

# Révision du Plan d'Urbanisme Directeur de la commune de BOULOUPARIS



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

> **Note explicative**  
**Février 2025**

## DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

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

La commissaire enquêtrice, Mme Dominique Bayol, a tenu 7 permanences à la Mairie de Boulouparis et une à la maison des associations de Tomo durant cette période.

*Au total 28 personnes ont été reçues en permanence provenant des différents quartiers de la commune.*

*Un échange téléphonique avec une personne de Bouraké qui ne pouvait se déplacer.*

*Et trois courriers ont été déposés en mairie au cours de l'enquête et deux demandes ont été transmises par mail à la commissaire enquêtrice. Un avis de la DAEM a aussi été transmis dans le cadre de l'enquête publique.*

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

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

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

Dans ses conclusions, la commissaire enquêtrice émet **UN AVIS FAVORABLE** au Plan d'Urbanisme Directeur de la commune de Boulouparis après la prise en compte des remarques et recommandations énoncées.

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

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

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

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

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

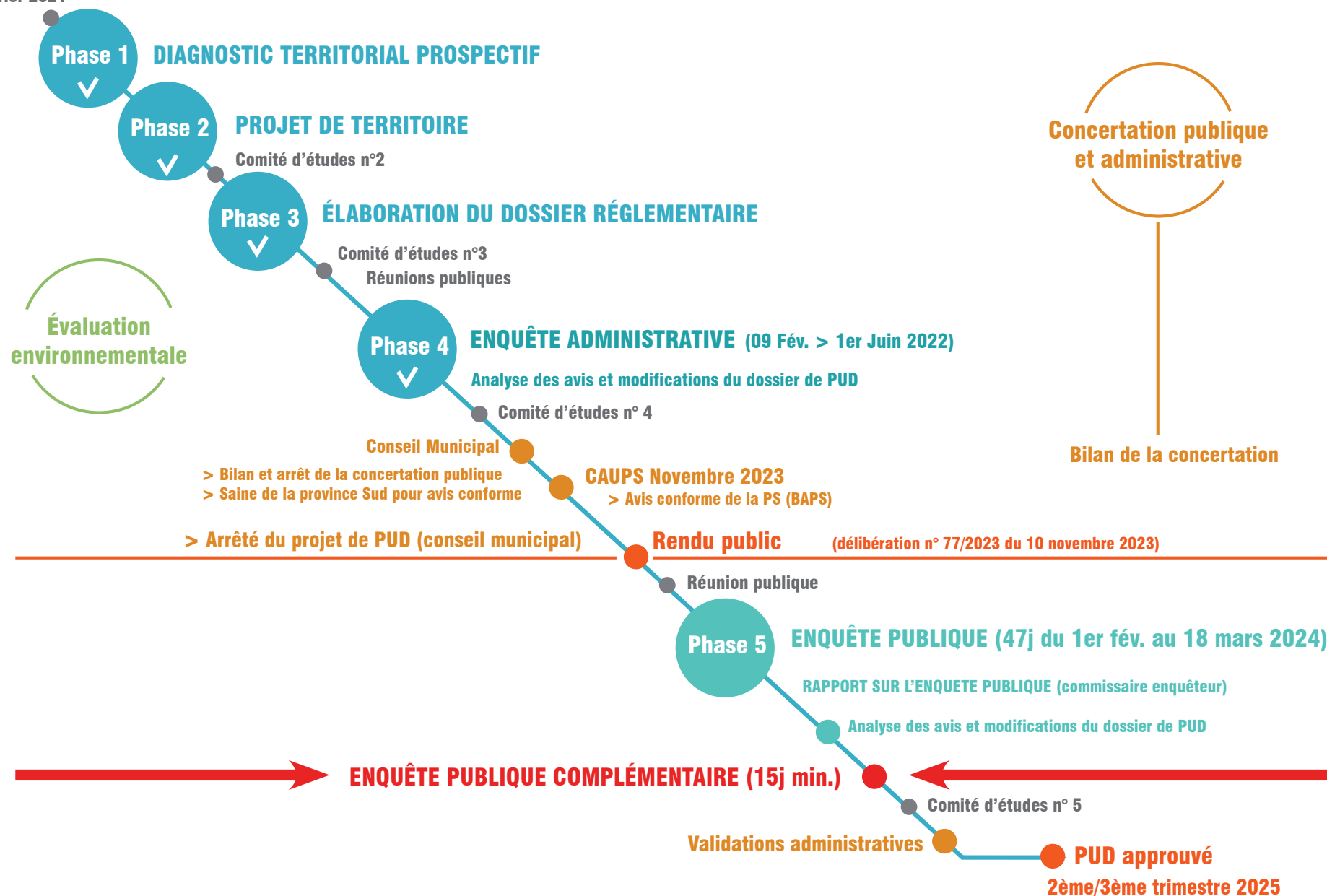
## BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET DES MODIFICATIONS APPORTÉES

### > Note explicative

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

Le rapport d'analyse de la commissaire enquêtrice joint au dossier d'enquête publique complémentaire détail les avis formulés et les réponses apportées par la commissaire enquêtrice.

Démarrage : Février 2021





## **BILAN DE L'ENQUÊTE ADMINISTRATIVE**

### **> résumé des points clés**

**Cf. Rapport d'enquête publique pour le détail des demandes**

## Zones ANC alluvionnaires

### Observation n°6 (DAEM)

#### > Cf. Rapport d'enquête publique

Demande : 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.

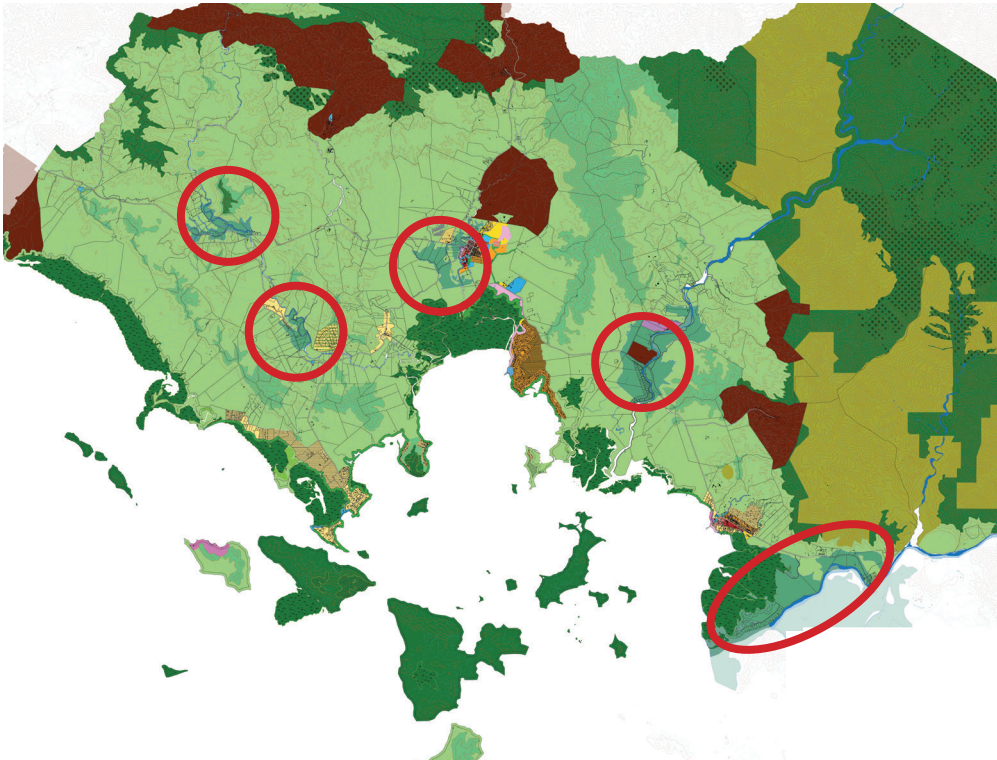
### AVIS commissaire enquêtrice

> Avis favorable de la commissaire enquêtrice

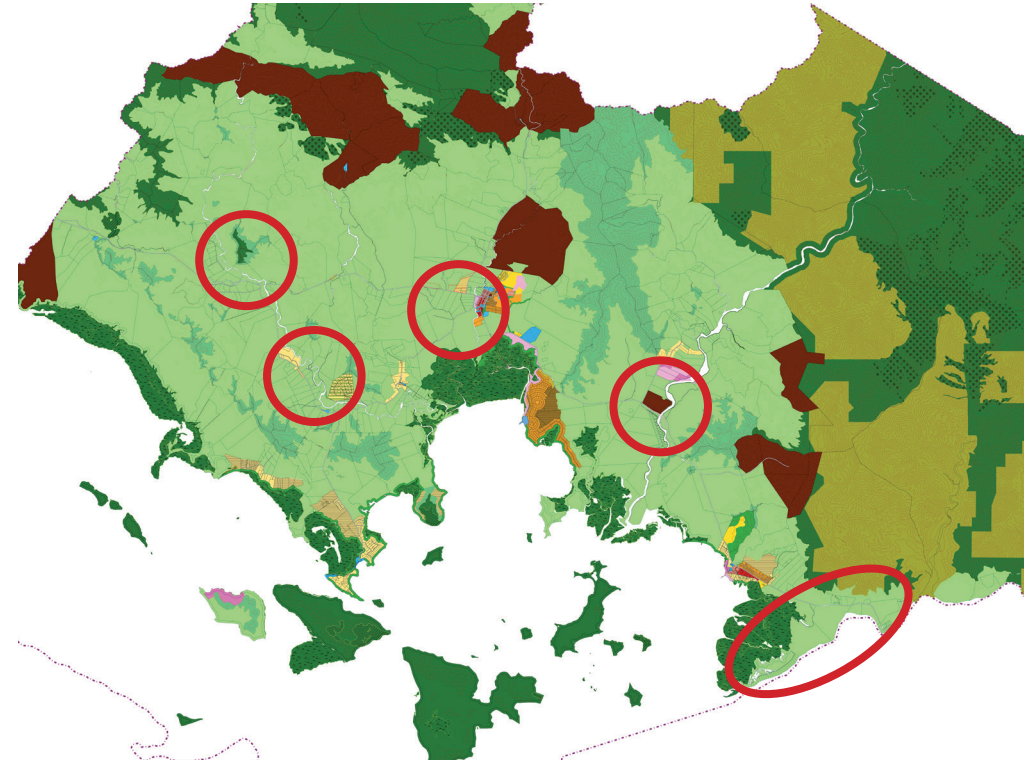
### CONCLUSION mairie de Boulouparis

> Suppression des zonages ANC liée aux zones inondables. L'aléa inondation n'est pas géré par le PUD qui fige les éléments de manière stricte. Le zonage du PUD n'est donc pas le bon outil. Ce sont les cartes annexes qui peuvent être mises à jour qui font foi en matière d'aléa.

### PUD soumis à enquête publique



### PUD modifié à approuver



> Zones ANC liées aux aléas d'inondation reclassées en AC

## Rivière de Hwa No

### Observation n°7 (SBTP)

> Cf. Rapport d'enquête publique

Demande de modification cartographique de la zone naturelle protégée sur toute l'emprise de la rivière Hwa No en zone NM. L'entreprise SBTP a une autorisation d'extraction sur tout le linéaire du lit de la rivière (courrier SBTP joint en annexe).

