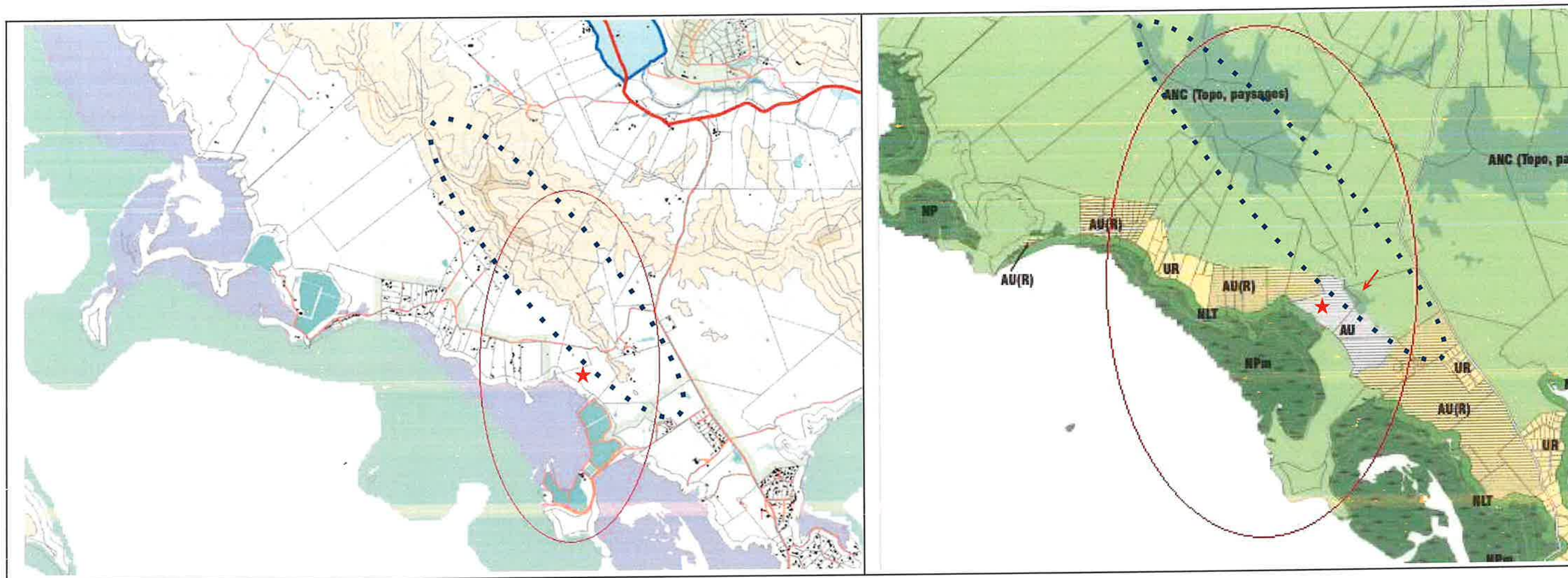


Observations formulées dans le cadre de l'enquête publique de la révision du PUD de Boulouparis

Quelle justification de la zone ANC (topo, paysages) sur le haut du lot 279 là où est située la plateforme terrassée de longue date pour y accueillir une construction ?

Un massif borde la baie de Pritzbuer à l'Est (signalé en tireté bleu sur le fond de carte ci-dessous), avec un sommet à 271m (Bwa Korü) au Nord et une crête se poursuivant vers le Sud avec un second point haut à 233m (Calou) puis une altitude diminuant (dômes à 86m puis 76m) jusqu'à la presqu'île Rousseau. C'est une crête enherbée et parsemée de bosquets de cactus (*Acanthocereus tetragonus*), de faux mimosa (*Leucaena leucocephala*) et d'autres espèces exotiques envahissantes.

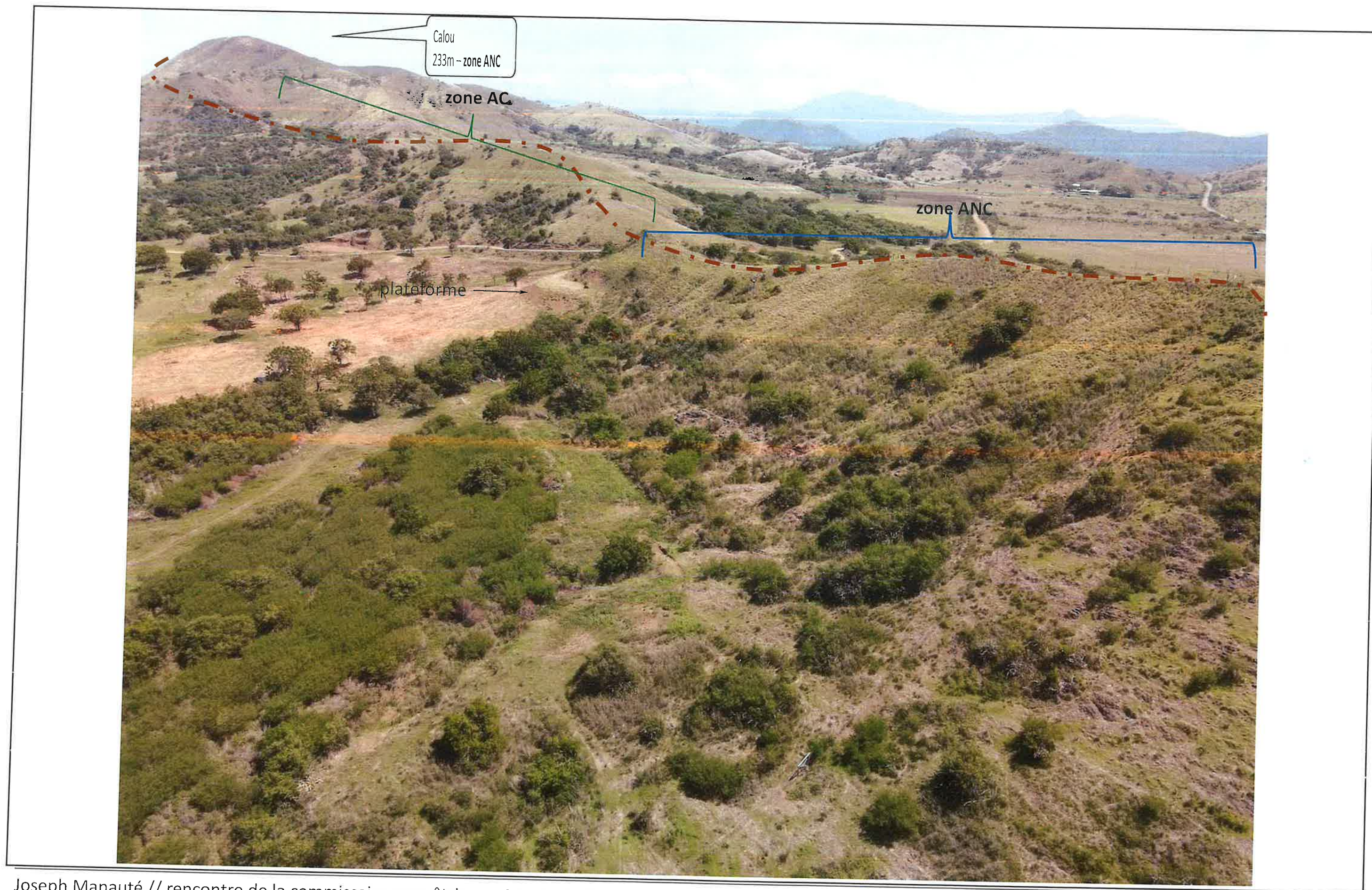




Dans le diagnostic, si l'on retrouve des fonds de cartes illustrant la topographie de la commune (fond de carte de gauche), les critères retenus pour identifier les paysages et les retenir pour en faire des zones ANC (topo, paysages) et non une zone AC, ne sont pas explicités.

Dans le cas présent, le massif et son sommet à 271m (Bwa Korü) au Nord sont retenus comme éléments du paysage à préserver de la construction notamment, et placés en zone ANC (topo, paysages) – fond de carte de droite ci-dessus.

Dans la continuité du massif, la crête orientée Sud n'est elle pas retenue comme élément du paysage. Toutefois, bien que la crête ne soit pas retenue, une petite zone – signalée avec une flèche rouge dans le fond de carte ci-dessus) est placée en zone ANC (topo, paysages). Cette zone concerne en partie le lot 279 (étoile rouge sur les fonds de cartes jointes), un lot que j'ai acquis en 2012 et sur le haut duquel j'ai fait faire une plateforme à l'époque.





Sans que les critères de sélection des secteurs placés en zone ANC (topo, paysages) ne soient expliqués, et alors que visiblement ce n'est pas la crête qui est retenue comme élément topographique et de paysage, la petite surface placée en ANC est injustifiée, à moins que ce soit la plateforme que j'y ai fait faire il y a une décennie pour accueillir une construction, qui soit considérée comme élément du paysage à préserver!

Ce zonage questionne et pourrait être interprété comme un « zonage à la parcelle », cela d'autant plus que le lot en zone NC dans le PUD de 2013 est placé en zone AU stricte dans le projet de PUD soumis à enquête publique.

En outre, alors que la plateforme existe depuis une décennie et qu'une demande de permis de construire un bungalow a été déposée, il vient de m'être refusé sur le motif que « le projet de construction, bien que parfaitement compatible avec le PUD en vigueur (zone NC), n'est pas conforme au PUD dernièrement rendu publique (zone AU stricte et ANC (topo, paysages)) pour les besoins de l'enquête publique.

Au regard de ces éléments et en tant que propriétaire, je souhaite que le zonage concernant la bande littorale entre la presqu'île Gardner au Nord et la presqu'île Rousseau au Sud, soit préservée de l'urbanisation dans la temporalité de ce PUD, et donc que soient remplacées les zones AUR et AU stricte en zone AC ou analogue considérant le projet agroforestier porté, notamment là où est mon lot de 18ha.

Le préjudice de « perte de chance » et le risque contentieux

Le projet agroforestier engagé suite à l'achat de la parcelle en 2012, est remis en cause par le zonage AU stricte et ANC (topo, paysages), puisque toute construction, même l'hébergement de l'exploitant, est proscrit. Le refus du permis de construire (un bungalow type F2) par la province Sud est motivé par ce zonage projeté dans le PUD en cours d'enquête publique : « bien que compatible avec le PUD en vigueur (zone NC), le projet de construction n'est pas conforme au PUD en révision (AU stricte) ».

Se pose le préjudice de "perte de chance" que constituerait le zonage AU stricte - et ANC là où est la plateforme (aucune construction possible) comme envisagé actuellement par le PUD soumis à EP au-lieu d'un zonage AC par exemple (construction du logement de l'exploitant possible).

Cela me contraindrait à m'engager dans une démarche contentieuse. En effet, j'ai acheté ce terrain (30MF), fait clôturer pour repousser les cerfs (2MF), fait broyer les cactus (1,5MF) pour installer les arbres hôtes des santals, et des fruitiers. Y avoir une présence en quasi permanence est essentiel pour maintenir une pression de prélèvement sur les cerfs et cochons sauvages qui arrivent à se faufiler et qui seront redoutables avec toutes plantations, au moins les premières années. D'où la demande de permis de construire un bungalow de type F2 sur la plateforme et un emprunt accordé fin 2023 à un taux très intéressant (3,5% au-lieu de quasi 6% aujourd'hui) que je risque de perdre malgré le différé de 12 mois qui m'est accordé.

Nota: NB : PUD ACTUEL ET DROITS À BÂTIR SUR FONCIER AGRICOLE Le PUD devra répondre à la question 'sensible' de la taille limite des parcelles constructibles en zone agricole. En effet, une distinction pourrait être faite entre les besoins liés à des pratiques d'élevage extensif, de terres de pâturages et les besoins de production liés au maraîchage dans les zones alluvionnaires par exemple. Actuellement, la taille limite des parcelles constructibles en zone agricole est fixée à 50ha sur l'ensemble de la commune, sauf exceptions (partages familiaux, zones alluvionnaires situées en limite d'un cours d'eau - mais sans précision de limite - etc.). Il conviendra de juger de la pertinence des règles d'implantation en zone agricole au regard des enjeux fixés par le Projet de Territoire communal (permettre le développement des pratiques agricoles, dans toute leur diversité, la préservation des pratiques existantes et des vastes stations d'élevage ou terres de pâturage, etc. (page 125)

Remarque : le risque est bien par cette voie de voir se multiplier les partages successoraux et donc le mitage, ce qui va à l'encontre de ce qui semble vouloir être évité

> OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DU CODE DE L'URBANISME (art. Lp.III-2)

Il s'agit, en fait, de permettre d'assurer :

- a) > **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 ;
- b) > **la diversité** des fonctions urbaines et rurales et **la mixité** sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités d'aménagement, de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives et culturelles ainsi que d'équipements publics et d'équipements commercial et de réseaux ;
- c) > **la sauvegarde** des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable et **la revitalisation** des centres urbains et ruraux, la qualité de l'urbanisme ;
- d) > **la sécurité** et la salubrité publiques ;
- e) > **la préservation** des ressources naturelles, de la biodiversité des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- f) > **la prévention** des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- g) > **la rationalisation** de la demande de déplacement.

