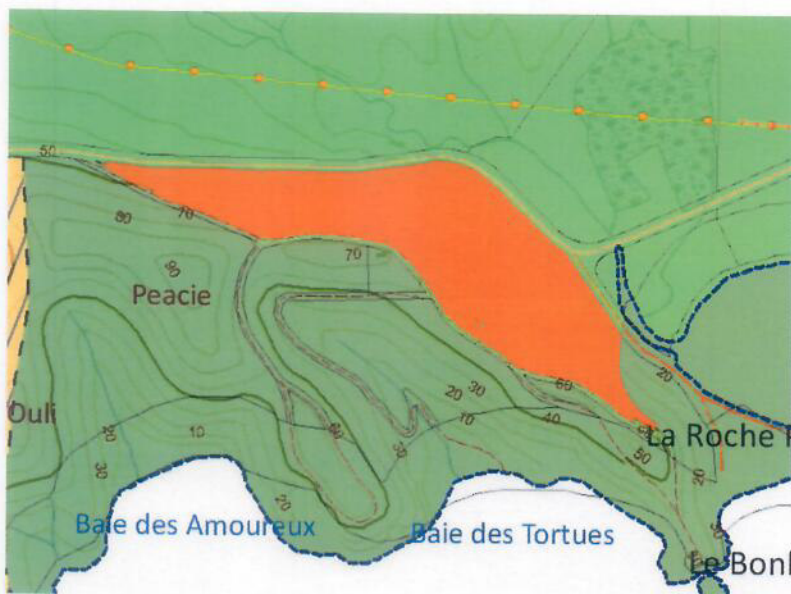
Même si nous comprenons et partageons ce souci de protection de ces espaces naturels, nous utilisons cette parcelle pour faire pâturer du bétail depuis des années sans n'y avoir jamais constaté de détérioration de la faune et de la flore. De plus, selon nous, la pâture du bétail et l'entretien de la parcelle que nous réalisons contribuent davantage au maintien de l'originalité de cet espace plutôt qu'à sa dégradation, notamment en évitant les feux et la dent du cerf.

Aujourd'hui, en Nouvelle-Calédonie, la SCIR le Gabé est la plus grande station d'élevage de bovins limousins en race pure en mesure de maintenir cette race amélioratrice historique sans avoir recours à des acaricides. En effet, le choix d'une lutte agronomique a été fait pour maîtriser les tiques, lutte qui impose une rotation raisonnée des bovins sur les paddocks qui doivent être en nombre suffisant.

Avec la perte de la baie des tortues, le Gabé a déjà abandonné près de 20 hectares de pâtures. La perte de la zone 1 mettrait à mal la gestion de notre troupeau limousin alors que nous venons de réhabiliter 800 mètres de barrière grillagée le long de cette zone.

Aussi, nous demandons que cette zone puisse permettre de poursuivre une activité agricole respectueuse de l'environnement tout en préservant les paysages grâce à un zonage en **zone agricole non constructible "ANC"**.

Zone 2 :



Dans le rapport de présentation, nous comprenons que la zone nous concernant fait partie d'une zone tampon de protection de forêt sèche, ce qui expliquerait le projet de passage d'un zonage de zone agricole constructible à zone agricole non constructible "ANC".

Bien que nous ayons conscience de la volonté de la commune de protéger, d'anticiper et d'être vigilant sur les parcours entourant les forêts sèches, cette réduction de nos possibilités d'utilisation de cet espace pastoral nous impacte directement. En effet, nous souhaitons garder la possibilité d'y implanter une installation directement nécessaire à l'exploitation agricole.

Par ailleurs, sur cette zone précisément, la création d'une ceinture de vigilance autour de la forêt sèche alors qu'une route traverse déjà cette zone nous semble incohérente et sans fondement. En effet, la voie d'accès à la Roche Percée coupe déjà cette continuité écologique.

Par conséquent, nous vous demandons de bien vouloir maintenir cet espace **en zone agricole constructible** pour une véritable gestion partagée de l'espace rural.

Nous espérons que nos observations attireront votre attention et que vous serez à l'écoute de nos besoins en tant qu'exploitant agricole historique de la commune en répondant favorablement à nos demandes.

Nous nous tenons à votre disposition pour échanger avec vous sur nos observations.

Nous vous prions, Monsieur le Maire, d'agréer nos salutations distinguées.

