

# **Bilan de l'enquête administrative**

## **Analyse des avis et réponses apportées**

**Plan d'Urbanisme Directeur de la commune de LA FOA**



**Novembre 2024**

# Analyse générale

L'enquête administrative s'est déroulée du 05 mars 2024 au 25 juin 2024 ; puis suspendue du 25 mars 2024 au 25 juin 2024 et prorogée par la délibération n° 40-2024/APS du 13 août 2024 au 13 octobre 2024.

## Liste des organismes consultés dans le cadre de l'enquête administrative pour la révision du PUD de La Foa :

Services de l'Etat	Communes
Haut- Commissariat de la République en Nouvelle-Calédonie	Boulouparis
FANC (Forces Armées de Nouvelle-Calédonie)	Farino
Service du domaine de l'Etat	Moindou
Etablissements publics de l'Etat	Sarraméa
ADRAF (Agence de développement Rural et d'Aménagement Foncier)	Thio
Office Français de la Biodiversité	Organismes divers
ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maitrise de l'Energie)	NCT (Nouvelle Calédonie Tourisme)
Services et directions mixtes Etat- Nouvelle-Calédonie	SPL SUD TOURISME
DAC (Direction de l'Aviation Civile)	CAP NC (Chambre d'agriculture et de la pêche de Nouvelle-Calédonie)
DAM (Direction des Affaires Maritimes )	CMA (Chambre de Métiers et de l'Artisanat)
Service de la météorologie	CCI (Chambre de Commerce et d'Industrie)
DAFE (Direction du service d'Etat de la Forêt et de l'Environnement)	Chambre des notaires de Nouvelle-Calédonie
Vice-Rectorat de Nouvelle-Calédonie (Direction Logistique des Lycées)	Ordre des architectes
Nouvelle-Calédonie	Ordre des géomètres
Secrétariat Général de la Nouvelle-Calédonie	Calédonienne de eaux (CDE)
Aire coutumière Xaracuu	EEC ENGIE
Sénat coutumier	ENERCAL
DGRAC (Direction de la Gestion et de la Réglementation des Affaires Coutumières)	FSH (Fonds Social de l'Habitat)
DAE (Direction des Affaires Economiques)	SEM Sud-habitat
DAVAR (Direction des Affaires Vétérinaires, Alimentaires et Rurales)	SIC (Société Immobilière de Nouvelle-Calédonie)
DIMENC (Direction de l'Industrie des Mines et de l'Energie)	Syndicat des promoteurs immobiliers
DITTT (Direction des Infrastructures, de la Topographie et des Transports Terrestres)	Fédération des entreprises du bâtiment et des travaux publics
DENC (Direction de l'Enseignement de Nouvelle-Calédonie)	Zone côtière Ouest (ZCO)
DSF (Direction des Service Fiscaux)	Sud Forêt
DAPM (Direction des Achats, du Patrimoine et des Moyens)	CEN (Conservatoire d'espaces naturels de NC) - ANCB
Cellule de l'Habitat et de l'Urbanisme	SCAL AIR (Association de surveillance de Qualité de l'Air)
DSCGR Direction de la sécurité civile et de la gestion des risques	SYNERGIE (Cluster pour la transition énergétique)
SAP (Service de l'Aménagement et de la Planification)	PROMOSUD
Musée de la NC	DDEC (Direction Diocésaine de l'Enseignement Catholique)
Etablissements publics de Nouvelle-Calédonie	Syndicats mixtes
ISEE (Institut de la Statistique et des Etudes Economiques)	SMTI (Syndicat Mixte des Transports Interurbains)
Agence calédonienne de l'énergie	SIVM Sud
ADCK - Centre Culturel Tjibaou	Institut d'archéologie de la Nouvelle-Calédonie et du Pacifique
Agence rurale	
OPT (Office des Postes et Télécommunications)	
Province Sud	
Secrétariat Général de la Province Sud	
DAEM (Direction de l'Aménagement, de l'Equipeement et des Moyens)	
DDDT (Direction du Développement Durable des Territoires)	
DEL (Direction Emploi Logement)	
DERES (Direction de l'Education)	
DCJS (Direction de la Culture et de la Jeunesse et des Sports)	
DPASS (Direction Provinciale de l'Action Sanitaire et Sociale)	
DDET (Direction du Développement Economique et du Tourisme)	

Sur les 70 organismes consultés, 25 ont émis un avis.

L'ensemble des avis émis dans le cadre de l'enquête administrative ont été analysés par la commune. Les réponses apportées à chaque organisme ont été compilées dans le présent document.

# ANALYSE DES AVIS ET REPONSES APPORTEES

## DSCGR

La DSCGR rappelle qu'elle a élaboré 2 documents :

- **Le dossier sur les risques majeurs (DRM)** de la Nouvelle-Calédonie précise les risques majeurs présents sur votre commune. Il convient de le prendre en compte pour élaborer votre plan communal de sauvegarde (PCS). Après lecture de votre projet de PUD, les risques majeurs manquants, par famille, dans ce premier diagnostic sont :
  - Risques naturels : mouvements de terrain, séismes, « événements météorologiques dangereux : fortes houles, fortes pluies et orages, vents violents » ;
  - Risques sanitaires : fortes chaleurs, épizooties, infections émergentes et réémergences (ex: pandémie grippale, Covid 19) ;
  - Risques technologiques : transport des matières dangereuses (TMD).

Ces risques sont détaillés dans le document « Dossier sur les risques majeures » téléchargeable sur le site internet : <https://securitecivile.gouv.nc/>,

- **Le guide « défense extérieure contre l'incendie et accessibilité » (DECI)**. Ce guide définit une méthodologie et des principes généraux relatifs à l'aménagement, à l'entretien et à la vérification des points d'eau servant à l'alimentation des moyens de lutte contre l'incendie. Il permet de fixer des solutions adaptées aux risques à défendre, en prenant en compte les moyens techniques des services d'incendie et de secours ainsi que leurs évolutions. Ce document peut être utile dans le cadre de la construction de nouveaux lotissements ou de nouvelles industries. Cette compétence incombe aux maires des communes via leurs services d'incendie et de secours (sapeurs-pompiers), compétents pour instruire les nouveaux dossiers de projets de construction. Ce guide est disponible sur le site internet : <https://securite-civile.gouv.nc/>

Enfin, le maire de la commune, dans le cadre de son pouvoir de police, est la première autorité compétente en matière de gestion des risques (naturels, technologiques et sanitaires) sur son territoire communal. Il lui appartient donc, de mettre en place deux outils importants :

- Le plan communal de sauvegarde (PCS), document à vocation « opérationnel » permettant le recensement des risques à l'échelle de la commune et l'organisation prévue pour assurer l'alerte, l'information, la protection et le soutien de la population en fonction des risques connus ;
- Le dossier d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM), document d'information à destination de la population. Il décrit les risques majeurs, leurs conséquences prévisibles et présente les mesures de sauvegarde prévues pour faire face aux différents aléas ainsi que les consignes de sécurité (conduites à tenir).

Si ces deux derniers documents ont été élaborés par la commune, je vous serais reconnaissant de bien vouloir nous en faire parvenir une copie en version numérique afin de mettre à jour notre base de données PCS et DICRIM.

### > Réponse apportée :

Remarques d'ordre général.

Contrairement aux affirmations de la DSCGR, tous les risques listés ont été traités au diagnostic et RIE. Une carte sur le risque côtier a même été produite dans le cadre du diagnostic territorial, malgré l'absence de données publiques.

En l'absence de données, le risque « mouvement de terrain » n'a pas été traité.

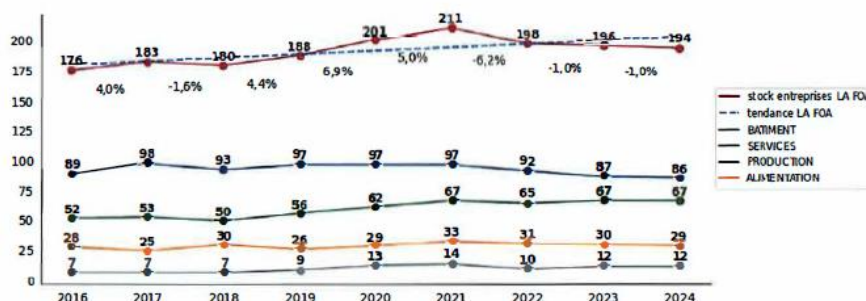
Enfin les risques qui ne sont pas en lien avec l'urbanisme tels que l'épizootie n'ont également pas été traités.

La DSCGR demande de leur transmettre le plan communal de sauvegarde (PCS) et le dossier d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) si existants ?

## CMA

L'artisanat regroupe au sein de la commune, à date d'aujourd'hui, 194 entreprises artisanales dans les 4 secteurs que sont l'alimentation, le bâtiment, les services et la production, soit une densité artisanale de 546 entreprises pour 10 000 habitants (413 établissements pour 10 000 habitants à l'échelle de la Nouvelle-Calédonie).

Evolution du stock d'entreprises artisanales depuis 2016



### > Réponse apportée :

Le diagnostic est une image à un instant T. il ne peut être constamment actualisé.

Après étude approfondie du dossier, nous constatons que les enjeux artisanaux sont pris en considération. En effet, le règlement écrit et le zonage offrent la possibilité de création d'activités artisanales dans la majorité des zones urbaines mais aussi dans les zones agricoles. Néanmoins, **ce PUD présente de grandes zones agricoles et le maillage économique semble discontinu.**

La CMA NC salue la prise en compte de l'hétérogénéité des métiers artisanaux (artisanat de proximité, artisanat d'art, mais aussi artisanat de construction et de services). Cependant, des incertitudes et des questionnements persistent sur certaines zones :

- Le règlement stipule que l'implantation de locaux dédiés à l'artisanat est possible dans les zones urbaines centrales (UA) et les zones urbaines résidentielles (UB) dès lors que leur activité est en lien avec la vocation de la zone et ne génère pas de nuisance incompatible avec celle-ci. Comment évaluer que les nuisances sont compatibles ou non? Quel est le curseur?

### > Réponse apportée :

Extrait règlement UA concernant les activités artisanales :

#### Sont interdites :

- les constructions à destination unique d'entrepôt, de stockage ;
- les constructions à destination industriel, les garages et ateliers de mécanique ;
- les constructions à destination d'activités artisanales, qui génèrent des nuisances et par nature sont incompatibles avec les caractéristiques de la zone UA ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sauf celles autorisées à l'article 2.

#### Sont autorisées

- les constructions à destination de commerces, de bureaux, de services, d'hôtellerie, de restauration,
- les constructions à destination d'artisanat, y compris d'artisanat d'art, dès lors que leur activité est en lien avec la vocation de la zone et ne génère pas de nuisances incompatibles avec celle-ci ;
- les activités urbaines (non industrielles ou artisanales) définies par le code de l'environnement, comme étant des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient en rapport direct et indissociables avec la zone urbaine centrale.

> Cette rédaction semble suffisante et adaptée concernant ce qui est souhaité ou non.

- Zone UE (Zones Urbaines d'Equipements): dans ce PUD les zone UE sont souvent exclusivement accolées à des zones résidentielles. Ainsi, la CMA-NC suggère d'ouvrir l'accès à cette zone aux activités artisanales alimentaires de proximité (vente de plats pour consommation immédiate ou à emporter, sur étal ou motorisée) afin de répondre à la demande des agents ou des utilisateurs susceptibles de travailler dans ces zones.

### > Réponse apportée :

Extrait règlement UE :

#### Sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

- les constructions à destination scolaire, administratif, culturel, sportif ou de loisirs, de cimetière, de justice ;
- les bâtiments à vocation d'hébergement de groupes, les foyers ;
- les bâtiments à destination d'habitation destinés au logement des personnels dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement et la surveillance des installations ;
- les activités urbaines (non industrielles ou artisanales) définies par le code de l'environnement, comme étant des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient en rapport direct et indissociables avec la zone d'équipements.

> Cette précision ne semble pas nécessaire. Ces activités seront intégrées aux projets d'équipements. Des structures types roulottes peuvent également s'implanter dans ces zones.  
La taille et la localisation des zones UE est à prendre en compte.

- Zone UR (Zones Urbaines d'habitat rural): la CMA-NC souligne la nécessité d'ouvrir l'accès à cette zone aux activités artisanales de proximité ainsi qu'aux métiers de la transformation alimentaire. En effet, certaines zones sont particulièrement éloignées de la zone urbaine centrale comme la Presqu'île Lebris sans possibilité d'accès à des activités artisanales de proximité. Par ailleurs dans les zones d'habitat rural des activités artisanales de transformation (petits laboratoires alimentaires par exemple) peuvent émerger.

#### > Réponse apportée :

En UR sont notamment autorisés :

- les constructions à destination d'entrepôt à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de SHON :

- les constructions à destination de commerce et services de proximité ;
- les activités urbaines (non industrielles ou artisanales) définies par le code de l'environnement, comme étant des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient compatibles avec le zonage résidentiel rural.

> Cette rédaction semble suffisante et adaptée concernant ce qui est souhaité ou non.

> Une précision sera apportée au règlement concernant la limite de 100m<sup>2</sup> de SHON = 100m<sup>2</sup> de SHON accessible au public. (UR et UB)

- Zone UAE (Zone Urbaines d'Activités Economiques): ces zones sont peu représentées dans le PUD tel que formulé. La CMA-NC suggère de créer une nouvelle zone de ce type le long de la RT1 notamment au niveau de Naïna ou de Forêt Noire.

#### > Réponse apportée :

Nous ne recommandons pas l'ouverture de nouvelles zones d'activités dédiées le long de la RT1 en dehors de celles déjà prévues par le PUD (village et nouvelle zone franche au sud à privilégier). Le mitage des activités économiques le long de la RT1 n'est pas souhaitable.

NB : Une partie du secteur de Naïna (côté non inondable) est classé en UB (pouvant accueillir des commerces et services de proximité limités à 100m<sup>2</sup> de SHON accessible au public).

Par conséquent, nous sommes favorables à ce PUD qui prend en compte les nécessités de créer et soutenir le développement d'un maillage économique et en particulier artisanal dense et de proximité. Nous espérons néanmoins que vous pourrez prendre en considération nos propositions en ce qui concerne les zones urbaines d'équipements et les zones agricoles.

#### > Réponse apportée :

Cf. ci-avant

## ACE

L'ACE formule les remarques ci-dessous :

### **Article 19 – Desserte et voirie**

Ajouter dans cet article des recommandations permettant de développer les modes actifs

#### **> concernant les pentes des voiries : Proposition d'ajout**

Afin de favoriser la pratique du vélo, il serait utile de réglementer les pentes en intégrant les recommandations suivantes :

- Pente n'excédant pas 3% : pas de problème
- Pente de 5% sur un maximum de 120m
- Pente de 8% sur un maximum de 45 m
- Pente de 10% sur un maximum de 27m
- Pente de 12% sur un maximum de 18 m

Dans une rue à forte pente, si le profil ne permet pas de réaliser un aménagement cyclable dans les deux sens, il faut privilégier l'aménagement cyclable dans le sens montant, si possible séparé.

Une sur largeur de 20 à 50cm est nécessaire en raison des mouvements latéraux des cyclistes en montée.

#### **> Réponse apportée :**

Ces recommandations paraissent trop contraignantes dans le règlement du PUD au regard du contexte de la commune de LA FOA.

Les dispositions précises sur la réalisation des pistes et bandes cyclables et les profils de voiries sont autant de précisions qui peuvent intégrer un "Règlement de voirie".

Le projet Plan d'Urbanisme Directeur de la Ville de La Foa intègre les besoins en développement des modes actifs et tient compte également des spécificités de la commune.

#### **> concernant les sens de circulation dans les quartiers résidentiels : Proposition d'ajout**

L'apaisement des quartiers est un des facteurs essentiels pour développer les modes actifs. L'apaisement des quartiers se fait :

- 1- En limitant le flux de véhicule à la seule circulation des résidents de la rue (rue en cul de sac pour les véhicules et connexion entre des rues possibles pour les piétons et les cycles)
- 2- En réduisant la vitesse, en privilégiant les rues en sens unique de circulation véhicule (double sens pour les cycles), en rétrécissant les voies soit sur toute la longueur, soit par des chicanes régulières.
- 3- En favorisant des itinéraires cycliste et piéton direct reliant les quartiers résidentiels entre eux, et le centre-ville alors que l'automobile doit faire un détour.

#### **> Réponse apportée :**

Ces recommandations paraissent trop contraignantes dans le règlement du PUD au regard du contexte de la commune de LA FOA. Sont-elles du ressort du règlement du PUD ?

D'un point de vue de l'urbanisme, il n'est pas simple de privilégier les voiries en impasse pour les véhicules. En effet, l'urbanisme en raquette pose de nombreux problèmes d'accès, de sécurisation et va à l'encontre du maillage inter quartier également souhaité. Il n'est donc pas à privilégier.

#### **> concernant les servitudes de passage à pied et à vélo nécessaire dans les lotissements : Proposition d'ajout**

Il est nécessaire qu'au sein d'un lotissement, régulièrement il y ait des passages entre les parcelles afin de pouvoir faire des liaisons piétonnes et cyclistes vers les espaces naturels, les infrastructures communales, les zones de loisir, les zones commerciales ou vers d'autres quartiers.

Exemple



### > Réponse apportée :

Ces recommandations paraissent trop contraignantes dans le règlement du PUD au regard du contexte de la commune de LA FOA.

Cela doit être intégré aux projets d'aménagements et de lotissements

- A noter que cela pose également des questions en terme de gestion, d'entretien, de sécurité

### Article 20 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

#### > concernant les installations nécessaires en toiture :

##### Eau chaude sanitaire avec technologie « Thermosiphon »

Il faut permettre et privilégier la mise en œuvre de production solaire d'eau chaude sanitaire avec la technologie "thermosiphon" en toiture. Cette technologie nécessite la mise en œuvre au niveau du faitage en toiture du ballon d'eau chaude sanitaire qui peut alors constituer une excroissance en toiture.

### > Réponse apportée :

L'article 20 des dispositions communes à toutes les zones permet (a priori?) l'installation de toutes les technologies en toiture.

Ces recommandations paraissent trop contraignantes dans le règlement du PUD au regard du contexte de la commune de LA FOA.

Elles pourraient éventuellement être intégrées comme recommandations dans le CPAUPE.

##### Panneau photovoltaïque :

Il faut permettre et privilégier la mise en œuvre de production solaire en toiture. Sur certaines toitures, afin d'avoir une optimisation de la production solaire, les panneaux peuvent constituer une excroissance en toiture.

### > Réponse apportée :

Les panneaux PV ne sont pas interdits en toiture, à moins de modifier l'inclinaison des panneaux et qu'ils occasionnent une excroissance, ce qui n'est pas vraiment nécessaire. Le règlement semble suffisant ?

#### > concernant l'aspect extérieurs des façades :

Dans le cadre de la maîtrise de l'énergie, mettre les condenseurs (unités extérieures) des climatiseurs à l'abri a un impact le rendement significatif du climatiseur.

Les unités extérieures des climatiseurs ou les centrales de climatisations en façade (toutes les façades) devront être habillées par un habillage qui les protège de la chaleur, en étant positionnées sous un abri, sous une casquette, à l'ombre du bâtiment (façade non exposée au rayonnement solaire, mais bien ventilé).

### > Réponse apportée :

L'article 20 des dispositions générales prévoit déjà de dissimuler les équipements techniques en façades.

Le 2ème paragraphe pourrait éventuellement être ajoutée dans le règlement ou comme simple recommandation dans le CPAUPE

**> concernant les façades / ouvrants : Proposition d'ajout**

Ajouter des paragraphes concernant les ouvrants afin de privilégier la ventilation naturelle et l'éclairage naturel. Se référer aux recommandations issues de la norme PEB.

Reprendre les articles 8 et 9 de la norme PEB afin de qualifier les ouvrants en façade.

Extrait de la norme PEB : Norme\_RCNC\_PEB\_V1\_07\_08\_2020 ok (gouv.nc)

**> Réponse apportée :**

Ces recommandations paraissent trop contraignantes dans le règlement du PUD.

Il semblerait qu'il ne soit pas possible d'intégrer les éléments de la norme PEB dans un règlement de PUD (à confirmer par PS). Quoi qu'il en soit ce texte devait être rendu obligatoire par une décision du Congrès qui n'est jamais arrivé.

De plus, cela me paraît compliqué pour la Ville de La Foa d'instruire ces notices thermiques durant les demandes de PC.

Le CPAUPE dispose de recommandations en ce sens, sans aller aussi loin dans les normes.

**> concernant les couleurs de toitures : Proposition d'ajout**

La couleur des toitures a un fort impact sur le confort thermique des bâtiments et notamment sur les logements individuels. Afin de contribuer à la maîtrise de l'énergie dans les logements, il est fondamental d'avoir une toiture claire, sauf si celle-ci est très peu exposée à l'ensoleillement (végétation dense ou masque important du relief)

Il pourrait n'être **autorisé** que le panel de couleurs claires (sauf fond de vallée)

**> Réponse apportée :**

Cette proposition pourrait éventuellement être ajoutée dans le règlement

➤ Le CPRAUPE dispose de recommandations en ce sens (mais pas imposé tel que proposé)

Dans son avis, la province Sud nous recommande d'ajouter la disposition suivante au CPRAUPE :

*« Pour des raisons thermiques, il est recommandé de privilégier des toitures de couleur claire, sauf dans les fonds de vallée où ces couleurs doivent être évitées en raison de la réflexion de la lumière. Dans ces zones, des teintes plus sombres sont recommandées. En revanche, sur les crêtes, les toitures blanches sont encouragées, car elles se fondent avec le ciel, réduisant ainsi leur impact visuel sur le paysage. »*

**Article 17– Obligation imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

**> concernant le nombre de places de stationnement automobile :**

Baisser le minimum exigé pour le stationnement des véhicules automobile -> 1 place par logement quel que soit la SHON.

L'objectif est de diminuer l'incitation à l'acquisition du nombre de véhicules automobiles individuels au profit des transports publics ou autres modes de mobilité (notamment mobilité active).

**> Réponse apportée :**

Il convient de tenir compte du contexte de la commune de LA FOA. Nous ne sommes pas en ville ou en agglomération. Peu d'alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle.

De plus, certaines études démontrent qu'un nombre de places de stationnement exigé trop faible, déplace les problèmes de stationnement sur la voie publique, ce qui impacte la mobilité des cycles et des piétons.

**> concernant la réglementation des aires de stationnement des cycles : Proposition d'ajout**

**Application réglementaire de l'hexagone :** décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêt du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

o Habitat collectif :

- Sécurisation :



Privilégier les box individuels comportant un système de fermeture sécurisé.

Sinon l'accès au local cycle est limité aux seuls cyclistes autorisés par un dispositif mécanique avec clé, électromagnétique avec badge ou connecté grâce à une application mobile.