Justification d'une surface aussi importante placée en zone AU stricte et en zone AU(R) (ou justification de l'augmentation d'autant de droits à construire ?) sur la bande littorale face à la baie de Pritzbuer, de la presqu'île Gardner au Nord jusqu'à la presqu'île Rousseau au Sud dans la temporalité de ce PUD?

1) Préservation des paysages contribuant à l'identité de la commune et de la vocation agricole des terres

Parmi les 5 grands paysages donnant l'identité de la commune, **le littoral/lagon** (Phase I – Diagnostic page 16) mentionnant que la zone littorale Nord, située entre La Foa et la presqu'île de Bouraké est une zone importante à sauvegarder notamment au regard de ses écosystèmes d'intérêt patrimonial protégés (herbiers mangroves récifs) avec des terres dédiées à l'activité agricole et très peu de constructions, et **les vastes plaines agricoles** (Phase I – Diagnostic page 17), dont le secteur agricole de Ouaménie (section Ouaménie pâturage).

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

LE GRAND PAYSAGE

La commune de Boulouparis est située sur la côte Ouest de la Grande Terre. Cette côte est protégée des vents dominants par la chaîne centrale, elle est donc plus sèche et tempérée que la côte Est. Elle offre ainsi un paysage de larges et longues plaines herbeuses et de savane (dont l'arbre emblématique est le niaouli), montant progressivement par une série de collines et de plateaux, recouverts de forêts, vers les montagnes.

Le lagon est parsemé de nombreux îlots (38), dont certains de grande taille, qui ont la même structure géologique que la Grande Terre.

LE LAGON, LE LITTORAL, LA BAIE DE SAINT-VINCENT



Comme dans tout le territoire calédonien, le lagon est prédominant dans le paysage boulouparisien. Le lagon calédonien est exceptionnel. Entouré de la deuxième plus grande barrière de corail au monde et certainement la mieux conservée, il recèle une variété d'espèces extrêmement importante. Il abrite différents écosystèmes notamment les récifs coralliens et les herbiers qui sont des écosystèmes protégés et des îlots, particulièrement nombreux dans le lagon de Boulouparis. Principale baie de la province Sud située sur la commune de Boulouparis, la baie de Saint-Vincent est parsemée et ceinturée d'îles et d'îlots de toutes tailles.

Le littoral de Boulouparis est assez découpé et comprend différents secteurs assez caractéristiques :

- Des zones urbanisées (c'est le cas de la presqu'île de Bouraké, de Tomo ou de Port-Ouenghi),
- Des exploitations agricoles (fermes aquacoles et station de recherche notamment),
- Une plaine alluvionnaire (delta de la Ouenghi)
- De grandes baies intérieures

Le littoral de Boulouparis peut être analysé en deux parties : Au nord et au sud de Bouraké.

Toute la partie Nord du littoral située entre la commune de La Foa et Bouraké est une zone importante à sauvegarder. Elle comporte des écosystèmes d'intérêt patrimonial protégés (herbiers, mangroves et récifs) tout le long. Les terres y sont principalement dédiées à l'activité agricole et comportent très peu de constructions. Celles-ci sont essentiellement regroupées entre la presqu'île Gardner et Bouraké. On y voit notamment deux entreprises aquacoles et le lotissement Samy.

A partir de Bouraké, le littoral est découpé en différentes baies où alternent les mangroves et les zones urbanisées (Bouraké, Port-Ouenghi et Tomo). On notera une petite exception sur la Pointe

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

Ainsi, on recense des exploitations agricoles sur l'îlot Puen et l'îlot Hugon. La majeure partie de leur DPM (Domaine Public Maritime) est louée à des privés pour une utilisation agricole. L'îlot Puen compte également une bande qui est louée pour des installations touristiques sur la zone où se situe un projet d'hôtel.

Sur pratiquement tous les îlots, on recense des cabanons d'agrément privés et des bandes de domaine public maritime louées pour un usage d'agrément, en nombre plus ou moins important. L'île verte est la plus accaparée par les résidents pour leur loisir personnel.

Enfin une petite zone de l'îlot Ténia est réservée à un usage touristique (Bouts d'Brousse) dans le respect de l'aire de gestion durable des ressources dont il fait partie.

Les rivages des îlots tournés vers le lagon (îlot Puen, îlot Leprédour, îles Testard, îlot Hugon, îlot Ténia, îlot Ducos) sont riches en écosystèmes et biodiversité. On y trouve des herbiers et des récifs, ainsi que de la forêt sèche sur l'îlot Leprédour et de la mangrove au centre de l'îlot Ducos. Deux de ces îlots font d'ailleurs partie d'aires protégées : la réserve marine de l'îlot Ténia et la réserve naturelle de l'îlot Leprédour.

DE VASTES PLAINES AGRICOLES



Comme la majorité du territoire calédonien, la commune de Boulouparis est caractérisée par un territoire bordé par le lagon d'une part et par la chaîne montagneuse de l'autre. Entre ces deux entités se situe une vaste plaine côtière vallonnée. Il s'agit d'une caractéristique particulière de certaines communes de la côte Ouest, la côte Est étant beaucoup plus escarpée et la jonction mer-montagne beaucoup plus abrupte.

Cette étendue est en grande partie constituée de plaines vallonnées et de pâturages. C'est une des raisons de la vocation agricole de la commune. En effet, les faibles pentes et les grands espaces sont particulièrement favorables à l'élevage ou à la culture.

Les grandes plaines alluviales sont situées à l'est (plaine de la Ouenghi), au centre (plaine de Boulouparis), sur le littoral située ouest (vallée agricole de la Ouaménie puis plaine Ouano).

Comme nous pourrions le voir par la suite concernant le climat de la commune, la plaine de Boulouparis connaît des précipitations faibles (majoritairement comprises entre 750 et 1000mm par an). Ces précipitations sont encore inférieures le long du littoral au Sud de Port-Ouenghi. Dans ce contexte, les rivières de la Ouaménie et de la Ouenghi sont un atout important car elles garantissent une bonne ressource en eau. En effet, le manque d'eau est la principale menace pour

2) Préservation des écosystèmes d'intérêt patrimonial protégés (EIP)

Les forêts sclérophylles

La situation des forêts sclérophylles, écosystème d'intérêt patrimonial protégé, est jugée alarmante sur la commune (**Cf. Etat initial de l'environnement, Diagnostic page 26**). Avec des surfaces résiduelles réduites (103 ha ou 0,7% à l'échelle du territoire), elles hébergent pourtant 26 espèces rares et menacées différentes **soit environ ¼ des espèces connues**, se concentrent au-dessus du camp Brun (65ha), sur l'îlot Leprédour (103ha) et sur la Pointe Noire (35ha), aussi nommée presqu'île de Bouraké.

Le document mentionne que sur la commune, elles sont règlementées par le code de l'environnement de la Province Sud en tant qu'écosystèmes d'intérêt patrimonial (EIP) faisant l'objet d'efforts importants de restauration et conservation à l'échelle de la Nouvelle-Calédonie, notamment sur les aires protégées. **Les PUD des communes peuvent également jouer un rôle pour leur préservation en les classant en Zone naturelle à protéger.**

Par ailleurs, il est mentionné la forte volonté politique du maire de la commune de pérenniser le reboisement de ces forêts sèches mais aussi de les étendre à d'autres secteurs de la commune. Enfin, dans la synthèse, en page 31 du diagnostic, il est mentionné que « le développement de projets de reboisement hors de l'îlot Leprédour est un enjeu environnemental ». **Ce qui rejoint le projet agroforestier envisagé sur le lot 279 (18ha), face à la baie de Pritzbuier et milite pour un reclassement en zone AC ou analogue compatible avec le projet porté, et non AU stricte.**

A. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

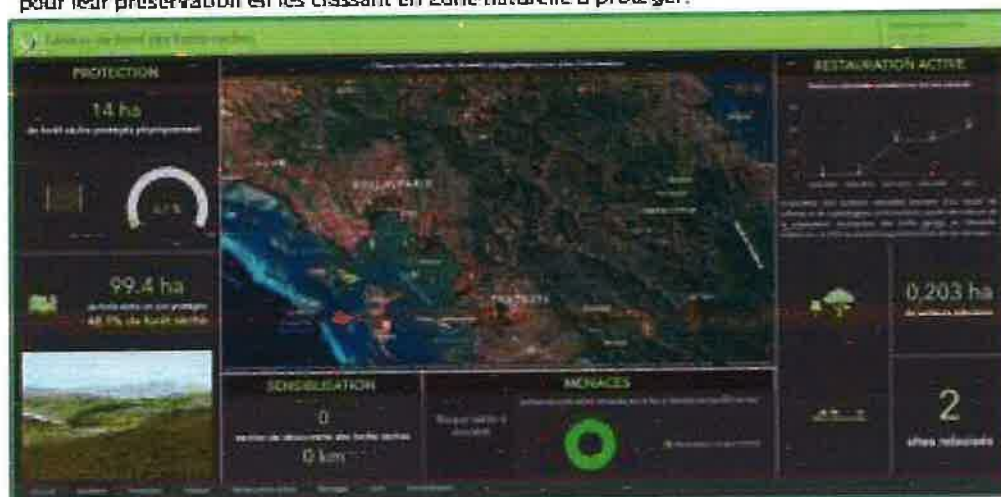
11.3 - LES FORÊTS SÈCHES SCLEROPHYLLES

Contexte

Il y a 4000 ans la forêt sèche aussi nommée sclérophylle occupait presque toute la côte Ouest de la Grande Terre. En 2020, selon le tableau de bord publié le 26/01/2021 par le conservatoire des espèces naturel (CEN), la forêt sèche représente environ 28 300 hectares qui correspondent à environ 2% de sa superficie d'origine estimée. Les causes de cette disparition sont multiples. Les feux de brousse, dont la fréquence a augmenté avec l'arrivée d'êtres humains sur l'île, représentent la cause la plus ancienne.

Le défrichement pour l'urbanisation et les activités agricoles représentent également un danger pour l'écosystème, de même que les espèces envahissantes introduites par l'homme.

Aujourd'hui la forêt sèche est le milieu le plus fortement menacé de disparition en Nouvelle-Calédonie mais aussi sur la planète. Localement, elles sont réglementées par le code de l'environnement de la Province Sud en tant qu'écosystèmes d'intérêt patrimonial (EIP) faisant l'objet d'efforts importants de restauration et conservation à l'échelle de la Nouvelle-Calédonie, notamment sur les aires protégées. Les PUD des communes peuvent également jouer un rôle pour leur préservation en les classant en Zone naturelle à protéger.



Source : <https://gedreg.nc/tableau-bord-cen>, mai 2023

Localisation sur la commune

La commune de Boulouparis recense 203 hectares de forêts sèches, ce qui est très peu à l'échelle du territoire (-0,7%). Ces patchs de forêt, qui hébergent 26 espèces rares et menacées différentes soit environ 1/4 des espèces connues, se concentrent au-dessus du camp Brun, sur l'îlot Leprédour et sur la pointe noire de Bouraké.

> Le secteur du camp Brun héberge 65 hectares de forêts sèches qui sont classés en zone NC (zone de ressources naturelles, à vocation principale d'activités agricoles, d'exploitations forestières et d'activités liées aux carrières) par le PUD en vigueur depuis 2013.