La gérance de la SCIR Le GABE

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'P. Bouché', written over the typed name 'La gérance de la SCIR Le GABE'.

Aurelie Polaert

De: Sylviane Curé Papazian <papaziansylviane62@gmail.com>
Envoyé: lundi 4 mars 2024 09:02
À: Enquête publique PUD Bourail
Objet: [EXTERNE] Aménagement touristique Baie de Nessadiou

ATTENTION : Cet e-mail provient d'une personne externe à la PROVINCE SUD. **Ne cliquez pas sur les liens ou n'ouvrez pas les pièces jointes** si vous ne connaissez pas l'expéditeur et que vous n'êtes pas convaincu(e) que le contenu est sûr. En cas de doute, merci de supprimer le message.

Bonjour

Pourriez vous me détailler et m'envoyer la carte des aménagements prévus notamment où se trouve actuellement L'auberge du Pêcheur sise a Nessadiou RM22 ?

Je vous en remercie par avance

Cordialement Sylviane Papazian

Aurelie Polaert

De: Sylviane Curé Papazian <papaziansylviane62@gmail.com>
Envoyé: mercredi 6 mars 2024 11:46
À: Enquête publique PUD Bourail
Objet: [EXTERNE] MODIFICATION PUD BOURAIL

ATTENTION : Cet e-mail provient d'une personne externe à la PROVINCE SUD. **Ne cliquez pas sur les liens ou n'ouvrez pas les pièces jointes** si vous ne connaissez pas l'expéditeur et que vous n'êtes pas convaincu(e) que le contenu est sûr. En cas de doute, merci de supprimer le message.

Bonjour

Ne pouvant nous rendre en Mairie nous vous adressons mon époux Cyrille Papazian et moi même nos commentaires quant à la transformation du 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 temps que zone agricole

Nous sommes contre le fait que cette zone passe en zone touristique

Le collectif de Nessadiou vous a remis un courrier que nous avons signé vous expliquant les raisons de notre position

Nous vous remercions de bien vouloir accuser réception de cet e-mail

Cordialement Cyrille et Sylviane Papazian

demande reçue en double
le 23/02/24 et 26/02/24

Aurelie Polaert

De: Maureen Hogan <mhogan@smgm.nc>
Envoyé: vendredi 23 février 2024 15:51
À: Enquête publique PUD Bourail
Objet: [EXTERNE] Observations projet de PUD révisé de la commune de Bourail
Pièces jointes: Courrier SMGM - Observations projet PUD révisé de la commune de Bourail.pdf

ATTENTION : Cet e-mail provient d'une personne externe à la PROVINCE SUD. **Ne cliquez pas sur les liens ou n'ouvrez pas les pièces jointes** si vous ne connaissez pas l'expéditeur et que vous n'êtes pas convaincu(e) que le contenu est sûr. En cas de doute, merci de supprimer le message.

Madame le commissaire enquêteur,

Nous vous prions de bien vouloir trouver en pièce jointe notre courrier relatif au projet de PUD révisé. L'original du courrier vous sera également envoyé par voie postale.

Veuillez agréer, Madame le commissaire enquêteur, nos salutations distinguées.



Maureen HOGAN

Assistante de direction

✉ mhogan@smgm.nc

IMMEUBLE LI
30, route de la Baie d
BP 166 98845 Nour
Nouvelle-
+68
smgm



Madame le commissaire enquêteur
Mairie de Bourail
1 à 2, rue Simone Drémon
BP 922
98870 BOURAIL

