

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

Service Aménagement et
Urbanisme

Bureau Planification et
Aménagement 1

24 route de la baie des
Dames
BP L1
98849 NOUMÉA CEDEX

Téléphone :
20 30 40

Télécopie :
20 41 99

Courriel :
aurelie.polaert@province-
sud.nc

affaire suivie par
Aurelie POLAERT

N° 47401-2021/11-
ISP/DAEM

REVISION DU PLAN D'URBANISME DIRECTEUR DE LA FOA Comité d'études n°1 du vendredi 26 novembre 2021

Objet : Révision du plan d'urbanisme directeur (PUD) de la commune de La Foa - Premier comité d'études relatif aux lancement des études

PARTICIPANTS

• Membres présents :

Madame Maud PEIRANO, secrétaire générale adjointe en charge du pôle transition écologique, représentant Madame la présidente de l'assemblée de la province Sud, Mesdames Nina JULIE et Amandine DARRAS, Monsieur Jean-Gabriel FAVREAU, membres de l'assemblée de province, désignés par cette dernière dans le respect du principe de la représentation proportionnelle des groupes politiques qui y sont représentés ;
Monsieur Nicolas METZDORF, Maire de la commune de La Foa,
Messieurs Michel SANTACROCE et Jean-Baptiste GUILBOT, représentants du conseil municipal de la commune de La Foa, désignés en son sein,
Madame Josée LAURANS SANUY, présidente de l'ordre des architectes,
Monsieur Eric LAFFITE, représentant Monsieur le président de la chambre de commerce et d'industrie,
Madame Christelle VANHEE, représentant Monsieur le président de la chambre des métiers et de l'artisanat,
Madame Aurélie ARROYAS, représentant Monsieur le directeur de l'agence de développement rural et d'aménagement foncier en Nouvelle-Calédonie,
Monsieur Steven MERIADEC, représentant Monsieur le chef du service de l'aménagement et de la planification du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie,
Madame Julie DELECOUR, chef du service aménagement et urbanisme de la province Sud, représentant Monsieur le directeur adjoint de l'aménagement, de l'équipement et des moyens de la province Sud.

• Membres absents :

Monsieur le président de la chambre d'agriculture ou son représentant,
Monsieur le président du conseil Coutumier de l'aire Xârâcùù ou son représentant ;
Monsieur le président du syndicat mixte des transports interurbains ou son représentant,

• Assistaient également :

Madame Virginie LAIGRET, responsable du bureau planification et aménagement 1 du service aménagement et urbanisme de la province Sud,
Madame Aurélie POLAERT, chargée d'études au bureau planification et aménagement 1 du service aménagement et urbanisme de la province Sud,
Monsieur Lionnel BRINON, 1^{er} adjoint au Maire de la commune de La Foa,
Madame Marion ROY, Secrétaire Générale de la Mairie de La Foa,
Monsieur Jeremy LATRASSE et madame Solène DELEBECQUE, ATHANOR Calédonie,
Monsieur Lionel FORNO, ENVIE,
Monsieur Laurent FAYARD, représentant la direction de la culture de la jeunesse et des sports de la province Sud,
Mesdames Iolani MARTIN et Flore ROUDAUT, Monsieur Larry WINCHESTER, représentant la direction du développement économique et du tourisme de la province Sud,
Mesdames Chantal PETIT et Julie VINCIGUERRA, représentant la direction du développement durable des territoires de la province Sud,

Monsieur Cyril MESTRE, représentant la direction de l'emploi et du logement de la province Sud.

OUVERTURE DE SEANCE

Madame PEIRANO ouvre la séance à 10h10 et, après avoir présenté le contexte et l'objet de la réunion, propose à Monsieur le maire de prendre la parole pour présenter les objectifs de la Ville de La Foa pour la révision de son PUD.

Monsieur le Maire est ravi de l'affluence pour ce premier comité d'études et précise que l'actuel PUD de La Foa est trop contraignant pour rendre la commune attractive, dont la démographie n'est pas aussi dynamique que celle des communes voisines. La révision du PUD permettra de relancer le développement économique de la commune afin de répondre aux engagements de la mandature actuelle, tout en garantissant la protection du territoire et les besoins de viabilisation.

Madame PEIRANO propose ensuite à Monsieur Jeremy LATRASSE de prendre la parole pour présenter le projet de révision du PUD. Le support de présentation projeté est joint au présent compte-rendu.