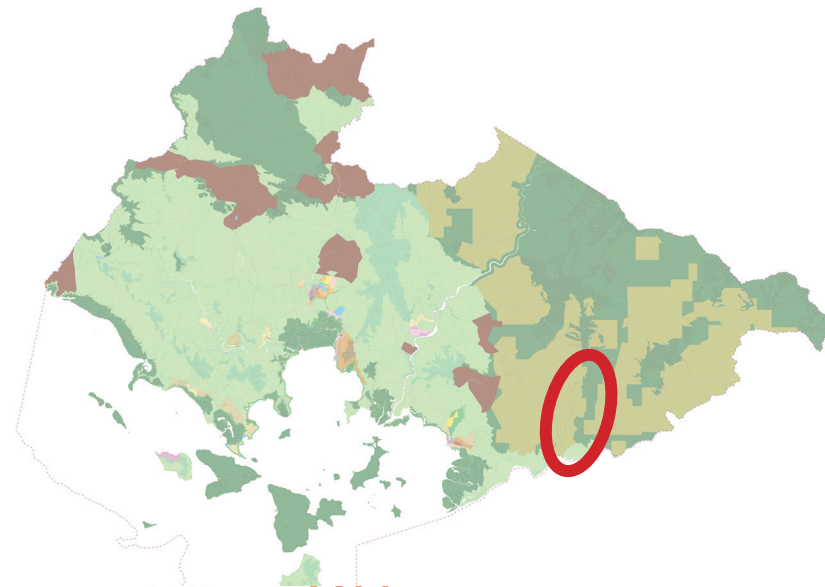
### AVIS commissaire enquêteur

> Avis favorable de la commissaire enquêteur

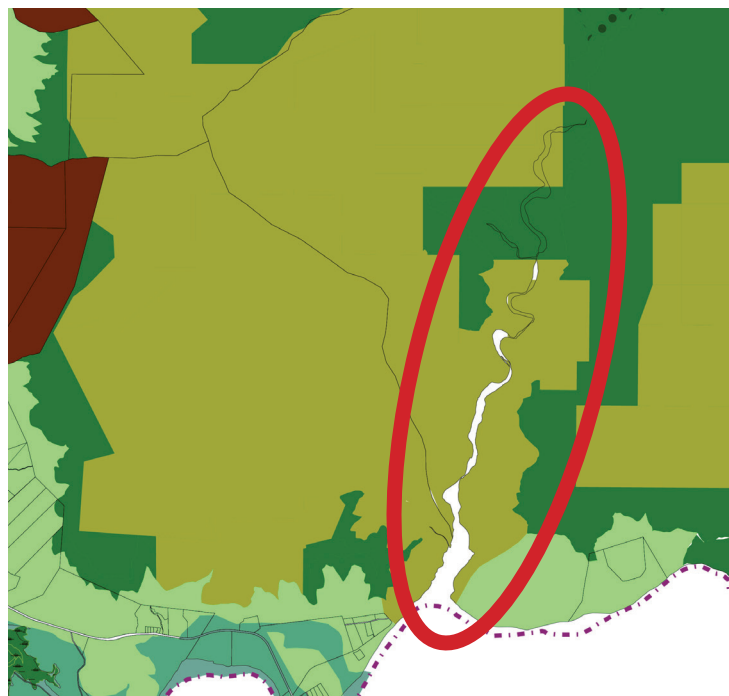
### CONCLUSION mairie de Boulouparis

> Reclassement de la rivière de Hwa No en zone NM pour se conformer à l'autorisation d'extraction

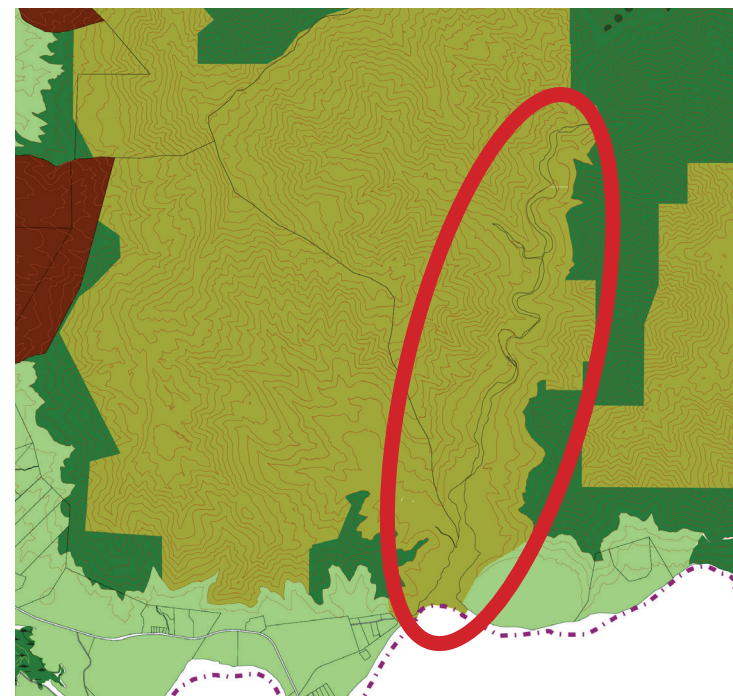
+ Corrections de texte apportées au Rapport de présentation conformément aux remarques



### PUD soumis à enquête publique



### PUD modifié à approuver



> rivière reclassée NM a lieu de NP



## Section OUINANE

### Observation n°8

> Cf. Rapport d'enquête publique

Demande de modification de zonage pour régulariser des constructions existantes sur des parcelles de 25 ares en zone agricole (lots 140, 141, 142, courrier joint en annexe).

### AVIS commissaire enquêtrice

> Une proposition d'exception décrite dans les conclusions de la commissaire enquêtrice pourrait permettre de régulariser ces situations, tout en conservant le zonage agricole.

Conclusion du commissaire enquêteur :

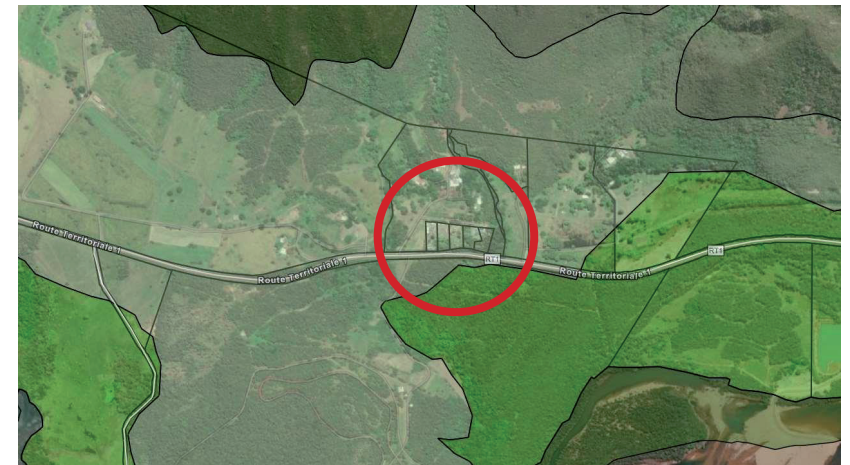
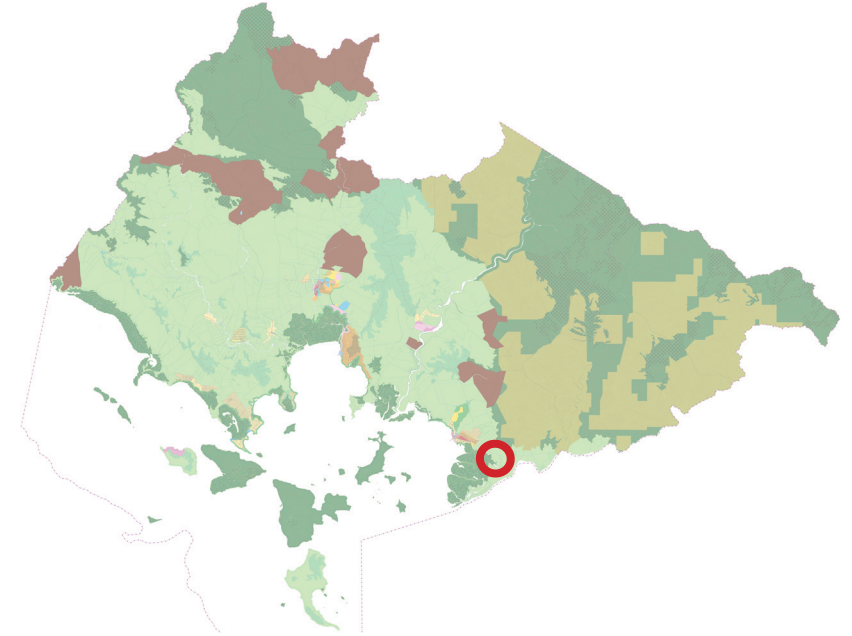
Plusieurs administrés qui ont acquis des parcelles avant 2013, approbation du premier PUD sur la commune, ne peuvent ni construire ni régulariser leur construction car la superficie de leur parcelle ne correspond pas à celles exigées depuis la mise en place des PUD (4 cas rencontrés lors des permanences).

Proposition d'intégrer cette exception dans les dispositions générales.

*« Toute parcelle acquise avant le premier PUD de 2013, n'aura pas à respecter la caractéristique actuelle des parcelles (art 5) de la zone où elle est implantée. »*

### CONCLUSION mairie de Boulouparis

> Retenir la proposition d'exception qui permet de s'appliquer à l'ensemble du territoire de la commune



> pas de modification de zonage mais introduction d'une disposition réglementaire

# TOMO

## Observation n°9

> Cf. Rapport d'enquête publique

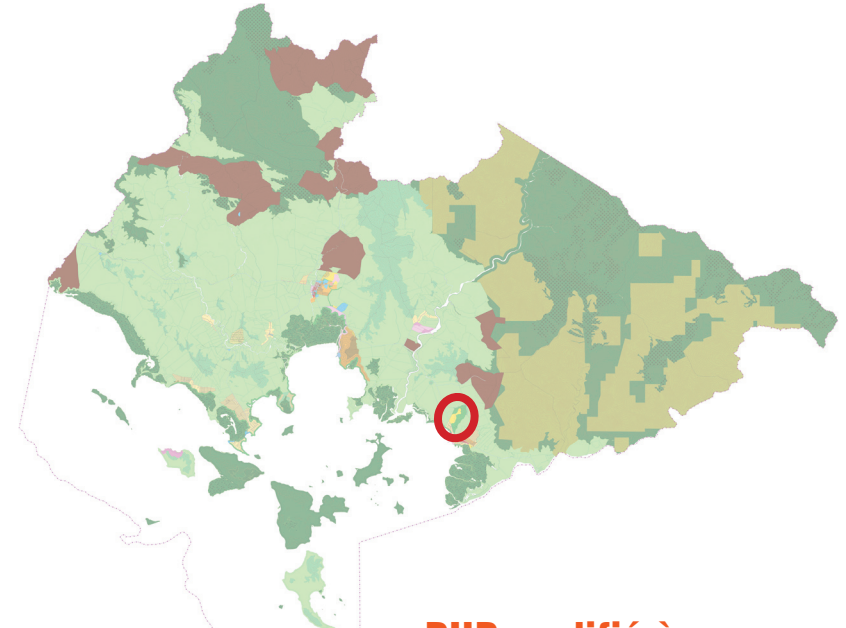
Demande de modification de zonage de la société EMF pour passer de Zone AC en zone UAE pour les activités économiques et en zone UT pour la partie touristique.

## AVIS commissaire enquêteur

> Pour permettre la mise en conformité des installations existantes et pouvoir examiner les futurs projets, la commissaire enquêteur donne un avis favorable

## CONCLUSION mairie de Boulouparis

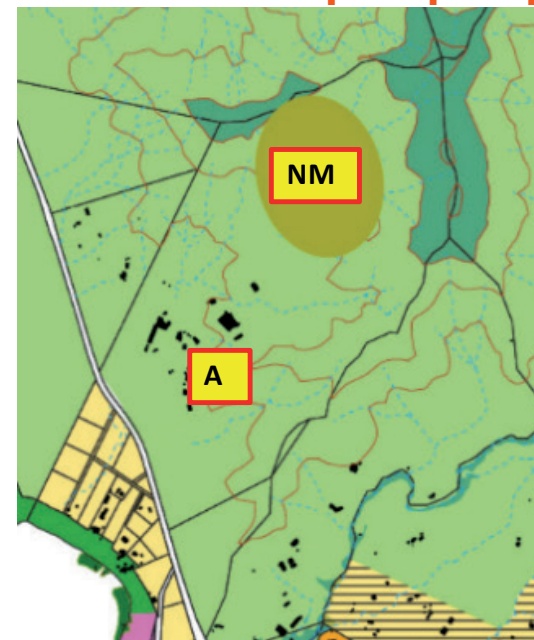
> Avis favorable de la mairie



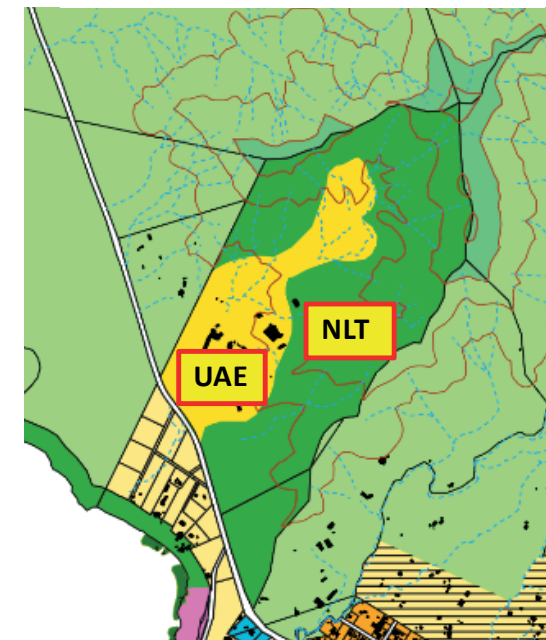
## Demande initiale



## PUD soumis à enquête publique



## PUD modifié à approuver



> Reclassement en UAE et NLT



## OUENGHI – les Coteaux de la Ouenghi

### Observation n°13

> Cf. Rapport d'enquête publique

Plusieurs propriétaires (8) en bordure de voirie communale, à proximité du golf, actuellement en zone agricole souhaitent la création d'une zone UR.