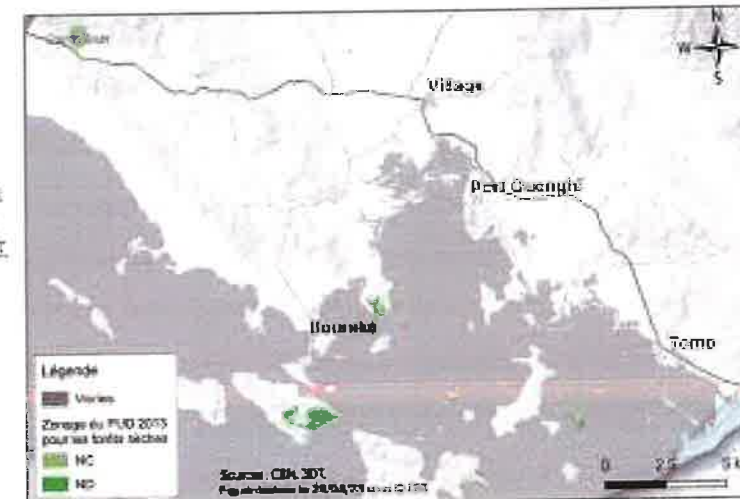
> L'îlot Leprédour est une aire protégée qui englobe 103 hectares de cet écosystème dont 14 hectares qui sont protégés physiquement. Il est classé en zone ND (zone naturelle protégée) dans

le PUD 2013. Il existe également une poche de forêts sèches sur l'île verte.

> La presqu'île de Bouraké héberge donc les 35 hectares restant qui sont en partie classés en zone ND et en partie de Bouraké en zone NC (zone de ressources naturelles, à vocation principale d'activités agricoles, d'exploitations forestières et d'activités liées aux carrières) et n'est donc pas en territoire protégé par le PUD 2013.

Dans le cadre du PUD de 2013, environ 90% des forêts sèches sont donc protégées par le PUD de la commune.

Carte des forêts sèches et de leur zonage dans la révision du PUD 2013. Sources cartographiques : DDDT avril 2023, zone de vigilance 2021 ACB/CEN, PUD 2013, formatage CAPSE



Cohabitation EIP, habitat et exploitations

26% des surfaces de forêts sèches de la commune cohabitent avec des exploitations agricoles notamment dédiées à l'élevage de bovins et petits ruminants. Il s'agit du patch situé à Bouraké dont la partie classée en zone ND est donc également située sur une exploitation agricole.

Comme pour les forêts humides, l'impact des ongulés sur cet écosystème (EIP) est important. Le secteur est également occupé par des habitations à proximité du patch de forêt sèche. Cette occupation peut engendrer des phénomènes d'anthropisation du milieu (coupe de bois, jardins, ...) qui pourrait être néfaste pour le développement de l'écosystème.

Projets de reboisement

Le reboisement de ces forêts est encouragé par la province et l'état qui ont soutenu la commune par le biais de conventions partenariales² qui ont permis pour la première fois d'organiser la restauration écologique de la réserve, entre autres des sessions de plantations sur l'îlot Leprédour en 2010, 2011 et 2012. L'engagement politique du maire de Boulouparis est de pérenniser ces reboisements et de les étendre à d'autres secteurs géographiques de la commune.

La seconde convention avec la Fédération de Faune et de Chasse de Nouvelle-Calédonie vise à réaliser une opération pilote dans le Pacifique qui consiste à réguler les populations d'espèces envahissantes de cerfs et de lapins sauvages de l'île. Cet objectif d'éradication doit permettre de restaurer les écosystèmes. Cette chasse a pour particularité d'être encadrée par des scientifiques afin de tester et de s'assurer de la faisabilité de plans d'actions à moyen et long terme.

Les herbiers et les récifs (EIE, Diagnostic page 33)

Au-delà de l'élément de paysage contribuant à l'identité de la commune (Cf. page 16, Diagnostic), les herbiers et les récifs, dès lors qu'ils font plus de 100m² sont des EIP et donc protégés par le code de l'environnement de la Province Sud. Il est rappelé les services écosystémiques qu'ils rendent : « servent à la fois de refuge et de garde-manger pour la faune du lagon tel que les dugongs ou tortues. Les herbiers permettent aussi de capter le CO₂ et de filtrer les eaux côtières. Les longues feuilles dressées des

phanérogames agissent comme des balais et retiennent les particules en suspension dans l'eau. Ils évitent ainsi que ces particules n'étouffent les récifs coralliens à proximité ». S'agissant des récifs, « ils représentent les écosystèmes marins les plus riches de la Nouvelle-Calédonie. En plus de jouer des rôles environnementaux similaires à ceux des herbiers, ils atténuent la puissance des vagues et représentent un intérêt majeur pour le tourisme ».

La zone littorale située face à la Baie de Pritzbuer et jusqu'à la presqu'île Rousseau présente ces EIP majeurs, enjeu de conservation du patrimoine naturel et de résilience face aux effets du changement climatique, enjeu économique aussi contribuant à la qualité des eaux marines nécessaires aux activités aquacoles (Cf. les fermes aquacoles de Sea Farm au Nord et d'Aigue Marine au Sud dans cette zone littorale) et alors que le maire signale sa volonté politique de favoriser le développement de l'activité touristique sur sa commune.

Ces EIP sont connus pour être sensibles et fragiles notamment aux regards des activités anthropiques exploitées en amont, notamment l'urbanisation. Ainsi il apparaît opportun que de telles zones soient préservées de l'urbanisation sur le moyen-long terme, d'autant qu'il ne faut pas créer plus d'enjeux humains et économiques dans les zones littorales qui sont concernées à court / moyen terme par le phénomène de hausse du niveau de la mer et de submersion.

Alors que le bassin versant était placé en zone NC dans le PUD 2013, hormis deux secteurs de lotissements (Samy au Nord, Bouraké plage au Sud), le projet de PUD soumis à enquête publique, place la bande littorale concernée en zones AU(R) et AU stricte.

1.2.2 - LES HERBIERS ET LES RECIFS. EIP

Les herbiers

Les herbiers marins de surface supérieure à 100 m² sont définis comme des écosystèmes d'intérêt patrimonial au titre de l'article 232-1 du code de l'environnement de la province Sud et ils bénéficient, à ce titre, de mesures réglementaires de conservation (articles 233-1 à 235-3). Selon l'OEIL, ces prairies sous-marines servent à la fois de refuge et de garde-manger pour la faune du lagon tel que les dugongs ou tortues. Les herbiers permettent aussi de capter le CO₂ et de filtrer les eaux côtières. Les longues feuilles dressées des phanérogames agissent comme des balais et retiennent les particules en suspension dans l'eau. Ils évitent ainsi que ces particules n'étouffent les récifs coralliens à proximité. Néanmoins, ils sont sensibles aux mauvaises conditions climatiques.

La cartographie ci-dessous met en exergue les nombreux herbiers présents sur le littoral et le long des îlots de la baie de Saint Vincent. Les 350 hectares d'herbiers représentent 25% de la surface marine de Boulouparis et 5% de la surface totale des herbiers de la Nouvelle-Calédonie.



Herbiers et récifs de Boulouparis.

Les récifs

Tous comme les herbiers, les récifs coralliens dont la surface est supérieure à 100m² sont considérés comme des EIP et sont protégés au titre du code de l'environnement de la province Sud.

Selon l'OEIL, ils représentent les écosystèmes marins les plus riches de la Nouvelle-Calédonie. En plus de jouer des rôles environnementaux similaires à ceux des herbiers, ils atténuent la puissance des vagues et représentent un intérêt majeur pour le tourisme.

Les massifs coralliens et les récifs occupent 55% de la surface marine de Boulouparis. Ils représentent respectivement 2 et 5% des surfaces connues en Nouvelle-Calédonie et en Province Sud.

Les massifs coralliens, d'une surface d'environ 220 hectares, sont très présents à proximité du parc de la zone côtière ouest, à proximité des côtes des 3 îlots à l'ouest de l'île Hugon et au sein du grand récif barrière. Mesurant 9500 hectares, il sépare la baie de Saint Vincent du grand bleu. Plusieurs récifs frangeants protégés de lagon (130 ha) sont identifiés le long des îlots Ducos et Hugon.

1.2.3 - LE LITTORAL ET LE DOMAINE PUBLIC MARITIME (DPM)

Contexte

La façade littorale de la commune de Boulouparis est notamment constituée par le DPM. Ce dernier est formé d'une bande de 81,20m appelée la zone de 50 pas géométriques et d'une partie maritime, allant jusqu'à 12 milles nautiques au-delà du récif barrière.

C'est le service du Domaine et du Patrimoine de la direction l'Aménagement, de l'Équipement et des Moyens (DAEM) de la province Sud qui assure la conservation et la gestion de cet espace naturel et qui contribue à sa valorisation en collaboration avec les autres directions provinciales. Le DPM a vocation à rester au libre usage du public. La loi du pays modifiée no 2001-017 du 11 janvier 2002 vient y réglementer les occupations. Des demandes de mise à disposition peuvent être réalisées par les propriétaires des parcelles voisines.

Occupation du DPM

Seuls les aménagements et constructions à caractères précaires, démontables et conformes aux objectifs de préservation du littoral provincial sont susceptibles d'être autorisés.

Sur la commune de Boulouparis, le DPM héberge notamment des exploitations d'aquaculture, des zones de mise à l'eau aménagées, la marina de Port Ouenghi mais également des cabanes, des installations annexes (ex : abri de jardin, carport, quai) et d'autres infrastructures telles que des pistes. Le phénomène de cabanisation du littoral est également décrit dans le diagnostic du projet de territoire.

La remarque s'applique également aux mangroves (EIE, Diagnostic page 34)

A. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.2.4- LES MANGROVES

Secteur géographique à prendre en compte : frontière ouest du littoral de la commune avec La FOA où zones de mangrove sont recensées.

Contexte

A l'interface entre la partie terrestre et maritime de la commune, se trouvent de nombreuses mangroves, écosystème patrimonial représentatif de la Nouvelle-Calédonie dont 88% se trouvent sur la côte Ouest.

Selon l'observatoire de l'environnement (OEIL), la mangrove est une forêt intertropicale de bord de mer, principalement constituée de palétuviers et soumise aux fluctuations des marées.

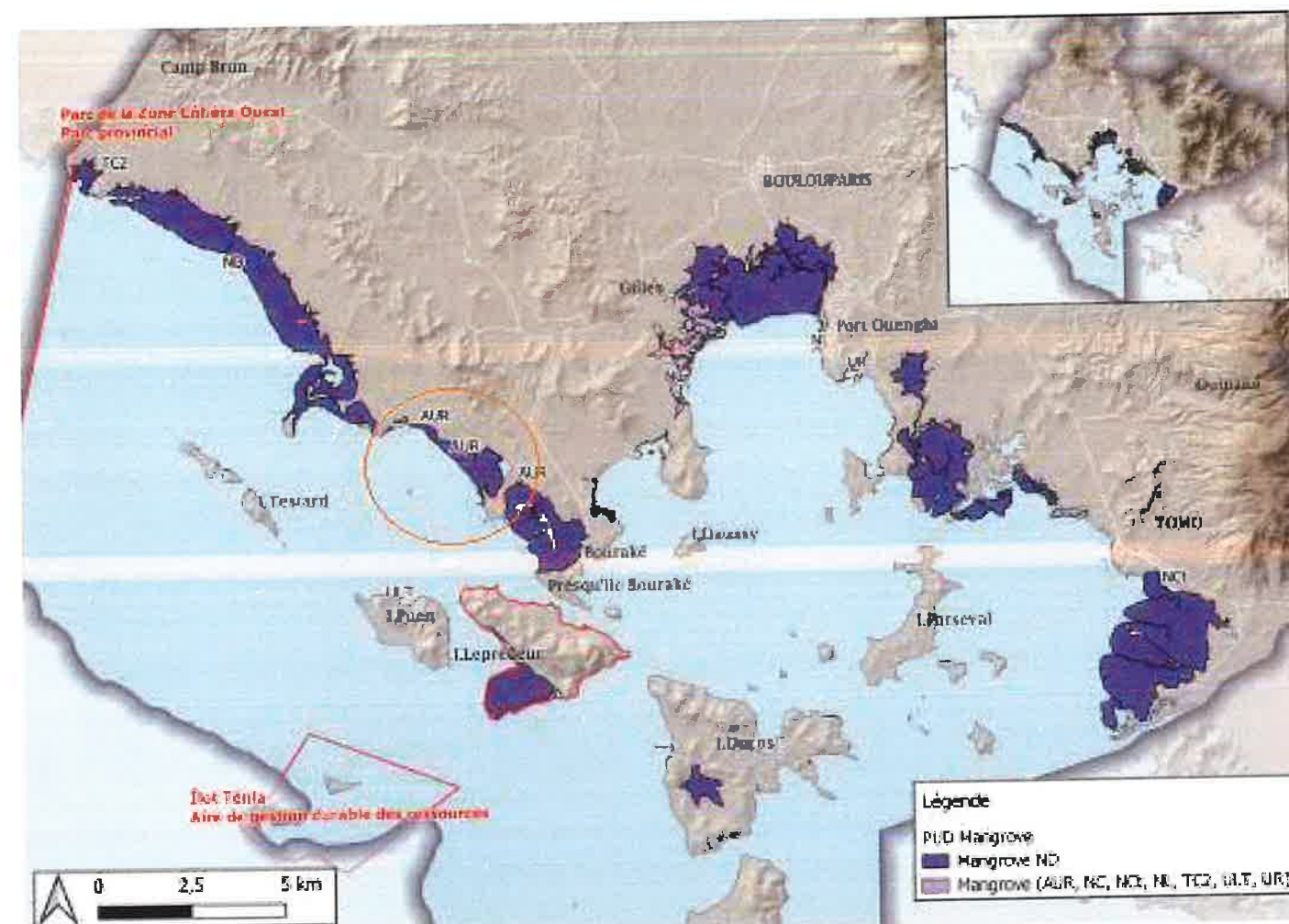
C'est un des écosystèmes les plus productifs de la planète. Il joue un rôle tampon entre la mer et la terre qui protège à la fois le littoral et ses côtes face à l'érosion. Il atténue l'impact des cyclones et des tempêtes et filtre les sédiments pour éviter qu'ils n'asphyxient les récifs et les herbiers. Il piège les polluants et recycle la matière organique pour enrichir les eaux du lagon en sel minéraux nutritifs.