- Nombre de places :

Calculer le nombre de places en fonction du nombre de pièces d'un logement

Si le stationnement sécurisé se fait par box individuels, augmenter d'une place par pièce à partir de trois pièces principales.

Prévoir un espace dédié aux cycles spéciaux

o Habitat individuel :

Ne serait-il pas pertinent d'inciter à minima, voire de réglementer l'habitat individuel, dans la mesure où le logement peut être proposé à la location, afin que les locataires puissent avoir à minima un local sécurisé pour le stationnement (garage, buanderie, cellier, zone grillagée) ?

o Hébergement (habitat):

A Réglementer en particulier les résidences universitaires, les foyers des travailleurs, les foyers pour jeunes, prévoir un local cycle (cf définition réglementaire) minima 2 emplacements et 1,5m<sup>2</sup> par chambre.

Il faut aussi inclure les places de stationnement pour le personnel intervenant dans les établissements, les recommandations sont de 15% de l'effectif.

o Hébergement hôtelier :

Augmenter le ratio pour l'hébergement hôtelier à 1 place pour 6 chambres, cela est cohérent avec les recommandations dans les lieux recevant du public

Configuration de l'espace de stationnement pour le public

Il faut aussi inclure les places de stationnement pour le personnel intervenant dans les établissements, les recommandations sont de 15% de l'effectif.

Pour les salariés, le stationnement se fait dans un lieu couvert, éclairé et clos.

o Bureaux :

Cela ne doit pas dépendre de la surface mais de l'effectif présent au même moment sur le site. La réglementation métropolitaine fixe le taux à 15% de l'effectif.

L'espace de stationnement doit être couvert, éclairé et clos. (cf réglementation)

o Commerces et services :

Il faut distinguer les bâtiments accueillants un service public, d'un ensemble commercial ou établissements de spectacle.

o Bâtiments accueillant un service public:

Pour les usagers :15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément ; stationnement couvert et éclairé

Pour les Agents : 15% de l'effectif ; Stationnement couvert, éclairé et clos.

o Ensemble commercial ou établissement de spectacle cinématographique:

Stationnement couvert et éclairé, surveillé et à moins de 50m de l'entrée.

Nombres de places : 10% de la capacité du parc de stationnement

o Industrie, exploitation agricole, Exploitation forestière, activité minière, entrepôt :

A réglementer suivant l'effectif : 15% de l'effectif sur place simultanément

#### **> concernant l'ajout de stationnement de cycle lors des travaux de transformation d'une construction existante :**

Il serait pertinent de prendre les mêmes critères que ceux pris dans la réglementation métropolitaine, à savoir les deux seuils qui déclenchent l'obligation de travaux : la capacité du parc de stationnement et le coût des travaux.

**Application réglementaire de l'hexagone :** décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH)

#### **> Réponse apportée :**

Il convient de tenir compte du contexte de la commune de LA FOA et de la Nouvelle-Calédonie. Nous ne sommes pas en ville ou en agglomération.

Le local cycle commun pour l'habitat collectif a un coût pour une utilisation très incertaine.

Ces contraintes semblent peu adaptées au contexte.

Des recommandations (CPAUPE) concernant le stationnement des 2 roues ont été ajoutées (simples recommandations, pas d'obligation, sur la base du volontariat).

#### **> concernant le traitement des sols pour les aires de stationnement : Proposition d'ajout**

Ajouter un paragraphe sur la perméabilité des sols dans les dispositions générales

Le traitement des surfaces de stationnement doit utiliser des revêtements non imperméables, sauf exception pour motif d'usage justifié et les places réservées aux handicapés.

Il sera privilégié des parkings perméables végétalisés.

La quasi-totalité des parkings pourraient être perméable, cela inclut sans que la liste soit exhaustive les parkings :

- Des bureaux

- Des commerces pour le grand public
  - Des industriels, entrepôts, artisan pour le personnel
  - Des équipements publics (scolaires, sportifs, culturel, mairie)
  - Des centres médicaux
- Exemple de parking de supermarché et zone commerciale :

#### **> Réponse apportée :**

Il convient de tenir compte du contexte de la commune de LA FOA et de la Nouvelle-Calédonie. Ces contraintes semblent peu adaptées au contexte.

Le nouveau PUD introduit la végétalisation des parkings, ce qui est une avancée importante. La perméabilité des parkings reste difficile à réaliser pour des résultats discutables et un coup important.

Les parkings perméables ont une capacité réelle de rétention assez limitée, particulièrement sur des sols tropicaux souvent imperméables. ENVIE ne préconise pas ces aménagements, même s'ils sont intéressants quand bien réalisés. Un parking végétalisé avec une gestion des eaux par fossé est suffisant.

#### **> concernant les points de charge pour véhicules électriques : Proposition d'ajout**

Il faut inclure la catégorie « habitation » avec les immeubles collectifs, les hébergements collectifs, et la catégorie « hébergements hôteliers ».

Pour les constructions à destination d'habitation avec les immeubles collectifs, les hébergements collectifs, et les hébergements hôteliers, à destination de bureaux, 5% des places de parking avec à minima un point de charge doivent être équipées d'un point de recharge pour véhicules électriques.

Pour les constructions à destination de commerces et de services où s'effectue l'accueil du public, toute nouvelle opération ou création de parking engendrant une aire de stationnement supérieure à 20 places, 5% des places de parking doivent être équipées d'un point de recharge pour véhicules électriques.

Pour chaque point de charge pour véhicule électrique, il sera installé une prise (point de charge) pour deux roues électriques (moto, scooter, vélo à assistance électrique) et un système de d'accroche de sécurisation.

#### **> Réponse apportée :**

Il convient de tenir compte du contexte de la commune de LA FOA et de la Nouvelle-Calédonie. Ces contraintes semblent peu adaptées au contexte.

La stratégie de déploiement des bornes de recharge n'est pas encore clairement définie en NC. À ce jour il n'existe pas de texte spécifique encadrant l'activité de recharge des véhicules électriques et la répercussion des consommations d'électricité aux utilisateurs (lorsque ceux-ci soutirent sur les services généraux de l'immeuble).

Nous préconisons de ne pas développer d'obligation dans ce PUD.

Les particuliers pourront recharger leurs véhicules électriques directement chez eux l'habitat individuel étant largement majoritaire sur la commune. Pour les véhicules de société, ils achèteront une borne avec le véhicule électrique. Difficile d'obliger à installer des bornes.

#### **> concernant les aménagements du lieu de travail afin de favoriser le déplacement en mode actif : Proposition d'ajout**

Cet article concerne toutes les destinations de construction, hormis l'habitation avec la sous destination « logement ».

Il concerne les constructions neuves, travaux de rénovation pour changement d'usage ou travaux d'extension du bâtiment dont le coût total prévisionnel rapporté à la valeur du bâtiment est supérieur ou égal à 10%.

Il concerne les constructions destinées à accueillir du personnel, salariés ou agents de la fonction publique

La construction devra comporter :

- Des aménagements sanitaires sur le lieu de travail pour la pratique des modes actifs:
- Douche d'eau potable, fraîche et chaude, pouvant être partagé H/F avec une zone d'habillage et de déshabillage d'une surface suffisante
- Etendoir à linge en zone ventilée \*
- Casiers ou zone de stockage d'affaires personnelles. \*
- Un local de restauration sur place:
- L'emplacement du local de restauration ne doit pas être aménagé dans les locaux affectés au travail
- La surface doit être adaptée pour être pourvu de suffisamment de sièges et de tables en nombre suffisant.
- Il doit comporter un robinet d'eau potable, fraîche et chaude, d'un moyen de conservation ou de réfrigération des aliments et des boissons et d'une installation permettant de réchauffer les plats. \*

\* Les éléments en italiques ne sont donnés qu'à titre indicatif et ne peuvent pas être évalués lors du permis de Construire

**> Réponse apportée :**

Il convient de tenir compte du contexte de la commune de LA FOA et de la Nouvelle-Calédonie.  
Ces contraintes semblent peu adaptées au contexte.

Un PUD n'a a priori pas vocation à réglementer l'usage d'une construction. Il est de ce fait impossible d'imposer aux porteurs de projet la construction d'une douche ou de sanitaires, ou l'implantation de mobiliers.

## DSF

Après examen de ce projet concernant les terrains propriétés de la Nouvelle-Calédonie, le service du domaine n'a aucune observation particulière à formuler.

### **> Réponse apportée :**

Pas de remarque particulière

## DEL PS

### Rapport de présentation

Pas d'observations

### Plan de zonage

Pas d'observations

### Annexes et servitudes

Pas d'observations

### Règlement

- P.7 : article 10 : Zones soumises à des risques technologiques et industriels : « Les travaux d'extension, dans la limite totale cumulée de 30 m<sup>2</sup> au plus de la SHON, réalisée sur des constructions existantes à la date d'approbation du PUD ; » Cette dispositions s'applique-t-elle également pour les résidences principales ? Si oui, pourquoi autoriser des extensions dans des zones à risques qui augmentent le nombre des personnes exposées ?

#### > Réponse apportée :

30m<sup>2</sup> de SHON en extension sur des constructions existantes, cela ne devrait pas augmenter le nombre de personnes.

Remarque Envie : Il n'existe pas sur la commune de risque technologique provenant d'ICPE qui pourrait sortir de leur propre parcelle.

Ces extensions peuvent concourir à réduire les risques.

- P.7 : article 12 : « Dans les zones urbaines UA et UB, les clôtures ne doivent pas comporter de fils de fer barbelés. Les clôtures des équipements publics, les clôtures directement liées à des constructions relevant de la Sécurité Civile, de la Défense, des établissements de la Justice ou les clôtures des Monuments historiques classés ou inscrits, ne sont pas soumises à cet article des Dispositions générales. » => ouvrir également aux équipements privés d'intérêt publics

#### > Réponse apportée :

Ok à ajouter à la liste.

- P.12 : article 20 – « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ». Pour les locaux commerciaux, il arrive que les locaux mettent du temps à être occupés. L'aspect de la vitrine donne souvent un aspect visuel dégradé => rendre obligatoire un traitement visuel de la façade pour lui donner un aspect agréable dans l'attente de l'ouverture.

#### > Réponse apportée :

Cette règle pourrait être ajoutée, bien que non instruite lors des démarches d'urbanisme (projet avec façades naturellement ouvertes).

- P.55 : « locaux poubelles » : les retours d'expérience montrent de nombreux désagréments concernant les odeurs et l'omniprésence de nuisibles (rats, cafards...). De plus, ces locaux font parfois l'objet d'incendies volontaires. Pour les commerces

> Prévoir des dispositifs limitant l'exposition au soleil et assurant l'aération pour limiter les odeurs et permettant d'assurer la fermeture du local de façon étanche aux nuisibles

> Prévoir des matériaux anti-feux.

#### > Réponse apportée :

Ces règles pourraient être ajoutées en zone centrale où il pourrait être intéressant de demander des locaux couverts ou fermés.

Par contre, les commerçants ne produisent pas particulièrement plus de déchets putrescibles que les ménages, voir même moins. Si cette règle était à développer, cela concernerait plutôt l'habitat collectif.

La mise en place de matériaux « anti-feu » conduirait à ne pas utiliser des palissades en bois pour cacher les poubelles.

Concernant les activités économiques, la gestion des locaux poubelles (ramassés 2 fois par semaine) n'apparaît pas comme une problématique aujourd'hui.

- P.57 : « Mitoyenneté ». La possibilité de construire en limite séparative latérale va créer des constructions mitoyennes. Cela peut poser des difficultés pour la mise en place des égouts de toit => s'assurer de la capacité de réalisation architecturale d'égout de toit sur les toitures mitoyennes

**> Réponse apportée :**

L'instruction du permis de construire s'assurera du bon traitement des EP.

## ANCB

### Diagnostic territorial prospectif

- Les forêts sèches ont été prises en compte dans le diagnostic territorial et environnemental de la commune. **Néanmoins, la cartographie de référence (CEN, 2021) intégrant la zone de vigilance des forêts sèches n'est pas la cartographie utilisée dans le cadre du diagnostic (cf. carte des milieux naturels de la commune).**

#### **> Réponse apportée :**

La cartographie utilisée utilise les bonnes limites. Il s'agit de la couche qui dissocie la formation FS stricto sensu de la zone de vigilance.

- La présence de l'écosystème d'intérêt patrimonial (EIP) forêt sèche est mentionné.  
- Les pressions pesant sur les forêts sclérophylles sont pour certaines précisées, notamment les feux de brousse, les espèces exotiques envahissantes (animales et végétales) et le bétail domestique ou en divagation. Néanmoins, les menaces liées à l'urbanisation et au développement des zones agricoles et d'élevage mériteraient d'être davantage soulignées au regard de la vulnérabilité extrême de cet écosystème face à ces menaces et au rôle primordial qu'ont les PUD dans la préservation de cet écosystème.

#### **> Réponse apportée :**

L'analyse des pressions sur les forêts sèches est bien décrite (page 40-41), malgré le peu de données développées par l'ANCB sur ce sujet.

Les pressions liées à l'urbanisation sur les FS ne sont pas décrites, car quasi inexistantes.

- Que cela soit pour les forêts sèches ou pour les autres écosystèmes naturels d'intérêt, les services écosystémiques rendus ne sont pas pris en compte. Il serait important de mentionner les services écosystémiques rendus par les milieux naturels (ressources en eau, maintien du sol contre les phénomènes d'érosion, ...).  
- Les connectivités propres aux forêts sèches sont bien identifiées dans le diagnostic à partir de la cartographie de référence des forêts sèches (Cartographie des forêts sèches de Nouvelle-Calédonie (zone de vigilance), version 2021). Néanmoins, l'ensemble des connectivités entre les différents écosystèmes mériteraient d'être intégrées dans le diagnostic, au même titre qu'elles sont identifiées dans le projet de territoire.

#### **> Réponse apportée :**

Nous avons utilisé les cartes fournies par le CEN durant le diagnostic.

Les pressions sont décrites (page 49 de l'état initial). Il n'existe pas vraiment de pression liée à l'urbanisation sur les FS de La Foa.

Le CEN n'a jamais publié d'études sur les services écosystémiques offerts par les FS calédoniennes. Il s'agirait alors uniquement de lister des services génériques tels que l'amélioration de la ressource en eau, le stockage du carbone... Les services rendus par les forêts de manière générale sont traités dans le diagnostic qui pourra être complété.

Pour les connectivités écologiques, c'est un travail réalisé qui aurait mérité une étude spécifique, voilà pourquoi cela n'a pas été intégré au diagnostic (Envie ne le souhaite pas).

### Projet de territoire

Le projet de territoire témoigne de la détermination à préserver les écosystèmes et la biodiversité et notamment les forêts sèches de la commune : les grands enjeux de préservation des écosystèmes et des corridors écologiques intègrent bien la protection des forêts sèches, la préservation et le renforcement des corridors écologiques.

L'introduction par l'Homme (volontaire ou involontaire) de nouvelles espèces exotiques envahissantes ainsi que leur dissémination constitue un risque naturel qu'il serait nécessaire de mettre en évidence dans le projet de territoire de la commune. Il est primordial de prendre en compte cette menace dans les projets de territoire et futurs aménagements envisagés :

- Prise en compte du risque d'introduction et/ou de dissémination des espèces exotiques envahissantes dans les cahiers des charges des travaux d'aménagements sur la commune. A titre d'exemple, des préconisations sont à prendre sur les zones littorales afin d'éviter la propagation des espèces de cactus à raquette du genre *Opuntia* ou de *Pluchea odorata*.

**Remarque : Oui, il faudrait un cahier des charges. Cela est généralement traité au niveau des procédures d'autorisation liées au code de l'environnement (défrichement...)**

- Développement d'actions de régulation participative et/ou professionnelle des ongulés envahissants (cerfs et cochons ensauvagés) notamment en amont et aux abords des périmètres de Protection des Eaux et en particulier sur le Plateau de Do Nyi.
- Favoriser les espèces végétales natives dans les projets d'aménagement paysagers.
- Gérer l'aménagement des zones de repos ou campings et en particulier les poubelles afin de ne pas favoriser l'implantation et le développement des populations de rats ou de chats ensauvagés, constituant des menaces majeurs vis-à-vis des oiseaux nichant au sol et des squamates natifs et/ou endémiques.
- Contribuer à la vigilance et au signalement d'espèces exotiques envahissantes non encore établies et qui ont fait l'objet de plusieurs actions d'élimination en réaction rapide sur la commune comme pour le Bulbul à ventre rouge dont 5 individus ont été abattus dans la commune depuis 2016 (dont 2 en 2024) et dont la présence est étroitement liée à la présence d'habitations et vergers, voire de maintien illégal de spécimens en volière dont ils peuvent s'échapper.

**Remarque : Ce ne sont pas les vergers qui développent le bulbul. Mais c'est parce que le bulbul est arrivé en NC (certainement à Nouméa via le port) qu'il se développe et occupera bientôt toute la grande terre.**

### > Réponse apportée :

La lutte contre les espèces envahissantes est primordiale pour la conservation de la biodiversité calédonienne. Le règlement prévoit déjà plusieurs dispositions pour éviter le développement des espèces envahissantes.

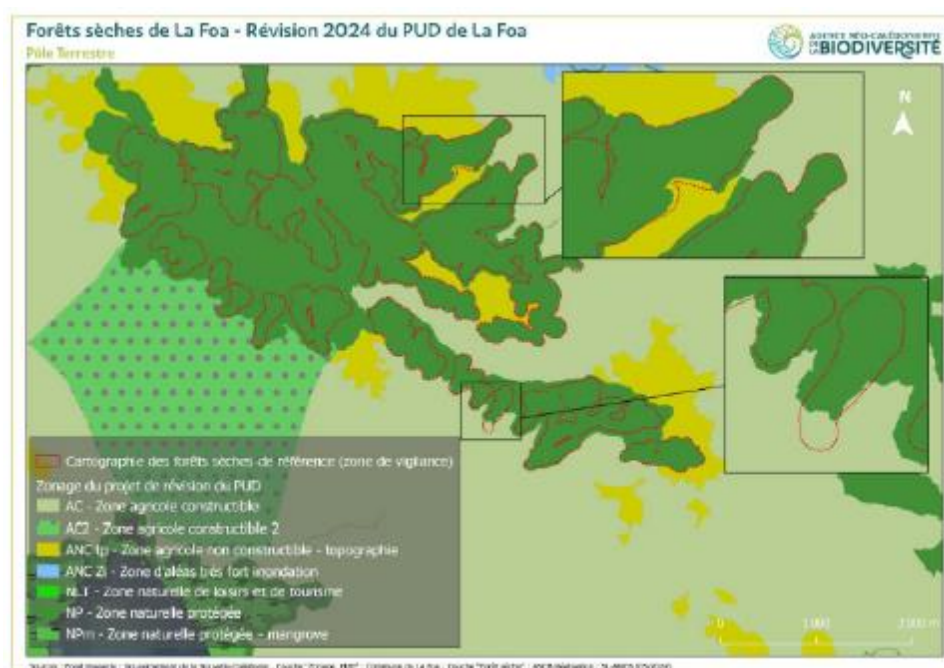
À ce stade, il est difficile de prendre en compte la problématique des espèces exotiques envahissantes (EEE) dans le projet de territoire.

À ce stade, le projet de territoire fait mention à plusieurs reprises de « reconquête de la biodiversité » qui n'exclue pas donc les actions de lutte contre les EEE.

Enfin, de nombreuses actions de lutte contre les EEE listées par l'ANCB ne relèvent pas du champ d'action du PUD (développement d'action de régulation, gestion des poubelles des zones de repos, signalement d'espèces...).

## Zonage

La couche d'information géographique ayant été transmise, un croisement entre le zonage et la cartographie de référence des forêts sèches (CEN 2021) a été réalisé par l'ANCB pour répondre à cette enquête. Ce croisement révèle que la quasi-totalité de la surface de forêt sèche de la commune se trouve en zone naturelle protégée, et que 3,95 ha sont en zone agricole.





Le PUD actuellement applicable de la commune de La Foa, approuvé en 2018, protège une plus grande proportion de forêt sèche (700,814 ha en ZNPfs contre 696,93 ha en ZNP dans le projet de révision). Certaines zones protégées ne le sont plus aujourd'hui. D'après les cartes figurant dans le diagnostic, une partie de la surface de forêt sèche proposée en zone agricole semble être occupée par des constructions, bien qu'une partie de cette surface corresponde d'après nos cartes à de la forêt sèche stricte. L'ANCB ne disposant pas des données géographiques concernant les aménagements anthropiques, nous ne sommes pas en mesure de garantir que le zonage agricole de ces secteurs est justifié.

La protection des forêts sèches étant un enjeu fort, **il conviendrait de vérifier l'occupation actuelle des 3,95 ha proposés en zone agricole et, d'inclure l'ensemble des surfaces de forêt sèche dans les zones naturelles protégées.**

La prise en compte d'espaces interstitiels entre les patchs de forêts sèches constitue une progression positive en faveur de cet écosystème notamment par la protection de zones potentielles d'expansion naturelle dans cette révision du PUD de la commune.

Ces remarques ne prennent néanmoins pas en considération les travaux d'actualisation de la cartographie des forêts sèches de la commune de La Foa réalisés en 2023-2024 par la province Sud, l'ANCB ne disposant pas encore de ces données. Si ces travaux sont finalisés, il serait opportun de les comparer avec le projet de révision du PUD.