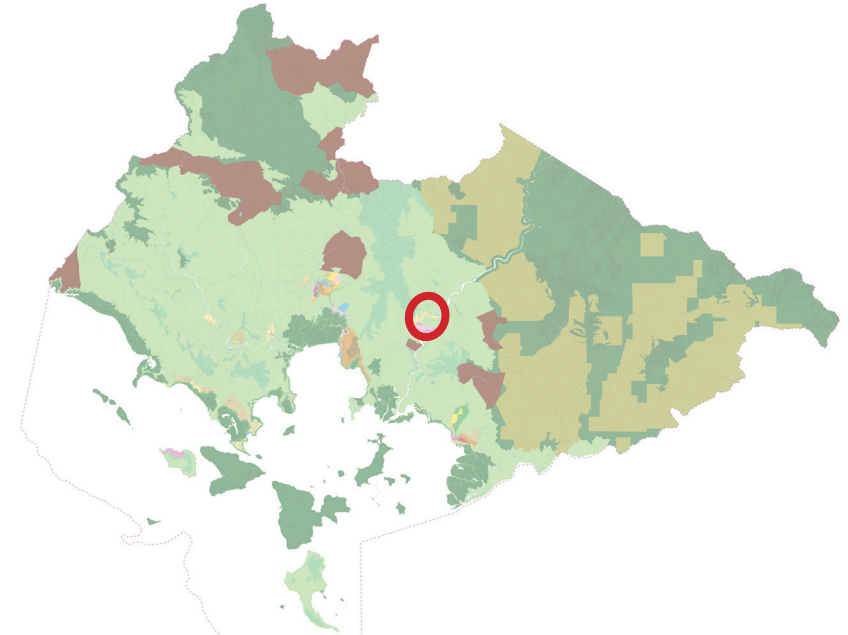
Une zone UB 1 a été créée sur le terrain du golf, les lots sont desservis par tous les réseaux et leur demande date de décembre 2022 (courrier commun joint en annexe).

### AVIS commissaire enquêteur

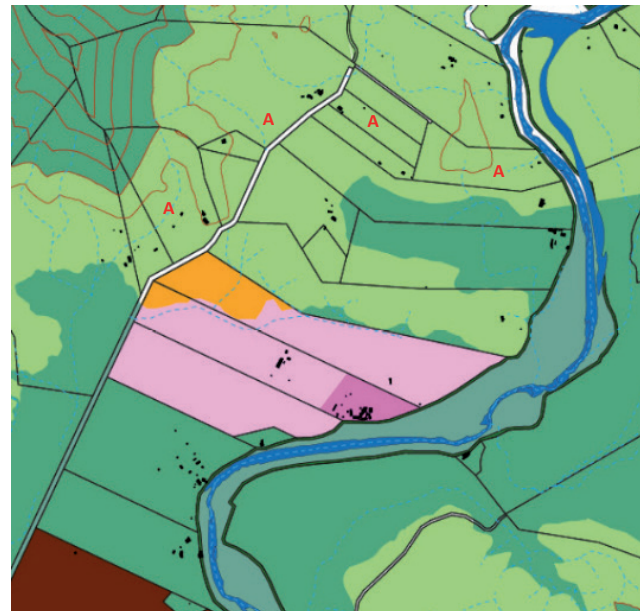
> Avis favorable de la commissaire enquêteur pour la création d'une zone UR comprenant les parcelles concernées en bord de voirie, si les réseaux existants le permettent.

### CONCLUSION mairie de Boulouparis

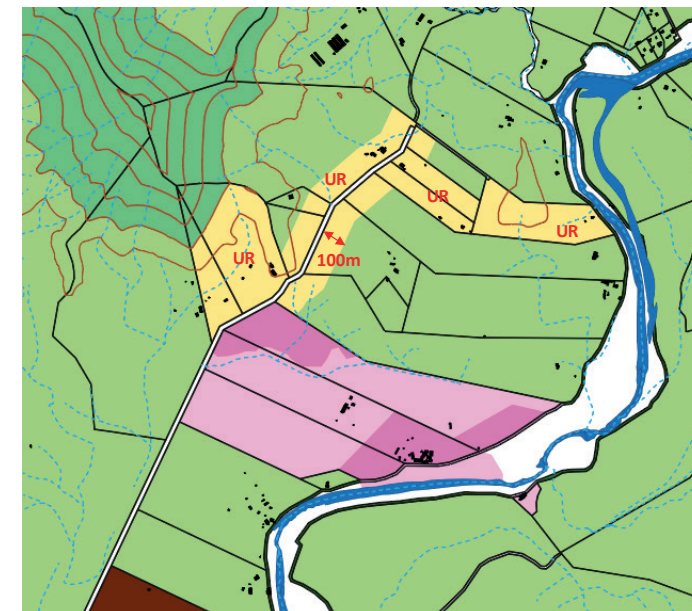
> Avis favorable de la mairie selon la proposition d'aménagement ci-contre



### PUD soumis à enquête publique



### PUD modifié à approuver



> Reclassement en UR

## OUENGHI – les Paillotes de la Ouenghi

### Observation n°14

> Cf. Rapport d'enquête publique

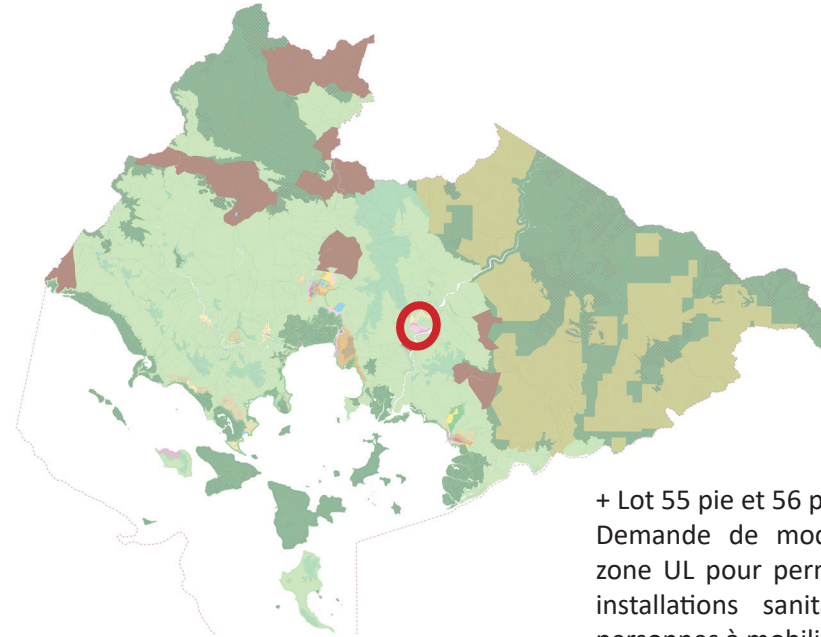
Demande de modification de la zone UB1 en zone UT, agrandissement de la zone UT existante et création d'une zone UL sur la berge de la rivière pour permettre l'aménagement d'aires de pique-nique et d'un ponton pour accéder à la rivière (courrier joint en annexe).  
Plus adaptée à la vocation touristique du lieu que le classement en zone UB1.

### AVIS commissaire enquêteur

> Avis favorable de la commissaire enquêteur

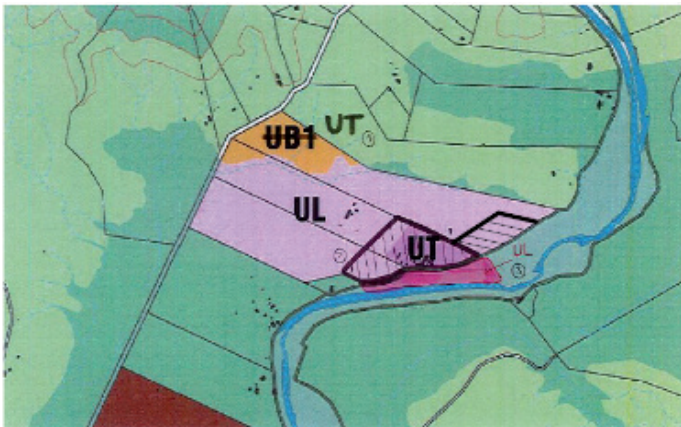
### CONCLUSION mairie de Boulouparis

> Avis favorable de la mairie



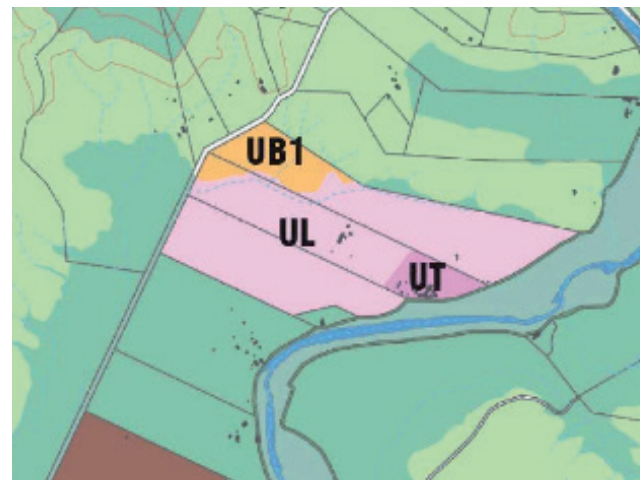
+ Lot 55 pie et 56 pie Terrain du Kiwanis Sud Ouest  
Demande de modification de la zone ANC en zone UL pour permettre la mise aux normes des installations sanitaires existantes, l'accueil de personnes à mobilité réduite, la construction d'une salle de réunion pour accueillir une trentaine de personnes pour des journées de cohésion, des réunions associatives.

### Demande initiale

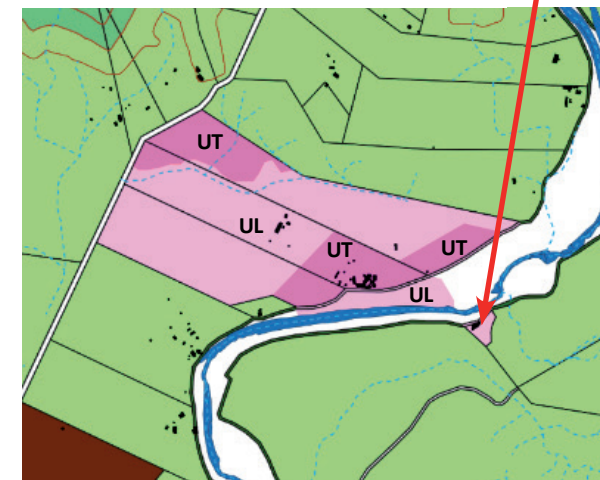


1. Passage de la zone UB1 en zone UT
2. Agrandissement de la zone UT (zone rayée)
3. Passage de la berge de la rivière en zone UL afin de pouvoir aménager des aires de pique-nique, un ponton pour accéder à la rivière

### PUD soumis à enquête publique



### PUD modifié à approuver



> Reclassement en UT et UL

## OUENGHI – Port Ouenghi

### Observations

> Cf. Rapport d'enquête publique

Association des propriétaires de Port Ouenghi plage, pas de contradiction entre la zone UB1po et le règlement du lotissement.

Un courrier d'une habitante qui à partir du PUD donne son avis sur d'autres secteurs agriculture, enseignement, environnement (courrier joint en annexe).

### AVIS commissaire enquêtrice

> Pas de contradiction.



