



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

Enquête publique

Du 1^{er} février au 18 mars 2024

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 Boulouparis 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 Boulouparis 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, 34	<p>Vocation de la zone agricole</p> <p>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.</p>	<p>Il est proposé de retirer la phrase : « Les constructions y sont interdites en raison de l'exposition aux risques naturels ou de la préservation des paysages. »</p> <p>Et de la remplacer par la suivante : « Les constructions y sont interdites. »</p>
14, 19, 22, 25, 28, 30, 32, 34, 37, 38	<p>Le règlement de chacune des zones 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 listing est inutile et induit en erreur le lecteur.</p> <p>Exemple en zone AC :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Article 1 : les constructions à destination industrielle non directement rattachées et nécessaires à l'exploitation agricole sont interdites ; - Article 2 : les constructions à destination industrielle rattachées et nécessaire à l'exploitation agricole ne sont pas évoquées. <p>A la lecture de l'article 1, le lecteur peut comprendre que si la construction à destination industrielle est rattachée et nécessaire à l'exploitation agricole présente, alors elle peut être autorisée. A la lecture de l'article 2, le lecteur ne trouve pas le cas des constructions à destination industrielle rattachées et nécessaires à l'exploitation agricole.</p> <p>Exemple en zone UB :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Article 1 : sont interdits les campings et les caravans, les gîtes ruraux, les refuges. - Article 2 : sont autorisées les constructions à destination d'hébergement hôtelier compatibles avec la vocation de la zone. 	<p>Conformément au guide d'élaboration du PUD en province Sud, il est recommandé de supprimer ce listing pour le règlement de toutes les zones.</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>

PAGES	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
	<p>Exemple en zone UAE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Article 1 : sont interdits les bâtiments à destination d'habitation. - Article 2 : est autorisé un logement de gardien dans la limite de 70m² de SHON 	
15, 16	<p>Articles UA 6 et UA 7 – activités associatives</p> <p>Au village de Boulouparis et à Tomo, il est proposé en rez-de-chaussée des règles particulières de hauteur et d'implantation des constructions pour les activités associatives. Ces dernières ne renvoient pas à une destination de construction.</p>	Il est proposé de supprimer les termes « ou associatives »
17, 18	<p>Article UA 12 – dérogation aux exigences de stationnement.</p> <p>Les dérogations ne sont pas encadrées</p>	Si cette disposition est maintenue, est-il possible de proposer un pourcentage d'occupation par activités concernées (diurne (commerce-bureaux-service) / nocturne (logement-restauration-hôtellerie ?)) ?
19	Article UB 2	Remplacer « Dans les secteurs UB1 et UBpo sont autorisés sous conditions » par « Dans les secteurs UB1, UBpo1 et UBpo2 sont autorisés sous conditions »
21	Article UB 8	Remplacer « Les garages ou abris de véhicules peuvent être implantées » par « Les annexes peuvent être implantées »
15, 16, 17, 20, 21, 23, 26	Articles 7, 8 et 9 des zones UA, UB, UR et UAE	<p>Il est proposé de questionner la modification des distances minimales proposées des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives ainsi que des implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. En effet, entre le PUD en vigueur et le PUD rendu public ces distances ont parfois été réduites ou augmentées, ce qui peut poser problème dans certains cas :</p> <p>On peut noter l'exemple du projet d'extension du marché municipal le long de la RT1 qui ne respecterait ainsi pas la distance minimale par rapport à la RT1.</p> <p>Il y a également l'exemple d'un projet de construction multi pavillonnaire qui ne respecte pas la distance imposée par le PUD soumis à enquête publique entre les différents bâtiments,</p>

PAGES	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
		alors que c'était bien le cas pour le PUD en vigueur.
34	Vocation de la zone agricole	Remplacer « Peuvent être classés en zone agricole » par « Les espaces réglementés par les articles de la zone agricole sont »
35	Article A 5	Remplacer « sur une distance de 200 mètres » par « après avis des services compétents » Ajouter après « pour les partages successoraux » « et actes assimilés et au profit de leurs seuls bénéficiaires »

2. Le zonage et le rapport de présentation

2.1. Zones AU

L'étendue des zones à urbaniser dans le projet de PUD est conséquente. Le volume de ces zones est en effet bien supérieur au besoin exprimé en logements. Tel que défini dans le rapport de présentation, ce dernier est compris entre 300 et 400 logements sur 10 ans alors que l'ensemble des zones à urbaniser et des nouvelles zones urbaines proposées par le PUD permettrait la création de plus de 2 000 nouvelles parcelles constructibles. Cette incohérence entre le besoin exprimé en logements et sa traduction graphique sur le plan de zonage reste une problématique à traiter pour améliorer le projet de PUD et pour s'inscrire dans les objectifs de développement durable fixés par le Code de l'Urbanisme de la Nouvelle-Calédonie (CUNC).

L'article Lp 112-2 du CUNC prévoit notamment les dispositions suivantes : « Les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable : 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** ».

Il est ainsi recommandé de revoir l'ensemble du zonage AU (strict et indicé).

2.2. Zones agricoles

Le zonage ANC est en partie déterminé par les cartes d'aléa d'inondabilité. Ce zonage doit être rattaché au potentiel agronomique ou biologique ou économique. Il peut ainsi être défini en fonction des zones alluvionnaires connues. En conséquence, il est proposé de modifier le tracé du zonage ANC.

3. Le cahier des prescriptions et des recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales

Ce cahier comprend certaines dispositions qui relèvent du règlement. Il convient de les supprimer et éventuellement de le faire apparaître dans le règlement, à savoir, pour exemple, page 4 : règles sur les clôtures en zone UA et UB.

Il convient de vérifier les éventuelles incohérences avec le règlement. Pour exemple, la hauteur maximale des clôtures en limite d'espace public : dans le CPRAUP elle est de 2 m, alors qu'elle est de 1.5 m dans le règlement.

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
Vincent Grisonnet

N° 28501-2020/11-
ISP/DAEM

Le Directeur adjoint
à

MADAME DOMINIQUE BAYOL
COMMISSAIRE ENQUÊTRICE
MAIRIE DE BOULOUPARIS
76 VOIE URBAINE 18 VILLAGE
98812 BOULOUPARIS

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 Boulouparis soumis à enquête publique

Référence : Arrêté n° 5540-2023/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 Boulouparis

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 Boulouparis soumis à enquête publique du 1^{er} février au 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