Nouméa, le 23 février 2024

Dépôt contre récépissé

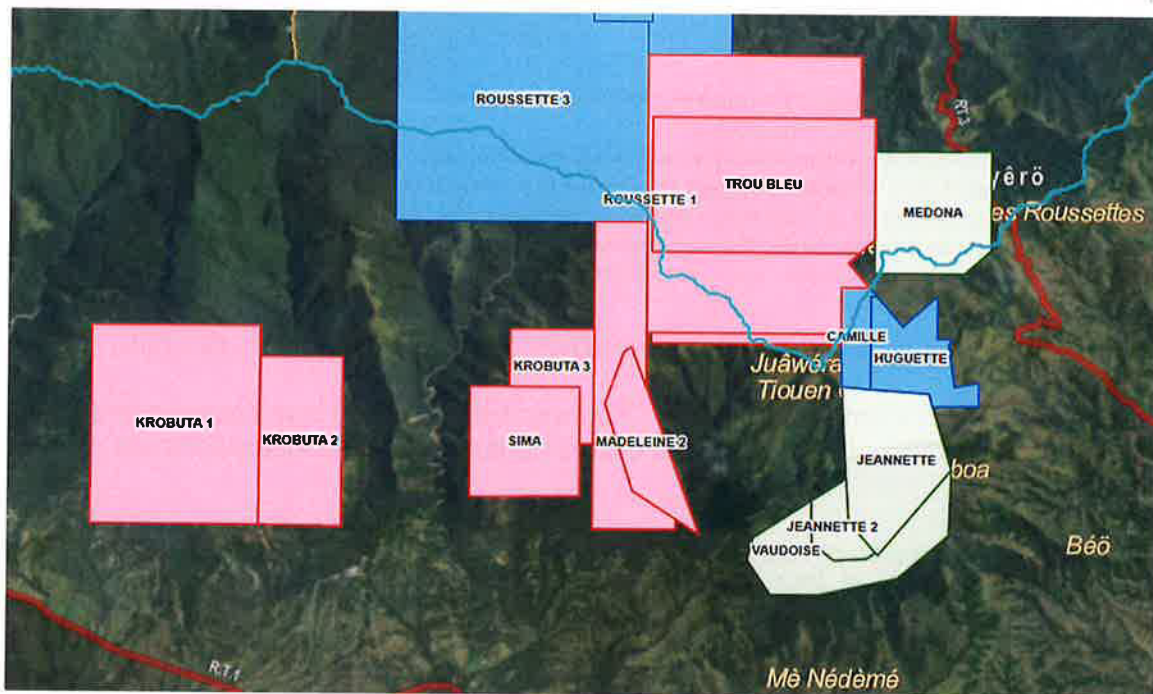
Nos réf : TS/MH-6287/20-02-24

Objet : observations sur le projet de PUD révisé de la commune de BOURAIL

Madame le commissaire enquêteur,

En qualité de directeur général de la SOCIÉTÉ MINIÈRE GEORGES MONTAGNAT (SMGM), j'ai l'honneur de porter à votre connaissance les observations qu'appellent de notre part le dossier de PUD révisé.

SMGM est titulaire de neuf concessions minières sur le territoire de la commune de Bourail : (représentées en rose)



Les concessions les plus anciennes datent de 1942 et les plus récentes ont été délivrées il y a moins de 15 ans.

SOCIÉTÉ MINIÈRE GEORGES MONTAGNAT

S.A.R.L. CAPITAL : 55 000 000 XPF

Le Centre - 30 route de la Baie des Dames

BP 166 - 98845 Nouméa Cedex - Nouvelle-Calédonie

e-mail : smgm@smgm.nc - Tel. (687) 27 42 43 - Fax. (687) 27 25 36

Ces concessions présentent un caractère stratégique pour notre activité et notre développement.

Jusqu'ici, la réglementation d'urbanisme applicable à Bourail réservait au secteur considéré (qui compte également des concessions d'autres opérateurs) une vocation minière clairement reconnue.

Or, il ressort des éléments mis à disposition du public que le PUD révisé se voit expurgé de tout secteur dédié à l'activité minière.

Nous relevons dans la synthèse de l'enquête administrative un constat totalement erroné de la situation à date :

SERVICE DU DOMAINE

« La suppression des zones minières a un impact direct sur des lots appartenant au domaine privé de la NC (exploitations existantes autorisées par le code minier et la PS) »

> 6 lots concerné 

+ CCI

> être vigilant sur l'inscription au PUD de l'arrêt total des nouvelles activités minières dans la commune (exploitation, sous-traitance, etc. contribuent au développement économique).