## VILLAGE

### Observation n°16

> Cf. Rapport d'enquête publique

Demande de changement de zone agricole en zone UB2 à l'entrée sud, lieudit Oua Va rive gauche lot n° 107.

Dans le PUD de 2013 cette parcelle était classée en zone UB.

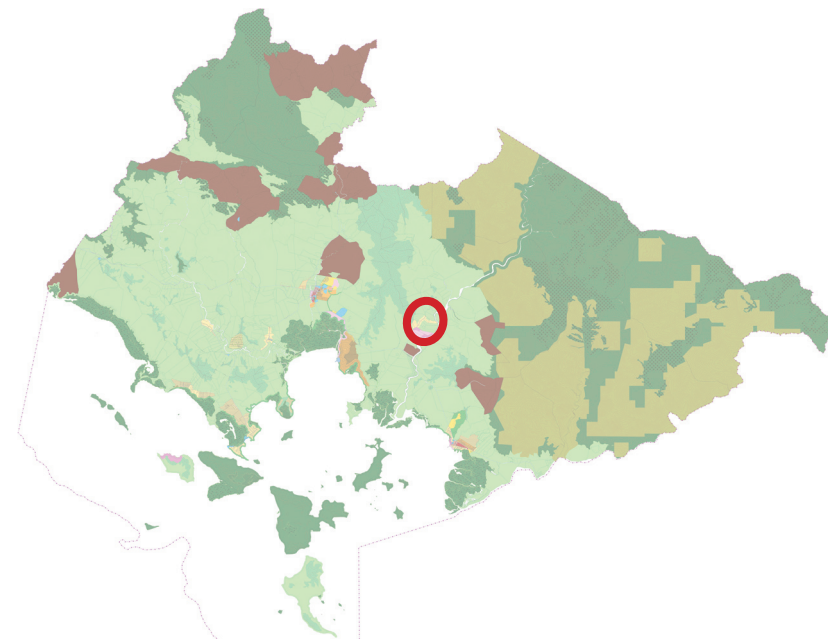
La SCI, propriétaire, a un projet de construction d'une clinique vétérinaire et d'autres locaux commerciaux (courrier joint en annexe).

### AVIS commissaire enquêteur

> Avis favorable de la commissaire enquêteur

### CONCLUSION mairie de Boulouparis

> Avis favorable de la mairie



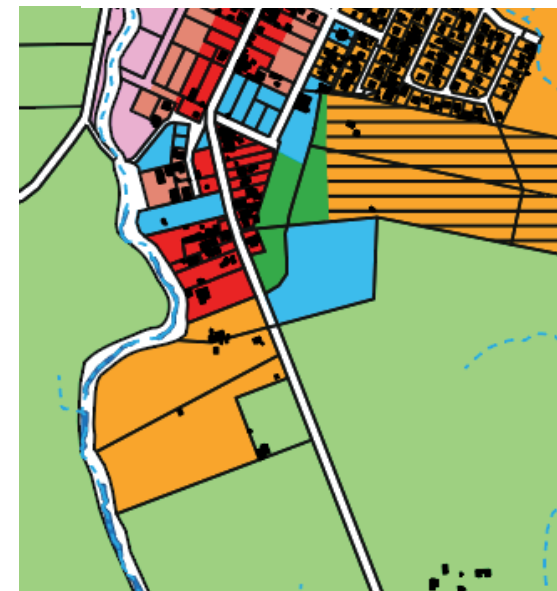
Demande initiale



PUD soumis à enquête publique



PUD modifié à approuver



> Reclassement en UB

## Bouraké

Observation - projets de lotissement  
> Cf. Rapport d'enquête publique

Le zonage en AU(R) et le règlement correspondant satisfaisaient les promoteurs reçus.

Demande d'un promoteur de classer l'ensemble de la parcelle 90 pie en zone AU(R). Un projet de lotissement déposé en 2011 avait été refusé par manque d'eau, la conduite a été renforcée, le projet devient viable. Pour réaliser ce projet et ouvrir la zone à l'urbanisation, il faudrait que le statut, l'entretien de la piste qui dessert l'ensemble de cette zone, soient réglés.

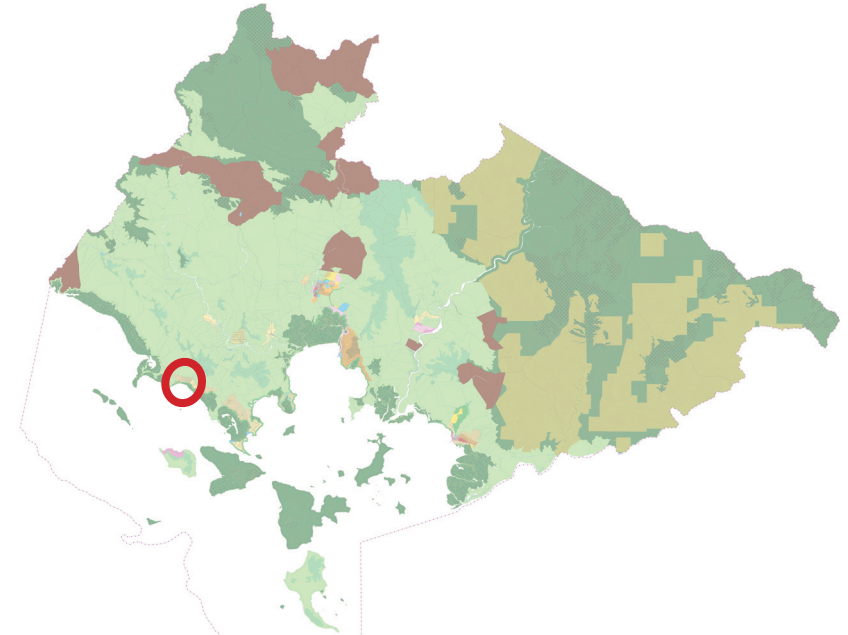
### AVIS commissaire enquêteur

> Avis favorable de la commissaire enquêteur pour le classement en zone AU (R) de cette parcelle.

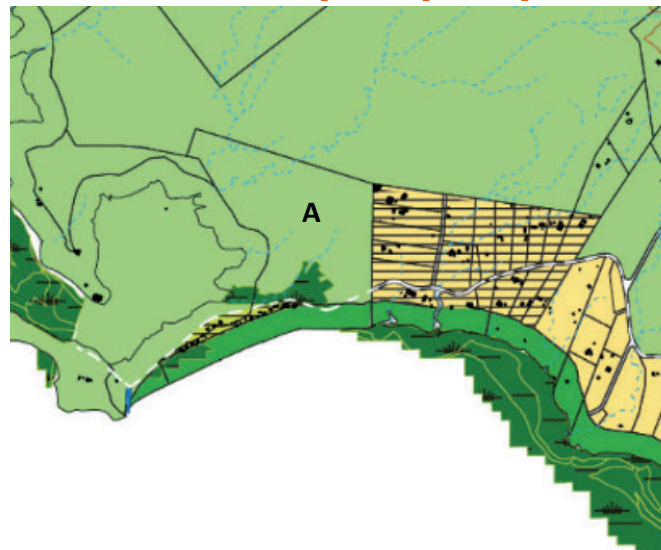
### CONCLUSION mairie de Boulouparis

> Avis favorable de la mairie

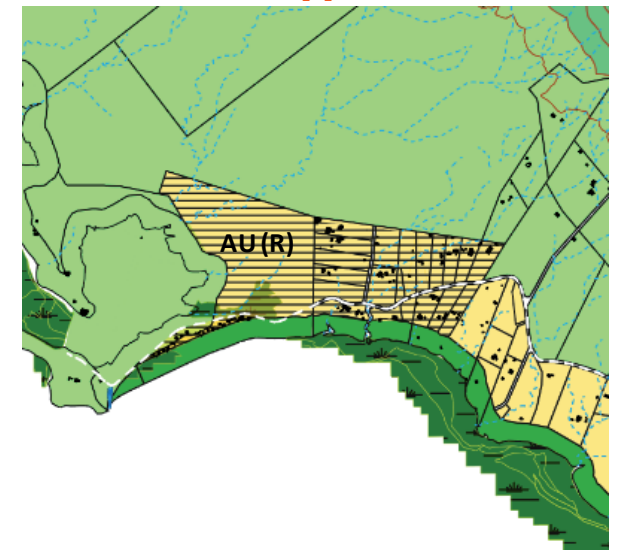
#### Demande initiale



#### PUD soumis à enquête publique



#### PUD modifié à approuver



> Reclassement en AU(R)

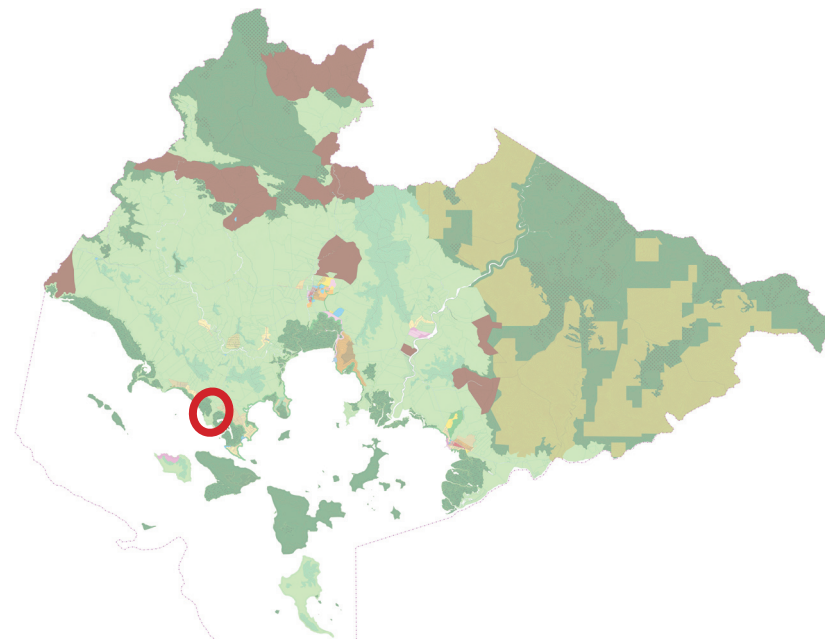


## Bouraké

**Observation - Exploitations aquacole et agricole**  
> Cf. Rapport d'enquête publique

Les exploitants de la ferme aquacole sont inquiets qu'une zone d'urbanisation future stricte, ait été instaurée en amont de leur ferme. En effet le bruit occasionné par le passage des bateaux lors du nourrissage, les tirs autorisés contre les prédateurs en début et fin de journée, ne sont pas compatibles avec une zone d'habitat. De plus il y aurait un risque potentiel de pollution des eaux de ruissellement qui sont actuellement récupérées dans le canal d'alimentation en eau salée des bassins. Ils souhaiteraient que cette zone en amont reste en zone agricole.

Un des propriétaires (lot 279) d'une parcelle actuellement classée en zone à urbaniser stricte, souhaite lui aussi rester en zone agricole car il a entamé une culture de santal en agroforesterie.



### AVIS commissaire enquêtrice

> Avis favorable de la commissaire enquêtrice

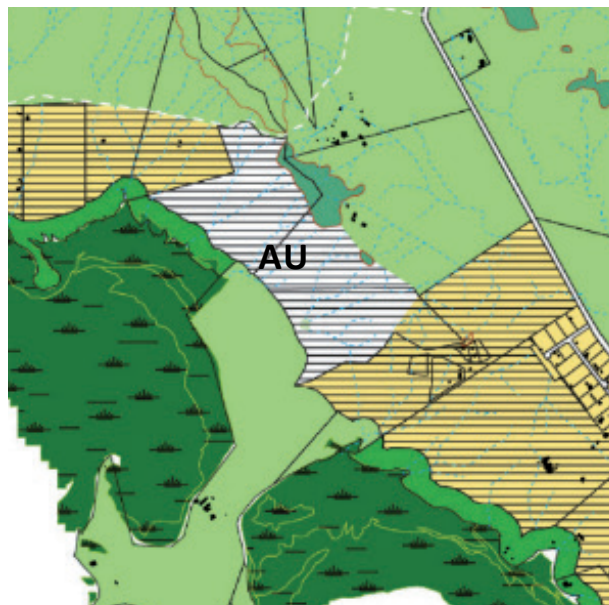
*Par contre la superficie de sa parcelle ne lui permet pas actuellement de construire un logement pour pouvoir surveiller les cultures.*

*> Une proposition d'exception décrite dans les conclusions de la commissaire enquêtrice, pourrait lui permettre d'obtenir un permis de construire.*

### CONCLUSION mairie de Boulouparis

> Avis favorable de la mairie pour revenir à un classement Agricole

### PUD soumis à enquête publique



### PUD modifié à approuver



> Reclassement en A

# Morcellement les « haras d'André Mercier »

## Observation n°19

> Cf. Rapport d'enquête publique

Deux demandes de changement de zone :

**Passage de la zone AUR en UAE pour le lot 10.**

Demande de création d'une zone d'urbanisation future uniquement réservées à des entreprises et des artisans, sans commerces, d'à peu 16 hectares le long de la RT1, pour bénéficier de la visibilité de cette route très fréquentée.