Elle héberge également les nombreuses espèces animales et leur sert de nurserie. Les mangroves sont considérées comme des écosystèmes d'intérêt patrimonial (EIP) et sont protégées au titre du code de l'environnement de la province Sud.

Localisation des mangroves

Les mangroves (3300 à 3400ha) de Boulouparis représentent -9% de la surface totale de mangrove de la Nouvelle-Calédonie et -21% des surfaces connues en Province Sud. 94% de ces mangroves sont classées en zones naturelles protégées dans le PUD de 2013.

Le reste (5%) des mangroves se situent en zone de ressources naturelles (NC) entre Bouraké et le sud du village de Boulouparis ou en zone tampon (NCt) à l'Est de Tomo. Les surfaces restantes (-1%) sont classées en zone d'habitat rural à Port Ouenghi (3 ha) et en zone à urbaniser le long du littoral entre Bouraké et la pointe Mété Chivé. 1 ha se trouve également en zone de terre coutumière à la frontière littoral avec la Foa.

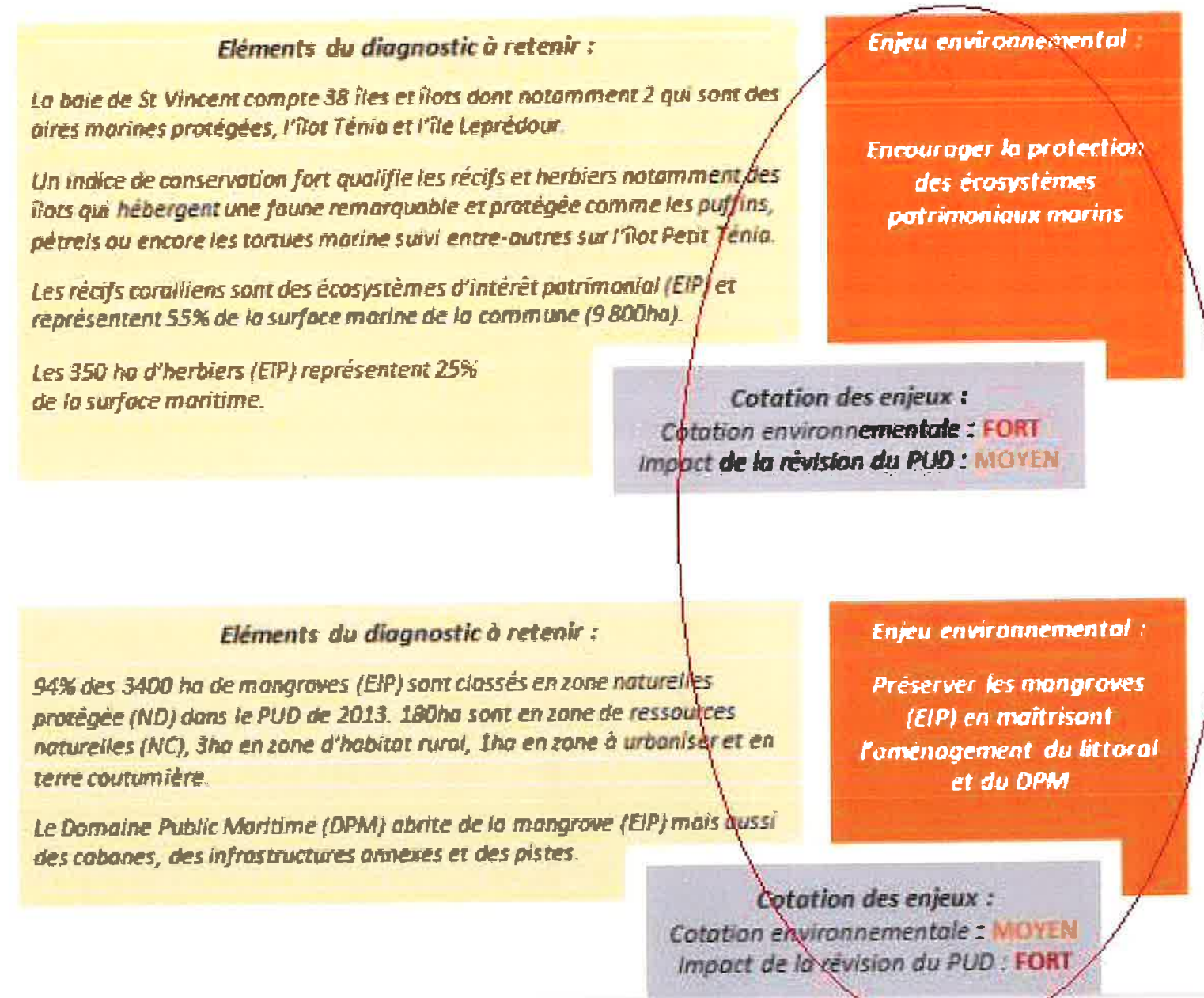


Mangroves de Boulouparis, sources cartographiques : Milieux naturels DDDT toutes formations confondues à jour avril 2021, Zonage PUD 2013, formatage CAPSE

Enfin, il est à noter que le diagnostic mentionne en synthèse de l'état initial de l'environnement (diagnostic page 35), les enjeux majeurs que sont « l'encouragement de la protection des EIP marins » mais aussi « préserver les mangroves par l'aménagement du littoral... » avec des cotations moyenne à forte.

A. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Les encarts ci-dessous présentent la synthèse analytique, les enjeux et les cotations qui en découlent :



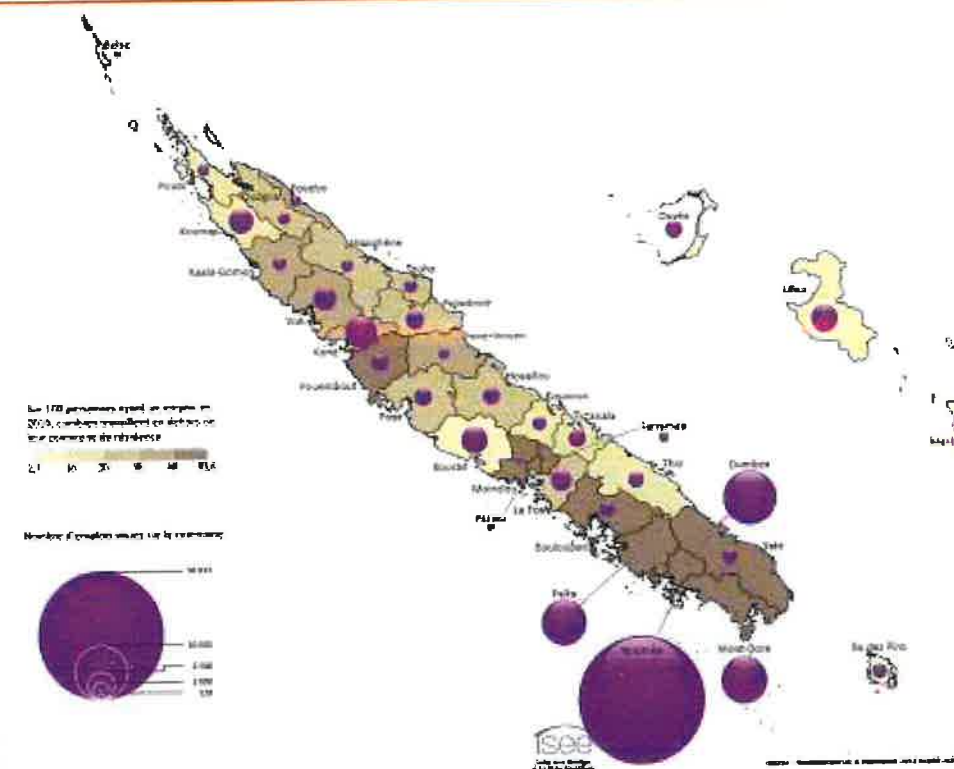
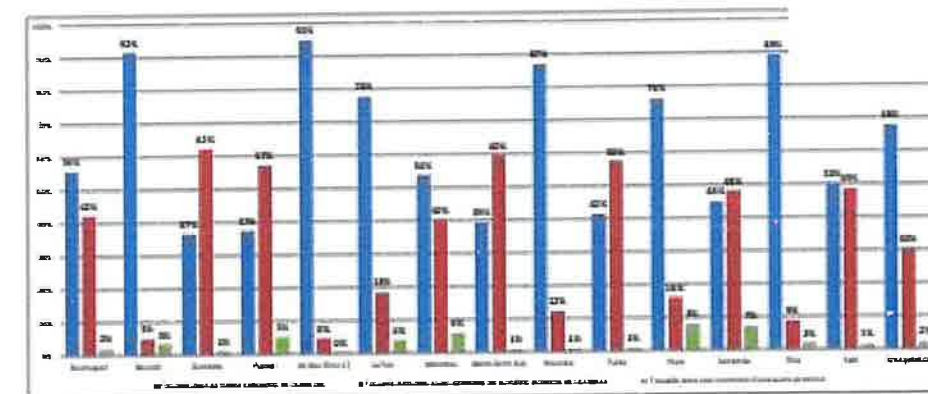
Ces éléments complémentaires plaident tous en faveur du maintien du zonage NC ou analogue sur la bande littorale allant de la presqu'île Gardner au Nord et la presqu'île Rousseau au Sud, en compatibilité avec des activités agricoles, agro forestières et de reboisement, en tous les cas ne pas accroître les zones UR et AU dans ce secteur et permettre des projets tels que le mien qui vont dans le sens des objectifs mentionnés dans le projet de ville.

Dans le diagnostic, l'on retrouve la projection de la commune qui est de 30 à 40 logements/an sur 10ans en se basant sur un maintien voire accroissement du développement du besoin de logements alors que la majorité des résidents actuels travaillent hors de la commune et qu'aucun projet de développement économique pourvoyeur d'emplois n'est identifié.

RÉVISION DU PUD DE BOULOUPARIS
PHASE 1 // DIAGNOSTIC

En 2019, seulement 56% de la population active travaillant et résidait sur Boulouparis, 42% travaillait dans une autre commune de la Province Sud, et 2% dans une autre province. La part des actifs de Boulouparis travaillant hors de la commune est en augmentation : en 2014, ils étaient 63% à travailler et résider sur Boulouparis et 35% dans une autre commune de la Province Sud.

Par comparaison, la part des actifs travaillant dans leur commune de résidence est de 92% sur Bourail, 78% sur La Foa, 89% sur Thio. Boulouparis se situe à mi-chemin entre les communes du Grand Nouméa et celles du Sud rural.