> Réponse apportée :

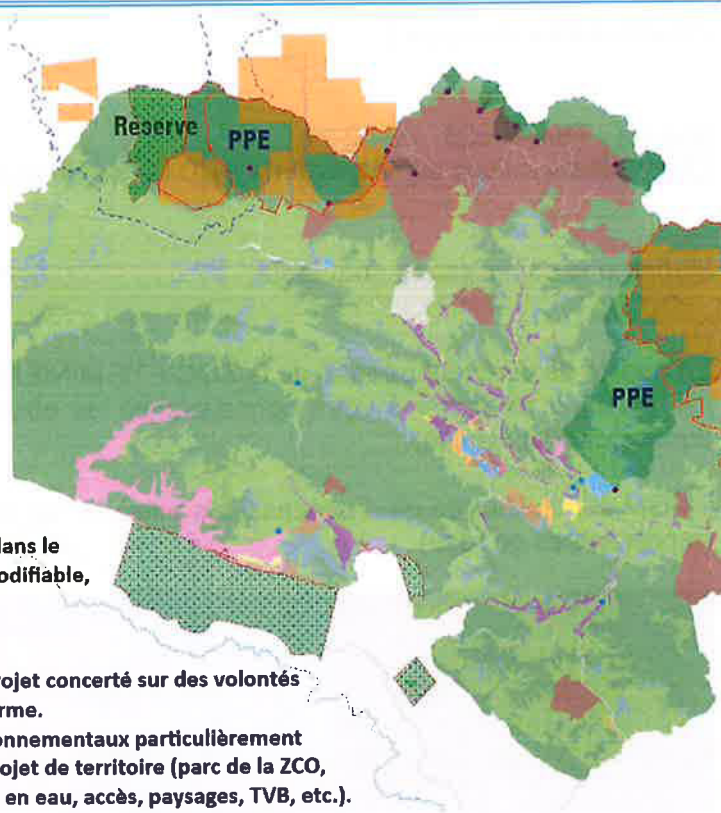
> Maintien du zonage NP

> Pas de zone dédiée aux exploitations minières dans le cadre de cette révision du PUD (un document modifiable, révisable, non figé dans le temps).

> pas d'exploitation minière en activité ; ni de projet concerté sur des volontés d'ouverture d'exploitations à court ou moyen terme.

> les massifs ciblés recouvrent des enjeux environnementaux particulièrement importants mis en avant dans le diagnostic et projet de territoire (parc de la ZCO, proximité de réserve, protection de la ressource en eau, accès, paysages, TVB, etc.).

NB : les « exploitations » de carrières ou de mines sont interdites en zone NP, les « prospections » de carrières ou de mines sont elles autorisées.



Le constat d'absence d'activité minière relève d'une profonde dénaturation des faits.

Quant à l'absence de « projets concrets », il convient de souligner que nous n'avons jamais été sollicités par les autorités municipales et que nous contestons vigoureusement une telle déclaration.

Au cas présent, la mise en révision du PUD de Bourail a été décidée par une délibération du 25 mars 2016 et le projet de PUD a été arrêté par une délibération du 21 novembre 2023.

Pour votre parfaite information, depuis mars 2016, nous nous sommes vus octroyer la concessions KROBUTA 3 (arrêté n°216-2016/BAPS/DIMENC) et avons engagé de nombreuses dépenses dans le cadre des dossiers suivants :

- 06/10/2016 : Dépôt à la DIMENC de la demande de renouvellement de la concession SIMA

- 27/11/2017 : Dépôt à la DIMENC de la demande de renouvellement de la concession ROUSSETTE 1
- 25/11/2021 : Dépôt à la DIMENC de la demande d'autorisation de travaux de recherches SIMA/MADELEINE 2 (dossiers toujours en cours)
- 16/06/2023 : Dépôt à la DIMENC de la demande de renouvellement de la concession KROBUTA EXTENSION

Il ne vous aura pas échappé que le « bilan de l'enquête administrative » indique que la suppression de la vocation minière du secteur ne serait pas définitive mais pourrait être revue dans un futur proche.

Une telle indication, dépourvue de toute portée juridique, doit être mise en perspective de la durée des procédures de révision des PUD.

Il est faux, en présence de procédures durant plus de huit ans, d'affirmer que le PUD révisé tel qu'il est aujourd'hui déjà opposable serait réversible et ce d'autant plus que le classement du secteur en zone naturelle protégée ne pourrait être remis en cause sans autorisations et études d'impact environnementales particulièrement longues.

La suppression de la destination 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.

Nous déplorons par ailleurs une forme d'empiètement sur les compétences de la DIMENC et de la Province Sud dès lors que le secteur minier ne relève pas des prérogatives des communes qui sont uniquement associées aux décisions lors de la consultation de la Commission minière communale.