## AVIS commissaire enquêtrice

> Avis favorable de la commissaire enquêtrice pour le passage en zone d'urbanisation future UAE, sans commerce, pour le lot 10 et une partie des lots 11 et 14

## Une demande d'extension

En bordure de la RP4, sur le lot 14, l'extension sur 3 hectares 50 ares de la zone actuellement prévue en AU(R).

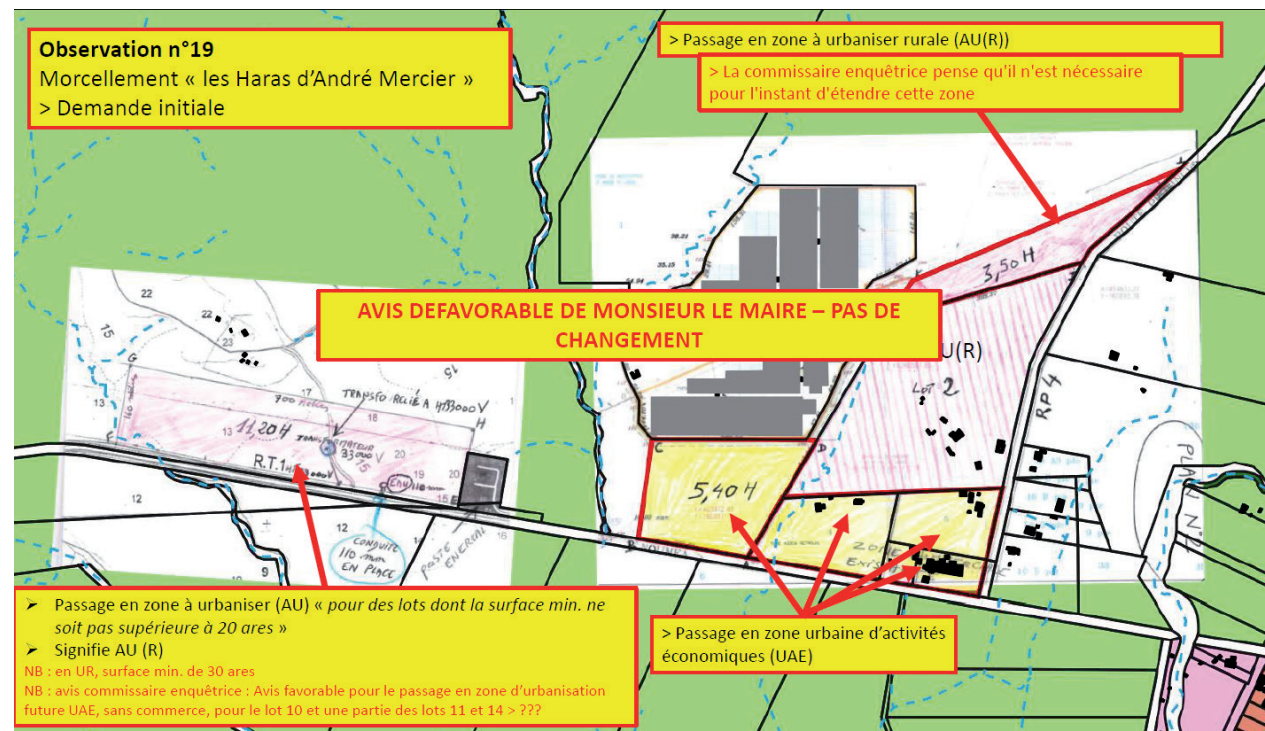
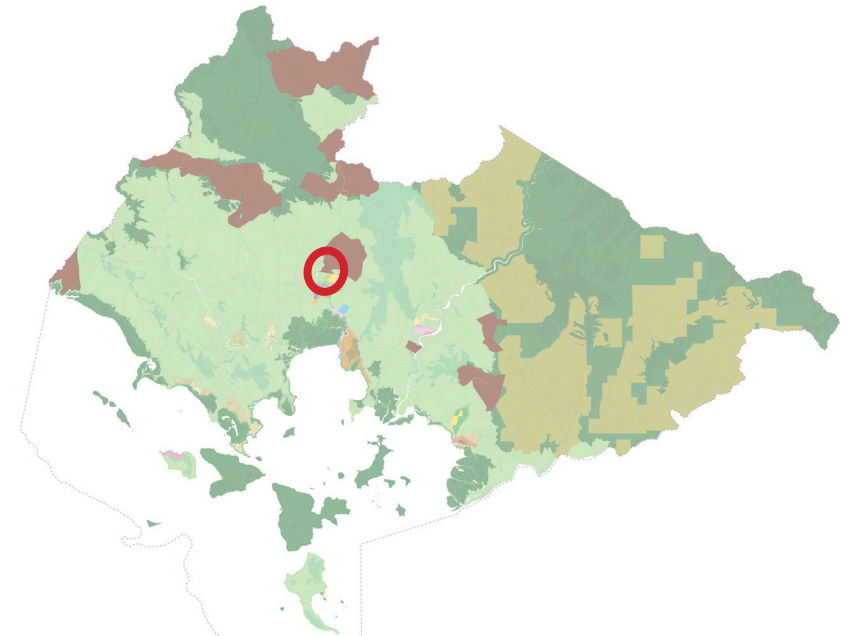
## AVIS commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice pense qu'il n'est nécessaire pour l'instant d'étendre cette zone

## CONCLUSION mairie de Boulouparis

> Avis défavorable de monsieur le maire qui souhaite de pas démultiplier le nombre de foncier à construire.

La priorité est donnée à l'épaississement du tissu urbain du village



## ZONES à urbaniser (province Sud)

### Observation n°18 (DAEM)

> Cf. Rapport d'enquête publique

La DAEM recommande de revoir l'ensemble du zonage AU.

« Le volume de ces zones est en effet bien supérieur au besoin exprimé en logements, tel que défini dans le rapport de présentation. Cette incohérence entre le besoin exprimé en logements et sa traduction graphique sur le plan du zonage reste une problématique à traiter pour améliorer le projet de PUDe».

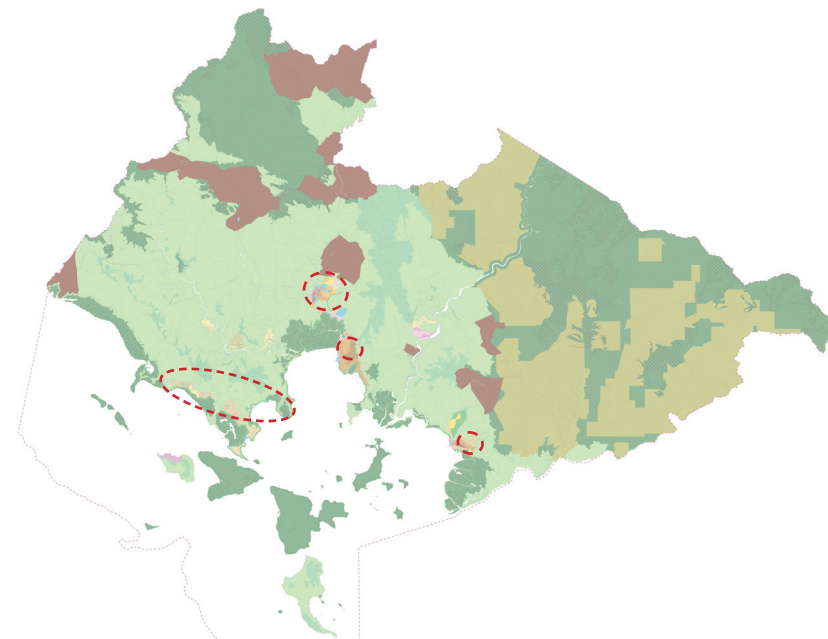
D'après la DAEM le code de l'urbanisme n'est pas respecté et notamment la consommation économe et maîtrisée des espaces.

Elle recommande de revoir l'ensemble du zonage AU (strict et indicé).

### AVIS commissaire enquêtrice

Par expérience les PUD sont souvent révisés que tous les 10 ans. C'est d'ailleurs pour cette raison que la commissaire enquêtrice ne partage pas l'avis de la DAEM sur la réduction des zones à urbanisation future indicée. Elles permettront à l'équipe municipale de pouvoir décider de l'ouverture à l'urbanisation, en fonction des projets présentés et des aménagements nécessaires. Certaines de ces zones ont aussi pour but d'améliorer la qualité de l'habitat, d'offrir une possibilité de supprimer l'habitat précaire. Elles ouvrent un champ des possibles.

L'analyse de l'application du PUD six ans après son entrée en vigueur, prévue au code de l'urbanisme (art PS 111-15), du point de vue de l'environnement et notamment de la maîtrise des surfaces permettra d'évaluer la consommation de l'espace, la superficie qui aura été urbanisée.



### CONCLUSION mairie de Boulouparis

Comme déjà indiqué par la mairie, et en phase avec l'avis de la commissaire enquêtrice, le PUD a également pour vocation de donner une vision du territoire à court / moyen et long terme.

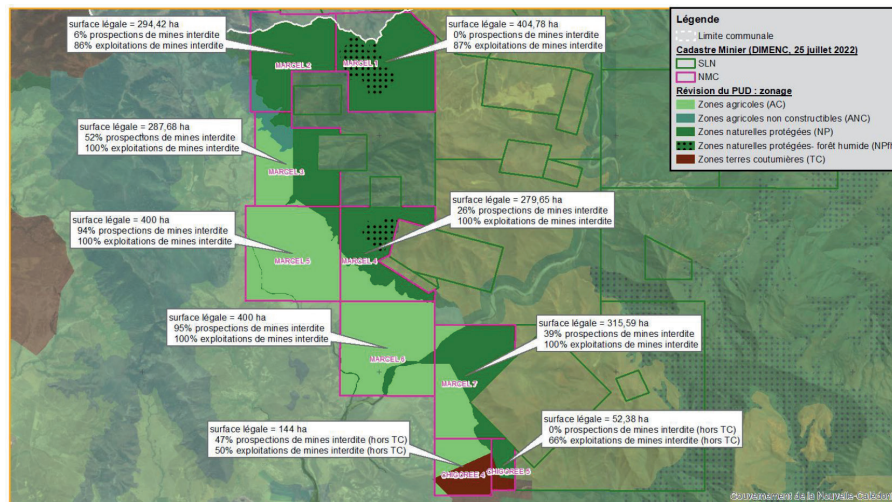
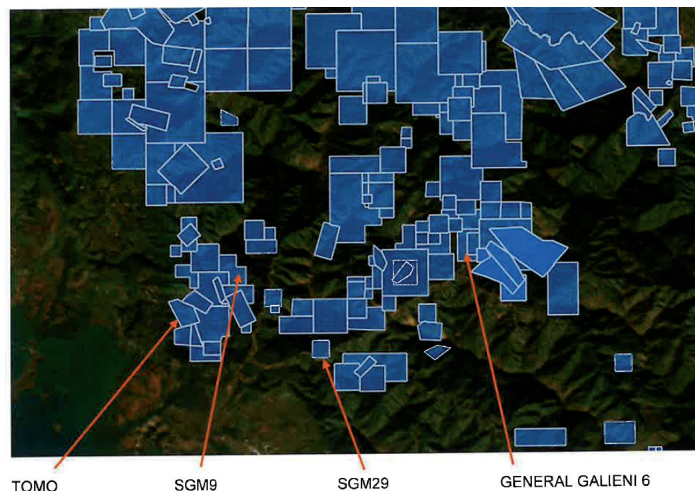
Ainsi, la mise en oeuvre de zones AU strict et indicé permet de présenter le développement de la commune souhaité à plus de 10 / 15 ans tout en maîtrisant le dit développement.