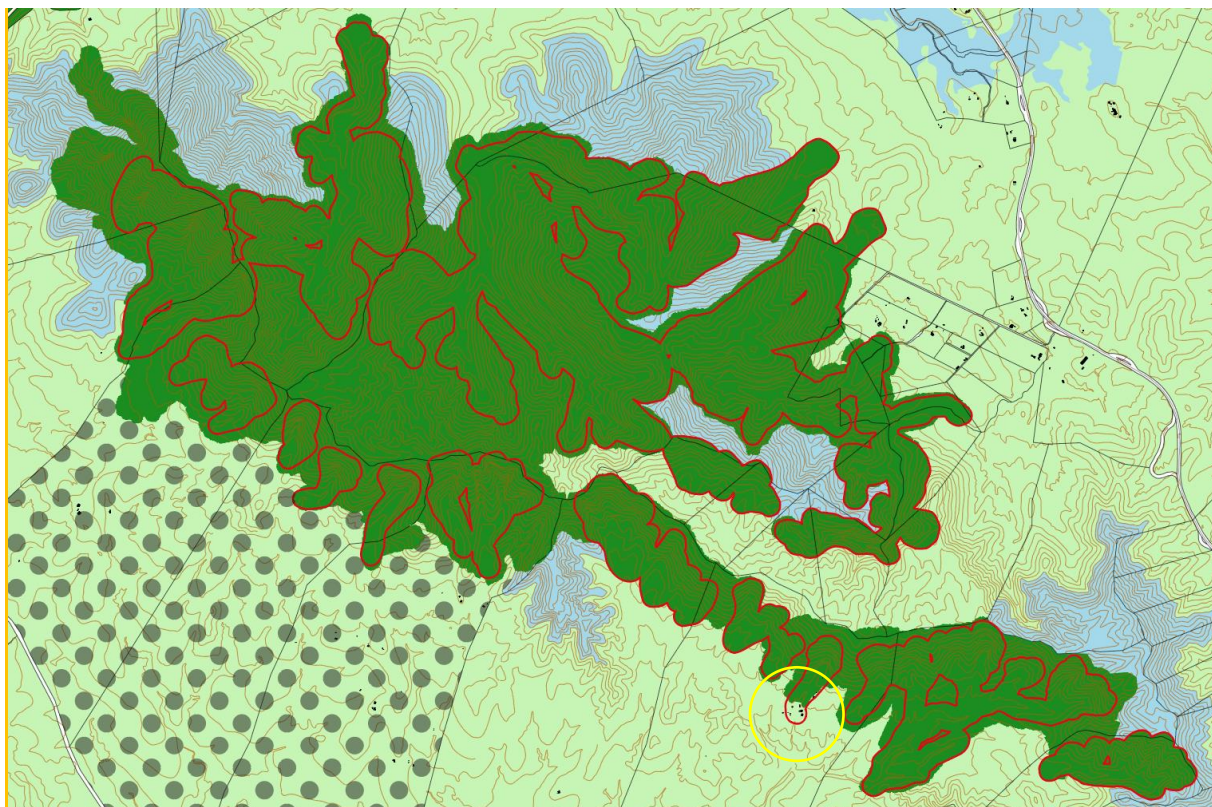
#### **> Réponse apportée :**

Le travail explicatif de prise en compte des formations de FS dans le zonage a été réalisé dans le RIE. Erreur SIG (plan de zonage ok) pour la zone nord qui fait 3 ha et pourrait être classé en NP (présence d'une piste sur une zone de végétation peu dense à partir d'une photo aérienne de 2016).

Mettre à jour le zonage SIG sur le zoom nord

Concernant le zoom au sud, il n'a pas été pris en compte en raison de la présence d'habitation :





### **Conclusion / recommandations**

Les efforts de protection des forêts sèches ainsi que des zones interstitielles entre les patchs sont visibles dans cette version de révision du PUD. 99% des surfaces de forêts sèches cartographiées sont en zone naturelle protégée.

La révision du zonage prévoit des modifications de la nature du sol sur certaines zones de forêt sèche et certaines de ces surfaces, pourtant protégées dans le PUD actuel de la commune, ne le sont plus dans ce projet de révision. La protection des forêts sèches est un enjeu fort et il conviendrait d'intégrer l'ensemble de leur surface en zones naturelles protégées. Par conséquent, concernant les 3,95 ha de forêt sèche proposés en zone agricole, il est recommandé de vérifier l'occupation du sol actuelle afin de :

- mettre les surfaces occupées par de la forêt sèche boisée en zone naturelle protégée
- statuer sur le classement en zone naturelle protégée ou en zone agricole du reste de ces espaces pour n'exclure de ce classement en zone naturelle protégée que les surfaces déjà construites/aménagées.

Les services écosystémiques mériteraient d'être d'avantage mis en avant.

L'importance des connectivités est apparente dans le projet de territoire mais mériterait d'être d'avantage prise en compte pour établir le diagnostic.

### **> Réponse apportée :**

Cf. ci-dessus

La menace 'espèces exotiques envahissantes' serait à prendre en compte dans le projet de territoire et les futurs aménagements envisagés, notamment :

- Prendre en compte le risque d'introduction et/ou de dissémination des espèces exotiques envahissantes dans les cahiers des charges des travaux d'aménagements sur la commune ;
- Développer des actions de régulation participative et/ou professionnelle des ongulés envahissants (cerfs et cochons ensauvagés) notamment en amont et aux abords des périmètres de Protection des Eaux et en particulier sur le Plateau de Do Nyi ;
- Favoriser les espèces végétales natives dans les projets d'aménagement paysagers ;
- Gérer l'aménagement des zones de repos ou campings et en particulier les poubelles afin de ne pas favoriser l'implantation et le développement des populations de rats ou de chats ensauvagés ;
- Contribuer à la vigilance et au signalement d'espèces exotiques envahissantes non encore établies et qui ont fait l'objet de plusieurs actions d'élimination en réaction rapide sur la commune comme pour le Bulbul.

**> Réponse apportée :**

La plupart des mesures ne concernent pas les PUD.

Le projet de territoire pourrait faire référence à la lutte contre les EEE

Intégrer le risque d'introduction et/ou de dissémination des espèces exotiques envahissantes dans les cahiers des charges des travaux d'aménagements sur la commune.

## ADRAF

Remarques concernant le diagnostic du territoire communal inclus dans le dossier de PUD de la Foa :

Page 121 : l'Adraf est citée parmi les établissements publics présents sur la commune, or ce n'est plus le cas depuis la fermeture de l'antenne de La Foa en 2021.

**> Réponse apportée :**

Ok mention supprimée dans le diagnostic.

Page 122 : compte tenu de la remarque ci-dessus, la carte mentionne à tort la présence de l'antenne Adraf.

**> Réponse apportée :**

Ok mention supprimée dans le diagnostic.

Page 137 : vous faites référence à une centaine d'hectares que constitue la réserve foncière de l'ADRAF, soit 0.9% des terres coutumières. L'ADRAF possède 2 propriétés sur la commune qui font respectivement 37 hectares et 18 hectares, soit un total de 56 hectares. Ces terrains sont mis à disposition d'exploitants agricoles depuis près de trente ans pour l'un d'entre eux. Il n'est pas juste d'indiquer que « ces fonciers constituent de la réserve foncière pour les terres coutumières ».

**> Réponse apportée :**

Ok, diagnostic corrigé au regard de cette remarque

La suite du dossier du projet de PUD et le rapport des incidences environnementales n'amènent pas d'autres remarques.

## FSH

Le Fonds Social de l'Habitat porte un projet de lotissement résidentiel, en partenariat avec la Commune. Certaines des dispositions proposées nous paraissent compromettre ou rendre plus onéreuses les constructions dans ce lotissement. Il s'agit des points suivants :

- L'article UB 7 prescrit un prospect sur voie publique de 5 mètres. Cette mesure peut s'avérer lourde de conséquences en termes de terrassements pour le futur constructeur en terrain pentu. Nous préconisons de la réduire à 3 mètres.

*Article UB 7 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou ouvertes au public*  
La façade principale d'une construction, à l'exception des débords de toiture et des éléments en saillie, doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

*Pour les parcelles situées le long de la RT1, de la RM8, de la rue Gaston Lenez, les constructions seront implantées à une distance minimum de 10 mètres de la limite des voies et emprises publiques.*

*Si la pente du terrain naturel est inférieure à 20%, les carports et annexes ne peuvent être implantés qu'à une distance minimum de 5 mètres de la façade sur les voies publiques ou privées, ou emprise publique.*

*Si la pente du terrain naturel est supérieure à 20%, les annexes ou carports peuvent être autorisés en alignement des voies publiques ou privées, ou de l'emprise publique. Dans ce cas, ils doivent participer au soutènement du terrain et sont intégrés au dispositif de clôture.*

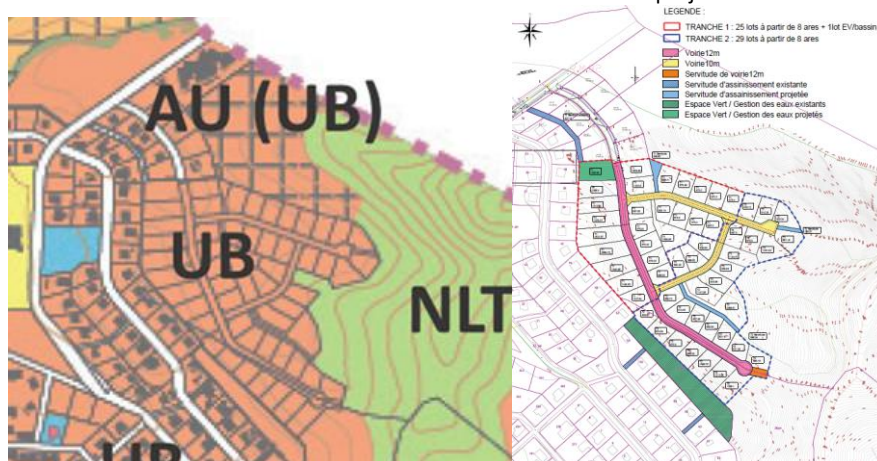
*Les garages ou carports dont la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3 mètres peuvent être implantés à l'alignement ou à moins de 3 mètres de l'alignement sur voie.*

### > Réponse apportée :

Cette règle visait à privilégier la qualité du cadre de vie et les jardins en façade sur rue avec un retrait des constructions (lots de 8 ares minimum). 3m de retrait ne permettrait que très peu de végétalisation par des arbres notamment.

La problématique des terrassements pour les terrains à forte pente est bien prise en compte, les annexes ou carports pouvant être autorisés en alignement des voies dans ce cas, offrant ainsi la possibilité de limiter les terrassements liés aux accès et stationnement.

- La limite de la zone UB se calque sur le parcellaire de notre projet. Nous estimons préférable de reprendre plus largement la zone UB afin de se caler sur des éléments moins liés à notre projet actuel.



En découpant plus largement (courbes de niveaux ou autre), cela évitera un chevauchement en cas d'ajustement du projet de lotissement et le risque que des parcelles comportent un double zonage UB et NLT. D'autre part, le strict respect du parcellaire projet n'englobe pas les ouvrages de garde prévus pour la protection des futurs lots à construire.

### > Réponse apportée :

Le zonage UB concerné est en effet basé sur le projet de lotissement que nous considérons acté dans sa composition (hors problématique amiante). Les ouvrages de garde pouvant se trouver en NLT, comme les fonds de parcelles.

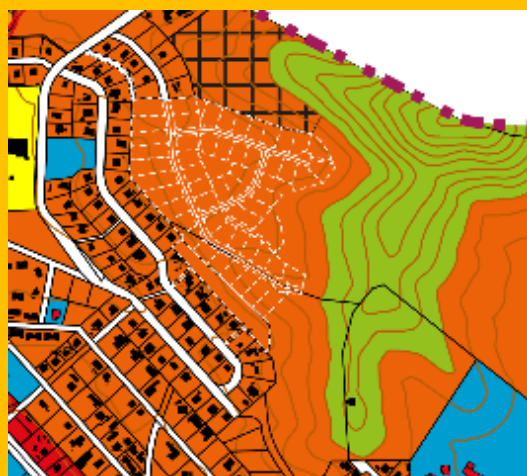
Néanmoins au regard de ces remarques le zonage pourrait revu de la manière suivante :



Suppression du parcellaire issu  
du projet de lotissement



Extension de la zone UB  
(calé sur la courbe topo)



Nouvelle  
proposition de  
zonage



- Il nous semble pertinent d'ajouter en annexe du PUD le résultat des investigations amiante réalisées par le F.S.H. sur le terrain communal sur lequel se situe notre projet de lotissement. Même si cela pénalise notre projet, cette information pourrait ainsi être portée à connaissance des acquéreurs de terrains.
- Nous notons la nécessité de faire réaliser l'attestation indiquée en page 6 du règlement :

Conformément à l'article PS 221-20 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie, le dossier de demandes d'autorisation d'urbanisme comprend également une attestation établie par un expert compétent certifiant la réalisation d'une étude préalable permettant d'assurer la prise en compte des risques dans la conception du projet et à déterminer les prescriptions qui y sont liées :

- Dans les espaces potentiellement amiantifères, pour tout projet d'aménagement ou de construction, il est recommandé au pétitionnaire de se rapprocher des services compétents, afin d'obtenir des préconisations de construction, d'aménagement et de conduite de chantier. Ces préconisations de travaux sont nécessaires afin de réduire le risque d'exposition à l'amiante environnemental, en amont de tout projet.

### > Réponse apportée :

Nous ne disposons pas cette étude. Il convient de nous la communiquer pour l'annexer au PUD.

- Information ajoutée dans les annexes du PUD

- La clause de retrait des pilotis en page 8 du règlement peut entraîner des surcouts sur les constructions. L'intérêt de cette clause semble pour autant mineur.

Les pilotis seront implantés en retrait de la façade, au minimum à 50 cm, sauf pour les constructions à simple rez-de-chaussée dont les pilotis pourront s'implanter jusqu'à 5 cm au minimum en retrait de la façade.

Dans tous les cas, les pilotis devront s'intégrer dans le paysage et avoir un aspect fini et soigné.

D'autre part, dans le volet paysager, le permis de construire devra comporter une précision sur la qualité de l'aménagement entre les pilotis.

**> Réponse apportée :**

L'idée de cette règle est esthétique pour avoir un retrait minimum des pilotis et casser l'effet d'un poteau en façade toute hauteur (notamment pour les constructions sur 2 niveaux + pilotis).

Cela concerne bien les pilotis (pas un étage ou niveau de construction).

## DAC

Les servitudes sont correctement reproduites.

La DAC précise qu'elle a élaboré une carte de bruit de l'aérodrome La Foa - Oua Tom avec la province Sud.

Cette n'a pas de cadre réglementaire, mais il convient de la mentionner dans le rapport de présentation.

*« Sa communication permettra de sensibiliser les services compétents et les citoyens sur l'exposition au bruit des aéronefs, pouvant avoir un impact sur leurs conditions de vie et leur santé. »*

### **> Réponse apportée :**

La carte doit nous être transmise par la province Sud pour son intégration au rapport de présentation. Elle pourra être jointe aux annexes informatives du PUD.



## Scal'Air

Préconisation vis-à-vis de la distance à la route des constructions :

(...) une distance de 50m serait à recommander pour prévenir l'exposition des populations aux particules fines de types PM10 et PM2.5 aux abords des axes de circulations importants : pour les constructions de type logement et les ouvrages accueillant du public notamment (ex : gymnase, école ...).

Considérant la commune de la Foa, ces préconisations semblent ne concerner que les abords de la RT1.

Scal'Air souhaite mentionner des moyens de réduction de l'exposition à la pollution atmosphérique :

- Favoriser les écrans de type végétation ou front bâti pour limiter la dispersion des poussières liées au trafic routier ou autres activités pouvant impacter des riverains (à favoriser par exemple sur des parcelles d'habitation situées en bordures d'axes de circulation importants).

- Maîtriser – réduire les émissions à la source (en lien avec la réglementation et les autorités compétentes)

- Zones à urbaniser :

  - Éloigner les populations des sources de pollution (trafic routier, activités industrielles...)

  - Éviter le développement urbain sous les vents dominants des activités émettrices (diagnostic spécifique à réaliser selon le type d'activité, analyse météorologique, zonage ...).

  - Adapter les formes urbaines pour limiter l'exposition des populations (par exemple, la position des bâtiments par rapport aux axes de circulations, l'intégration d'obstacles ou de barrières pour protéger des zones sensibles ...)

### **> Réponse apportée :**

Le règlement prévoit 10M de recul par rapport à la RT1.

Scal'air préconise une distance minimale de 50m pour les constructions en bord de RT1 (logements et constructions accueillant du public notamment.

> cela paraît difficile à imposer aux propriétaires (+ coûts de raccordement au réseau, gel du foncier, etc.)

Zones amiantifères (risques naturels) :

Scal'Air préconise d'ajouter les recommandations suivantes dans le PUD :

- Nous suggérons de rendre obligatoire la prise en compte du risque amiante pour les projets d'aménagement ou les travaux se situant dans les zones à forte probabilité de présence.

- Prévoir un affichage pédagogique sur le "risque amiante" à proximité des zones faciles d'accès à probabilité moyenne à forte de risque de présence d'amiante environnementale.

### **> Réponse apportée :**

Compléments apportés concernant la prise en compte du risque amiante dans le règlement.

## Enercal

Pas d'objection à formuler.

La vérification de la correcte mise à jour des servitudes électriques a été effectuée et montre que l'ensemble des servitudes existantes a bien été inventorié.

De manière générale, les futurs réseaux électriques de distribution publique pourront être étudiés en technique souterraine et nous avons bien noté que celle-ci devra être priorisée pour les zones UA, UB et UAE, nous précisons toutefois qu'afin d'éviter une majoration des coûts la possibilité de créer du réseau électrique en technique aérienne ne doit pas être exclue, et devra rester possible après demande d'avis à la commune.

Les réseaux de transport HTB devront quant à eux être nécessairement réalisés en technique aérienne.

### **> Réponse apportée :**

Extrait règlement :

#### **3 - ELECTRICITE, TELECOMMUNICATION ET TELEDISTRIBUTION**

*Dans les zones urbaines UA, UB, UAE et pour les nouveaux lotissements, les réseaux d'électricité, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés en technique souterraine, de même que les branchements individuels ou collectifs.*

La mairie ne souhaite pas ouvrir cette possibilité pour les futurs constructions et lotissements.

## Direction du Développement Durable des Territoires (DDDT)

### Partie 1 – Diagnostic territorial prospectif :

#### ➤ *Caractéristiques géographiques*

A la page 4 du diagnostic, il est précisé que la superficie totale de la commune de La Foa est de 464 km<sup>2</sup>. Nos bases de données font état d'une partie terrestre de 460 km<sup>2</sup> complétée d'une partie marine de 195 km<sup>2</sup> soit une surface totale de 655 km<sup>2</sup>.

A partir de la page 16, il est fait référence aux différents MOS et analyses diachroniques réalisés entre ces outils pour évaluer l'évolution des territoires par milieu. Or, il convient de vérifier si ces MOS sont comparables entre eux. La résolution spatiale du MOS 2016 est bien supérieure (d'un facteur 5) aux deux précédents, ce qui peut induire une évaluation faussée de l'évolution des superficies.

#### > **Réponse apportée :**

Il existe de nombreuses cartographies de la commune qui n'ont jamais la même superficie. La couche commune disponible sur Géorep fait par exemple état d'une surface terrestre de 465 km<sup>2</sup>.

→ **conserver une superficie terrestre de 462 km<sup>2</sup>**

En outre, l'analyse de l'occupation du sol est une donnée primordiale dans l'analyse des dynamiques du territoire. En l'absence de données récentes, le bureau ENVIE a dû réaliser lui-même des mises à jour de l'occupation du sol sur la base de dernières photos aériennes disponibles.

Il nous est impossible de savoir comment la DDDT a estimé la résolution spatiale du « MOS 2016 » vu qu'elle n'a pas été destinataire de la couche SIG.

Des compléments d'explication seront ajoutés au diagnostic.

Quoi qu'il en soit, les conclusions de ce paragraphe permettent d'estimer (avec bien entendu un facteur d'incertitude) la consommation d'espace sur le territoire de La Foa. Cette analyse de la consommation d'espace est indispensable afin de caractériser un éventuel étalement urbain ainsi que le poids des autres modes de consommation du territoire telle que l'agriculture.

→ **L'analyse des MOS est pertinente**

#### ➤ *Ressources naturelles et biodiversité*

A la page 22, il est indiqué que la « montagne Dö Nyi (1011 m) est le point le plus haut de la commune ». Or à la page 4, il est indiqué que le point culminant de la commune est « 1 051 mètres ».

#### > **Réponse apportée :**

Corrigé à 1011m par cohérence

#### ➤ *Aires protégées*

A la page 37, il est indiqué une surface de 2 980 Ha pour la réserve naturelle de Ouano. Or d'après les bases de données de la DDDT, cette aire protégée présente une superficie de 3 498 Ha.

#### > **Réponse apportée :**

Erreur de surface de la réserve naturelle de Ouano → correction apportée

#### ➤ *Milieux naturels*

Les surfaces proposées des milieux naturels diffèrent dans le rapport de celles calculées par la DDDT même si les ordres de grandeurs sont, pour la plupart, cohérents ; à savoir :

- "Forêt"; 13639.7 Ha (DDDT) contre 14173 Ha (Rapport) ;
- "Forêt sèche"; 327.8 Ha (DDDT) contre 331 Ha (Rapport) ;
- "Maquis"; 674.2 Ha (DDDT) contre 281 Ha (Rapport) ;
- "Récifs"; 4181.23 Ha (DDDT) contre N/A (Rapport) ;
- "Herbiers"; 4525.07 Ha (DDDT) contre 4 569 Ha (Rapport) ;
- "Mangrove"; 2862.26 Ha (DDDT) contre 2 890 Ha (Rapport) ;
- "Autres milieux"; 31 036.4 Ha (DDDT) contre 30 951 Ha en sommant les savanes et autres milieux (Rapport) ;

- "Plantations et vergers"; 107.12 Ha (DDDT) contre N/A (Rapport) ;
- "Zones humides"; 379.551 Ha (DDDT) contre 820 Ha (Rapport).

A noter que le rapport ne fait pas état des récifs coralliens, or par soucis de cohérence, il conviendrait de rester homogène au niveau des unités de surfaces. A la page 4, les grandeurs sont illustrées en km<sup>2</sup> puis à partir de la page 34 en hectares. A la page 35, il est suggéré de modifier la légende de la carte et remplacer le terme « platier » par « récif ».

#### **> Réponse apportée :**

La couche SIG sur les milieux naturels transmise par la DDDT pour réaliser le diagnostic n'est pas valide (nombreuses erreurs sur les polygones). Cela provoque généralement des erreurs dans le calcul des surfaces, ce qui peut expliquer les petites différences de surface. Ces différences demeurent inférieures à l'incertitude des données de la carte.

→ les superficies du rapport sont conservées

→ le terme platier a été remplacé par récif

Enfin, l'usage des unités de surface est cohérent.

#### **➤ Feux de forêts**

Le rapport fait état de 118 feux de forêt depuis 2011 dont notamment 36 sinistres en 2017. Il est précisé que l'ŒIL est la source de ces données, toutefois les chiffres sont très supérieurs à ceux présents dans la base de données de la DDDT.

#### **> Réponse apportée :**

Les statistiques sur les départs d'incendie sont données depuis 2012 et pas 2011.

Les données proviennent des sources VIIRS et Suomi NPP.

→ le nombre de départ d'incendie sur la commune a été conservé

#### **➤ Les mangroves :**

Les mangroves et plus généralement le littoral correspondant aux 50 pas du roi sont bien pris en compte dans le projet de zonage et classées en « zone naturelle protégée – mangrove » (NPm) et « zone naturelle protégée » (NP).

A titre d'information, la province Sud et plus particulièrement le Service Connaissances et Stratégies (SCS) de la DDDT sont en cours d'acquisition de la cartographie des mangroves à l'échelle de la province avec une résolution spatiale de 50cm/px permettant de discrétiser les différentes espèces de palétuviers. Une mise à jour quinquennale est envisagée.