Par ailleurs, seulement 66% des logements sur Boulouparis sont des résidences principales. On peut noter une part très importante de résidences secondaires (21%), bien supérieure aux tendances observées à d'autres échelles. Ce phénomène de résidence secondaire est très marqué sur la commune, qui l'explique par le fait de sa proximité du Grand Nouméa et de l'accessibilité de son littoral. Notons que la commune connaît un taux de vacance de 10% (180 logements), ce qui reste assez important.

En outre, les secteurs de Bouraké, de Port Ouenghi et de Tomo, et dans une moindre mesure Ouenghi Rivière, sont ceux qui accueillent le plus de résidences secondaires. Les logements vacants se situent majoritairement sur Tomo Est, Port Ouenghi et au sein des 4 tribus de la commune.

Par ailleurs, le règlement du PUD en cours d'enquête publique prévoit de réduire la superficie minimale des lots en zone UR, les passant de 50ares à 30ares, ce qui représente une augmentation de 66% du droit à construire. Cette donnée n'est d'ailleurs pas intégrée dans le décompte fait par la province Sud (DAEM) lors de l'enquête administrative lorsqu'elle émet sa réserve sur le PUD en révision.

Extrait du courrier n°140666-2022/6-ISP/DAEM de février 2023

« [...]J'attire votre attention sur l'étendue des zones à urbaniser dans le projet de PUD. En effet, dans le cadre des objectifs de développement durable définis dans la convention de financement des études relatives à la révision du PUD n° C.249-18 entre la province Sud et votre commune, il est convenu que le potentiel d'habitat des zones à urbaniser indicées doit correspondre au nombre de ménages attendus identifiés au regard de l'évolution de la population projetée sur dix ans (avec une marge de 20 %).

Or, le volume de ces zones à urbaniser, présenté en enquête administrative, est bien supérieur. Le besoin en logement tel que défini dans le rapport de présentation est compris entre 300 et 400 logements sur 10 ans alors que l'ensemble des zones à urbaniser et des nouvelles zones urbaines permettrait la création d'environ 2 000 nouvelles parcelles constructibles. Cette incohérence entre le besoin exprimé en logements et sa traduction graphique sur le plan de zonage devrait être revue.[...] »

Enfin, l'extension de la zone AU(R) sur Bouraké est contradictoire avec la volonté de la mairie de préserver les espaces ruraux du mitage et de l'urbanisation, d'autant plus cruciale à notre époque de volonté de tendre vers une autonomie alimentaire.

SYNTHÈSE DES ENJEUX

La synthèse ci-dessous présente les éléments clés du diagnostic en terme d'« ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES » ainsi que les grands enjeux qui s'en dégagent.

ACTIVITÉS, ÉCONOMIE, EMPLOI

Éléments du diagnostic à retenir :

- une commune agricole structurée et à fort potentiel
- une diversification du tissu économique
- positionnement géostratégique pour les entreprises
- un centre de village et la zone Tòmo traversés par la RT1
- une zone industrielle et artisanale pour répondre aux besoins d'implantation des activités
- un développement des activités de services, commerces et artisanat de proximité du fait de la croissance démographique
- un développement des activités touristiques et de loisirs, avec un fort potentiel de croissance à venir
- un manque d'activités économiques et d'équipements pourvoyeurs d'emploi
- un secteur des services trop peu développé (à fort potentiel)
- un taux de chômage élevé

Enjeux :

- > maintenir l'agriculture au cœur du projet de territoire communal : préserver et développer le secteur agricole, pilier économique, identitaire, environnemental et paysager. Protéger le foncier agricole et empêcher sa mutation
- > consolider le tissu économique existant
- > soutenir la création d'emploi pour fixer les populations et diminuer le taux de chômage
- > maîtriser l'impact des activités sur l'environnement, les déplacements, etc.
- > favoriser l'implantation de commerces et services de proximité dans les zones de développement
- > prévoir l'extension de la zone d'activité du Village
- > répondre aux besoins des entreprises (taille des lots, etc.)
- > renforcer le dynamisme et l'attractivité économique du centre de village et la polarité de Tòmo, structurer une façade urbaine attractive (commerces, services)
- > Développer l'économie touristique et de loisirs en s'appuyant sur les fortes potentialités du territoire, des infrastructures existantes et projetées

B. MILIEU HUMAIN / STRUCTURATION & DYNAMIQUES SOCIO-ÉCONOMIQUES

SYNTHÈSE DES ENJEUX

La synthèse ci-dessous présente les éléments clés du diagnostic en terme de «POPULATION COMMUNALE ET ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES» ainsi que les grands enjeux qui s'en dégagent.

ÉVOLUTION ET STRUCTURE DE LA POPULATION

Éléments du diagnostic à retenir :	Enjeux :
<ul style="list-style-type: none"> - continue dynamique, en croissance et forte croissance démographique - premier centre urbain aux portes du Grand Nouméa - commune multiculturelle à la croisée des flux territoriaux - des difficultés de maintenir des jeunes et des actifs sur la commune - une forte représentation des seniors et ravivance du vieillissement de la population communale (population nouvellement arrivée notamment) - un faible taux de dépendance démographique en baisse - une diminution de la taille des ménages qui génère des besoins en logements complémentaires - une part importante de population vivant en tribu (Hors PUD) - un taux de chômage élevé 	<ul style="list-style-type: none"> - répondre aux besoins liés à la croissance de la population - maintenir et renforcer la population active, offrir des perspectives d'emploi et de logements sur la commune (proportion annuelle de 30 à 40 logements supplémentaires/an) - répondre aux besoins en équipements, activités, améliorer le cadre de vie de la population - veiller au paysage et à la qualité sociale, culturelle, environnementale

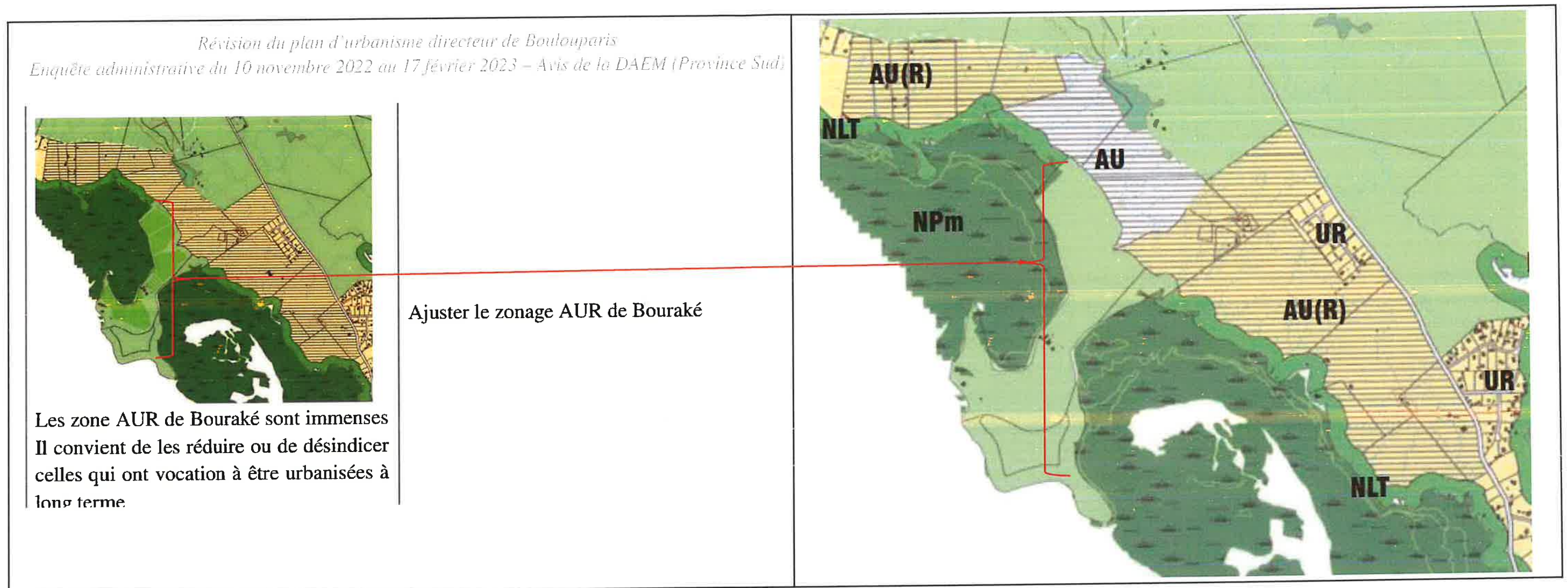
MILIEU HUMAIN, RÉPARTITION DE LA POPULATION / PRESSION URBAINE ET OCCUPATION DU TERRITOIRE

Éléments du diagnostic à retenir :	Enjeux :
<ul style="list-style-type: none"> - un centre de village structuré - des potentialités résidentielles définies - des potentialités d'urbanisation existantes dans la continuité du tissu urbain - un potentiel de densification et de structuration du village et la polarité de Tama - un développement multipolaire générateur de flux - un phénomène de suburbanisation et d'artificialisation non maîtrisée par rapport à certains secteurs - une pression urbaine croissante sur le littoral et la vallée de la Ouenghi - une tendance à la mutation des terres agricoles, au mitage et à l'étalement urbain - des contraintes naturelles à l'urbanisation et une exposition aux risques - 2 tribus non reconnues au PUD et ayant des besoins en logements - Des zones urbaines manufacturières (Port-Ouenghi - Bouraké) - Des zones inhabitables contraignantes pour le développement du village et dans une moindre mesure, pour Tama et Ouenghi - Des risques naturels à prendre en compte (zones inondables, instabilité engendrée par l'extraction) 	<ul style="list-style-type: none"> - fixer les limites de l'urbanisation - renforcer la structure urbaine du village et de Tama - maîtriser l'étalement urbain, le mitage, la mutation des terres agricoles - définir les secteurs de développement prioritaires selon leur vocation (pour la colonisation des zones selon leur vocation) - réguler l'urbanisation dans les zones à risques - maintenir et renforcer l'attractivité et le dynamisme économique du centre de village et de Tama, y compris la qualité du cadre de vie et des espaces publics - faire évoluer l'urbanisme des nouvelles zones constructibles en continuité de l'existant pour limiter les coûts des réseaux et les déplacements

Par ailleurs, dans le cadre de l'enquête administrative, la province Sud a demandé à ce que les zones AU(R), trop nombreuses dans le secteur de Bouraké, soient réduites ou de déclasser celles qui ont vocation à être urbanisées à long terme.

Nota : La temporalité du PUD étant potentiellement de 5 ans, la notion de « long terme » est inadaptée.

Cependant, l'on note que la réponse de la commune n'a été que de simplement désindicer une petite surface (passant de AU(R) à AU stricte) et de maintenir l'essentiel des zones AU(R), sans justifier le traitement différent appliqué à ces 3 parcelles, dont la mienne fait partie.



A noter que la bande littorale face à la baie de Pritzbuier, jusqu'à la presqu'île Gardner au Nord, n'est pas desservie par une voie publique mais par une piste non revêtue sur un fond servant dont le propriétaire accorde un droit de passage et ne veut pas la voir classée.

En outre, cette piste n'est pas entretenue du fait que les bénéficiaires du droit de passage ne s'entendent pas pour réaliser les travaux d'entretien au tantième.

Par ailleurs, le réseau électrique ne couvre pas l'ensemble du secteur, il n'existe pas de réseau d'assainissement, et le réseau AEP desservant le secteur ne dispose que d'un seul réservoir de 15m³ à 21m d'altitude (situé vers le lotissement Sainsbois), alors qu'il y a déjà une quarantaine de foyers et une ferme aquacole.

Ainsi, dans la temporalité du PUD, et considérant les moyens de la commune, il est illusoire de faire croire que les investissements dans les équipement publics adaptés pour le secteur seront réalisés, et cela rend les zones AU(R) inopportunes et non pertinentes, sinon à servir à tenter de régulariser des situations inadaptées voire non autorisées.

En effet, le diagnostic ne mentionne pas l’habitat résidentiel et spontané qui se développe sur la bande littorale qui nous concerne, notamment sur les zones actuellement classées NC, sur la ZM attenante à des lots privés, des habitations multiples sur les lots de 50ares, des « locations horizontales » ou encore avec des locations non formalisées ni déclarées (avec pourtant des compteurs d’eau voire des compteurs électriques distincts) comme vus vers la presqu’île Gardner (vers Sea Farm) et le long de la piste menant à Aigue Marine.