Il est manifestement illusoire de vouloir faire disparaître la dimension minière de Bourail alors même que des acteurs majeurs du domaine disposent de titres en cours de validité, qui plus est dans une période où la filière est sujette à des contraintes et facteurs extrêmement pénalisants.

Nous observons que le service du Domaine de la Nouvelle-Calédonie a pris le soin d'indiquer que la suppression de la vocation minière aurait un impact significatif sur le foncier actuellement affecté à l'activité minière et que cette observation n'a pas été prise en compte.

Nous déplorons la réponse de la mairie, ainsi formulée :

« La mairie souhaite maintenir le zonage NP (zone naturelle protégée) et ne pas avoir de zone dédié 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 projet concerté sur des volontés d'ouverture d'exploitations à court ou moyen terme. »

La CCI a fort justement souligné la dimension socio-économique d'une telle position.

Là encore, la position de la mairie est totalement erronée, biaisée et contradictoire (autorisation de prospection mais non de l'exploitation) :

« La mairie souhaite maintenir le zonage NP (zone naturelle protégée) et ne pas avoir de zone dédié 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 projet concerté sur des 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, si les « exploitations » de carrières ou de mines sont interdites sont interdites en zone NP, le PUD y autorise tout de même les « prospections » de carrières ou de mines. »

Pour mémoire, le Code de l'Urbanisme consacre l'intérêt général qui s'attache à l'activité minière en prévoyant notamment que des 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 » (article Lp. 121-16).

Pour mémoire également, le PUD ne peut légalement remettre en cause des droits acquis.

C'est pourtant l'objectif poursuivi au cas présent puisque la Commune de Bourail souhaite se doter d'un cadre réglementaire interdisant, au-delà des travaux et constructions, toute activité d'exploitation minière.

Cette position radicale ne repose sur aucune étude et procède manifestement d'une volonté purement politique.

En matière de PUD, l'administration doit pourtant tenir compte de la réalité factuelle et historique.

Les zones minières ne peuvent être classées en zone naturelle protégée.

D'ailleurs le Code de l'Urbanisme distingue expressément les zones naturelles minières des zones protégées en son article PS. 112-3 :

« Les zones naturelles, prévues à l'article Lp. 112-7, sont dites « zones N ».

Elles peuvent comprendre des :

- zones naturelles protégées dites « zones NP » correspondant aux espaces à protéger et à mettre en valeur en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou environnemental et dont le maintien à l'état naturel doit être assuré ;

- zones naturelles de loisirs et de tourisme dites « zones NLT » correspondant aux espaces naturels à valoriser et dont l'état naturel doit être préservé ;

- zones naturelles d'exploitation forestière dites « zones NF » dont la vocation dominante est l'accueil des activités de sylviculture ;

- zones naturelles d'exploitation minière dites « zones NM » dont la vocation dominante est l'accueil des activités minières et d'exploitation de carrières. »

La zone concentrant les titres miniers indiqués sur la carte ci-dessus ne peut, à l'évidence, être considérée comme entrant dans la définition de la zone NP.

Convaincus que la démarche de la Commune de Bourail repose sur une confusion majeure sur la réalité et la portée du PUD qu'elle s'apprête à entériner, nous souhaitons vous rencontrer pour développer plus avant le caractère inadmissible et juridiquement injustifiable de la mise

en place d'un classement généralisé en zone NP signifiant l'interdiction de toute exploitation minière.

Afin de ne pas priver la population de la possibilité de vous rencontrer lors des permanences programmées en mairie, ainsi que pour pouvoir échanger parfaitement librement avec vous, nous vous remercions de bien vouloir nous indiquer vos disponibilités.

Nous nous proposons d'organiser un déplacement sur la zone pour que vous preniez pleinement la mesure du non-sens de la position municipale.

Nous vous remercions par avance pour l'attention que vous voudrez bien porter à la présente ainsi que de l'annexer et d'y répondre dans vos conclusions.

Nous vous prions de croire, Madame le commissaire enquêteur, à l'assurance de notre considération distinguée.



Thomas Sevêtre
Directeur général

Je soussignée, Elizabeth Duteau, commissaire
enquêteur, déclare d'enquête publique
relative à la révision du PUD de la commune
de Beauport, CLOSE le lundi 18 Mars 2024
au sein

th

th