#### **➤ Les forêts sèches :**

Les forêts sèches et les corridors écologiques associés sont bien pris en compte dans le projet de zonage et classés en « zone naturelle protégée » (NP). Une étude est en cours pour actualiser la cartographie des forêts (humides et sèches) de la province Sud et donc également de la commune de La Foa. Les résultats seront disponibles à partir de juillet 2024. Pour rappel, les forêts sèches et humides sont protégées au titre d'écosystème d'intérêt patrimonial dans le code de l'environnement de la province Sud (articles 231 à 235).

#### **➤ Les forêts Humides :**

Le croisement de la couche des milieux naturels de la DDDT (qui est utilisé dans plusieurs illustrations cartographiques du rapport) avec les zonages proposés met en évidence une part non négligeable de surfaces de l'écosystème d'intérêt patrimonial en zone agricole.

#### **➤ Les autres écosystèmes :**

Pas de remarques concernant le maquis minier, les herbiers et les récifs.

#### **> Réponse apportée :**

L'emplacement des forêts humides de la couche de données « milieux naturels » de la DDDT n'est pas précis. Nous n'avons donc pas évalué l'impact du nouveau zonage sur ces formations.

#### **➤ Le secteur agricole**

Le domaine agricole fait partie de l'identité de la commune de La Foa, et constitue un des secteurs économiques essentiels (18% de la part économique). Au-delà de cet aspect économique, l'agriculture reste aussi un enjeu majeur, que ce soit en terme d'occupation de l'espace communal (53%), d'aménagement du territoire ou de lutte contre le mitage et d'étalement urbain.

Les propositions visant à ajuster les superficies minimales constructibles des parcelles agricoles, permettent d'aborder la valorisation du foncier agricole selon des critères différents de ceux habituellement mobilisés par les urbanistes. Il s'agit de considérer le foncier comme un facteur de production, avec ses potentialités et les activités qui peuvent y être déployées. Ces propositions sont ainsi plus en phase avec les besoins du secteur agricole. Plusieurs arguments sont avancés,

dont la facilité d'accès au foncier pour de jeunes agriculteurs, la pratique agricole sur des petites parcelles, et l'objectif de régularisation de certaine parcelle déjà existante sous ce format (50 Ha- 1 Ha).

En comparaison avec les autres PUD de la province Sud, celui de La Foa se projette à l'image des communes rurales de la côte Ouest telles que Boulouparis et Bourail, ce qui est tout à fait justifiable puisque la commune de La Foa réaffirme son encadrement agricole. Les arguments avancés pour modifier le PUD sur les parcelles agricoles constructibles nous semblent cohérents à une réalité près, celle du réel objectif poursuivi, conduisant à poser certaines réserves sur la partie réglementaire par rapport au positionnement géographique de certains secteurs indicés notamment AC2 mais également en zone AU indicés (UR).

### **> Réponse apportée :**

Réserves sur le positionnement géographique de certains secteurs indicés AC2.

→ les réserves ne sont pas argumentées et détaillées si bien qu'il est difficile d'apporter une réponse autre que l'argumentaire déjà présent dans le projet de territoire et l'exposé des dispositions réglementaires.

A noter qu'une page sur le potentiel agronomique a été ajoutée au diagnostic, partie agricole.

## **2 – règlement et zonage :**

### **➤ Zones agricoles AC et ANC**

La justification de faire évoluer la zone agricole constructible (AC) dans ce nouveau PUD vers une réduction de surface des parcelles agricoles constructibles donc divisibles de 150 Ha à 50 Ha et d'en indexer certaines avec deux niveaux (AC1 : 2ha et AC2 : 5 Ha), permet d'introduire la notion de spécialisation en favorisant l'implantation d'activités agricoles moins consommatrices d'espaces (activités maraîchères, horticoles, arboricoles notamment). Cette subdivision doit néanmoins s'accompagner d'analyses d'opportunités (localisation, potentialités agronomiques, ressource en eau...) et non répondre uniquement à un objectif de régularisation de situations historiques et incompatibles avec les règles d'urbanisme du moment.

La question se pose pour les deux zones classées en AC-2 (bordure de RT1/entrée OUANO et zone « face à l'entrée de la presqu'île Lebris coté montagne »). Le reclassement de ces dernières semble ne reposer sur aucune analyse d'opportunité au sens agricole. En effet, la question de la ressource en eau dans ces deux zones est prégnante du fait de leur localisation et de leurs caractéristiques agropédoclimatiques similaires et considérées comme sèches, marquées par l'absence d'une ressource fiable et pérenne en eau identifiée. Les précipitations moyennes sur la zone de Lebris et Ouano (de l'ordre de 600 à 700 mm par an) et la proximité du biseau salé, constituent des facteurs limitants rendant discutable le classement indicé pour ces zones dont la principale vocation est pastorale, voir réorientée vers des activités de production hors-sol (avicoles et porcines) identifiées selon un régime ICPE (déclaration / autorisation) à spécifier dans les documents d'urbanisme.

En conclusion, pour cette partie, l'objectif de réviser le zonage est pertinent, toutefois pas suffisamment éclairé de par le manque de projections et d'études sur les enjeux et opportunités pour le développement du secteur agricole de la commune de La Foa.

### **> Réponse apportée :**

Les zones AC2 se positionnent effectivement sur des secteurs où la ressource en eau se fait aujourd'hui rare. L'avis fait mention d'une vocation pastorale de ces secteurs. Or, historiquement, ces secteurs étaient couverts par une formation forestière. Ce sont les défrichements réalisés pour transformer ces terres en lieu d'élevage extensif pour les bovins qui ont contribué à diminuer la ressource en eau de ces secteurs (perte d'ombrage, du réseau racinaire et de la matière organique qui contribuaient à maintenir un taux d'humidité dans le sol).

La mise en place de petites exploitations en zone AC2 avec des obligations de plantation (20 % minimum d'espaces boisés) ainsi que la mise en place de retenues collinaires concourent à des itinéraires techniques plus durables.

Une explication de ce sous zonage a été réalisée dans l'exposé des dispositions réglementaires.

De plus, il convient de rappeler qu'à l'heure des changements climatiques avec des impacts encore difficiles à cerner pour l'agriculture, il conviendrait de développer plusieurs modèles agricoles afin de rendre ce secteur plus résilient.

Il s'agit là d'expérimenter une nouvelle approche également.

A noter qu'une page sur le potentiel agronomique a été ajoutée au diagnostic, partie agricole.

### ➤ Zones à urbaniser AU (UR)

Un focus particulier est fait sur ce zonage et montre sous certains aspects une faiblesse juridique du fait de la localisation et de la provenance des parcelles. Pour rappel, les espaces classés en « AU » sont des espaces à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, et comprennent des zones à urbaniser dites « strictes » dont la vocation dominante n'est pas déterminée, et des zones à urbaniser dites « indicées » dont la vocation dominante est déterminée dans le règlement correspondant du PUD.

Premier point : sur le vocable « à caractère naturel » utilisé dans la définition de la zone « AU » ; celui-ci s'apparente dans le règlement du PUD aux zones naturelles « N ». Pour rappel ces zones se caractérisent par des espaces « naturels à protéger en raison de la qualité des sites ..... ». Or ces zones sont pour une majeure partie issues d'espaces agricoles déclassés sur lesquels, pour certains, l'usage (historique) est toujours à des fins agricoles et/ou pastorales contrairement aux zones classées « N ».

Second point : le caractère discriminatoire de l'application d'un système d'indice appliqué entre le zonage AU stricte et le zonage AU indicé renvoie à des restrictions supplémentaires, renforcées de dispositions spécifiques à l'indices rattachés. Ces espaces, ayant fait pour certains l'objet de cessions/ acquisition et ayant pour la majeure partie conservée leur vocation d'origine, risquent de générer des conflits de voisinage, du simple fait de leur classement. Là encore, le levier « indice » est mobilisé pour de mauvaises raisons et notamment le règlement de problématique héritées du passé.

Troisième point : l'indice UR correspond à « des espaces ayant pour vocation d'accueillir des constructions à destination d'habitats péri-urbains et de cultures vivrières », et interdisant les élevages et les serres à usage commercial ou industriel. En lieu et place d'un indice reposant sur des critères non motivés, il est fortement recommandé d'y affecter une référence aux règles applicables en matière d'installations classées pour la protection de l'environnement, lesquelles permettent notamment réguler en fonction de certains seuils, en particulier à proximité des zones urbaines des élevages intensifs hors-sol notamment, si c'est l'objectif poursuivi. Ainsi, il convient de s'interroger sur la pertinence de :

- L'interdiction notamment des activités de maraîchage hors-sol sous serres, activités intégrés en ceinture verte et favorables à la dynamique du secteur en milieu urbain et périurbain.
- L'interdiction de la présence d'élevages bovins dont les externalités permettent l'entretien du paysage et d'éviter les feux de brousse comme ceux qui surviennent régulièrement à proximité du village sur des espaces laissés libres aux herbes sans entretien aucun.

### > Réponse apportée :

1<sup>er</sup> point, il est exact que les zones AU ne sont pas forcément des espaces à caractère naturel.

2nd point → à préciser

3ème point : la vocation principale de la zone UR reste l'habitat et non l'agriculture. Cela peut expliquer le choix de refuser des serres et des élevages.

Le critère ICPE peut être utilisé pour les élevages (bien que les seuils soient élevés), mais pas pour le maraîchage (les limites déclaratives ICPE pour les élevages sont : 50 bovins, 50 porcs, 1000 lapins, 5000 volailles).

Enfin l'élevage bovin nécessite des dizaines d'ha au minimum et ne semble pas du tout compatible avec des terrains UR.

Il convient de rappeler ici le que le PUD régleme les constructions et leur destination.

Précision : les zones AU (R) sont similaires au PUD actuel

NB : il faut également tenir compte de la réalité des communes, les zones AU sont aussi liées à la présence ou non des réseaux, etc.

Les indices donnent une vocation et surtout évitent les procédures de révision obligatoires du PUD si pas d'indice.

### Conclusion

La DDDT émet des observations au projet de révision du PUD de La Foa et suggère d'initier les réflexions sur la gestion du zonage agricole avec les acteurs locaux du secteur afin d'en assurer un ancrage territorial cohérent et concertée sur le long terme. Ceci afin qu'elle ne se retrouve pas utilisée comme la variable d'ajustement dans la gestion de l'espace urbain de la commune.

Mes services et équipes se tiennent à la disposition de la DAEM et de la mairie de La Foa pour apporter toutes précisions utiles sur ces différentes propositions et contribuer à leurs mises en œuvre.

### > Réponse apportée :

La DDDT ne souhaite pas que le zonage agricole devienne « la variable d'ajustement » dans la gestion

de l'espace urbain.

→ La place de l'agriculture est centrale dans ce projet de PUD. La diminution de la taille des terrains constructibles en zone agricole répond à plusieurs enjeux, dont l'accès au foncier par les jeunes agriculteurs, première condition d'une agriculture durable.

Le projet de PUD propose des mesures pour lutter contre le mitage des terres agricoles, qui représente une réelle menace pour les exploitations agricoles.

Enfin, le projet de PUD sort d'une zonation en tout agricole pour amener plus de spécialisation.

> Rencontrer les agents de la DDDT « *pour apporter toute précisions utiles sur ces différentes propositions* ».

La DDDT aurait pu relever l'important travail réalisé sur les zones A, NP et ANC par comparaison au PUD actuel qui classait quasiment l'ensemble du territoire en un zone agricole unique sans prise en compte des enjeux de connectivités, de protection des forêts, etc.

## CELLULE DE L'HABITAT & DE L'URBANISME

Après analyse des documents, et en raison des éléments détaillés ci-dessous, la cellule émet un avis réservé à ce stade de la procédure, considérant que les observations formulées laissent percevoir des propositions en contradiction avec les grands axes du projet de territoire.

On constate que le projet d'évolution du PUD fait passer toute une zone agricole sur la Presqu'île de Ouano à une zone résidentielle et de villégiature.

En plus de la perte de zone agricole, alors que la commune souhaite la préservation et la pérennité des activités agricoles pour répondre à la mutation des terres agricoles (phénomène de résidentialisation notamment), on peut s'interroger sur l'opportunité d'une telle évolution, en raison d'une part du double objectif de limiter les déplacements et de privilégier les transports en commun et modes doux, et d'autre part des risques de contamination, de par la proximité de la ferme aquacole. La zone n'est pas équipée de réseaux d'assainissement collectif et, bien que l'objectif affiché est d'obtenir la participation des promoteurs au renforcement des réseaux d'eau et d'électricité, il n'est pas dans la mouvance actuelle d'équiper un secteur si éloigné du centre du village.

Le diagnostic souligne justement en page 117:

"La très grande majorité des zones résidentielles se situent dans un rayon de près de 3km du village (potentiel de développement privilégié pour le vélo).

L'ensemble du centre de village s'étend sur un rayon de 1 à 2 km et reste très favorable à la pratique des modes doux."

Contrairement à la Presqu'île Lebris, qui pose déjà souci et notamment en termes d'approvisionnement en eau, les images satellites de la zone montrent qu'il n'y a pour le moment pas de constructions, il s'agit de développer entièrement la zone et non de régulariser des constructions déjà existantes.

Par ailleurs, la zone exclut les captages d'eau en raison de la présence du biseau salé, à voir si la nature du sol serait compatible avec la configuration des constructions envisagées et pas source de nuisances relatives aux remontées humides et salées, délétères pour les maçonneries et les plantations d'agrément.

Par ailleurs, au-delà des contraintes techniques, on peut s'interroger sur le réel besoin de développer une nouvelle zone. Le projet consiste notamment en l'ajout d'environ 250 lots alors même qu'on observait une quasi-stagnation de la population, avant même les troubles de mai qui semblent occasionner une perte globale de population, et qu'il y a déjà un potentiel d'extension urbaine au nord du village, en continuité du tissu urbain et de ce fait identifié comme étant à valoriser, en raison de son positionnement stratégique (dynamique de développement privilégiée, contraintes naturelles).

Enfin, il convient de s'interroger sur la prise en compte des risques engendrés par le développement de la zone:

Il est indiqué en page 69 du Diagnostic, partie 1, au sujet du risque submersion, tant en cas de tsunami que de cyclone: "le cyclone Erika a été la cause d'une surcote atteignant + 2.7 m CM soit +1.85 m NGNC" et "Le littoral de Ouano est le plus vulnérable au risque côtier" "Le passage de dépressions accompagnées de fortes houles et de courants importants donne lieu à des surcotes exceptionnelles."

La zone serait donc soumise à un risque accru pour les constructions.

Ajouter en volume et en fréquence du passage sur cette zone va également accentuer le risque feu de forêt.

Le diagnostic établit du reste en page 74 :

"UNE INTERFACE HABITAT-FORÊT CONTRAINTE ET VULNÉRABLE

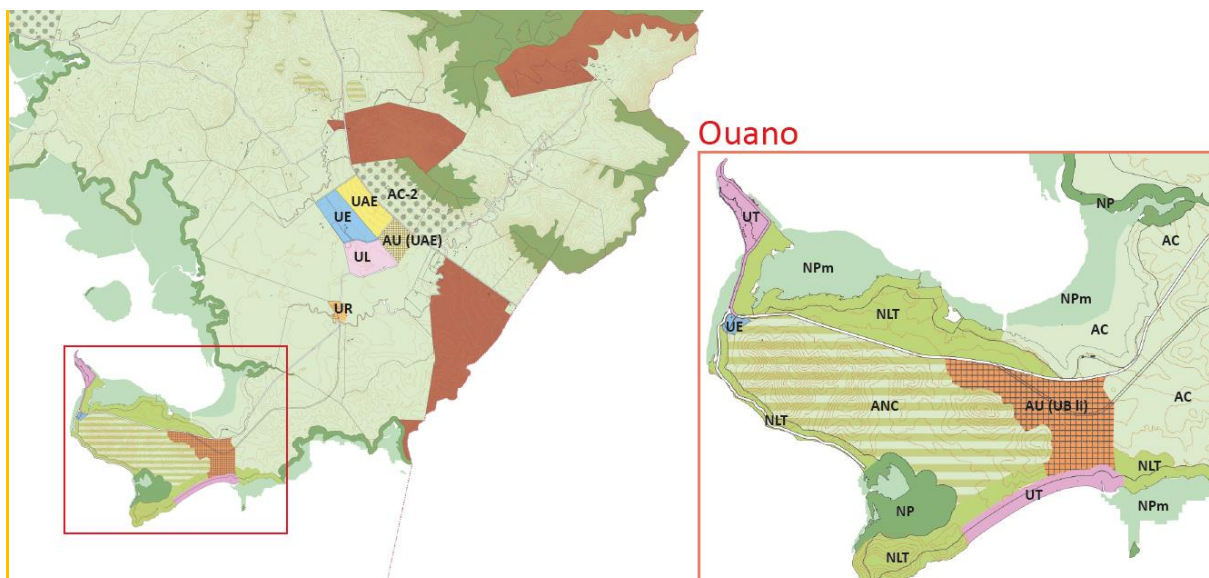
Les incendies de forêt mettent en question la sécurité des personnes, la protection des biens bâtis et des infrastructures. La vision des événements passés engage à une réflexion sur l'anticipation de ces situations de vulnérabilité, en particulier sur les territoires où une forte pression foncière s'exerce. Les nouveaux arrivants, en demande d'habitat en milieu naturel colonisent petit à petit les espaces autrefois agricoles ou les espaces forestiers sur terrains défrichés en bordure des massifs boisés, et augmentant de fait le linéaire d'interface habitat-forêt."

### **> Réponse apportée :**

La CHU ne semble pas favorable au développement résidentiel envisagé sur la presqu'île de Ouano. « des propositions en contradiction avec les grands axes du projet de territoire ».

En faisait mention de l'évolution de toute une zone agricole sur la Presqu'île de Ouano à une zone résidentielle et de villégiature.





En premier lieu, il s'agit d'une zone réduite et classée en zone d'urbanisation future résidentielle spécifique littorale, cela n'est pas mentionné dans l'analyse (règles spécifiques). Cela a pourtant une importance essentielle concernant l'étude concertée avec la collectivité du développement potentiel futur de cette zone (remarques concernant les réseaux, comparaison avec Lebris, etc.). Pour rappel, l'ouverture à l'urbanisation des zones Au indicées nécessite la validation d'un dossier complet par la mairie.

Par ailleurs, cette proposition ne peut pas être considérée comme en contradiction avec le projet de territoire ; elle en fait au contraire intégralement partie et est exposée dès l'Axe 1 dans la stratégie de développement de la commune puis détaillée par la suite.

Le projet de développement de la presqu'île de Ouano a fait l'objet d'un projet d'aménagement porté par la commune, qui a été ajusté et traduit dans le cadre du PUD.

Ce projet n'a pas pour vocation de répondre aux besoins en logements liés à la croissance de la population, il est en lien avec le développement d'un nouveau pôle d'attractivité au Sud de la commune.

La zone résidentielle participera au développement des réseaux du secteur, ce qui aura pour conséquence de faciliter l'installation d'une structure économique. Ainsi le résidentiel est au service du développement économique de la commune.

Le projet semble pourtant largement détaillé et justifié dans le diagnostic et le PDT.

Il convient également de préciser que nous ne sommes pas dans une zone d'interface « Habitat-forêt »

On peut enfin souligner que bien que classé en zone agricole, le secteur n'est pas propice à de l'agriculture intensive, en raison de la pluviométrie et de la nature des sols.

#### Remarques concernant le CRAUPE:

Il serait utile d'ajouter deux recommandations parmi celles apparaissant dans le CRAUPE:

1°) Que le projet comprenne une surface suffisante (de l'ordre de 20/30%) d'espaces verts et fasse usage dès que possible de revêtements non imperméabilisés.

Cette recommandation serait à assortir des objectifs visés:

- limiter l'effet d'îlot de chaleur ;
- et favoriser l'infiltration des eaux de pluie sur chaque parcelle, luttant ainsi contre les eaux de ruissellement qui participent à la saturation des réseaux d'eaux pluviales.

**Le pourcentage d'espace verts minimum exigé est intégré au règlement.**

Concernant les revêtements non imperméabilisés, cela peut être rajouté en recommandations, mais cela est-il pertinent sur La Foa ? + cf. réponse Avis ACE

2°) Que la partie mentionnant le confort thermique fasse mention des avantages de l'installation de brasseurs d'air, avant celle de climatiseurs. Ces derniers devant en effet rester l'option de dernier recours, lorsque les autres méthodes de rafraîchissement ne suffisent pas à atteindre un niveau de confort satisfaisant.

C'est déjà le cas, terme brasseur d'air ajouté également :

Rédaction CRAUPE : « Dans les cas où les autres dispositions (ventilation naturelle, orientation, végétation, brasseurs d'air, etc...) ne permettent pas d'assurer un rafraîchissement correct des constructions, l'installation de climatiseurs pourra être envisagée.

Remarque concernant le règlement :

La Cellule de l'habitat et de l'urbanisme a entamé un travail avec la chambre d'agriculture sur la pertinence de la taille d'une exploitation agricole et de la nécessité de disposer d'un habitat sur site. Il apparaît que la taille a moins de pertinence que la nature de l'exploitation. Le travail mené tend à créer dans la réglementation l'obligation d'obtenir un avis de la chambre d'agriculture sur la nature de l'exploitation et de la justification d'une présence en permanence d'un exploitant.

**Remarque informative**

Remarque concernant les OAP :

Le projet de territoire évoque des OAP, pour autant celles-ci n'apparaissent pas en tant que document parmi les pièces du dossier transmis.

Les mentions concernant l'OAP sont une coquille à retirer. Il n'existe pas d'OAP, cela n'est pas apparu nécessaire au regard du projet de PUD révisé.

## DIMENC

### ➤ Concernant la production de matériaux :

L'exploitation de carrière n'est autorisée qu'en zone dédiée aux activités économiques (UAE), sans limite de surface et de volume à extraire, et en zone agricole (AC) portant sur une surface n'excédant pas 500 m<sup>2</sup> et dont le volume d'extraction n'excède pas 1000 m<sup>3</sup> (pour les besoins propres du propriétaire ou d'une personne publique).

La cohérence du zonage proposé avec les zones de gisement en matériaux n'est toutefois pas précisée.

Restreindre de cette manière l'exploitation de carrière en zone AC limite fortement les possibilités de production de matériaux pour les besoins futurs de la commune en matière de développement et d'aménagement. Pour pallier ce risque, il pourrait être proposé d'autoriser en zone agricole (AC), l'exploitation de carrières, sans restriction de surface et de volume de production, à condition qu'elles soient compatibles et nécessaires au bon fonctionnement de la zone et ne présentent pas de nuisance ni de risque pour la salubrité et la sécurité de leur voisinage.