Enfin, il est souhaité alerter sur le fait **qu’au titre des cahiers des charges des lotissements ruraux du secteur, il y a des incompatibilités entre le contenu de ces cahiers des charges et le règlement de zone du PUD.**

B. MILIEU HUMAIN / STRUCTURATION & DYNAMIQUES SOCIO-ÉCONOMIQUES

RÉVISION DU PUD DE BOULOUPARIS
PHASE 1 // DIAGNOSTIC

SYNTHÈSE DES ENJEUX

La synthèse ci-dessous présente les éléments clés du diagnostic en terme de «FONCIER » ainsi que les grands enjeux qui s'en dégagent.

FONCIER / DOMANIALITÉ

Éléments du diagnostic à retenir :

- des espaces naturels préservés sous maîtrise foncière publique, des sites classés et aires protégées existantes
- un foncier communal important aux abords du village
- les reliefs, zones à enjeux, appartenant majoritairement à la Nouvelle-Calédonie
- Ilots et domaine public maritime appartenant aux collectivités
- un potentiel de développement cohérent du village grâce à la maîtrise du foncier
- divisions foncières progressive des terres agricoles
- Faible densification des pôles urbains et des capacités d’extension et de densification
- Littoral en grande partie privé (à l’exception du Domaine Public Maritime) et comprenant des milieux sensibles
- Etalement urbain important et disparition des espaces naturels et agricoles
- un phénomène de cabanisation et de constructions illicites

Enjeux :

- > limiter le démembrement des grandes exploitations agricoles dans les zones non alluviales en particulier
- > maîtriser la consommation des espaces dans le développement de la commune pour préserver les espaces naturels et agro-pastoraux
- > traiter les situations irrégulières constatées.

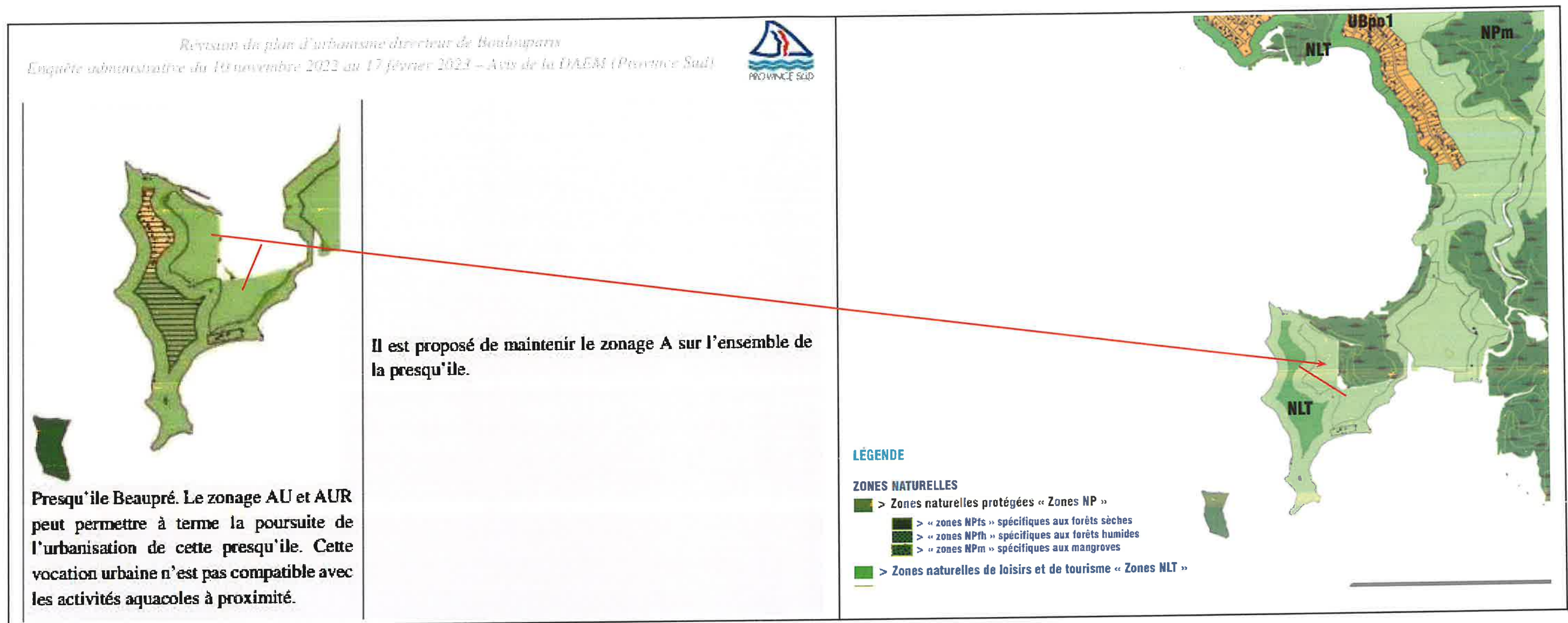
La nécessité de préserver de l'urbanisation les bassins versants des zones d'activités aquacoles sur un temps long

L'urbanisation est reconnue pour engendrer des contraintes socio environnementales incompatibles avec les activités aquacoles.

Les activités aquacoles en N-C sont un secteur d'activité économique arrivant en seconde position après l'activité minière et métallurgique en N-C avec un Chiffre d'Affaires de plus de 2Mds FCFP/an. Et alors que le premier est en profonde récession, cette activité qui s'est restructurée et à haute valeur ajoutée est un enjeu, pour lequel la proximité avec des zones s'urbanisant est incompatible (vols dans les bassins Cf. constats pour les fermes qui ont été confrontées à cette situation SODACAL au Sud de Moindou, avec sa proximité avec la zone de la presqu'île de Tanguy qui s'est urbanisée, les fermes situées dans le secteur de la presqu'île de Montagnès à l'Ouest de Tontouta, etc.)

Problématiques de l'assainissement des eaux résiduaires urbaines, des eaux de ruissellement des voiries, des eaux issues des assainissements des eaux cf. l'huitrière de Dumbéa forcée de quitter la zone qui s'est urbanisée a posteriori de son installation).

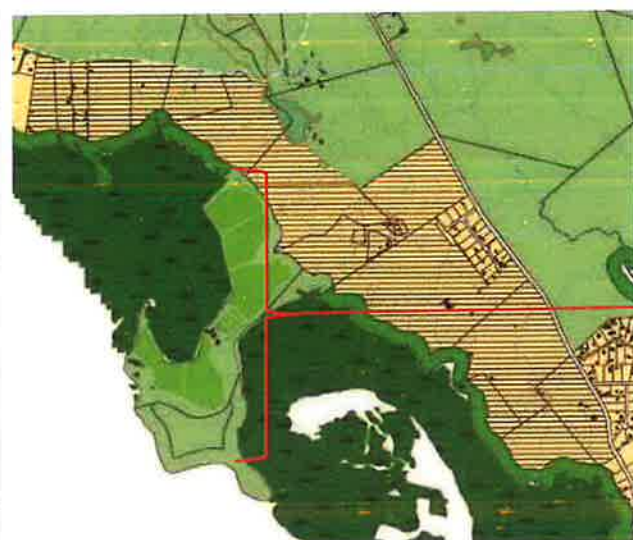
Le projet de PUD soumis à enquête administrative du 10/11/2022 au 17/02/2023 prévoyait de placer la presqu'île de Beaupré en zone AU et AU(R), lui confiant une vocation à être urbanisée (ou/et de régulariser des situations illégales) alors que située à proximité immédiate d'installations aquacoles. La province Sud signale très justement que cette vocation urbaine n'est pas compatible avec les activités aquacoles proches et recommande de maintenir un zonage de type A (tel que prévu dans le PUD en vigueur) sur l'ensemble de la presqu'île. Cette recommandation est retenue dans le projet de PUD soumis actuellement à enquête publique, puisque la presqu'île est finalement classée en Zone Naturelle.



Pourquoi ce qui vaut pour les activités aquacoles situées à proximité de la presqu'île Beaupré, à savoir « l'incompatibilité de l'urbain avec les activités aquacoles », ne vaut pas pour les activités aquacoles des fermes de Sea Farm et d'Aigue Marine, situées respectivement au Nord, et au Sud, de la bande littorale face à la baie de Pritzbuier ?

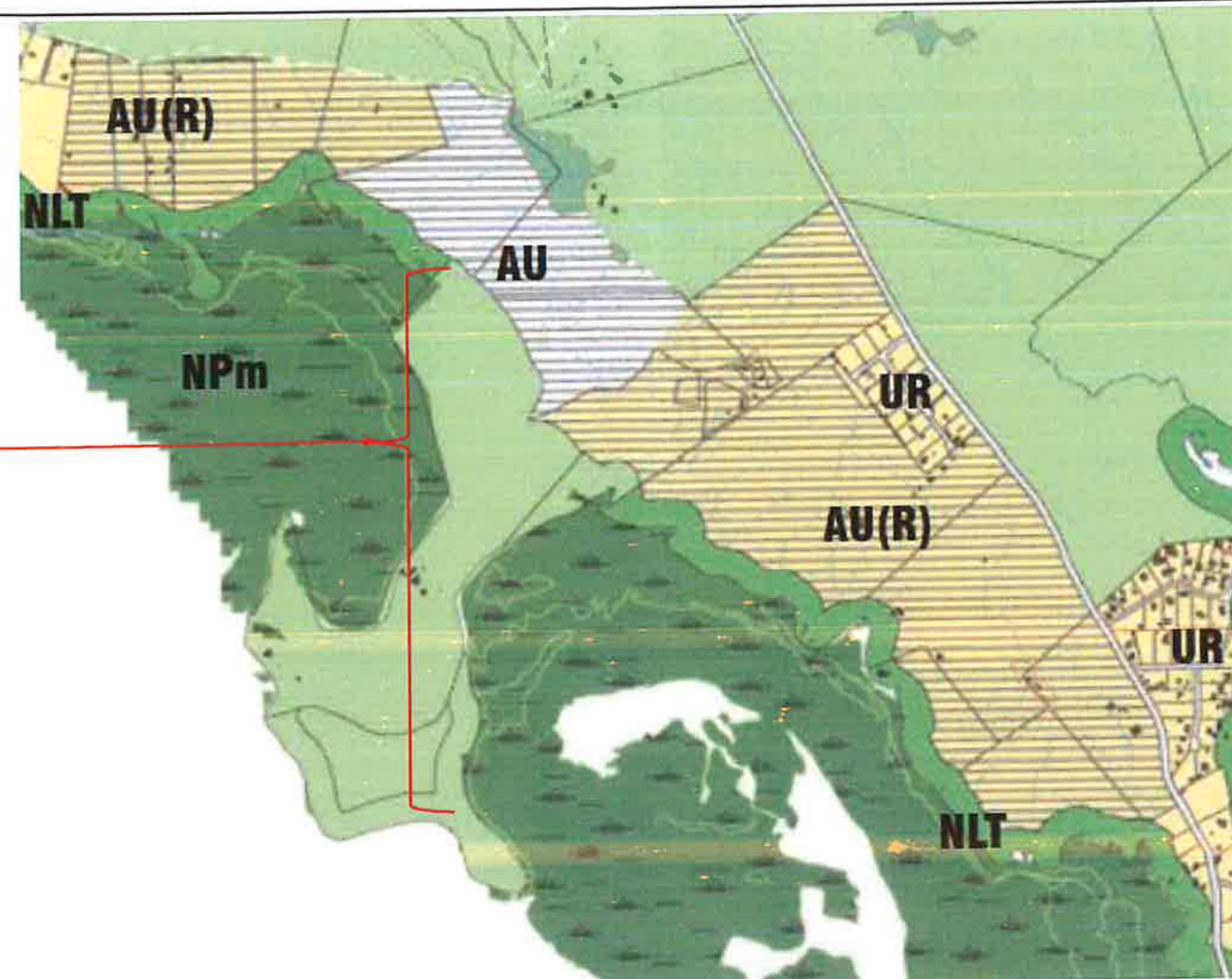
Par ailleurs, le code de l'environnement de la province Sud a été modifié pour permettre aux exploitants des activités aquacoles de lutter efficacement contre les espèces aviaires prédatrices de leurs élevages de crevettes par des tirs au fusil. Il est évident que cette régulation des nuisibles par arme à feu sera une nuisance qui gênera nécessairement les personnes qui viendraient à s'établir dans ces zones auxquelles est réservée la vocation « à urbaniser ».