Toutefois, la commune est prête à prendre en compte la remarque de la province et à retirer la zone AU strict de Bouraké.

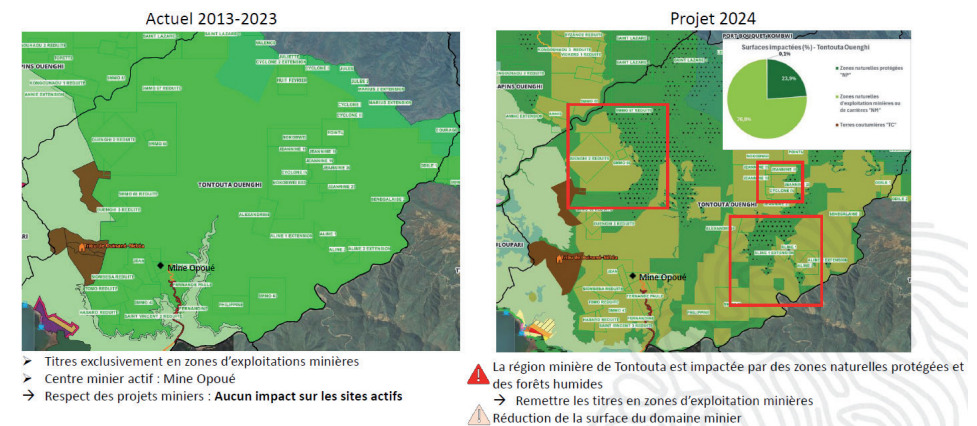
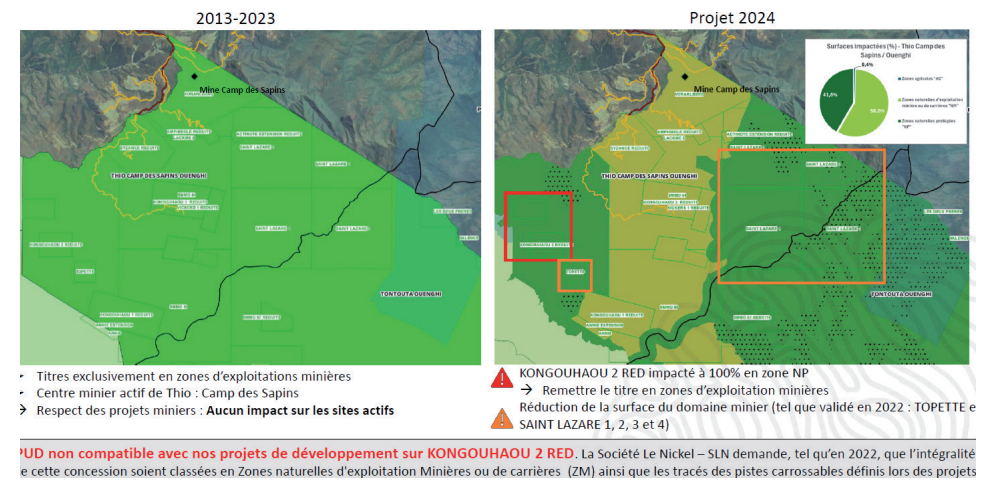


**> Cf. Rapport d'enquête publique**

**NMC**

**SMGM**

# SLN

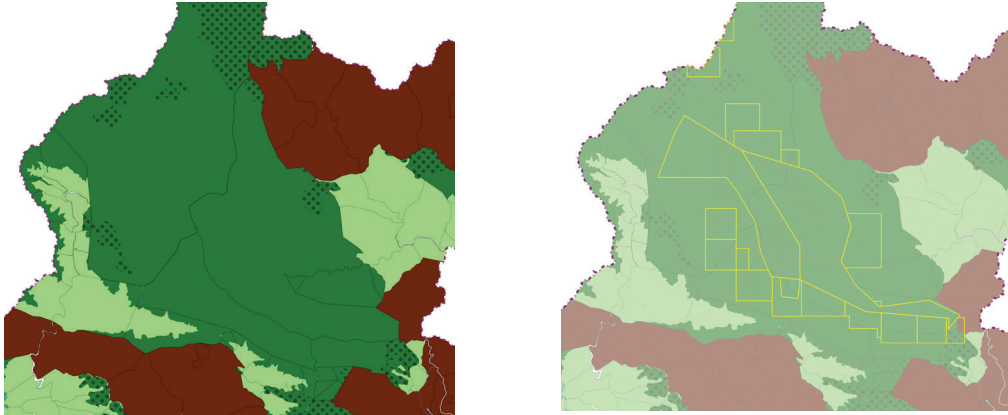


**PUD non compatible avec nos projets de développement**

Le classement d'une partie des concessions en Zones Naturelles Protégées ne doit pas venir compromettre nos projets de développement futurs, notamment les fosses et les tracés des pistes carrossables définis lors des projets miniers afin que nous puissions y accéder par voies terrestre.

## Demandes initiales

**MONT DO (demande SLN) > pas de changement**



## AVIS commissaire enquêtrice

La SLN demande aussi que les concessions du Mont Do et celles du Parc provincial de la Côte Oubliée soient aussi déclassées. Ces demandes ne pourront pas aboutir conformément au code de l'environnement de la province Sud.

Avis favorable de la commissaire enquêtrice pour que ces zones restent protégées.

Pour les autres concessions, les services compétents devront être de nouveau consultés. Recommandation de la commissaire enquêtrice.

Conclusions du commissaire enquêteur :

Les modifications demandées par les différents miniers.

Lors de l'élaboration du PUD des réunions de concertation sur le cadastre minier ont eu lieu. La représentation cartographique actuelle en est le résultat. Suite au contexte économique, trois des miniers souhaitent modifier ce zonage pour permettre l'accès aux sites miniers ou aux points de captage des eaux d'arrosage, actuellement en zone protégée. Un travail avec les services compétents et les collectivités devraient permettre d'affiner le tracé des zones protégées pour répondre à ces demandes. L'ensemble des miniers demandent aussi que la NM soit agrandie au détriment de la zone protégée, là aussi de nouveaux échanges seront nécessaires avec l'ensemble des acteurs pour établir une nouvelle cartographie et concilier l'économie et la protection de l'environnement, un des axes de ce projet de territoire.

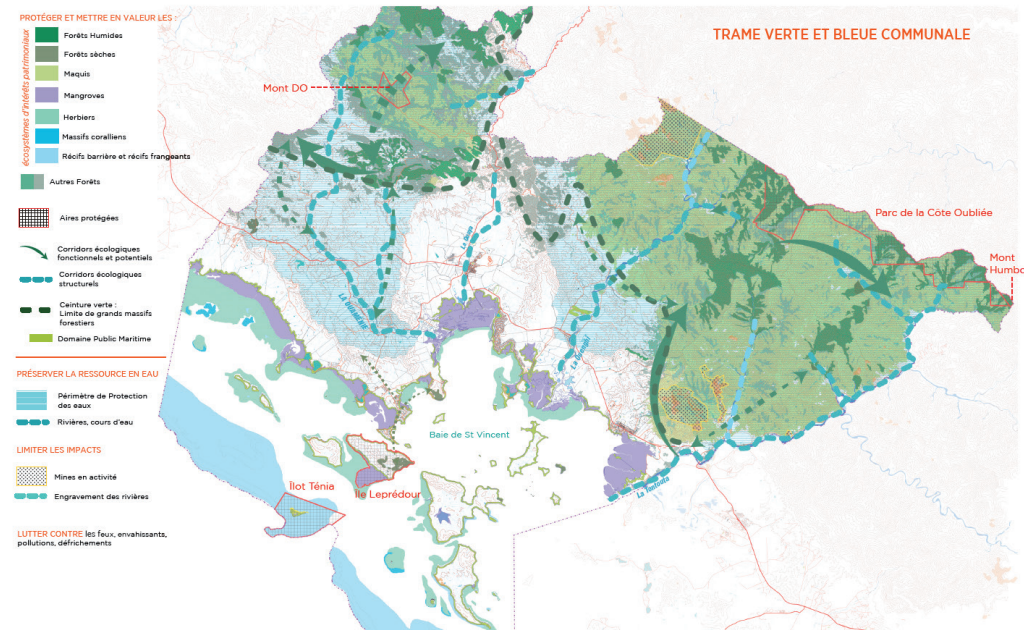
## CONCLUSION mairie de Boulouparis

> Une nouvelle analyse et phase de concertation a été engagée concernant le zonage minier pour aboutir à la proposition d'évolution du zonage minier ci-après présentée.

## Rappel TVB

AXE 1 : Une commune qui préserve et valorise son patrimoine naturel, historique, culturel