#### > Réponse apportée :

Les zones de gisement en matériaux sont des données qui ne sont pas à notre disposition. Il n'existe pas de cartographies de zones de gisement de matériaux en Nouvelle-Calédonie.

Le code de l'urbanisme identifie une zone spécifique NM pour les mines et les carrières.

Nous ouvrons cette possibilité sur terres agricoles avec restrictions notamment pour répondre aux enjeux évoqués.

Peuvent-elles être généralisées sans limite en zone agricole (CUNC) ?

Cette option sans restrictions apparaît susceptible d'augmenter significativement le risque d'abus et/ou d'insuffisances de la maîtrise des impacts environnementaux

De plus, il conviendrait d'ajouter l'emprise des carrières de Mr Pain sur la presqu'île Lebris et Mr Akinaga, autorisées par arrêté de la province (respectivement par les arrêtés n°5273-2023/ARR/DIMENC du 10 novembre 2023 et n°3702-2022/ARR/DIMENC du 13 octobre 2022) au zonage permettant leurs exploitations. Annexes carto

#### > Réponse apportée :

Les 2 carrières autorisées ont été reclassées en zone NM au regard des données communiquées.

Les zones NM sont rajoutées au zonage et règlement.

A noter également que deux demandes d'autorisation d'exploiter des carrières ont été déposées par la société CHRISTY TERRASSEMENT SARL aux lieux-dits "Forêt noire" et "Taïchen" en 2023. Jugées non recevables, elles n'ont pas encore été complétées.

#### > Réponse apportée :

Faute d'autorisation et de précisions sur leur localisation, nous ne sommes pas en mesure de proposer un zonage NM pour ces projets aujourd'hui.

### ➤ Concernant la ressource en eaux souterraines

Le diagnostic hydrogéologique identifie les unités alluviales de La Foa et de Popidery et signale la problématique de biseau salé. Néanmoins, l'atlas hydrogéologique (BDLISA-NC) et la carte de vulnérabilité de la ressource en eau produits par la DIMENC en 2021-22 auraient pu être judicieusement mentionnés et valorisés. La Politique de l'Eau Partagée (PEPnc) a souligné l'intérêt stratégique des eaux souterraines qui présentent une meilleure qualité et en quantité plus constante. Leur prise en compte dans le cadre d'un PUD paraît donc incontournable.

#### > Réponse apportée :

Les données BD-LISA sont inexploitable dans le cadre de la programmation de l'aménagement et de l'urbanisme. Il s'agit de potentiel d'aquifère en lien avec la géologie des terrains. Aucune prospection de terrain ne permet de donner des quantités d'eau exploitable.

Enfin, même si les eaux souterraines représentent un intérêt stratégique, il n'existe aucune étude de ressource sur la commune. Cela ne nous permet pas de planifier l'aménagement.

## ➤ Concernant les risques géologiques :

Si la carte géologique des zones susceptibles de contenir de l'amiante environnemental (1/50000) est évoquée, il conviendrait surtout de valoriser et de tenir compte des documents réalisés plus spécifiquement sur la commune :

- Amiante environnemental en Nouvelle-Calédonie. Le problème de l'extension des agglomérations en terrains potentiellement amiantifères. Site pilote de La Foa, lotissement Poiwi. (Maurizot, Sevin et Vendé-Leclerc, 2009).
- Inventaire des sites aménagés potentiellement amiantifères, communes de la Foa et Boulou par (Ingémine, 07/2011) ;
- Cartographie géophysique des revêtements en serpentinite des pistes de la Grande Terre. Estimation de l'aléa amiante environnemental. La Foa. Rapport SGNC-2017(13).

Les données disponibles sur le portail cartographique de l'Observatoire du Littoral de Nouvelle-Calédonie (OBLIC) sont partiellement valorisées. La typologie du littoral permet de décrire le milieu naturel, mais son exposition potentielle aux phénomènes d'érosion ou de submersion n'est pas exploitée. De même, la cartographie des cellules hydrosédimentaires (géorep, OBLIC) est un élément de diagnostic pertinent à prendre en compte dans les études pour les projets d'aménagements et d'interventions sur le littoral. Une carte du niveau de vulnérabilité au risque côtier, probablement réalisée par le bureau d'étude littoralys, est bien proposée, mais sans explication sur la méthode ni de précision sur les phénomènes considérés (érosion ou submersion).

Les données utilisées et relatives au risque tsunami sont obsolètes et improprement attribuées à la DIMENC ; elles ne sont d'ailleurs plus diffusées (géorep.nc). Il conviendrait de se rapprocher de la DSCGR pour disposer d'une évaluation plus pertinente des hauteurs maximales de submersion à la côte, valorisant les résultats du projet TSUCAL.

S'il n'y a pas encore de cartographie des aléas mouvements de terrains sur la commune de La Foa, ces phénomènes (glissements, chutes de blocs, éboulements, voire laves torrentielles) existent et doivent être pris en considération dans le projet de territoire. Plusieurs évaluations des aléas naturels géologiques seront bientôt disponibles sur la commune et il serait judicieux que le PUD puisse en tenir compte, au fur et à mesure de leur diffusion (géorep, portail géorisques à venir), notamment

- Surcotes marines cycloniques de l'ensemble du littoral calédonien
- Mise à jour de la carte des zones susceptibles de contenir de l'amiante environnemental.

Dans le projet de territoire, l'ambition de se prémunir des risques naturels (Axe 4, p8) pourrait être énoncé plus simplement : de tenir compte des études relatives aux aléas, au fur et à mesure de leur disponibilité ou de leur mise à jour, dans le cadre des projets d'aménagement et de construction.

## > Réponse apportée :

### OBLIC, Amiante, Tsunami

Aucune donnée « OBLIC » n'a été exploitée pour la définition de la typologie du littoral. La typologie a été réalisée par LITTORALYS.

La cartographie des cellules hydro-sédimentaires réalisée par OBLIC n'est pas exploitable car elle n'est pas assez précise à l'échelle d'une plage qui a sa propre cellule hydro-sédimentaire.

La carte de vulnérabilité réalisée par LITTORALYS s'est basée sur l'analyse croisée des critères suivants :

- La typologie du trait de côte = aléa érosion
- L'exposition aux conditions hydrodynamiques :
- Aux enjeux socio-économique = présence d'activité ou de bâti

Concernant le risque tsunami, ce risque peut être approfondi avec les données actualisées et disponibles de la DSGR, le cas échéant. Idem pour le risque amiante avec des cartes actualisées en 2024.

Concernant l'évaluation de la surcote marine pour la commune de La Foa, elle est nécessaire dans des secteurs côtiers habités et avec une activité économique (bassins aquacoles) non protégés par de la mangrove. La DIMENC doit revenir auprès de la Mairie lorsque l'étude sera prête.

> Phrase concernant les études relatives aux aléas ajoutée au PDT.

## CCI

Ainsi, la CCI-NC a étudié le projet de PUD présenté par la commune et a émis un avis favorable au projet de révision de Plan d'Urbanisme Directeur de la commune de La Foa.

La CCI-NC souligne l'intérêt de ce projet qui prend en compte le développement économique comme moteur d'attractivité et de développement de la commune. La CCI-NC encourage la Mairie à prendre les mesures nécessaires pour concilier les risques naturels identifiés sur la zone de Ouano et les ambitions de développement d'activités qui y sont portées.

De plus, la CCI-NC préconise l'évaluation et le suivi du rendement économique du secteur touristique de la commune et de son bassin d'attractivité. En effet, mesurer la performance économique des activités touristiques serait un indicateur intéressant pour apprécier l'attractivité de la commune et évaluer les politiques publiques dans ce domaine.

### **> Réponse apportée :**

Pas de remarques particulière, avis favorable.

La CCI exprime son souhait que les risques naturels soient pris en compte au niveau de Ouano. C'est le cas (+ dossier d'ouverture à l'urbanisation nécessaire pour rendre la zone constructible).

## FANC

Pas d'observation à formuler

## DITTT

J'émet un avis favorable à cette révision, sous réserve que soit mentionné dans la partie relative au réseau routier territorial, la limitation des accès au domaine public, à raison d'un accès par entité foncière, dans le but d'éviter la multiplication des points de conflits sur la RT1.

### **> Réponse apportée :**

Volonté de limiter à 1 seul accès par lot sur la RT1 (Préciser Hors agglomération... ?)

Cela se fait dans le cadre de l'avis émis par la DITTT lors de l'instruction des PC et accès sur le RT1.

## DAM NC

La DAM NC n'émet aucun avis particulier sur la modification du PUD tel que présentait

Néanmoins dans le cas d'une mise en œuvre d'un balisage maritime ou de modification de structures maritimes (pontons, wharfs, quai, rampe de mise à l'eau), il appartiendra à la province sud de saisir la Commission de Sécurité Maritime avant tout travaux.

### **> Réponse apportée :**

Pas de remarques particulière.

## EEC

Nous (EEC) n'avons pas de remarques particulières sur les documents relatifs à la révision du PUD de La Foa.

### **> Réponse apportée :**

Pas de remarques particulière.

## ISEE

Si nous mettons à votre disposition des données qui permettent d'étayer votre diagnostic de territoire, nous ne sommes pas habilités à rendre un avis sur un projet de PUD.

### **> Réponse apportée :**

Pas d'avis

## SIC

Un des principaux objectifs de la SIC est d'accompagner les politiques publiques et le développement du territoire sur la thématique du logement dans toute sa diversité.

La SIC gère actuellement un parc de 104 logements locatifs sur la commune de La Foa, mais ne possède aucune réserve foncière. Compte-tenu du contexte actuel, aucune nouvelle acquisition de terrain à bâtir n'est envisagée à court ou moyen terme quelque-soit d'ailleurs la commune du territoire.

Ainsi, nous n'avons pas de remarque particulière sur les nouvelles zones et règles proposées au travers du projet de PUD révisé.

Enfin, la SIC et la commune de La Foa sont partenaires sur le projet de réalisation d'une gendarmerie qu'il est prévu d'implanter sur un foncier appartenant actuellement à la municipalité. Ainsi, la collectivité a tout intérêt à adapter ses règles d'urbanisme à ce projet de gendarmerie dont la programmation est établie conjointement avec les services de la gendarmerie nationale.

### **> Réponse apportée :**

Pas de remarques particulière, avis favorable.

## DDET

L'analyse du dossier n'appelle aucune observation particulière de ma part. Le projet de révision du Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) de La Foa présente une vision stratégique cohérente visant à redynamiser l'économie locale et renforcer l'attractivité de la commune. Les orientations économiques proposées s'articulent autour de cinq axes majeurs :

### **La valorisation du patrimoine agricole**

Le projet souligne l'importance du secteur agricole pour l'économie et l'identité de La Foa. Les mesures envisagées pour préserver les terres agricoles, soutenir la diversification des activités et faciliter l'installation de jeunes agriculteurs sont positives. La réduction de la superficie minimale des terres agricoles constructibles de 150 ha à 50 ha devrait effectivement favoriser le développement du secteur.

### **Le développement du tourisme durable**

L'orientation vers un tourisme vert et bleu, s'appuyant sur les atouts naturels et culturels de la commune, est judicieuse. Le projet de pôle touristique sur la presqu'île de Ouano offre un potentiel intéressant pour diversifier l'offre et générer de nouvelles retombées économiques.

### **Une stratégie d'implantation des activités économiques**

La répartition des activités économiques sur le territoire communal est bien pensée. Le renforcement de la zone d'activité de Méaré et la création d'une nouvelle zone au sud de la commune permettront de répondre aux besoins d'implantation des entreprises et de diversifier le tissu économique local.

### **Le renforcement de l'attractivité du centre-ville**

Les projets de requalification du centre-ville, notamment l'implantation du centre commercial et du marché, devraient contribuer à dynamiser l'économie locale et à renforcer le rôle de La Foa comme centre de bassin de vie.

### **Une anticipation des besoins en logements**

La prise en compte des besoins en logements (estimés à 20 par an) est un élément positif pour soutenir l'activité du secteur de la construction et répondre aux besoins de la population active.

Quelques aspects méritent une attention particulière :

- La création de nouvelles zones d'activités devra s'accompagner d'une réflexion sur les infrastructures nécessaires (réseaux, voiries) pour garantir leur attractivité.
- Le développement touristique de la presqu'île de Ouano devra être encadré pour préserver l'environnement et garantir un tourisme durable.
- La maîtrise de l'étalement urbain et la préservation des terres agricoles devront faire l'objet d'un suivi rigoureux dans la mise en œuvre du PUD.
- La zone industrielle de Méaré doit être repensée pour résoudre les problèmes de saturation et de conflits d'usage. La révision du PUD devrait clarifier la vocation de cette zone, en réaffirmant sa destination aux activités artisanales et industrielles, à l'écart des habitations.
- Dans le cadre d'une stratégie de développement économique élargie, la province Sud, en prolongement du projet « Choose La Foa » lancé par la Mairie, a œuvré pour la mise en place d'une zone franche sur le lot n°207 de la zone de Ouatom. Cette initiative vise à promouvoir un développement économique harmonieux et respectueux de l'environnement, à faciliter le maintien des populations locales et à attirer de nouveaux résidents dans la commune. La création de cette zone franche a été officialisée par l'arrêté n°2023-3759/GNC du 20 décembre 2023.

Ce projet de révision permettra d'adapter le PUD actuel aux réalités économiques et sociales, tout en anticipant les défis futurs de la commune. Il présente une vision économique équilibrée, valorisant les atouts de La Foa tout en diversifiant ses activités. Sa mise en œuvre devrait contribuer positivement au développement économique de la commune, sous réserve d'un suivi attentif des points de vigilance mentionnés.

Au vu de ces éléments et des avis recueillis auprès des différents partenaires consultés, la direction du développement économique et du tourisme émet un avis favorable sur ce projet de révision du PUD de La Foa.

### **> Réponse apportée :**

Pas de remarques particulière, avis favorable.

## DCSJ PS

Éléments de réponse concernant la révision du Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) de la commune de La Foa dans le domaine du Patrimoine :

- la partie Patrimoine bâti est quasi inexistante dans le rapport de présentation et le règlement. Les premiers éléments apparaissent avec une photo ancienne de la passerelle Marguerite puis les éléments classés apparaissent dans les annexes et servitudes (cf. document ci-joint pour les quelques extraits). Il conviendrait donc d'ajouter la maison du patrimoine, classée le 15 avril 2024 par arrêté n° 2118-2024/ARR/DCJS.
- A ce jour, la commune de LA FOA ne nous consulte pas pour les avis de permis de construire dans le périmètre des monuments historiques, il conviendrait de relayer ce point SVP car cela relève d'une obligation pour les communes.
- Enfin, il conviendrait de faire ressortir les éléments de l'inventaire du patrimoine bâti de La Foa, ayant un intérêt historique et ou architectural comme par exemple :
  - le quai historique de la rivière La Foa (il y a également des vestiges sur la propriété Orezolli, d'un premier village, dont nous avons appris l'existence récemment, grâce à la DAEM) ;
  - le carré des voyageurs,
  - la ferme de la famille ex Lacrose, maintenant Lafleur ;
  - le carré/piscine à bétail de la famille Guepy ;
  - le monument d'Ataï, etc.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire. A cet effet, je mets Karim Derras, chef de service du Pôle Protection et valorisation des patrimoines ainsi qu'Ingrid Tateia, son adjointe en copie.

### **> Réponse apportée :**

Le patrimoine bâti est traité p12 du diagnostic. Le nouveau monument historique classé en avril 2024 a été ajouté au dossier de PUD (RP et annexes).

Le diagnostic complété avec les éléments communiqués par la DCJS



## DAVAR

- L'article 18 du règlement écrit : "Desserte et raccordements aux réseaux" indique que les constructions en zone rurale doivent être raccordées soit au réseau public d'eau potable, soit à une installation autonome. Nous recommandons de rendre prioritaire le raccordement au réseau public dès lors qu'il existe et jouxte la parcelle concernée.

### > Réponse apportée :

Il y a une erreur, cela concerne les zones naturelles et agricoles, pas les zones rurales :

*Article 18 – Desserte et raccordements aux réseaux*

*1 - EAU POTABLE*

*Dans les zones urbaines, toute construction à destination d'habitat, d'activité ou d'équipement doit être raccordée au réseau public d'eau potable, s'il existe, dans les conditions techniques prescrites par le service chargé de la gestion de la ressource en eau.*

*Dans les zones naturelles ou agricoles, toute construction à destination d'habitat, d'activité ou d'équipement autorisée par le règlement de zone doit :*

- *soit être raccordée au réseau public d'eau potable, s'il existe, dans les conditions techniques prescrites par le service chargé de la gestion de la ressource en eau,*
- *soit se raccorder à une installation autonome, non publique autorisée par le service chargé de la gestion de la ressource en eau.*

*L'alimentation de ces installations autonomes ne doit pas se faire par un dispositif de prélèvement situé dans une zone contaminée par le biseau salé ou considérée comme sensible (se référer aux annexes).*

- L'article 7 du règlement écrit : "Protection des cours d'eau" indique que "Pour toute construction ou aménagement de cours d'eau, une autorisation d'occupation du domaine public du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie doit être obtenue. Il devrait être mentionné plus précisément qu'il s'agit de tous travaux ou aménagements sur les cours d'eau (enlèvement d'embâcles, consolidations de berges, rejets d'eaux usées ou pluviales ...).

### > Réponse apportée :

Nouvelle rédaction : Pour tous travaux ou aménagements sur les cours d'eau, une autorisation d'occupation du domaine public du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie doit être obtenue auprès des services techniques compétents.

- Concernant les périmètres de protection des eaux, il est rappelé que les périmètres de protection immédiats doivent être acquis par la commune et clôturés. Par ailleurs, s'il n'y a plus de prélèvements AEP en cours ou prévus par le schéma directeur AEP (cas pour Oua-Tom 1 a priori), il est possible d'abroger les périmètres associés au point de prélèvements, si la demande d'abrogation est validée par une délibération du conseil municipal et après enquête publique.

### > Réponse apportée :

Proposition Davar

- Enfin, une étude globale à l'échelle communale des projets de déblais et remblais en zone inondable permettrait de maîtriser voire de compenser les impacts hydrauliques sur les écoulements de crues de manière bien plus pertinente que les expertises individuelles.

### > Réponse apportée :

Proposition Davar

La mairie souhaiterait que cette proposition aboutisse effectivement.

## DAEM

### A. Sur le fond

#### 1. Préserver et valoriser l'environnement

##### Patrimoine

Le Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) de La Foa démontre une volonté affirmée de valoriser le patrimoine historique et culturel de la commune. Les monuments historiques définis par la province Sud sont non seulement clairement identifiés et cartographiés, mais leurs périmètres de protection sont également dûment renseignés dans le diagnostic et sur la carte des servitudes. Par ailleurs, le projet de territoire, souligne en page 5 l'intention de s'appuyer sur ce patrimoine pour le développement touristique du village. De plus, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) "Le village de La Foa (et sa périphérie)" (p.13) prévoit de valoriser le patrimoine historique et identitaire de la commune, en particulier au niveau de l'entrée sud du village. Ces éléments illustrent une approche cohérente visant à intégrer le patrimoine dans le développement futur de La Foa.

Remarques : Cependant, certains aspects du PUD pourraient être approfondis pour renforcer l'impact de ces initiatives. Par exemple, le diagnostic traite de manière limitée le patrimoine agricole et touristique, qui pourrait être davantage développé pour offrir une vision plus complète du potentiel de la commune. La démarche concrète de mise en valeur du patrimoine devrait être plus détaillée.

##### > Réponse apportée :

Le PUD ne comprends pas d'OAP, mais des grandes orientations et principes d'aménagement sur les 2 secteurs stratégique qui sont intégrées au projet de territoire. > les coquilles mentionnant l'OAP ont été supprimées.

Les attentes concernant la mise en valeur du patrimoine agricole et touristique ne sont pas précisées.

- Projet de territoire : axe 2 =
  - Préserver et valoriser le patrimoine agricole communal
  - Poursuivre la stratégie de développement axée sur le tourisme vert, bleu, l'identité et les modes de vie
- Quelles sont les attentes en terme de règles d'urbanisme complémentaires à mettre en œuvre dans ce PUD ? s'agit-il juste de compléter le diagnostic ? > quelques compléments apportés sur le patrimoine historique, agricole et touristique.

##### Paysage

Le PUD affiche son engagement à conserver le patrimoine naturel et paysager. Le diagnostic territorial identifie les différents paysages, et le projet de territoire vise à les protéger et les valoriser.

Remarques : La trame verte et bleue est brièvement mentionnée en conclusion du diagnostic. Cependant, cette thématique importante devrait être davantage détaillée dans la partie diagnostic et s'appuyer sur l'étude d'impact environnementale (EIP, corridors écologiques, ...).

Des notions clés, telles que les corridors écologiques, le renforcement et la protection des connectivités entre espaces naturels et biodiversité, la politique communale et intercommunale de gestion des ressources en eau, le biseau salé, et le goulet d'étranglement entre la RT1 et la RM12, sont présentes dans la synthèse du diagnostic. Toutefois, elles devraient également être mentionnées et développées dans les premières parties du document. Les éléments présentés dans cette synthèse devraient être explicités dans les sections précédentes et ne devraient pas être introduits comme des éléments nouveaux du diagnostic.

##### > Réponse apportée :

1/ la Trame verte et bleue est développée dans le Projet de Territoire, c'est une carte de projet et d'intentions du PDT. Elle résulte du croisement des données issues du diagnostic.

2/ Un paragraphe plus complet sera intégré au diagnostic concernant les corridors et connectivités.

Les autres thématiques liées à la gestion de la ressource en eau, le biseau salé et le goulet d'étranglement sont bien évoquées dans le diagnostic.

## Pratiques agricoles et utilisation des ressources

Le Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) a pour ambition de renforcer son identité agricole et pour objectif « de répondre aux problématiques constatées en terme d'accès au foncier, de développement agricole, de poursuite des exploitations et d'implantation des jeunes agriculteurs, d'adaptations des pratiques, de valorisation des potentialités, etc. »

Actuellement, la superficie minimale des terres agricoles constructibles sur la commune est fixée à 150 hectares en dehors de la plaine alluviale proche du village. Cette mesure est jugée comme un frein et inadaptée aux besoins des agriculteurs. Il est donc proposé de réduire cette superficie minimale à 50 hectares. Pour encourager de nouvelles pratiques agricoles, faciliter l'accès aux terres et prendre en compte les spécificités sectorielles, le PUD propose un sous-zonage AC2 autorisant des parcelles constructibles réduites à 5 hectares.