Enfin, lors de l'enquête administrative, la province Sud émettait une recommandation quant au nombre trop important de zones AU dans la zone de Bouraké, mais toute la bande littorale est maintenue en zone AU dans le projet de PUD soumis à enquête publique et non reclassée en zone AC, alors qu'elle est pertinemment classée en zone NC vis à vis des enjeux dans PUD en vigueur.



Les zone AUR de Bouraké sont immenses
Il convient de les réduire ou de désindicer
celles qui ont vocation à être urbanisées à
long terme.

Ajuster le zonage AUR de Bouraké



Ainsi, il conviendrait de maintenir les zones NC du PUD de 2013 en zone AC dans le PUD soumis à enquête publique, et, considérant l'évolution de l'urbanisation des zones UR et des zones AUR de cette bande littorale depuis 2013, dans la temporalité de ce PUD, il pourrait être opportun d'inciter à la densification et à l'optimisation de l'utilisation du droit à construire existant, surtout dans ce secteur très particulier.

La nécessité de préserver de l'urbanisation de manière adaptée les zones naturelles exceptionnelles représentant un intérêt scientifique et un enjeu d'intérêt majeur pour la résilience face aux effets du réchauffement climatique

De multiples publications, articles, ainsi que des communications grand public¹ traitent de la découverte et des études conduites sur des « super coraux résistant à des conditions extrêmes », sur la zone de mangrove et de récif frangeant de la baie de Pritzbuër à Bouraké. Les publications sur le sujet confirment « un récif corallien extraordinaire et unique au monde, [...] ». Un site qui intrigue les scientifiques du monde entier, situé dans la mangrove du lagon calédonien. Bouraké concentre aujourd'hui les principales menaces liées au changement climatique. Ici, l'acidité de l'eau est très forte, l'oxygène peu présent et surtout, la température de l'eau est déjà supérieure de 2 à 3 degrés. Un environnement invivable et pourtant, **66 espèces différentes survivent à ces conditions climatiques extrêmes**. Les scientifiques les appellent les "super coraux". [...] *Dans la nature il y a des mécanismes d'adaptation*", précise Riccardo Rodolfo-Metalpa, chargé de recherche à l'IRD. Depuis cette découverte en 2016, des équipes de scientifiques français, japonais et australiens se relaient pour tenter de percer le mystère des super coraux. Bouraké est devenu le laboratoire naturel mondial pour comprendre comment ces espèces peuvent s'épanouir, malgré les températures très élevées. Le scientifique italien multiplie ses études. »

Cette donnée est importante puisque le service de la Connaissance et de la Stratégie de la Direction du développement durable des territoires (DDDT) de la province Sud le signale lors de l'enquête administrative. Elle est consignée dans son courrier n° N° 320-2023/1-ISP/DDDT, mentionnant en page 26, que « [...] *les deux sites de mangroves qui bordent ces zonages (du lotissement Samy au Nord à la presqu'île Rousseau au Sud) sont remarquables par leur taille et qualité notamment celle faisant face à l'îlot Leprédour (presqu'île Rousseau) [...] bénéficiant de conditions exceptionnelles qui en font un terrain expérimental pour les instituts de recherche sur la biodiversité du fait en particulier de la présence de « super-coraux » qui en font un site [...] unique au monde* ». Une des publications scientifiques référencée est « Prioriser la gestion des coraux de Nouvelle-Calédonie naturellement adaptés aux conditions extrêmes afin de favoriser la résilience des récifs coralliens du Patrimoine Mondial » ; Rodolfo-Metalpa et al. ; COLMATIC, nov. 2017).

Ainsi, la commune de Boulouparis peut s'enorgueillir d'héberger un récif exceptionnel, unique au monde et d'intérêt scientifique majeur, mais n'en fait pas état dans le diagnostic / état des lieux de l'environnement, alors que la commune affiche une ambition politique de protection du milieu naturel et des paysages (Axe 1 §1 du projet de territoire) et ne prend pas de mesure conservatoire adaptée grâce à son outil de maîtrise de l'urbanisation et de gestion raisonnée des ressources naturelles qu'est le PUD.

En effet, les surfaces classées en zone NC dans le PUD de 2013, passent en zone AUR ou AU stricte dans le projet de PUD soumis à enquête publique.

Compte tenu des enjeux, du caractère singulier (caractérisé comme unique au monde par les scientifiques) et exceptionnel de la zone, dans la temporalité de ce PUD, il conviendrait de ne pas inciter à l'urbanisation sur ce littoral, ni régulariser des situations illégales dans ce bassin versant en aval duquel est la zone exceptionnelle.

Ainsi, il conviendrait de maintenir les zones NC du PUD de 2013 en zone AC (à confirmer si c'est le zonage pertinent?) dans ce PUD, et considérant l'évolution de l'urbanisation des zones UR et des zones AUR de cette bande littorale depuis 2013, dans la temporalité de ce PUD il serait être opportun d'inciter à la densification et à l'optimisation de l'utilisation du droit à construire existant, dans ce secteur très particulier.

¹ <https://la1ere.francetvinfo.fr/polynesie/tahiti/polynesie-francaise/nouvelle-caledonie-eau-plus-chaude-et-metaux-le-secret-des-super-coraux-de-bourake-1338180.html>
https://horizon.documentation.ird.fr/exl-doc/pleins_textes/divers20-04/010073431.pdf
<https://oceansconnectes.org/en-nouvelle-caledonie-des-super-coraux-resistent-a-des-conditions-extremes/>

LE LITTORAL DE BOURAKÉ ET LA QUANTITÉ DE ZONES AUR AU REGARD DES PROJECTIONS DE POPULATION ZONES AU > EXPLICATIONS

Province Sud (DAEM)

«Les zone AUR de Bouraké sont immenses. Il convient de les réduire ou de désindicer celles qui ont vocation à être urbanisées à long terme»

> Réponse apportée :

Objectif = afficher la volonté de développer ce secteur sud du littoral et de contenir le développement résidentiel sur cette partie sud pour ne pas inciter à s'étendre au nord sur les terres agricoles.

= offrir des perspectives d'implantation sur ces secteurs littoraux convoités.

=> **Décision de reclasser une partie des nouvelles zones à ouvrir à l'urbanisation en zone AU strict (partie située en amont des exploitations aquacoles).**

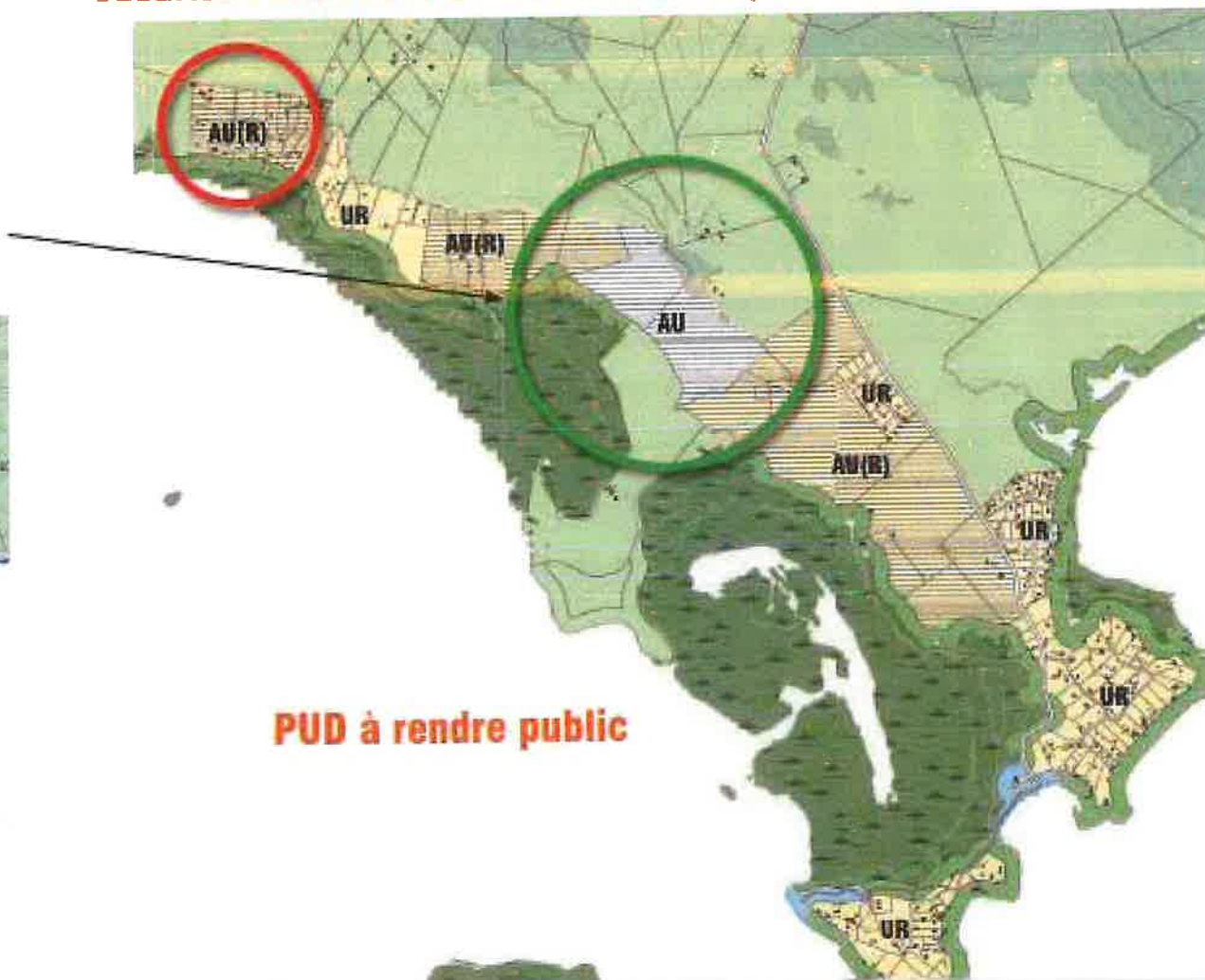
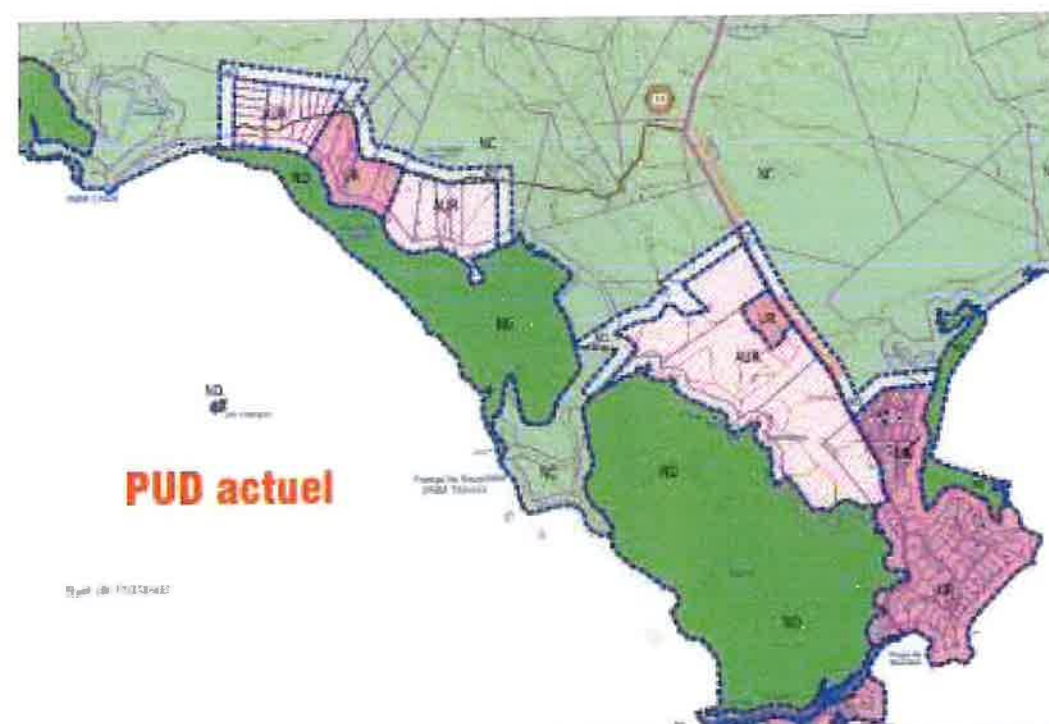
Zone déjà urbanisée > Modifier le zonage en UR