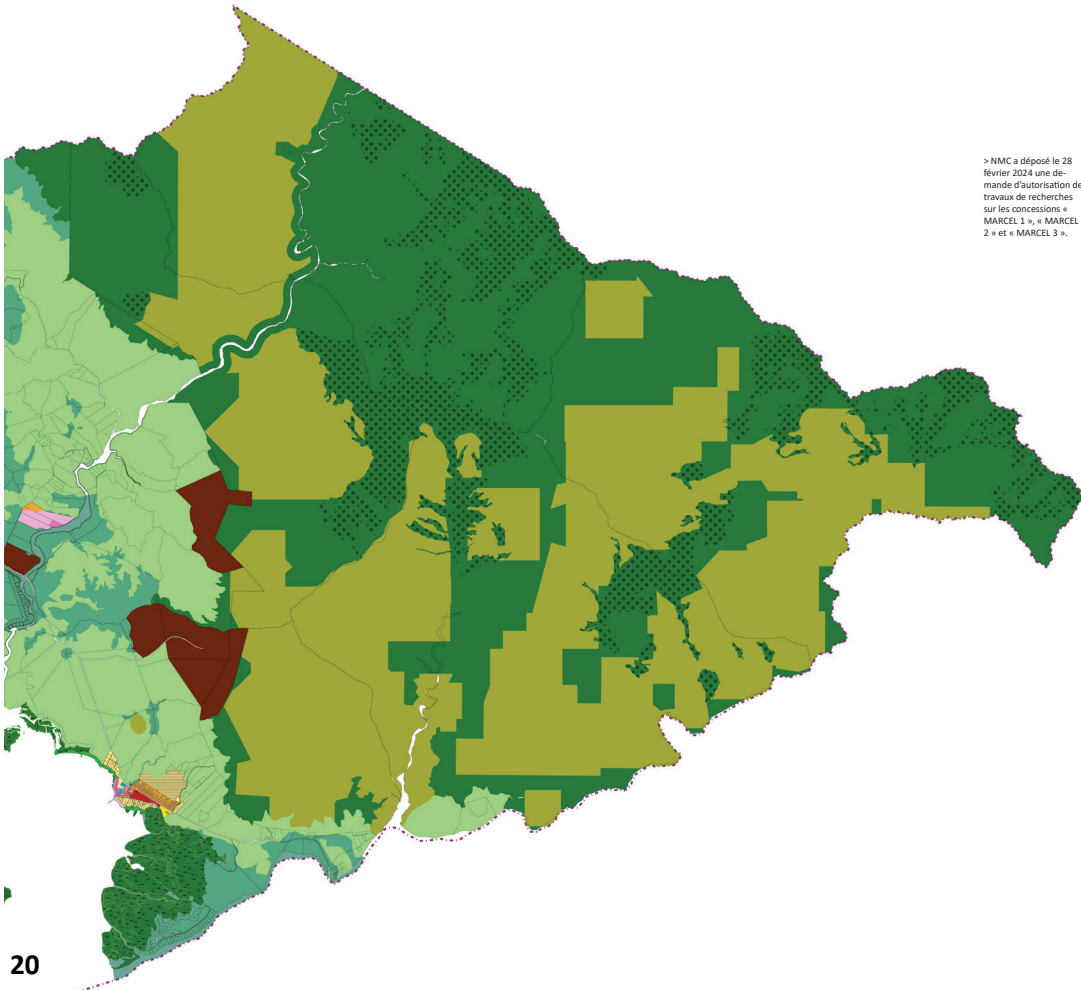
RÉVISION DU PUD DE BOULOUPARIS  
PROJET DE TERRITOIRE



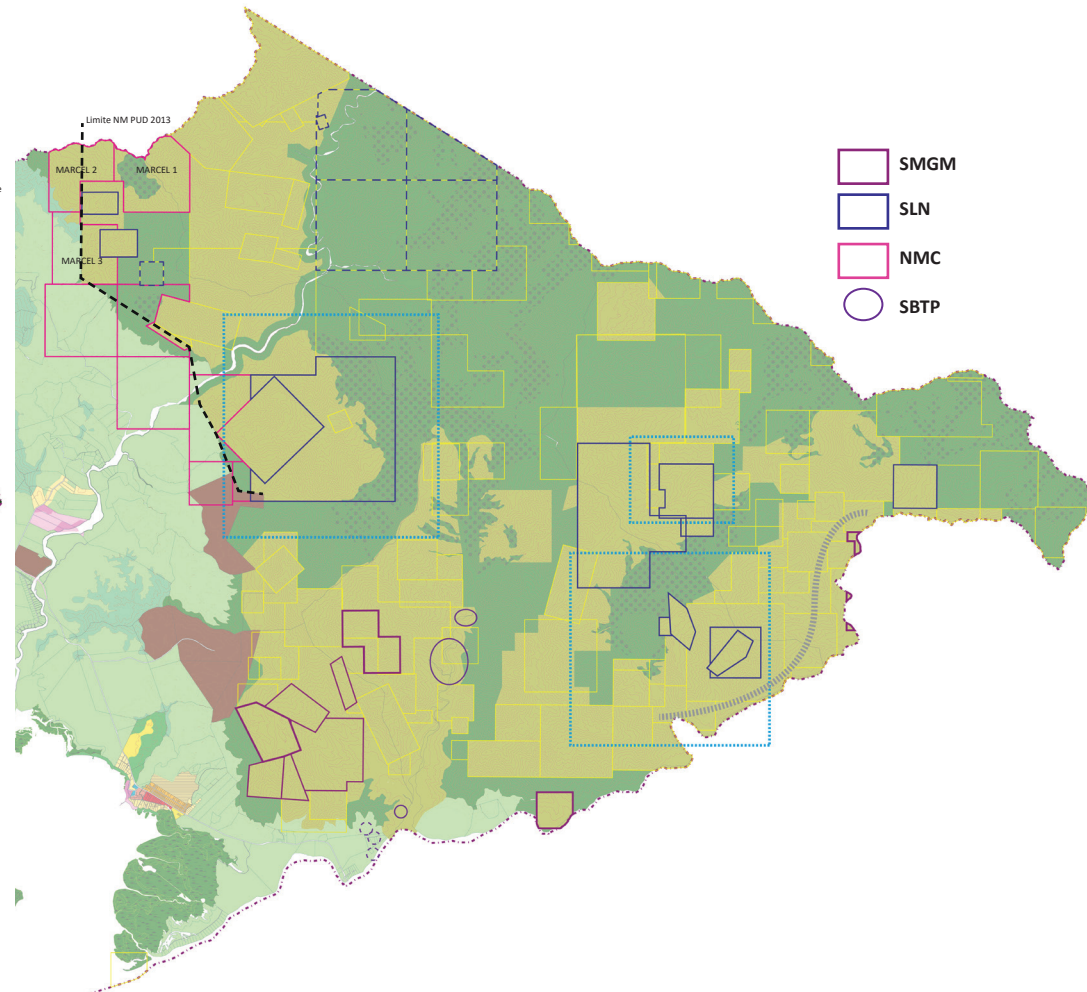
> analyse du secteur Est ci-après



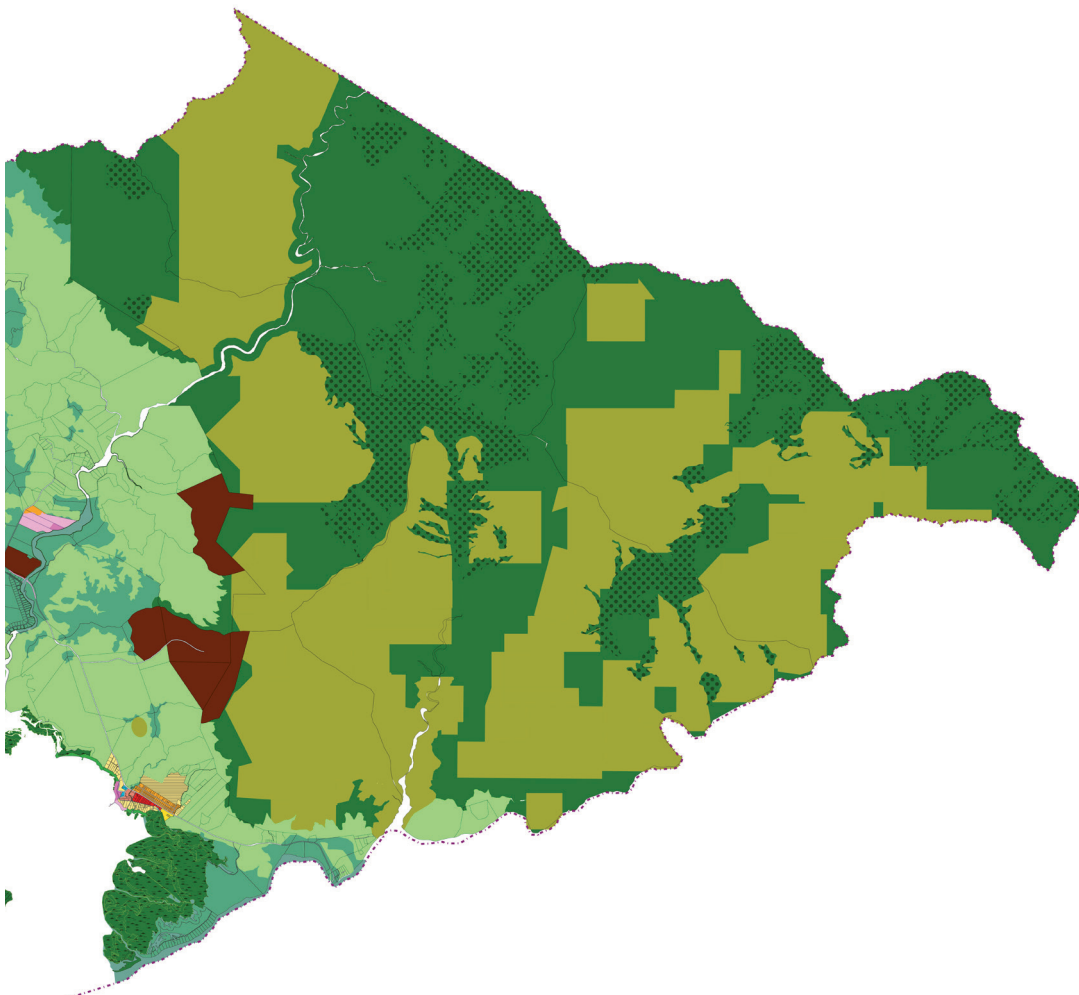
## PUD soumis à enquête publique



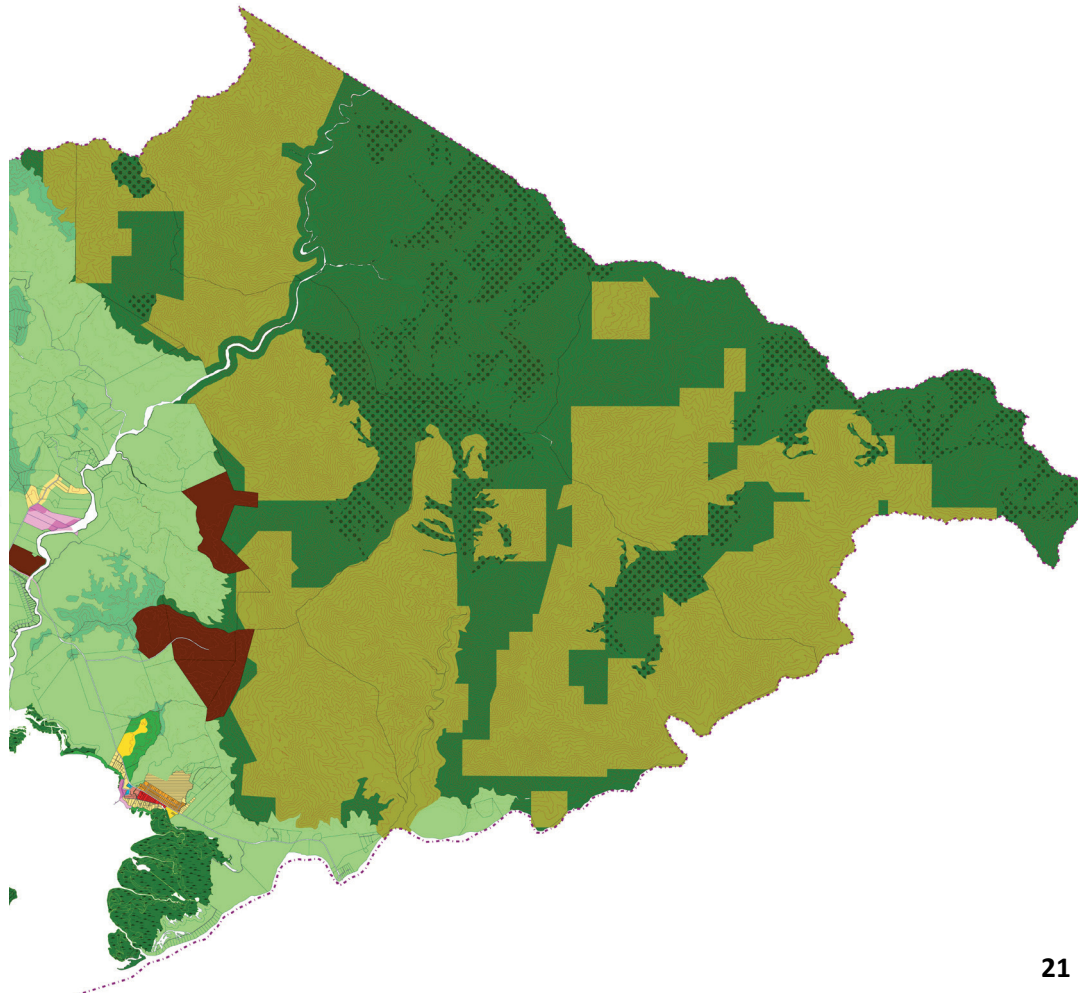
## > analyse des demandes et des modifications apportées



### PUD soumis à enquête publique



### PUD modifié à approuver



# Demandes concernant le règlement du PUD

## Dispositions générales

### Demande

Article 12 - Clôtures

Incohérence sur la hauteur des clôtures entre le règlement (1m50) et le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (2m).

### AVIS commissaire enquêtrice

Harmoniser les 2 documents

### CONCLUSION mairie de Boulouparis

La hauteur des clôtures est de 2 m maximum

## Dispositions applicables aux zones

### Demande

Article U 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

Article U 2 : Occupations et utilisations des sols autorisées

De manière globale la présentation dans le règlement des dispositions applicables à\_ chaque zone avec un article 1 sur les occupations et utilisations du sol interdites et un article 2 sur celles autorisées entraînent une confusion de lecture et des erreurs.

Proposition d'amélioration : « La liste des occupations et utilisations des sols autorisées en article 1 » et en article 2 « Tout ce qui n'est pas permis, est interdit ». Cette rédaction faciliterait la compréhension des utilisateurs du PUD

### AVIS commissaire enquêtrice

Avis favorable de la commissaire enquêtrice

### CONCLUSION mairie de Boulouparis

Inversement des articles : Article 1 = ce qui est autorisé

Article 2 = ce qui est interdit

## Modifications demandées dans le règlement des zones

### Demande

Pour toutes les zones résidentielles où l'article 9 s'applique

Article 9 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

« Les constructions principales non contigües, doivent être séparées l'une de l'autre ..... de 4 mètres au moins »

Le terme construction principale est interprété de différentes façons par les Avis favorable de la commissaire enquêtrice pour cette précision ou l'abandon de cette règle. Ok pour préciser « construction à usage d'habitation » services instructeurs et parfois pour obtenir la conformité, les propriétaires relient les différents bâtiments annexes par des tôles qui imperméabilisent les sols et vont à l'encontre de l'esprit de préservation de l'environnement du PUD.

Proposition : soit supprimer la distance exigée de 4 m entre les constructions, soit préciser « construction à usage d'habitation » en lieu et place de « construction principale ». Demande de la DAEM et du public reçu.