### Proposition du Zonage AC2

Le projet de zonage AC2 propose de réduire la taille des parcelles agricoles constructibles, passant de 150 hectares à 5 hectares, dans le but de promouvoir des activités agricoles spécialisées, d'encourager des usages agricoles moins consommateurs d'espace, et de rendre ces activités plus accessibles, notamment pour les jeunes agriculteurs. Le diagnostic décrit le développement de résidences secondaires, de propriétés de loisirs, et de lotissements en zone agricole, sans réelle vocation agricole. Cette proposition vise également à régulariser les occupations existantes.

Cependant, la localisation géographique des deux secteurs désignés (secteur 1 et secteur 2) AC2 dans le PUD suscite plusieurs préoccupations importantes.

**Le secteur littoral de la Foni (secteur 1)** englobe trois parcelles, totalisant environ 600 hectares, situées entre un massif littoral protégé (zone NP) de forêt sèche et une partie du domaine public maritime ; ces trois parcelles abritent déjà une quinzaine de constructions.

De plus, le diagnostic du PUD (p.130) met en évidence la problématique de la remontée du biseau salé au sud des parcelles proposées, un phénomène accentué par l'utilisation de forages à des fins agricoles. Cette situation compromet la qualité de l'eau disponible.

La région est également caractérisée par la proximité d'un corridor écologique et de l'unique massif de forêt sèche protégé de la commune (p.41 du diagnostic), situé au nord de la zone et classé en zone NP. L'intensification des usages dans cette zone pourrait ainsi entraîner des risques accrus pour la biodiversité locale.

Le règlement du PUD propose, pour les zones classées AC2, la possibilité d'exiger une autonomie complète en termes de réseaux d'alimentation en eau potable, incluant des dispositifs de récupération des eaux de pluie et la création de retenues collinaires pour l'usage agricole (article A4, p.35 du règlement). Cette exigence vise à atténuer la pression sur les ressources locales en eau. Toutefois, l'efficacité et la mise en œuvre pratique de cette mesure soulèvent des interrogations, notamment concernant la capacité à gérer les besoins en eau dans un contexte de précipitations limitées et de risque de salinisation des ressources.

**Pour le secteur 2**, qui concerne une parcelle unique de 36 hectares le long de la RT1, face à l'aérodrome de Ouatom, le zonage AC2 est également proposé. Cependant, l'absence de justification claire de la part de la Commune pour ce choix suscite des questions. Le secteur est caractérisé par un climat sec et une disponibilité en eau limitée, similaire à celle du secteur 1.

On observe la présence d'une zone NP au-dessus de la zone AC2 dans le secteur 2. Conformément aux dispositions du CUNC, les zones naturelles protégées (« zones NP ») sont définies comme des secteurs nécessitant une protection ou une mise en valeur en raison de la qualité des sites, des milieux et des espaces naturels, des paysages, ou de leur intérêt esthétique, historique ou environnemental. Dans ce cas, le classement en zone NP semble être principalement dû à la présence de fortes pentes, telles que représentées sur la carte des pentes (page 23). **> aussi et surtout pour les paysages et les continuités écologiques. Cf. carto issue d l'exposé des dispositions réglementaires ci-dessous.**

Les terrains avec des pentes de 10 % à 30 % ont une morphologie vallonnée et un relief modéré, qui, bien qu'aménageables, nécessitent souvent des études géotechniques. Pour les activités agricoles, ces terrains demandent des précautions spécifiques pour limiter l'érosion, en particulier lors du labour des sols. Toutefois, les pentes supérieures à 30

%, largement répandues dans cette zone, rendent l'aménagement difficile et peu propice à l'agriculture en raison des risques d'érosion et des contraintes d'accès.

Ainsi, la topographie de cette zone la rend peu favorable au développement d'activités agricoles.

La classification des zones situées le long de la RT1, à l'entrée de Ouano et "en face de la presqu'île Lebris côté montagne," en AC2 semble avoir été prise sans une analyse agricole suffisamment approfondie. Les faibles précipitations et la proximité du biseau salé (non, pas sur ce secteur) sont des facteurs limitants, indiquant que ces zones pourraient être plus adaptées à des activités nécessitant moins d'eau, telles que l'élevage hors-sol encadré par des réglementations spécifiques.

Le diagnostic du PUD met en avant l'implantation de petites parcelles agricoles principalement situées en frange urbaine, dans des zones alluvionnaires. Cependant, hormis l'insertion de la cartographie, aucune analyse n'est faite concernant la superficie minimale des parcelles en terres agricoles, se contentant de rappeler les différentes réglementations en vigueur. (Cette analyse a bien été réalisée pourtant dans le diagnostic et lors des travaux d'élaboration du dossier réglementaire : focus sur la problématique de la superficie minimale des parcelles constructibles, avec analyse de la taille des parcelles)

Remarques :

En conclusion, bien que l'intention de réduire la taille des parcelles pour faciliter l'accès à l'agriculture pour les jeunes et de promouvoir de nouvelles pratiques agricoles soit louable, cette approche doit être soutenue par des analyses d'opportunités solides, tenant compte des potentialités agronomiques, de la localisation et, surtout, de la disponibilité en eau. De plus, le zonage agricole n'a pas vocation à permettre toute forme de résidentialisation, d'autant plus que le potentiel agricole peut être limité par la remontée du biseau salé.

Le choix de ces deux emplacements spécifiques pour le zonage AC2 n'est pas suffisamment justifié. Il manque des études approfondies sur les enjeux, les opportunités et les sensibilités spécifiques à ces zones. Les propositions actuelles ne sont pas suffisamment éclairées par des projections et des analyses rigoureuses des conditions locales, rendant nécessaire une réévaluation de ces choix. Une approche plus cohérente et détaillée est essentielle pour garantir un développement territorial durable, respectueux des ressources naturelles et aligné avec les objectifs stratégiques de la commune, notamment les axes 3 et 4 du projet de territoire (p.9), qui visent respectivement à maîtriser la mutation des terres agricoles et à protéger les ressources en eau. Il est important de rappeler que le zonage agricole doit avant tout préserver sa vocation première et que son potentiel peut être compromis par des facteurs tels que la remontée du biseau salé.

#### > Réponse apportée :

Les zones AC2 restent des zones agricoles avec les contraintes réglementaires associées aux zones agricoles (résidence principale de l'exploitant, etc.) et de règles spécifiques complémentaires (végétalisation, etc.).

L'essentiel de l'argumentaire développé par le PS vise la qualité agronomique des zones AC2.

Or l'enjeu ici concerne la taille minimale des parcelles constructibles et non le classement agricole ou non de ces parcelles.

##### ➤ Biseau salé :

La problématique du biseau salé mise en avant pour argumenter la remise en question du classement AC2 concerne en fait beaucoup plus l'ensemble des terres agricoles en bordure de littoral et une très faible partie en contre-bas de la zone AC2 côté La Foni – Lebris uniquement.

Que faire de toutes les zones agricoles situées dans le biseau salé ?

##### ➤ Ressource en eau :

C'est justement l'un des enjeux de cette expérimentation. L'objectif visé est bien que la végétalisation des parcelles AC2 soit plus importante, que la ressource en eau soit mieux maîtrisée, les pratiques agricoles plus adaptées, etc.

Les grandes surfaces agricoles littorales avec de l'élevage extensif passé sont une problématique importante pour la ressource en eau et les défrichements au contraire.

NB : dans les remarques de forme sur le zonage et règlement, il nous est demandé de reclasser le DPM en zone agricole non constructible au droit des parcelles agricoles existantes. Quelle cohérence avec la question de la ressource en eau, du biseau salé, de la lutte contre les défrichements, l'érosion, etc.

##### ➤ > CF. réponse faite sur cette demande dans la partie concernée.

➤ Type d'agriculture :

Le PUD n'impose pas réglementairement le type d'agriculture au sein des parcelles agricoles. Néanmoins en AC2, l'idée est de privilégier un modèle au contraire plus respectueux de l'environnement que de l'élevage extensif ou intensif, des ICPE et de l'élevage hors sol qui sont de gros consommateurs en eau également.

Rappelons l'importance de contribuer à la transformation agro-écologique souhaitée dans l'espace agricole calédonien et qui nécessite de développer plusieurs modèles agricoles pour rendre ce secteur plus résilient face aux conséquences du changement climatique.

Le projet vise notamment la reconquête écologique des terrains.

➤ Résidentialisation :

Cette problématique est connue depuis de nombreuses années par les collectivités, sans qu'aucune réponse n'ait été apportée. Il faut constater que la réglementation existante jusqu'alors et que les PUD précédents n'ont pas réussi à enrayer cette problématique, en particulier sur la côte Ouest. Il convient à ce titre d'expérimenter d'autres approches. Tout en maintenant un caractère agricole et non rural ou urbain.

Aucune autre proposition n'est apportée par ailleurs.

**Rappel : Code de l'urbanisme/ Guide PS > Classement zones AC / ANC**

**Délimitation de la zone agricole**

*L'article Lp. 112-7-1 du CUNC précise les cas dans lesquels un secteur peut être classé en zone agricole :*

*« Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, 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. »*

*Le CUNC prévoit ainsi la possibilité de classer en zone agricole tout terrain, sans condition d'équipement, faisant déjà l'objet d'une exploitation agricole ou présentant un potentiel d'exploitation. Ce potentiel agronomique, biologique ou économique est mis en exergue à l'occasion du diagnostic réalisé lors de l'élaboration du rapport de présentation.*

*Cette vision large du zonage agricole, ne nécessitant pas une exploitation effective au moment de l'établissement du PUD, concourt à l'objectif de préservation des terres agricoles et de consommation économe des espaces mentionnés à l'article Lp. 111-2. Aussi, un terrain, déjà équipé peut-être classé en zone agricole si dans le futur il est susceptible de faire l'objet d'une exploitation agricole en raison de son potentiel ou de sa situation dans des zones « à dominante rurale et de caractère agricole », même si elles ne disposent pas de valeur agricole.*

Les arguments concernant le choix des zones AC2 sont rappelés dans l'exposé des dispositions réglementaires (Cf. ci-dessous.).





## 2. Assurer une gestion économe de l'espace

### Densification – dents creuses

Le PUD de La Foa vise à « maîtriser les extensions résidentielles » en renforçant une « polarité urbaine centrale structurée » tout en contrôlant « les extensions résidentielles périphériques ». Il identifie plusieurs secteurs pour de nouvelles constructions, notamment en mettant en avant la reconquête des friches urbaines et l'utilisation des "dents creuses". Le projet de territoire (p.12) affiche comme grandes orientations et principes d'aménagement, la volonté de « valoriser les dents creuses existantes et les espaces aménageables disponibles en continuité du tissu urbain existant ».

Remarques : La volonté de densifier le cœur du village ressort des cartes, mais n'apparaît pas dans le texte.

Extrait du Projet de territoire :

**« RENFORCER LA POLARITÉ URBAINE ET MAÎTRISER LES EXTENSIONS RÉSIDENTIELLES**

*La maîtrise de l'étalement urbain est un véritable enjeu pour la commune de La Foa. Il s'agit également d'œuvrer pour une forme d'urbanisme à faible empreinte écologique, respectueuse de l'environnement et de la maîtrise de dépenses publiques. Une polarité urbaine centrale structurée à conforter*

*(...) L'objectif sera de conforter cette structure urbaine centrale (...)*

*+ cartes et légendes associées*

Il serait souhaitable que la maîtrise de la consommation d'espace soit accompagnée de données chiffrées permettant une analyse de la situation actuelle et une projection des besoins futurs.

- C'est-à-dire ? le PUD fixe une taille minimale constructible, mais les lots peuvent être bien plus grands, etc. Les projections de consommation d'espace sont définies par le plan de zonage (notamment les zones U et AU).
- La seule donnée fiable sera de comparer le MOS à l'avenir (analyse faite pour la situation actuelle dans le cadre du diagnostic).

Le règlement devrait mentionner les dents creuses et la redensification des zones déjà urbanisées.

- Que viennent faire les notions de dents creuses et de redensification dans le règlement ? > cela est encouragé et induit par le zonage et le règlement (via les droits à construire).

De plus, le diagnostic ne fait pas état du logement ancien ni d'opérations de démolition-reconstruction pour le bâti vétuste.

- Quels outils sont disponibles ? L'outil dont dispose le PUD pour agir sont les droits à construire. D'autres dispositifs seraient à mettre en place au-delà du PUD.

À l'exception de l'eau, le rapport de présentation ne contient aucune analyse sur la suffisance ou l'insuffisance des équipements et des réseaux publics.

- C'est-à-dire ? les équipements et réseaux devront accompagner le rythme de développement... zones « à urbaniser » prévoient un Dossier d'Ouverture à l'Urbanisme (DOU), la mairie est dotée de Schémas Directeurs, etc.
- Ces documents désormais finalisés seront annexés au PUD.

#### > Réponse apportée :

Ces remarques n'apportent pas de pistes d'améliorations concrètes ; quelles seraient les attentes dans le règlement de PUD au-delà des droits à bâtir ?

### Analyse du potentiel de construction – vacance logements

Le PUD établit les bases pour un développement urbain maîtrisé et une meilleure utilisation des espaces existants, y compris la mobilisation des logements vacants. Le diagnostic évoque, à la page 89, une « capacité de mobilisation du parc vacant » qui « serait également une option à considérer pour l'avenir et la réponse aux besoins en logements et hébergement. » Il révèle également une augmentation notable des logements vacants, représentant 10 % du parc total de logements. Cette vacance est en partie due à l'abandon de résidences secondaires.

Remarques : Bien que la mobilisation des logements vacants soit envisagée comme une solution pour répondre aux besoins futurs en logements, le document ne fournit pas d'analyse approfondie des causes de cette vacance, ni de règles ou orientations en faveur de leur réutilisation. L'augmentation considérable des logements vacants, telle qu'évoquée dans le diagnostic et le projet de territoire, devrait être prise en compte dans le calcul des besoins en logements pour les 10 prochaines années.



### > Réponse apportée :

La question de la vacance est complexe et les causes de cette vacance peuvent être multiples (successions bloquées, logements abandonnés, dégradés, logements en vente ou non encore occupés, logements en tribus, etc.).

Le constat est aujourd'hui surtout que les collectivités ne disposent pas des moyens et outils nécessaires pour traiter cette question de la vacance.

Le PUD agit sur cette problématique via les droits à bâtir, le reste ne dépend pas vraiment de l'outil PUD.

## Justification des zones AU et développements

Les zones AU identifiées sur le plan de zonage de La Foa se situent principalement à proximité des zones U existantes. Cela semble indiquer une volonté de procéder à une extension progressive et contrôlée de l'urbanisation, en accord avec une approche de développement urbain planifié. Le PUD se base sur un scénario optimiste de croissance, estimant un besoin de 20 logements par an, ce qui correspond à une croissance annuelle de 1,5 %. Parmi les projets notables de logement, le projet FSH prévoit la construction de 54 lots au cœur du village, tandis qu'à Ouano, il est prévu de créer 250 lots (p.126 et extrait de cartographie ci-dessous, zone AU (UB li)).

Ces initiatives s'ajoutent à la réutilisation des logements vacants (pas mathématiquement si simple, voir ci-dessus), un objectif identifié dans le diagnostic et le projet de territoire, ainsi qu'à l'urbanisation de nouvelles zones, notamment la zone AU (UB) située au nord-ouest du village (extrait de carte ci-dessous). > qui existaient déjà dans le PUD actuel par exemple.

Le PUD note également une baisse de la taille moyenne des ménages, justifiant ainsi un besoin en logements supérieur à celui estimé par la seule croissance naturelle ou migratoire (diagnostic p.150). Il est également précisé que les logements projetés sur la presqu'île de Ouano seront majoritairement des résidences secondaires ou destinés aux travailleurs de la zone. (oui)

Remarques : La justification des différentes zones AU manque de précisions et de détails exhaustifs. Si l'on considère le besoin en logements pour les dix prochaines années, estimé à 240 logements avec une marge acceptée de 20 %, le projet de Ouano, à lui seul, répond au besoin en logements pour les dix années à venir sur l'ensemble de la commune. Ainsi, l'ensemble des projets de construction et des zones AU identifiés excèdent les besoins projetés pour cette période.

Par conséquent, il existe une discordance entre les besoins exprimés et leur représentation sur le plan de zonage. Ces besoins sont pensés à moyen/long terme, mais aucune temporalité n'est réellement définie pour l'ouverture à l'urbanisation des zones AU. Le PUD souligne que cette démarche a pour objectif de maîtriser l'aménagement du territoire.

- L'emprise des zones AU du village sont quasi identiques au PUD actuel
- La zone de Ouano est à considérer à part (AUBli), ce qui est clairement exposé dans le dossier de PUD.
- Le dossier d'ouverture à l'urbanisation en zone AU prévoit notamment :
  - « 3°/ le potentiel d'urbanisation et les besoins en équipements publics induits par l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble de la zone, déclinée éventuellement en secteurs ;
  - 4°/ le cas échéant, un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ; »

Il est essentiel de rappeler l'importance du respect des objectifs de développement durable définis à l'article Lp. 111-2 du CUNC, notamment en ce qui concerne le développement urbain et la consommation économe et maîtrisée des espaces. Cela implique que le potentiel de développement des zones à urbaniser soit aligné avec le nombre de ménages attendus, tel qu'estimé en fonction de l'évolution projetée de la population sur les dix prochaines années. Le guide provincial méthodologique d'élaboration du plan d'urbanisme directeur (cf. <https://www.province-sud.nc/element-thematique/guides-techniques#page-content>) recommande une évaluation rigoureuse des besoins et des impacts des extensions urbaines. Il serait opportun de réaligner les ambitions du projet avec les prévisions démographiques et les besoins attendus.

### > Réponse apportée :

Pour mémoire, en vision stratégique « aménagement du territoire », hors zone AU (UBli) sur Ouano, les autres zones AU définies dans le projet de territoire correspondent à des secteurs :

- Dans la continuité ou entre des zones déjà aménagées,

- Sur lesquels des constructions existent.

Le maintien de ces zones en AU permet ainsi de confirmer la volonté politique de développement encadré, en maîtrisant l'ouverture à l'urbanisation via la procédure adaptée et selon les capacités des réseaux.

Le choix d'ouvrir ou non à moyen terme telle ou telle zone AU dépendra des éventuels porteurs de projet en tenant compte d'un certain nombre de critères (non uniquement numériques) : opportunité de projet, taille critique de l'opération, phasage, viabilisation, commercialisation, marché immobilier, maîtrise foncière, etc.

> toutes les zones et les projets ne se développeront pas dans la même temporalité ; il faut aussi prendre en compte la demande, le marché, etc.

Concernant le lotissement FSH, les derniers échanges (début 2025) portent sur une 1<sup>ère</sup> tranche de 25 lots, implantée sur la zone déjà ouverte à l'urbanisation.

Le projet de Ouano ne répond pas directement aux besoins en logements liés à la croissance de la population communale. C'est un projet spécifique AUBli (règles différentes) qui porte une attractivité nouvelle et accompagne le développement projeté sur Ouano en lien avec le littoral et le tourisme vert (nouvelle opportunité de développement et d'attractivité complémentaire pour la commune).

Pour rappel, l'ouverture à l'urbanisation des zones Au indicées nécessite la validation d'un dossier par la mairie comprenant notamment un échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

**Remarque : Serait-il préférable de ne pas faire apparaître de projection de croissance et des besoins en logements comme le PUD de Dumbéa et Païta ? (PUD ayant des impacts pourtant bien plus importants).**

### 3. Favoriser la cohésion sociale par la diversité et la mixité

#### Commerce

Le PUD de La Foa souhaite « consolider le tissu économique existant et offrir de nouvelles perspectives d'emploi sur la commune » et « soutenir la création d'emploi pour fixer la population » (p.151). Pour cela le PUD a pour ambition de renforcer, favoriser les activités économiques, commerciales, de services et d'artisanat de proximité, notamment le long de la RT1 au cœur et en sortie nord du village.

Remarque : Un schéma commercial (ou une stratégie de développement commercial) à l'échelle de la commune pourrait permettre à la commune de guider les actions communales en matière de développement commercial, sur la base duquel le PUD pourrait s'appuyer.

#### > Réponse apportée :

L'utilité de cette remarque, bien qu'intéressante pour la commune, pose question à ce stade la procédure de révision du PUD.

Des études commerciales ont bien été menées, notamment en amont de l'implantation du centre commercial.

La mairie s'est par ailleurs lancée dans l'opération « Choose La Foa » et la zone franche est une procédure accompagnée par la Province sud, compétente en matière de développement économique (p100).

#### Tourisme

Le PUD met en avant un développement touristique de La Foa et de sa région orienté vers un tourisme dit « vert ».

L'obtention du label écotouristique Station Verte depuis 2019 témoigne de la reconnaissance de l'attractivité touristique de

la région. Le développement touristique de La Foa s'appuiera naturellement sur la trame verte et bleue (et agricole) qui constitue à ce titre un outil de valorisation.

Remarque : L'attractivité touristique agricole bien que mentionnée dans le projet de territoire (p.5) est peu développée dans le diagnostic.

**> Réponse apportée :**

Cela figure bien clairement dans le PUD.

Des compléments pourront éventuellement alimenter le diagnostic. > compléments apportés p.103 sur le tourisme vert et agricole notamment.

La province Sud, compétente sur le sujet pourrait nous fournir des éléments complémentaires à ses attentes ?

## Equipement et prise en compte des projets supra-communaux

Le diagnostic, à la page 120, indique que « la baisse de la natalité constatée et le nombre d'enfants actuellement scolarisés permettent de présager que les équipements scolaires sont suffisants pour accueillir les futurs écoliers et collégiens. » Cette analyse montre que les besoins actuels et futurs en matière d'éducation primaire et secondaire ont été pris en compte de manière réaliste. De plus, le diagnostic souligne un problème important pour la commune : l'absence de lycée général, à la fois sur la commune et dans ses environs, est identifié comme un obstacle majeur au développement et au maintien de la population locale. Cette prise de conscience des forces et des faiblesses du système éducatif montre une volonté de planifier de manière réfléchie pour l'avenir.

Remarques : Toutefois, le PUD de La Foa présente certains aspects qui pourraient être renforcés pour mieux répondre aux ambitions de la commune. Il se base sur un scénario de croissance démographique optimiste, anticipant une augmentation de 1,5 % par an, soit la production annuelle de 20 logements au cours des dix prochaines années (p.2 du projet de territoire). Par ailleurs, le diagnostic conclut à la suffisance des écoles et collèges pour les années à venir, mais cette conclusion ne semble pas s'appuyer sur une analyse concrète ou sur les projections démographiques avancées par la commune. Il serait donc nécessaire de renforcer cette partie avec des études plus détaillées et des projections solides, afin de garantir que les équipements répondront effectivement aux besoins futurs dans un contexte de croissance démographique.

**> Réponse apportée :**

Des projections ont bien été faites, elles restent théoriques et le rythme de développement est difficile à appréhender pour la commune. Quelles sont les attentes précises en terme de projection d'équipements sur la commune ?