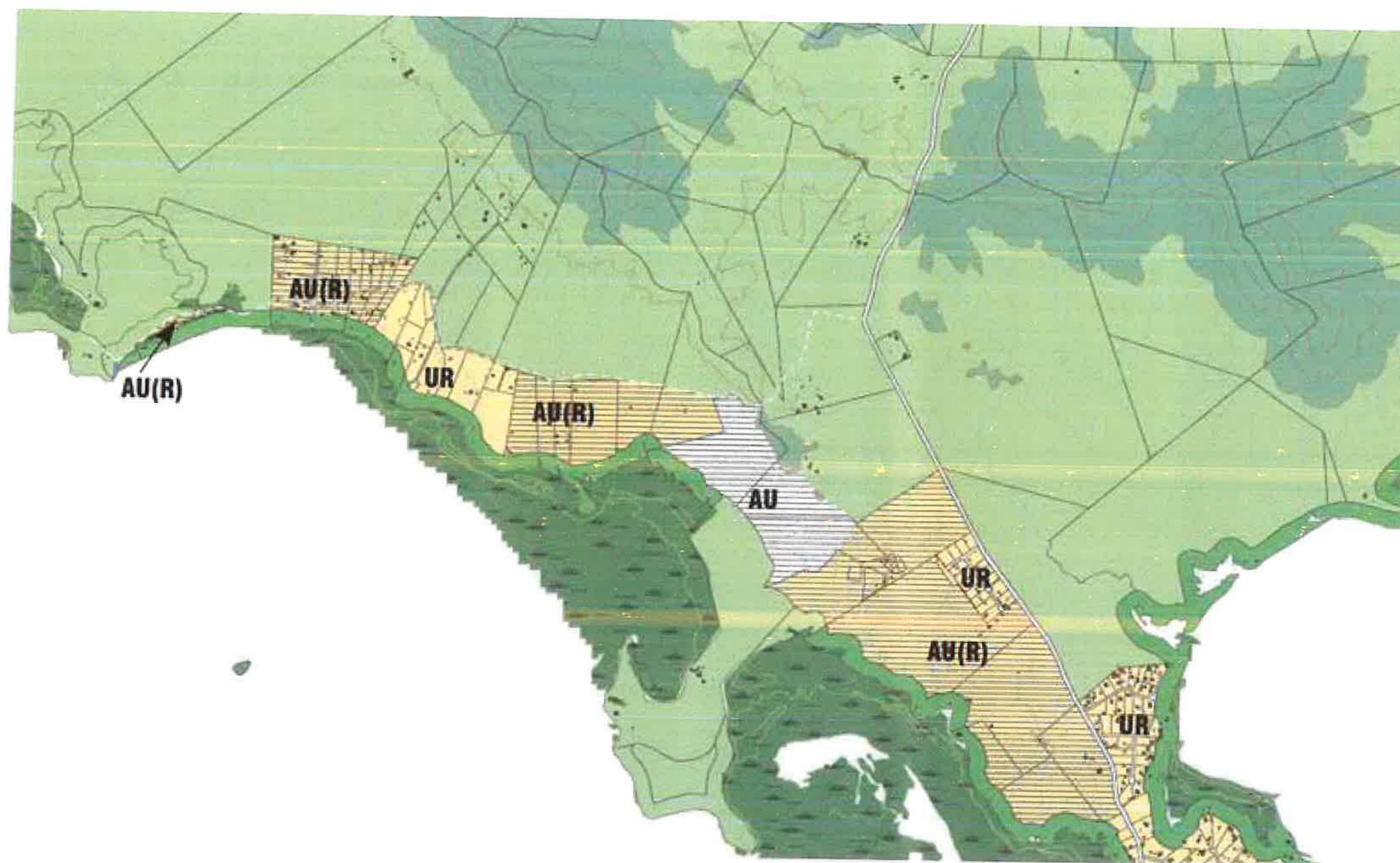
> Réponse apportée :

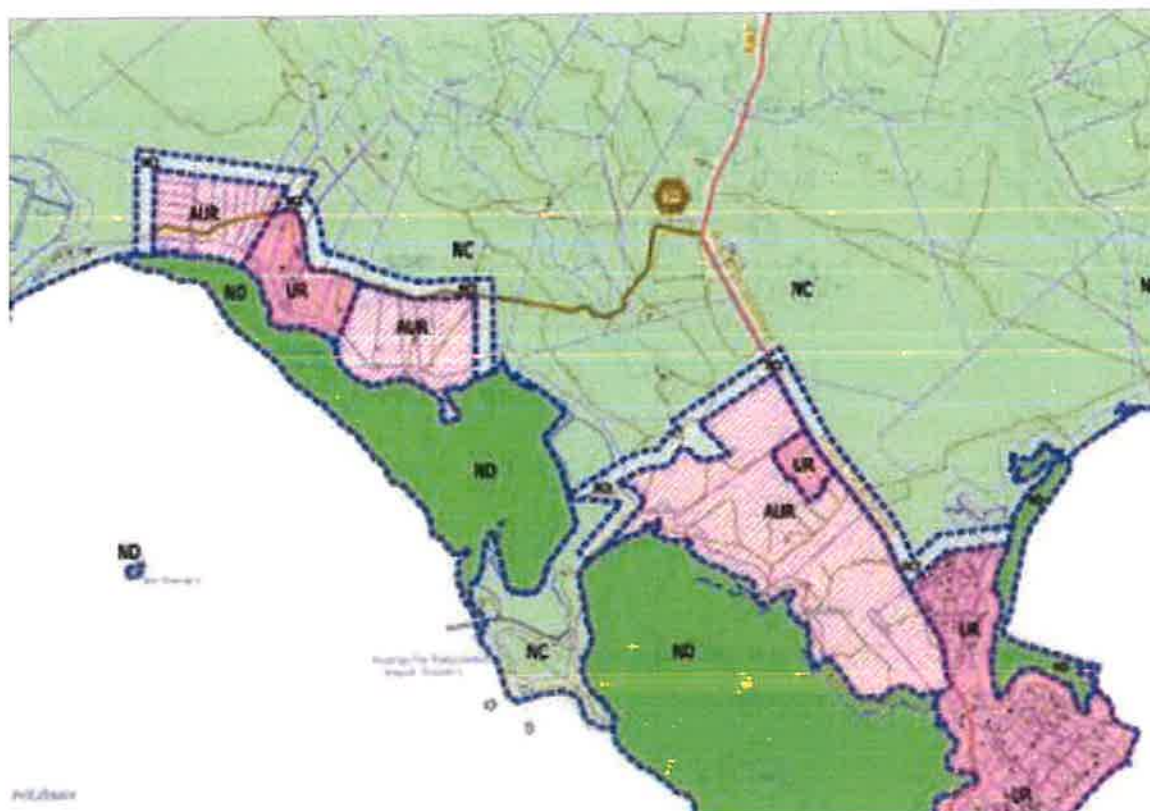
Il n'existe pas de structure de gestion du lotissement, son accès se fait uniquement par une voie privée que les propriétaires refusent de rétrocéder à la mairie et génère des conflits.

Les autorisations d'ouverture à l'urbanisation n'ont pas été réalisées.

> La volonté est de ne pas régulariser la situation avant d'avoir sécurisé l'urbanisation de ce secteur (voies d'accès notamment).







secteurs, équipés ou non, à protéger ou à mettre en valeur en raison notamment :

- de l'existence d'une exploitation agricole ;
- du potentiel agronomique, biologique ou économique, de terres agricoles.

> 2 sous-secteurs : AC - ANC

AC

(z.A.) Constructibles

Sont autorisées en zone AC les constructions, installations et agrandissements nécessaires :

- à la résidence principale de l'exploitant ;
- à des équipements collectifs ou d'intérêt général, ainsi qu'à des services publics ;
- aux exploitations ou aux activités compatibles avec la vocation de la zone.

La zone AC est découpée en 2 sous-secteurs (AC1 et AC2) selon la nature du foncier agricole (terres alluvionnaires ou vastes fonciers agro-pastoraux à préserver, accès à la ressource en eau, etc.), où la taille minimale des parcelles constructibles diffère.

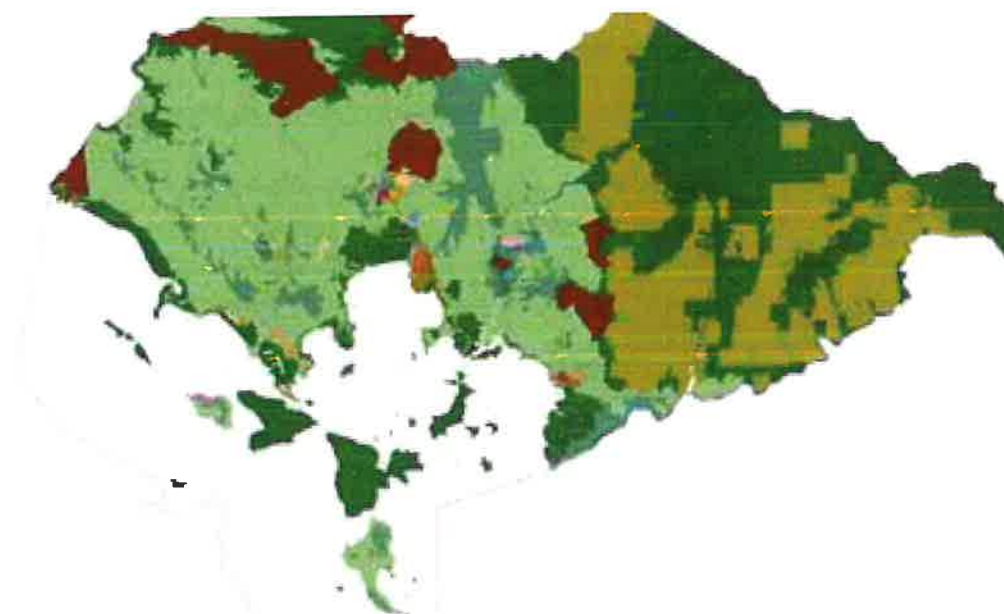
Taille des parcelles constructibles :

- AC : 50 hectares min.

ANC

(z.A.) Non Constructibles

Les constructions y sont interdites afin de préserver les paysages et les fortes pentes et de se prémunir des risques naturels.



→ Territoires concernés

- > Les vallées agricoles et plaines littorales
- > les sous-secteurs AC2 sont situés en vallées alluviales à proximité de la Ouenghi et de la Ouaméni. Sur ces secteurs où les divisions foncières sont déjà nombreuses, les pratiques agricoles sur de plus petites surfaces peuvent être autorisées, notamment en raison de leur potentiel agronomique et leur accès à la ressource en eau.

→ Territoires concernés

- > Le grand paysage (crêtes, relief au sein des zones agricoles) et les zones d'aléas d'inondation (aléas très fort et étude hydrogeomorphologique sur Ouaméni)

AU Zone à urbaniser

→ Caractéristiques de la zone / Objectifs recherchés

Secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elles comprennent des zones à urbaniser dites :

- « strictes » dont la vocation dominante n'est pas déterminée
- « indicées » dont la vocation dominante est déterminée

Sont interdites :

- les opérations de division et de lotissement en vue de bâtir.
- toute nouvelle construction, à l'exception :
 - des extensions limitées des constructions et ouvrages d'intérêt général existants
 - des constructions et ouvrages d'intérêt général nécessaires à l'exercice d'un service public ou à la gestion des espaces
 - des constructions et installations nécessaires à la gestion et à l'entretien des installations existantes
- en zone AU « indicées » : les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'aucune autre implantation ne soit possible

Ouverture à l'urbanisation :

- soit à la création d'une ZAC
- AU « strictes » : modification ou révision du PUD
- AU « indicées » : approbation par la commune de documents définissant notamment des objectifs de développement et le programme de réalisation des voies publiques et des réseaux à l'intérieur de cette zone

→ Territoires concernés

> Une seule zone AU Strict sur la partie littorale de Bouraké.

L'importance des zones rurales résidentielles situées de part et d'autre de la zone AU Strict et non encore urbanisées nécessite de phaser le développement du littoral de Bouraké. Cette zone à vocation à s'urbaniser à moyen/long terme dans la continuité du développement résidentiel rural du littoral de Bouraké.

> pour les zones indicées, se référer aux zones dont la vocation est déterminée