### AVIS commissaire enquêtrice

Avis favorable de la commissaire enquêtrice pour cette précision ou l'abandon de cette règle

### CONCLUSION mairie de Boulouparis

Ok pour préciser « construction à usage d'habitation »

## Modifications demandées dans le règlement des zones

### **Demande**

Zone UA

Articles UA6 et UA7 : Polarité de Torno et village de Boulouparis La hauteur des rez-de-chaussée destinés aux commerces, activités de service ou associatives est au minimum de 3 mètres.

Retirer le terme « associatives ». Les activités associatives ne renvoient pas à une destination de construction.

### **AVIS commissaire enquêtrice**

Recommandation de la DAEM.

### **CONCLUSION mairie de Boulouparis**

Ok pour retirer le terme « associatives »

### **Demande**

Zone UA

Article UA 12 : Pour les zones UA du village de Boulouparis et dans la mesure où une mutualisation des places de stationnement est proposée, des dérogations de stationnement pourront être acceptées pour les équipements, activités commerciales et de service uniquement.

La DAEM suggère que si cette disposition est maintenue, qu'un pourcentage d'occupations par activités concernées diurnes et nocturnes soit proposé.

### **AVIS commissaire enquêtrice**

Avis de la commissaire enquêtrice : s'agissant de dérogations, elles pourront être examinées au cas par cas, le pourcentage demandé paraît difficilement réalisable

### **CONCLUSION mairie de Boulouparis**

En phase avec l'avis de la commissaire enquêtrice. Pas de changement

### **Demande**

Zone UB

Article UB2: Dans les secteurs UBl et UBpo sont autorisés sous conditions ... Ajouter à cette règle les secteurs UBpo 1 et UBpo2 Recommandation de la DAEM.

### **AVIS commissaire enquêtrice**

Avis favorable de la commissaire enquêtrice

### **CONCLUSION mairie de Boulouparis**

Avis favorable de la mairie

### **Demande**

Zone UB

Article UB8 : Les garages ou les abris de véhicules peuvent être implantés. Remplacer les garages et les abris « par les annexes peuvent être implantées» Recommandation de la DAEM.

### **AVIS commissaire enquêtrice**

Avis favorable de la commissaire enquêtrice

### **CONCLUSION mairie de Boulouparis**

Avis favorable de la mairie



### **Demande**

Zone UAE

Article UA7 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou ouvertes au public.

> Réduire la distance des constructions par rapport aux voies et emprises publiques à 3 m (actuellement 5m dans le règlement) ou en alignement de l'emprise avec un mur coupe-feu.

### **AVIS commissaire enquêtrice**

Conserver la distance de 10m pour les parcelles implantées le long de la RT1 pour des raisons de sécurité.

### **CONCLUSION mairie de Boulouparis**

Maintien des 5 mètres en façade de RT1 au village de Boulouparis et 10 mètres au village de Tomo

### **Demande**

Zone UAE

Article UA7 : Implantation des Article UA8: implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

> Réduire à 3 m (4 m actuellement dans le règlement) la distance des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

### **AVIS commissaire enquêtrice**

Demande de deux chefs d'entreprises qui sont bloqués dans leur projet d'agrandissement par rapport à ces réglementations et demande de la DAEM. Comme la zone UAE est située à l'extérieur du village, bordée de zones de loisirs et d'équipements, loin de l'habitat résidentiel, avis favorable de la commissaire enquêtrice par rapport à ces modifications.

### **CONCLUSION mairie de Boulouparis**

Ok pour réduire à 3 m les distance des limites séparative latérales et de fond de parcelle

### **Demande**

Zone A

Préambule - vocation de la zone peuvent être classes en zone agricole Remplacer « peuvent être classés » par « les espaces réglementés par les articles de la zone agricole sont ».

Recommandation de la DAEM

### **AVIS commissaire enquêtrice**

Avis favorable de la commissaire enquêtrice

### **CONCLUSION mairie de Boulouparis**

Ok pour le remplacement

### **Demande**

Zone A

Préambule vocation de la zone agricole non constructible ANC

Les constructions y sont interdites afin de préserver .... les risques naturels

> Supprimer la fin de la phrase, écrire « les constructions y sont interdites »

Recommandation de la DAEM.

### **AVIS commissaire enquêtrice**

Avis favorable de la commissaire enquêtrice à ces différentes modifications.

### **CONCLUSION mairie de Boulouparis**

Avis favorable de la mairie



## Demande

Zone A

Article A5 caractéristiques des parcelles

« Toute parcelle pour être constructible doit avoir une superficie minimale de 50 hectares »

Cette règle qui cherche à éviter les morcellements, bloque le développement de projets sur des parcelles plus petites en zone agricole.

(ex : projet de plantation de santal en agroforesterie).

## AVIS commissaire enquêtrice

Avis favorable de la commissaire enquêtrice à ces différentes modifications.

## CONCLUSION mairie de Boulouparis

Garder les 50 hectares

## Demande

Zone A

Exception

« Dans les zones alluvionnaires situées en limite de cours d'eau sur une distance de 200 mètres, »

Remplacer par « Dans les zones alluvionnaires situées en limite de cours d'eau, après avis des services compétents » Recommandation de la DAEM.

Pour les partages successoraux, rajouter « actes assimilés et au profit de leurs seuls bénéficiaires », pour permettre les donations. Demande de plusieurs habitants.

## AVIS commissaire enquêtrice

Avis favorable de la commissaire enquêtrice à ces différentes modifications.

## CONCLUSION mairie de Boulouparis

Ok pour le remplacement

Ok pour rajouter « actes assimilés et au profit de leurs seuls bénéficiaires »

## Demande

Zone A

Demande de la DAEM Modifier le zonage ANC en prenant en compte, en plus les zones alluvionnaires connues.

(Courrier joint en annexe)

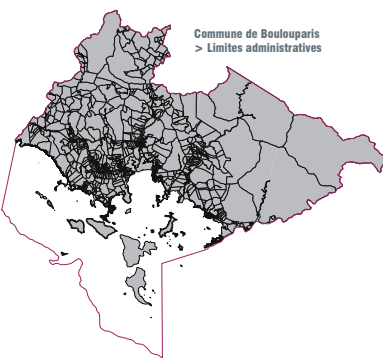
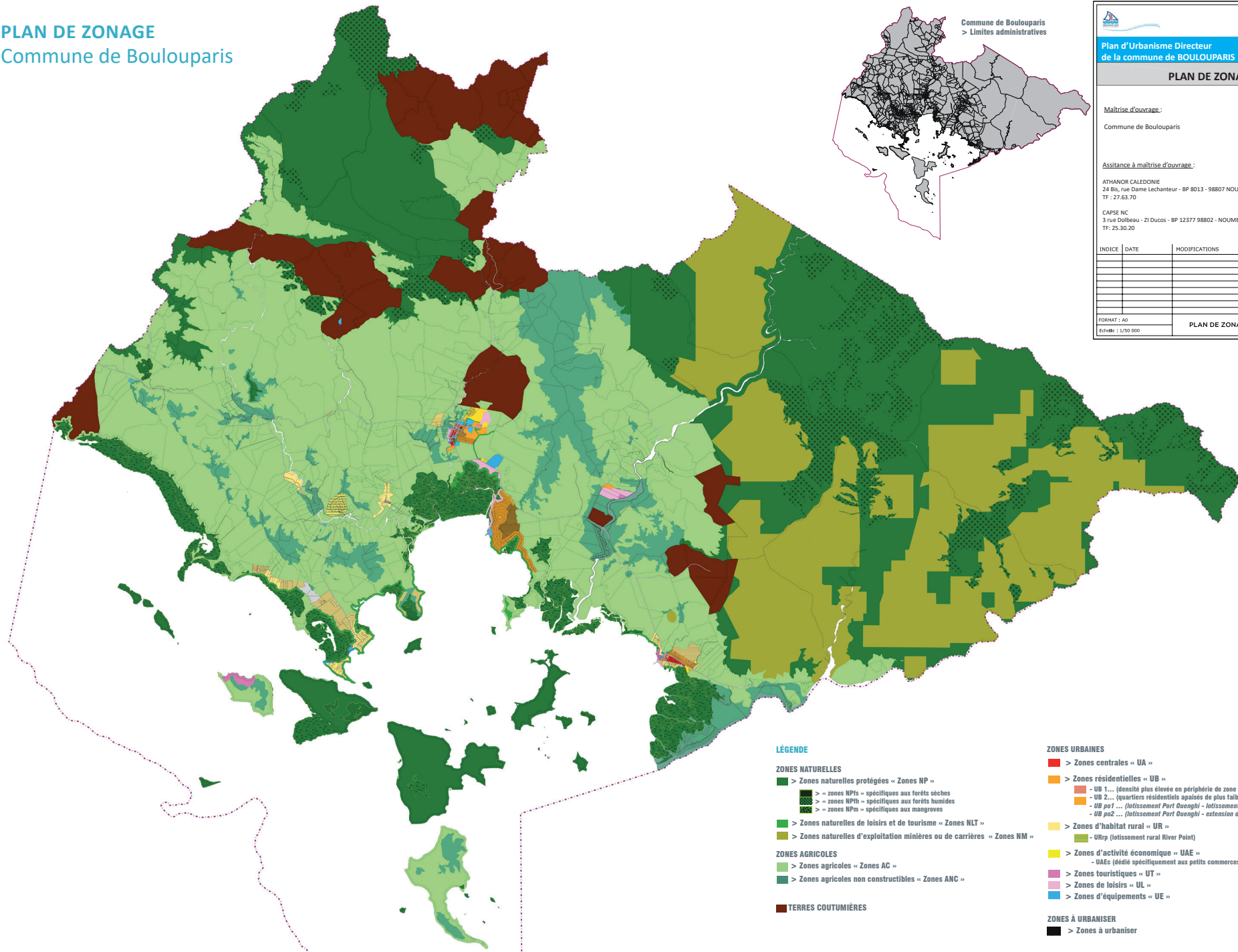
## AVIS commissaire enquêtrice

Avis favorable de la commissaire enquêtrice à ces différentes modifications.

## CONCLUSION mairie de Boulouparis

Suppression des zonages ANC liée aux zones inondables. L'aléa inondation n'est pas géré par le PUD qui fige les éléments de manière stricte. Le zonage du PUD n'est donc pas le bon outil. Ce sont les cartes annexes qui peuvent être mises à jour qui font foi en matière d'aléa.

PLAN DE ZONAGE  
Commune de Boulouparis



Commune de Boulouparis  
> Limites administratives

Plan d'Urbanisme Directeur  
de la commune de BOULOUPARIS

PLAN DE ZONAGE

Maitrise d'ouvrage :  
Commune de Boulouparis

Assistance à maitrise d'ouvrage :  
ATHANOR CALEDONIE  
24 Bis, rue Dame Lechanteur - BP 8013 - 98807 NOUMEA  
TF : 27.63.70  
CAPSE NC  
3 rue Dolbeau - ZI Ducos - BP 12377 98802 - NOUMEA CEDEX  
TF: 25.30.20

INDICE    DATE    MODIFICATIONS


FORMAT : A0  
Echelle : 1/50 000

PLAN DE ZONAGE 01    Juin 2023

LÉGENDE

ZONES NATURELLES

- > Zones naturelles protégées « Zones NP »
  - > « zones NPfs » spécifiques aux forêts sèches
  - > « zones NPfh » spécifiques aux forêts humides
  - > « zones NPm » spécifiques aux mangroves
- > Zones naturelles de loisirs et de tourisme « Zones NLT »
- > Zones naturelles d'exploitation minières ou de carrières « Zones NM »

ZONES AGRICOLES

- > Zones agricoles « Zones AC »
- > Zones agricoles non constructibles « Zones ANC »

TERRES COUTUMIÈRES

ZONES URBAINES

- > Zones centrales « UA »
- > Zones résidentielles « UB »
  - UB 1... (densité plus élevée en périphérie de zone centrale)
  - UB 2... (quartiers résidentiels apaisés de plus faible densité)
  - UB port... (lotissement Port Ouenghi - lotissement existant)
  - UB po2... (lotissement Port Ouenghi - extension du lotissement)
- > Zones d'habitat rural « UR »
  - URrp (lotissement rural River Point)
- > Zones d'activité économique « UAE »
  - UAEc (dédié spécifiquement aux petits commerces, services, en lien avec la RT1)
- > Zones touristiques « UT »
- > Zones de loisirs « UL »
- > Zones d'équipements « UE »

ZONES À URBANISER

- > Zones à urbaniser

PLAN DE ZONAGE  
Commune de Boulouparis