Pour rappel, l'élaboration de la carte scolaire est de compétence provinciale.

(idem remarque concernant les PUD de Dumbéa et Païta ?)

## 4. Prendre en compte les risques et limiter les nuisances

### Risques et nuisances

Les risques naturels, sanitaires et technologiques sont clairement identifiés et pris en compte dans le diagnostic. Le PUD exprime sa volonté de réduire les nuisances et de prévenir les risques en encadrant et limitant les constructions dans les secteurs exposés à ces aléas.

Remarques : Cependant, des améliorations pourraient être apportées concernant la gestion de ces différents risques. Bien que le diagnostic traite de ces zones (pages 69 et 70), un paragraphe détaillant les vulnérabilités spécifiques de la commune fait défaut. Par exemple, il serait pertinent de préciser pourquoi la presqu'île de Ouano est particulièrement exposée aux aléas côtiers. Une analyse plus approfondie, en lien avec l'aménagement du territoire, aurait permis de mieux cerner les défis spécifiques auxquels la commune est confrontée et de proposer des solutions adaptées. De telles précisions auraient renforcé la cohérence entre le diagnostic et les mesures envisagées, offrant ainsi une base plus solide pour la planification et la gestion des risques.

**> Réponse apportée :**

Quelles sont les attentes supplémentaires concrètes ? Les études et données disponibles sont toutes traitées, etc.

## Salubrité

Le PUD met en avant des mesures visant à assurer la salubrité publique, en particulier par l'amélioration de la gestion des déchets, avec l'implantation de centres de tri et de transit. Le diagnostic indique que seul le village de La Foa dispose d'un réseau d'assainissement public des eaux usées, traité par lagunage. Le PUD révisé pourrait contribuer au nouveau schéma directeur (p.132 du diagnostic) en intégrant les secteurs de développement projetés.

Pour résoudre la problématique du biseau salé sur l'ensemble de la presqu'île Lebris, l'installation d'une unité de dessalement à énergie solaire (p.130 du diagnostic) est envisagée. Cette solution permettrait de répondre aux besoins en eau des lotissements Kermor et Grand Large sans recourir à des réseaux, captages ou forages.

Remarques : Le diagnostic manque d'exhaustivité en ce qui concerne les informations sur le biseau salé et la gestion des eaux dans les autres quartiers de la commune.

**> Réponse apportée :**

Ces thèmes sont bien traités (des compléments pourront être apportés au diagnostic) et les cartes du biseau salé, des réseaux et schémas directeurs seront annexés au PUD.

Par ailleurs, l'installation d'une unité de dessalement de l'eau de mer est indépendante du biseau salé. Même sans sel, il aurait été déconseillé de pomper de l'eau en secteur agricole pour de l'AEP. La mise en place du dessalinisateur ne changera rien à la position du biseau.

Enfin, pour ce qui concerne le manque d'information du diagnostic sur le biseau salé, il s'agit d'une couche SIG transmise par la province sans rapport annexé. Nous ne savons pas dans quelle condition cette carte a été réalisée, à quelle période (saison sèche, saison des pluies ?) ni même en quelle année.

## 5. Articuler le développement de l'urbanisation avec les enjeux de la mobilité

### Maillage

Le PUD de La Foa exprime une volonté claire de sécuriser et de développer les modes de déplacement doux au sein du village. Le diagnostic et le projet de territoire mettent en avant l'importance de créer des connexions efficaces, notamment entre le centre du village et la plaine de Nilly, ainsi que de développer un réseau de modes doux dans l'ensemble des quartiers. Cette initiative est particulièrement pertinente dans le cadre de la requalification de la RT1, qui s'accompagne de projets tels qu'un centre commercial, un marché, et un parc urbain. L'OAP du village de la Foa cartographie également les connexions modes doux vers les espaces naturels, témoignant d'une attention particulière à la fluidité et à la sécurité des déplacements. Par ailleurs, le diagnostic souligne le problème de congestion au carrefour central du village, causé par l'augmentation du trafic entre la RT1 et la RM12, ce qui souligne la nécessité d'une gestion plus efficace des flux de circulation.

Remarques : Pour éviter la multiplication des points de conflits sur la RT1, il est recommandé de limiter les accès au domaine public routier à un seul par entité foncière. Une attention particulière doit être portée au nouveau pôle d'activité économique situé au sud de la commune, en lien direct avec la RT1.

**> Réponse apportée :**

La desserte du nouveau pôle se fera par l'accès existant et une accroche secondaire uniquement comme le prévoit les orientations du PDT. Le foncier est de maîtrise communale.

Cf. réponse DITTT concernant les accroches sur la RT1.

## Stationnement

Le PUD prévoit dans son règlement que le stationnement des véhicules soit adapté à la destination des constructions (page 9), une disposition qui permet de répondre aux besoins en stationnement en fonction de l'usage des bâtiments. Par ailleurs, les annexes du PUD incluent une section dédiée aux aires de stationnement dans le CPRAUP (pages 8 et 9).

Remarques : Toutefois, aucune information n'est fournie concernant le stationnement des deux-roues motorisés et non motorisés (vélos), ainsi que pour les livraisons. Bien que le règlement autorise la création de parkings pour deux-roues, il ne pose aucune obligation en ce sens. Il pourrait être pertinent de prévoir une proportion de places de stationnement spécifiquement réservées aux deux-roues parmi l'ensemble des places disponibles, ainsi que des parkings à vélo dans le centre urbain afin d'encourager l'usage de modes de transport alternatifs.

### **> Réponse apportée :**

Il convient de tenir compte du contexte. Au stade de développement de la commune, cela restera basé sur le volontariat plutôt que de l'imposer par des règles (par exemple le centre commercial l'a naturellement intégré, les équipements publics devront montrer l'exemple, etc.).

Cf. réponse à l'ACE également

- Mettre en préconisations dans le CPAUP

## **A. Sur la forme**

Se référer au document annexe.

## CONCLUSION

**Les modifications apportées au projet de PUD ne sont pas substantielles et ne modifient pas l'économie générale du projet de PUD.**

# **ANNEXE**

**Réponses apportées aux remarques de forme émises par la DAEM**



## A. Sur la forme



### 1. Diagnostic

#### Remarque préalable :

- Le diagnostic du PUD ne peut pas être l'opportunité de mener toutes les études et fournir toutes les données manquantes sur le territoire communal.
- Il faudrait que le diagnostic du PUD soit aussi un diagnostic agricole complet, une étude pour un schéma commercial, une étude sur la stratégie de développement des équipements publics et des réseaux, etc.
- Cela devrait faire l'objet d'études complémentaires dans ce cas.

PAGE	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
P.3	<b>Sommaire</b> : indiquer la pagination pour rendre le document plus didactique pour le public	Compléter
P.5	Ajouter un titre à la cartographie	Compléter
P.8, 86, 103, 127, 143	Dans le texte et sur les cartes du diagnostic, trois écritures différentes sont utilisées pour la zone résidentielle de Thia. Par exemple Thia, p.8,p.103,Tia p.127,Tiha p.86, p.143	Corriger
P.19	La lisibilité des graphiques pourrait être améliorée Faire ressortir de la carte les vallées citées dans le texte pour une meilleure compréhension du public	Modifier
P.23	Un paragraphe décrivant les caractéristiques du relief de la commune serait nécessaire. La carte des pentes devrait uniquement illustrer ce paragraphe, plutôt que de s'y substituer.	Compléter C'est le cas p22 ...?
P.25	Vérifier le paragraphe sur le bassin versant de la rivière La Foa : les données sont redondantes et différent.	Corriger
P.30	La problématique du biseau salé n'est pas traitée dans le diagnostic	Ajouter un paragraphe sur la problématique du biseau salé sur le territoire communal en y explicitant les données visibles sur la cartographie p.30 > dans partie Agricole
P.41	Faute de frappe	« [...] visualiser sur une vue axonométrique — axonométrique la localisation des lambeaux de forêt sèche. »
P.44	Manque de clarté et d'indications sur la cartographie	Améliorer la lisibilité de la carte du littoral et notamment les grandes unités géomorphologiques explicitées dans le texte.
P.46	La carte n'est pas lisible et les éléments avancés en légende ne correspondent pas à ceux évoqués p.45	Améliorer la lisibilité de la carte et faire correspondre les différents traits de côte en légende avec ceux définis p.45
P.55	Manque de renseignements sur la carte : noms des centrales et des principaux secteurs du territoire.	Compléter
P.68	Tableau : la ligne correspondante au Total est cachée par la cartographie Cartographie : indiquer les noms des principaux quartiers de la commune et les 4 ICPE soumis à autorisation.	Tableau : arranger la mise en page de sorte à pouvoir lire le tableau dans sa totalité Cartographie : compléter
P.69	Cartographie : améliorer la lisibilité de la carte et ajouter une légende	Compléter
P.70	Schéma : améliorer la lisibilité et y ajouter un titre Carte pixellisée, en mauvaise définition.	Améliorer la qualité de la carte.
P.86	Le quartier de Thia aurait mérité d'être davantage développé étant identifié comme extension urbaine dans l'analyse sectorielle (p.145 du diagnostic) et comme secteur résidentiel à conforter (p.7 du projet de territoire).	Préciser Sur cette page, il s'agit juste d'une présentation générale des différents quartiers en introduction (secteurs d'habitation actuels et repartition)

PAGE	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
P.88	« En 2019 La Foa comptait 1262 logements. » : d'après les données ISEE 2019 <b>1589 logements</b> sont recensés pour La Foa. Les tailles des logements les plus représentées sont les T3 et T4. Ajouter un titre et une source au graphique.	Vérifier les données utilisées Modifier et compléter Ok = 1589 logements dont 1262 résidences principales.
P.92	Faute de frappe	Remplacer par : « La province Sud a engagé une étude sur les besoins en logements en province Sud débouchant » Compléter Compléments apportés
P.102	Un seul paragraphe est consacré aux structures d'hébergement touristique, sans mention des autres types de structures touristiques identifiées sur la carte de la page 103	Ajuster la mise en page
P.103	La source du document chevauche la bande située en pied de page	Pourquoi ? Les activités agricoles limitrophes entre communes sont des données intéressantes dans le diagnostic. > ok, modifications apportées Titre ajouté (toutes les cartes sont orientées nord, illustrations carto sans nécessité d'échelle à ce niveau)
P.107	Sur les cartographies, retirer les zones agricoles identifiées en dehors de la limite communale. Ajouter également, un titre, un nord et une échelle sur chacune des cartes.	Ajouter
P.109	Indiquer les noms des activités aquacoles sur la carte de localisation	Compléter Cette problématique s'étend sur toutes les terres agricoles particulièrement sur le littoral de la côte Ouest. La réponse doit être globale au-delà des expérimentations locales du PUD de La Foa. > problématique mentionnée dans le diagnostic
P.110	Expliciter la problématique des lotissements résidentiels ruraux (quels secteurs ? Pourquoi cette dérive ? Comment empêcher cela avec le nouveau projet de PUD ?)	« [...] prochainement être engagé (c. présentation du projet p.425)123. »
P.117	Faute de frappe	Compléter C'est à dire, lesquels? Requalification RT1 avec modes doux > présenté dans la partie projets p123.
P.116	Mettre en avant les équipements présents en faveur des modes doux	Préciser Réponse apportée dans les remarques de fond.
P.120	Il manque une analyse factuelle et prospective sur les besoins en établissements scolaires. La volonté de la commune de redynamiser l'attractivité de La Foa et de relancer la croissance démographique n'est pas prise en compte dans ce volet.	Compléter Ce n'était pas le cas lors de la finalisation du diagnostic (ce dernier ne peut constamment être mis à jour > cohérence avec le texte).
P.123	Le projet du marché municipal étant construit, il pourrait être pertinent d'alimenter la page d'une photo du projet abouti.	Retirer la mention ADRAF
P.121-122	L'ADRAF est mentionnée dans « L'ADMINISTRATION, LES SERVICES PUBLICS ET PARAPUBLICS ». Cependant l'antenne de l'ADRAF a été fermée en 2021.	Améliorer la qualité de la carte > modifications apportées au maximum de ce que permet la donnée source
P.125	Cartographie pixellisée	

PAGE	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
P.130	Faute de frappe Figure 12 pixellisée et agrandir le titre pour une meilleure lisibilité	« [...] souvent de captages ou <del>forages</del> <b>de forages</b> privés, seule la tribu de [...] » « [...] permettra d'alimenter <b>en</b> eau les 2 lotissements de Kermor et Grand Large sans avoir recours à des réseaux [...] »
P.132	La cartographie manque de lisibilité, en particulier la légende et les zooms en miniatures	Améliorer la qualité de la carte
P.133	Le paragraphe lié au réseau de télécommunications mérite d'être plus explicite sur les caractéristiques de ce réseau et les éventuelles évolutions projetées dans la commune.	Développer <b>Réseau juste présenté à titre indicatif au titre des servitudes, pas d'évolutions communiquées par les services de l'OPT.</b>
P.133	Faute de Frappe (cartographie)	« Servitudes aéronautiques de l'aérodrome de La <del>FAO</del> <b>Foa</b> en cours d'actualisation »
P.134	Terres coutumières – pas la même représentation graphique sur la cartographie et la légende	Corriger le code couleur pour les terres coutumières
P.106,143	Identifier sur la carte p.146, les secteurs dont la vocation agricole est à conforter (Puech, Popidéry, Pierrat et Pocquereux). Ces zones et leurs enjeux auraient mérité d'être développés dans la partie liée à la zone agricole p. 106 du diagnostic.	Compléter <b>Une page sur l'analyse globale du potentiel agronomique communal a été rajoutée p110.</b>
P.134	Le diagramme en secteurs est pixellisé	Améliorer la qualité du diagramme
P.134,135	Ajouter un titre aux cartographies et indiquer des lieux de référence pour une bonne lecture des documents	Compléter <b>Titre ajouté. L'ajout des lieux n'est pas nécessaire à ce stade.</b>
P.138	Faute de frappe Améliorer la lisibilité du tableau : titre et source Partie qui pourrait être fusionnée avec la partie A-2.3 liée au littoral pour une meilleure compréhension du lecteur	« Les concessions ou conventions d'occupation temporaire [...] des arrêtés d'occupation temporaire [...] » Dans le tableau : « [...] à un propriétaire privé <del>localisé</del> <b>localisé</b> [...] »
P.130-138	Orthographe Ker-Mor et Kermor	Corriger
P.145	Le secteur identifié sur la cartographie n'est pas développé dans les parties précédentes du diagnostic :  Il est identifié comme tel dans le projet de territoire (p.13) :  Potentiel d'extension urbaine au nord du village en continuité du tissu urbain à valoriser du fait de son positionnement stratégique (dynamique de développement privilégiée, contraintes naturelles) <b>Légende Aléas inondation à repositionner sur la page de façon à la rendre visible.</b>	Développer <b>L'enjeu est uniquement d'identifier le potentiel stratégique de ce secteur à l'avenir, ce qui est bien mis en avant</b>  <b>Ajuster la mise en page</b>


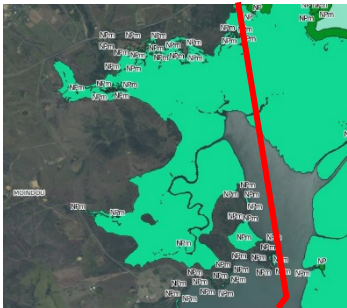
## 1.Le projet de ville

PAGE	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
P.4	Tout comme le diagnostic du PUD qui est multithématique, le projet de territoire doit expliquer les choix et perspectives d'évolution pour l'ensemble des thématiques traitées dans le PUD. Les explications de chaque orientation de cet axe 1 ne sont pas assez exhaustives. Le lecteur doit comprendre les relations entre enjeux, objectifs visés et moyens mis en œuvre. La carte présentée nécessite l'ajout d'un titre, d'une source et d'une légende.	Compléter  L'axe 1 est un axe transversal qui expose la Stratégie globale d'aménagement du territoire et de développement durable de LA FOA. Il se decline ensuite dans les autres axes et orientations stratégiques.
P.5	Fautes de frappe	« [...] valorisation des potentialités, etc. » « [...] d'une économie touristique axée sur ses richesses naturelles, son accessibilité[...] » »
P.8	Faute de frappe	« [...] aux risques liés aux transports sur le-la RT1 [...] »
P.13	Faute de frappe	« [...] et les-le potentiel de densification. »

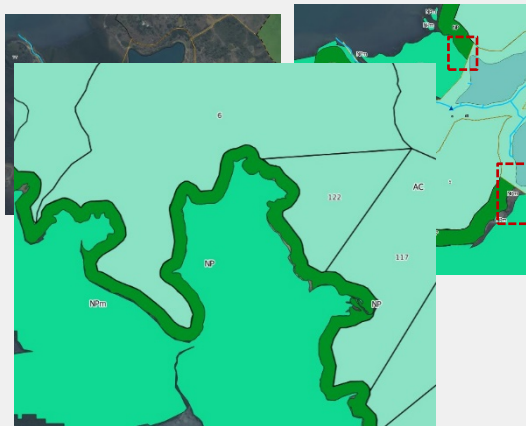
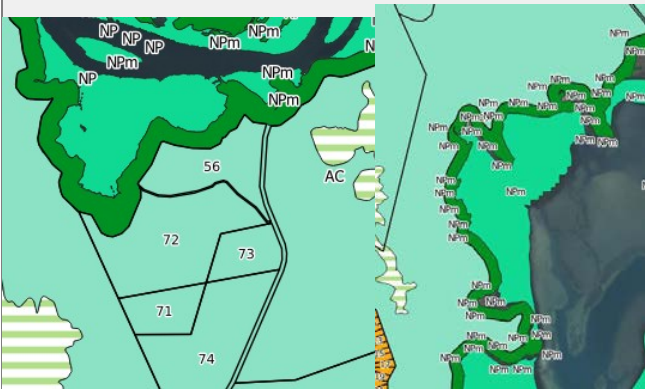
## 2.L'exposé des dispositions réglementaires

Aucune remarque.

## 3.Le zonage

REMARQUES	RECOMMANDATIONS
<p>Spécifier la signification de NPM dans la légende :</p>  <p>Le zonage empiète sur la commune de Moindou à l'Ouest</p> 	<p>Ajouter : (NPM : zones Naturelles Protégées de mangrove)</p> <p>Corriger et veiller à ce que l'ensemble des zonages s'arrêtent à la limite communale.</p> <p>Le plan de zonage est OK. Corriger le fichier format SIG</p>

Parcelles 6 et 117, Oua Tom : même problématique, exploitation agricole limitrophe d'une zone NP.



Sauf justification de la présence d'EIP (écosystèmes d'intérêt patrimonial), il est recommandé de classer ces zones en continuité avec une exploitation agricole de catégorie A, en zone ANC. Étant donné que ces parcelles sont souvent équipées de clôtures situées sur cette frange, le classement en zone NP obligerait les agriculteurs concernés à retirer leurs installations.

- Enfin, la loi de Pays sur le DPM (Loi n°2001-017 du 11/01/2002 prévoit :

[Art. 28] Les décisions d'utilisation du domaine public maritime tiennent compte de la vocation des zones concernées et de celles des espaces terrestres avoisinants ainsi que des impératifs de préservation des sites et paysages du littoral et des ressources biologiques. Elles sont à ce titre coordonnées notamment avec celles concernant les terrains avoisinants ayant vocation publique.

- Le DPM est déjà classé en zone naturel dans le PUD actuel. Il convient de ne pas changer le zonage.

Parcelle 56 et 72 :



Lotissement Ker-Mor :



Les parcelles 40 et 41 sont juxtaposées à une zone NP contrairement au reste du lotissement bordé par une zone NLT.

Un aménagement au Nord de la concession aquacole (canal) est en zonage NP



Plusieurs zones apparaissent sans classification de zonage sur la cartographie Pour exemple, sur la partie étudiée ci-dessus (à proximité de la parcelle 5) :



Partie Ouest du périmètre de la concession aquacole en zonage NLT



Des photos aériennes (2017 et 2023) montrent la présence d'avions sur les parcelles 56 et 72. Un aéroport est-il identifié à cet endroit ci ?

- Usage privé, pas de remarques de le DAC notamment.

Si volonté de modifier le zonage NP, vérifier le maintien de la continuité paysagère ainsi que le maintien des EIP.

- Extension de la zone NLT au droit des lots 40 et 41

- Ok corrigé

De manière générale, il est essentiel de vérifier que l'ensemble de la carte de zonage ne présente pas de zones non classifiées, à moins qu'elles ne soient justifiées (par exemple, la présence d'un chenal, etc.).

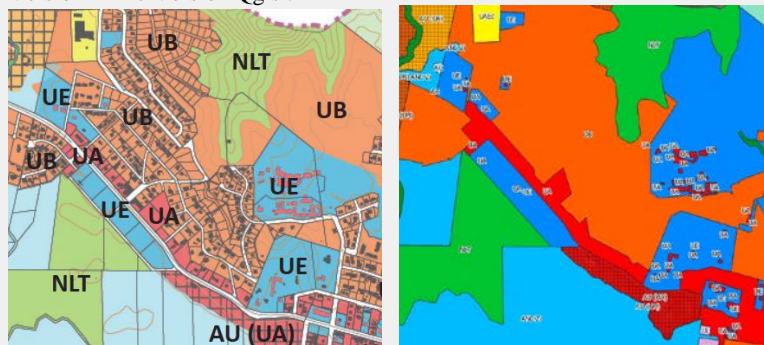
Ce n'est ni du DPM (zones non rattachées à un propriétaire au cadastre), ni de la mangrove (couches fournies par le Province Sud).

La couche mangrove a plus une portée pédagogique et de compréhension de l'environnement communal. Ce n'est pas du territoire terrestre communal mais de la mer.

- ok corrigé

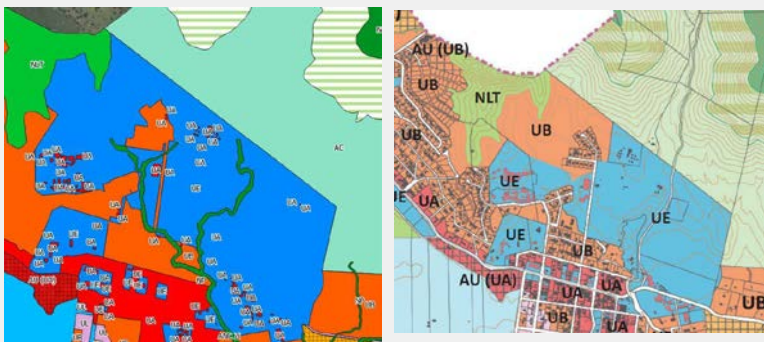


Les voiries apparaissent zonées sur la version QGIS mais ne le sont pas sur la version PDF.  
Version PDF / Version Qgis :



Pour des raisons pédagogiques de lecture du zonage et du règlement (règles d'implantation par rapport aux voies, etc.), il nous semble pertinent de faire apparaître les emprises de voiries. Néanmoins, pour les versions SIG, la Province sud demande à ce que les voiries soient également zonées, d'où cette différence.

Une zone UB est manquante dans les fichiers SIG



Erreur SIG, le plan de zonage PDF est le bon.

Il apparaît sur le plan et les fichiers SIG des cas de double zonage au sein de parcelles situées au niveau du village. En effet, certaines parcelles sont classées en zone UE pour l'ensemble de leur surface, tandis que l'emprise des constructions existantes est classée en zone UA. Bien qu'il soit possible d'attribuer deux zonages différents à une parcelle dans des situations justifiées, il n'est pas approprié de différencier le zonage de l'emprise des constructions de celui de la parcelle entière. Cette situation crée des incohérences avec les vocations des zones proposées et compromet la cohérence globale de l'aménagement.



> Ce sont simplement les bâtiments publics (rouge) qui ont fusionnés dans le SIG.

Erreur SIG, le plan de zonage PDF est le bon (celui où ne figure pas le Bâti et la topo à titre informatif pour moins de confusion).

De plus, cette approche peut entraîner de la confusion chez les propriétaires, compliquant ainsi l'aménagement et la gestion administrative. Il est donc fortement recommandé de revoir le plan de zonage pour éviter cette situation. Par ailleurs, la Province Sud demande que le foncier provincial soit ajusté en conséquence, notamment pour la parcelle 344, classée en UE pour la parcelle et UA pour le bâtiment qui s'y trouve, isolée parmi des parcelles classées en UB. Il serait donc approprié de reclasser cette parcelle en zone UB pour assurer l'harmonisation avec les parcelles avoisinantes.

Parcelle 344 :



Ok, parcelle 344 reclassée en UB

## 4. Le règlement

PAGE	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
P.4, 33	<p><b>Article 3 :</b> 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 et des fortes pentes.</p>	<p>La protection des terres agricoles, nécessitant leur classement en zones ANC, ne peut être justifiée par des motifs liés aux risques naturels ou à la préservation des paysages. Il est donc proposé de supprimer la phrase suivante : « <i>les constructions y sont interdites en raison de l'exposition aux risques naturels ou de la préservation des paysages</i> », dans le règlement (p.4 et p.33) ainsi que dans le diagnostic (p.113). Il est également recommandé de vérifier, dans l'ensemble des pièces composant le projet de PUD, que les risques naturels ne soient pas utilisés pour justifier l'inconstructibilité des terres agricoles.</p> <p>Il est conseillé de supprimer les indices « zi » et « tp » du zonage ANC, qui ne sont pas mentionnés dans le règlement et pour lesquels il n'y a aucune règle d'urbanisme associée mais apparaissent sur la carte de zonage et dans l'exposé des dispositions réglementaires.</p> <p>Afin de maintenir le zonage ANC, les zones concernées doivent être justifiées par la nécessité de protéger ces espaces pour leurs potentiels agronomiques, biologiques ou économiques (article Lp.112-7-1). Comme le précise le guide méthodologique du PUD, les zones ANC font l'objet d'une préservation stricte, excluant toute construction. L'inconstructibilité doit être soutenue par des arguments solides qui devront être intégrés dans les documents du PUD, notamment le règlement et le diagnostic (partie 2 - le secteur agricole), afin de motiver la protection des terres agricoles et l'interdiction de construire.</p> <p>La préservation du caractère agricole ne doit en aucun cas être liée aux risques naturels ou à la topographie (<b>Topographie = enjeu paysager</b>).</p> <p>&gt; Les indices des zones ANC seront supprimés, mais les zones ANC seront conservées.</p> <p>&gt; Le classement ANC en lien avec la zone inondable non-constructible (réglementation provinciale) résultait pourtant d'une vraie logique, d'autant que les cartes d'aléas d'inondation sont à jour et récentes sur la commune. L'indice sera supprimé, mais le classement ANC conservé (potentiel agronomique, etc.).</p> <p>&gt; Le classement ANC en lien avec la topographie sera également conservé (potentiel agronomique, préservation des paysages agricoles), l'indice supprimé. L'enjeu paysager est ici essentiel (constructions, voies d'accès, etc.).</p> <p><b>Nomenclature des zones agricoles et possibilités de constructions</b></p> <p>- zones agricoles non constructibles dites « zones ANC » correspondant aux espaces à protéger en raison de <b>leur potentiel agronomique, biologique ou économique</b>. Les constructions y sont interdites. »</p> <p>Cette distinction entre zones agricoles constructibles et zones agricoles non constructibles <b>permet de préserver le paysage agricole</b> et d'éviter l'éparpillement des constructions sur l'ensemble des zones agricoles qui peuvent parfois être très étendues.</p> <p>La seconde solution, bien que moins favorable, consisterait, en l'absence de justifications suffisantes pour créer des zones ANC, à classer l'ensemble des terres agricoles en zone AC sans interdire la constructibilité. Le caractère non constructible des terrains situés dans ces zones AC, serait alors déterminé par des dispositions réglementaires supplémentaires, telle que la carte des risques d'inondation qui figure dans les annexes et qui renvoie elle-même à une réglementation spécifique. Concernant la gestion des fortes pentes et le zonage proposé ANCtp, la cartographie des pentes présentée à la page 23 du diagnostic précise le potentiel d'aménagement et les pratiques permises en fonction des pentes, allant de 0 % à 30 % et plus. Dans l'hypothèse où il était décidé de ne pas maintenir les zones ANC ni la non constructibilité et de supprimer l'indice « tp », il serait pertinent d'annexer cette cartographie et de la citer en référence dans la section 'Terrassements, talus et pilotis' des dispositions générales du règlement. Ce règlement pourrait alors inclure des règles spécifiques de constructibilité pour les terrains pentus.</p> <p>&gt; Cette seconde solution n'est pas souhaitable, elle viendrait amoindrir le travail de protection initié par cette révision du PUD.</p> <p>Les zones ANCtp prennent en compte la topographie (préservation des paysages) et non uniquement les fortes pentes.</p> <p>NB : La carte des pentes est trop peu précise à cette échelle de territoire (basée sur la Bd Topo)</p>



P.4	<p><b>Article 3 : Les zones TC</b> Citer l'article 18 de la loi organique n° 99-209 du 19 mars 1999 relative à la Nouvelle-Calédonie.</p>	Compléter
P.4	<p><b>Article 5 : Servitude d'utilité publique</b> Précision à apporter sur le droit privé déchu dans l'emprise d'une servitude d'utilité publique</p>	Ajouter la mention : « Toute parcelle peut être grevée d'une servitude d'utilité publique limitant de fait l'exercice du droit de propriété (servitudes de réseaux publics, servitude non aedificandi,...) »
P.5	<p><b>Article 6</b> traite des emplacements réservés or il n'y a pas d'emplacements réservés dans le PUD.</p>	Ajouter la mention « le présent PUD ne comprend pas d'emplacements réservés. »
P.6	<p><b>Article 9</b> : Les règles de constructibilité en zones inondables dans la province Sud sont mentionnées sans être clairement reliées à la délibération n° 29-2006/APS du 27 juillet 2006.</p>	Citer la délibération n° 29-2006/APS du 27 juillet 2006 modifié par la délibération n° 25-2012/APS du 31 juillet 2012
P.6	<p><b>Article 9 : Zones soumises à des risques naturels</b></p>	<p><u>Zone inondable</u> : Faute de frappe « [...] d'une zone inondable <del>protée</del><sup>portée</sup> à la connaissance du public, [...] »</p> <p><u>Zone soumise à un risque de mouvement de terrain</u> : Retirer ce paragraphe, car aucune étude relative à la caractérisation de l'aléa mouvement de terrain n'existe actuellement sur la commune.</p> <p>Des études sont attendues sur ces risques et elles pourront être annexes au PUD lorsqu'elles seront réalisées ? ➤ Retirer quand même sur recommandation PS</p> <p><u>Dans les espaces potentiellement amiantifères</u> : Ajouter : « Conformément la délibération n° 82 du 25 août 2010 relative à la protection des travailleurs contre les poussières issues de terrains amiantifères dans les activités extractives, de bâtiment et de travaux publics, et par l'arrêté n° 2010-4553/GNC du 16 novembre 2010 pris pour son application, un risque amiantifère de probabilité moyenne identifié par le plan des risques du PUD, nécessite que tous propriétaires concernés prennent les mesures prévues par ces textes. »</p>
P.6	<p><b>Article 10 : Zones soumises à des risques technologiques et industriels.</b> Les établissements jugés prioritaires et leurs périmètres de danger ne sont pas évoqués dans le diagnostic, ni dans les annexes et servitudes.</p>	<p>Compléter le diagnostic et l'article 10 et ajouter la cartographie dans les annexes et servitudes.</p> <p>Possibilité également de retirer cet article, puisque les ICPE sont déjà soumises à la réglementation du code de l'environnement.</p> <p>Pas de périmètre de danger connu à ce jour.</p> <p>Conserver si d'avenir une implantation sur la commune ? ➤ Retirer quand même sur recommandation PS</p>
P.8	<p><b>Article 13</b> : En l'absence de carte d'aléas de mouvement de terrain, il est souhaitable de mettre en place une mesure de préservation garantissant la stabilité du fond de terrain et ceux voisins pour les terrassements en limite de propriété.</p>	<p>Il est proposé d'ajouter la mention : « Une bande non terrassée d'une largeur minimum de 1 mètre doit être préservée en limite de propriété.</p> <p>La bande non terrassée n'est pas imposée en présence d'un ouvrage de soutènement équipé d'un dispositif de gestion des eaux de surfaces et d'infiltration excepté en limite du domaine public où les murs ou murets de soutènement peuvent être autorisés ».</p> <p>Ajouter également « Dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), la construction est interdite sur des terrains présentant une pente supérieure à 30 %, sauf si une attestation émise par un organisme agréé peut garantir que la stabilité des terrains avoisinants ne sera pas compromise et que les travaux ne poseront aucun risque de glissement de terrain. En dehors de ces zones, toute construction est interdite lorsque la pente dépasse également 30 %. ». La carte des pentes doit également être mise en annexes.</p> <p>NB : La carte des pentes est trop peu précise à cette échelle de territoire (basée sur la Bd Topo)</p> <p>Il pourrait également être pertinent de se référer au CRAUPE, compte tenu des dispositions qu'il contient.</p>

P.8	<b>Article 14</b> : Il est écrit « Respecter les emplacements réservés » Or, le PUD ne comprend pas d’emplacement réservé.	Retirer cette mention
P.9	<b>Article 17</b> : Faute de frappe	«1 place pour 2 lits <sup>9</sup> »
P.9	<b>Article 17</b> : le stationnement des 2 roues motorisées, non motorisées et des conteneurs n’est pas développé.	<p>Pour le <b>stationnement des 2 roues motorisées</b>, pour les opérations de logements collectifs ou les équipements publics et privés recevant du public, il peut être exigé de créer des aires de stationnement adaptées aux besoins des constructions et installations. Il sera prévu au minimum une place de stationnement pour chaque tranche de 10 places de véhicules automobiles, avec au moins une place par opération.</p> <p>Pour le <b>stationnement non motorisé</b> : il peut être ajouté que pour les opérations de logements collectifs ainsi que les équipements publics et privés recevant du public, des locaux clos et couverts doivent être prévus pour répondre aux besoins de stationnement des vélos et des poussettes. Ces locaux seront intégrés aux rez-de-chaussée des bâtiments et couvriront au minimum 50 % des besoins.</p> <p><b>Autres types de stationnement</b> : pour le stockage des conteneurs, la longueur sera située en prolongement d'un couloir de manœuvre accessible aux véhicules de manutention.</p>
		<p>&gt;Cf. réponse apportée dans les remarques de fond</p> <p>&gt; recommandations ajoutées dans le CPAUPE</p>
P.12	<b>Article 19 : Desserte et voirie-Voirie</b> Il serait pertinent d'ajouter une mention sur l'intégration de la circulation piétonne et cyclable.	<p>Proposition d’ajout : « [...] au niveau du retournementdes véhicules de sécurité (voie-engin ou voie-échelle) [...] »</p> <p>Autre proposition d’ajout : Les nouvelles voies, ainsi que celles entièrement rénovées, doivent comporter des aménagements assurant une circulation sécurisée pour les piétons, y compris PMR, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, et peuvent également favoriser la sécurité des cyclistes</p>
P .12	<b>Article 20 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</b>	Faire un renvoi au CRAUP pour les dispositions complémentaires

<p>P.15,19,22, 24,27,29, 31,34,37, 38</p>	<p>Le règlement de chacune des zones comprend un article 1 « <b>occupations et utilisations du sol interdites</b> » 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 UB :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 1 : sont interdits les campings et les caravanings, les gîtes ruraux, les refuges</li> </ul> <p>Article 2 : sont autorisées les constructions à destination d'hébergement hôtelier compatibles avec la vocation de la zone</p>	<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><i>Points de vigilance</i></p> <p><i>1. Les articles 1 et 2 énoncent les constructions autorisées et interdites. Le recours au formalisme est limitatif pour un projet qui ne concerne que des destinations énoncées à l'article 2.</i></p> <p><i>Extrait du guide d'élaboration du PUD</i></p> <p>&gt; La mairie souhaite conserver le rappel des occupation et utilisation du sol interdites pour des raisons pédagogiques (expose clairement ce qu'on ne souhaite pas dans la zone) : "Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2, <u>et également</u> :</p> <p>- "</p>
<p>P.16</p> <p>P.17, 21, 23, 25, 28, 30, 32, 36, 39</p> <p>P.18, 21, 23, 26, 28, 30, 32, 36, 39</p> <p>P.20, 22, 24, 27, 29, 31, 35, 38</p> <p>P.19, 22, 24, 27, 29, 31, 34, 38</p> <p>P.21, 23, 25, 28, 30, 32, 36, 39</p>	<p><b>Article UA7</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article <del>48</del><b>17</b> du chapitre « Dispositions générales ».</li> </ul> <p>Les dispositions relatives aux espaces libres et plantations sont définies à l'article <del>22</del><b>21</b> du chapitre « Dispositions générales ».</p> <p>Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article <del>49</del><b>18</b> du chapitre « Dispositions générales »</p> <p>Les dispositions relatives aux dessertes et voiries sont définies à l'article <del>20</del><b>19</b> du chapitre « Dispositions générales ».</p> <p>Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions <b>et aménagement de leurs abords</b> sont définies à l'article <del>24</del><b>20</b> du chapitre « Dispositions générales »</p>	<p>« Les carports et annexes ne peuvent <del>pas</del> être implantés qu'à une distance[...]»</p> <p>Corriger</p> <p>Corriger</p> <p>Corriger</p> <p>Corriger</p> <p>Corriger</p>

P.22	<p><b>Zone UR</b>  <b>La zone UR a pour</b> « vocation d’accueillir des constructions à destination d’habitat péri-urbain et de cultures vivrières (démarche d’autosubsistance et de maraîchage individuel, à des <u> fins non commerciales</u> ). »  Or, l’article UR2 autorise les  « constructions à <u> destination d’exploitation agricole </u> », mention antinomique avec la vocation de la zone.</p>	<p>Assurer la cohérence entre la définition de la zone et les dispositions réglementaires en apportant les modifications nécessaires.</p> <p>L’article UR2 n’est pas cité tel que rédigé :  - les constructions à destination d’exploitation agricole <u> compatibles avec la vocation de la zone </u> (donc démarche d’autosubsistance et de maraîchage individuel, à des <u> fins non commerciales</u> )</p>
P.23	<p><b>Zones UR</b> – Complément Article UR12  Afin de s’aligner avec les caractéristiques de la zone UR, il est recommandé de favoriser des revêtements perméables pour les surfaces de stationnement.</p>	<p>Compléter  UR = Lots 30 ares minimum et il faudrait des revêtements perméables pour le stationnement ?</p>
P.24	<p><b>Article UAE2</b>  L’ajout d’une autorisation de logement de fonction nécessaire à l’activité peut être nécessaire.</p>	<p>Possibilité d’ajouter une mention pour l’autorisation de ce type de logement en mentionnant, de préférence, une limite de 70m² SHON.</p>
P.25	<p><b>Article UAE7</b>  Un traitement paysager particulier pourrait être ajouté.</p>	<p>Possibilité d’ajouter un aménagement paysager en « pleine terre » sur une bande de 2m.</p>
P.25	<p><b>Article UAE8</b>  Proposition d’ajouter une mention relative à la bonne réalisation d’un mur coupe-feu</p>	<p>Ajout : « Dans le cas de constructions en limite, l’édification de murs coupe-feu sera exigée. Il sera soumis au contrôle de l’organisme compétent par le biais d’une attestation de la bonne réalisation du mur. »</p>
P.27	<p><b>Article UE</b>  <b>Préambule</b> « [...]la zone UE impose à une plus grande souplesse réglementaire. »  Les dispositions réglementaires ne peuvent pas faire preuve de « souplesse », car cela contredirait les objectifs mêmes d’un tel règlement</p>	<p>Retirer cette mention</p>
P.33	<p><b>Zones « A » - Vocation de la zone</b></p>	<p>Remplacer « Peuvent être classés en zone agricole » par  « Les espaces réglementés par les articles de la zone agricole sont »</p>
P.34	<p><b>Article A 1 - occupations et utilisations du sol interdites :</b>  En zones ANC  - toutes les constructions et installations non nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.</p>	<p>Conformément à l’article PS.112-4, toutes les constructions et installations sont interdites dans les zones dites « ANC ». Il convient de retirer la fin de phrase et de conserver uniquement : « - toutes les constructions et installations. »</p>

<b>P.35</b>	<b>Article A5 - Zone A</b>	Remplacer « sur une distance de 200 mètres » par « après avis des services compétents » Ajouter après « pour les partages successoraux » la mention « et actes assimilés »
<b>P.36</b>	<b>Article A13</b>	Ajouter « Il est exigé une bande plantée en pleine terre, de 5 mètres minimum ...]»
<b>P.37</b>	<b>Zones N</b> Il est indiqué que la zone N comprend 3 sous-secteurs, or il en existe 2.	Corriger
<b>P.41</b>	<b>Faute de frappe</b>	« des ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'aucune autre implantation ne soit possible ; »
<b>P.55</b>	<b>Lexique – Locaux poubelles</b> la réalisation de locaux à poubelles	Il est conseillé d'ajouter que le local poubelle doit être correctement dimensionné pour accueillir tous les conteneurs nécessaires au projet et permettre une circulation adaptée aux usages. Il doit être équipé d'un point d'eau, raccordé au réseau d'eaux usées et disposer d'une ventilation adéquate. Lorsqu'il n'est pas intégré au bâtiment principal, le local poubelle doit être couvert. Leur traitement architectural sera en harmonie avec le bâti principal et son environnement, notamment avec le paysage résidentiel des quartiers.

## 5. Les annexes et servitudes

### 5.1. Les annexes

PAGES	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
	On ne retrouve pas de périmètre de protection des eaux autour de l'osmoseur de Lebris	Nous n'avons pas cette information lors de l'élaboration de la carte des servitudes <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Nous communiquer le périmètre applicable</li> </ul>

### 5.2. Le cahier des prescriptions et des recommandations architecturales, urbaines et paysagères (CPRAUP)

PAGES	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
<b>P.3</b>	Faute de frappe	<del>Au-delà</del> Au-delà

P3	<p><b>1.1. Soutènements</b></p> <p>Le CRAUPE et les dispositions générales de l'article 13 du règlement précisent que les talus ne doivent pas dépasser 3 m de hauteur. Dans le cas contraire, des talus successifs doivent être réalisés, séparés par des banquettes plantées d'une largeur minimale de 2 m.</p> <p>Le CRAUPE stipule également que les murets de soutènement ne peuvent excéder 2 m de hauteur, avec une possibilité d'ajouter un garde-corps de 1 m.</p> <p>Cette limitation à 2 m pour les murets de soutènement est pertinente pour les façades donnant sur des rues urbaines, afin de préserver l'esthétique. Cependant, elle peut s'avérer contraignante pour la réalisation de talus de 3 m, car la hauteur du muret étant limitée à 2 m de hauteur, une banquette de 2 m de largeur est alors nécessaire pour compléter le mètre restant de mur de soutènement</p>	Ce point d'alerte mérite d'être revu en tenant compte des zones urbaines tel que le boulevard urbain du village.
	Ce cahier comprend certaines dispositions qui relèvent du règlement. Pour exemple, page 4 : règles sur les clôtures en zone UA et UB.	<p>Précision apportée au CPRAUPE :</p> <p>Dans le cas des murs ou murets de soutènement en façade sur voies ou espaces publics, ils devront répondre aux caractéristiques suivantes:</p>
	La hauteur maximale des clôtures en limite d'espace public est de 2 m de hauteur dans le CPRAUP, alors qu'elle est de 1,5 m dans le règlement.	<p>Il convient de les supprimer et éventuellement de les faire apparaître dans le règlement.</p> <p>Il convient de vérifier les éventuelles incohérences avec le règlement.</p> <p>Sa hauteur totale sera de 2m maximum et 1.5m maximum en limite de voies et emprises publiques</p>
	La partie sur les préconisations de teintes de toitures peut être complétée.	Proposition d'ajout : Pour des raisons thermiques, il est recommandé de privilégier des toitures de couleur claire, sauf dans les fonds de vallée où ces couleurs doivent être évitées en raison de la réflexion de la lumière. Dans ces zones, des teintes plus sombres sont recommandées. En revanche, sur les crêtes, les toitures blanches sont encouragées, car elles se fondent avec le ciel, réduisant ainsi leur impact visuel sur le paysage.
	La partie « Les plantations et les espaces verts » est séparée de la partie « Espaces verts » (page 16) à la fin du document, alors qu'un regroupement permettrait d'avoir au même endroit les recommandations de plantations et les espèces endémiques favorisées.	Regrouper les deux rubriques en une seule.

## 6. Les orientations et programmation d'aménagement

Les deux OAP proposées sont intégrées dans la seconde partie du projet de territoire. Pour rappel, les OAP sont une partie à part du rapport de présentation, elles ne doivent pas faire partie du projet de territoire. Il conviendra d'utiliser l'appellation exacte des OAP « Orientations d'Aménagement et de Programmation » plutôt que « grandes orientations et principes d'aménagement ».

Il serait souhaitable de compléter le contenu des deux OAP proposées en fournissant des détails supplémentaires sur les principes d'aménagement applicables à ces secteurs.

### **Réponse apportée :**

Le PUD ne comprends pas d'OAP, mais des grandes orientations et principes d'aménagement sur les 2 secteurs stratégiques qui sont intégrées au projet de territoire. > les coquilles mentionnant l'OAP ont été supprimées.