ATHANOR Calédonie et ENVIE exposent successivement :

- Un bref historique du PUD de La Foa depuis sa création en 2003 aux prémices des actuelles études de révision.
- Les principaux acteurs dont le groupement ATHANOR-ENVIE, en charge respectivement des études de révision et de l'évaluation environnementale du PUD.
- Le planning découpé en 4 phases études (phases études 1 à 3 : du diagnostic prospectif à l'élaboration du dossier règlementaire PUD ; et phase 4 de validation : comprenant notamment des enquêtes administrative et publique), 5 comités d'études, et visant une approbation du PUD pour mi 2023.
- Le contenu règlementaire du dossier PUD et les différentes thématiques associées, notamment celles en lien avec les objectifs de développement durable (RIE, enjeux environnementaux appliqués à La Foa : préservation de la ressource en eau, de la biodiversité, du cadre de vie et du paysage, analyse des risques et déchets, réflexions sur la thématique mobilité et déplacements).
- Les premiers éléments de réflexion liés à l'évolution démographique issus du dernier recensement (stagnation de la population, notion de bassin de vie en lien avec les communes voisines telles que Farino, Sarraméa et Moindou, afin d'élargir la réflexion au-delà du périmètre de la commune, projection de la population et perspectives de croissance en termes de besoins en logements), la difficulté rencontrée par la commune avec le PUD actuel qui freine les perspectives de développement de son territoire (notamment de par le gel du foncier agricole avec une taille minimale de lot à 150 ha sur une grande partie de la commune), la forte opportunité de développement en termes de tourisme bleu et vert.
- Les grandes orientations de la mandature, objet des études de révision du PUD de La Foa sont lancées par la commune et découpées par secteurs cibles : village, secteurs à enjeux résidentiels de Tia et Lebris, Ouano, zones agricoles, zones artisanales et industrielles et les tribus (réflexions sur l'aménagement des terres coutumières).

Madame PEIRANO rappelle que le calendrier de la procédure associée aux études de révision du PUD prévoit l'organisation de 5 comités d'études à l'issue de chaque phase (CE 2 : projet de territoire, CE 3 : dossier règlementaire, CE 4 : enquête administrative et CE 5 : enquête publique) et que le prochain comité d'études se tiendra mi-2022.

Monsieur le Maire précise que le PUD actuel a été révisé en 2018 et que le diagnostic du territoire réalisé, étant relativement récent, ne nécessitera qu'une mise à jour.

Madame PEIRANO souligne qu'un PUD est vivant, qu'il doit être adapté régulièrement pour correspondre aux objectifs de la commune.

RELEVÉ DES ÉCHANGES

Madame PEIRANO ouvre alors les échanges.

Madame ARROYAS se demande si les différentes études, réalisées par le passé et relatives à de grosses infrastructures d'adduction en eau dans le secteur agricole, sont encore d'actualité et si elles seront prises en compte dans le cadre du futur PUD.

Monsieur le Maire mentionne le lancement d'appels à projets pour développer quelques sites visés dont Ouano (qui va nécessiter l'installation d'une réserve d'eau).

Monsieur BRINON complète que l'agence rurale a missionné un bureau d'études, via un financement AFD, sur 2 à 3 sites identifiés entre La Foa et Boulouparis. Il ajoute qu'il ne connaît pas la suite donnée à cette étude puisque ce dossier a été transféré à la DAVAR, après des évolutions de textes règlementaires sur le fonds de l'eau.

Monsieur BRINON précise que l'agence rurale n'ira pas plus loin dans ces études mais qu'il y a de grosses attentes en mairie pour avancer sur la problématique de gestion raisonnée de l'eau. Il y a matière à réflexion pour établir les prochains contrats de développement entre la Nouvelle-Calédonie, la commune de La Foa et la province Sud ; avec la participation financière de l'AFD.

Madame LAURANS SANUY demande si, au niveau des zonages, le prédiagnostic établi sur l'ancien PUD a beaucoup évolué ou si des dents creuses ont été définies.

ATHANOR répond qu'une nouvelle réflexion sur le village va être posée mais qu'il est trop tôt à ce stade des études pour présager de ce qui va évoluer.

Monsieur le Maire se demande si on a connu d'autres communes où des lots en zones agricoles de 150 ha (exemple de Lebris) ont été scindés en parts de SCI (parcelles de 5 à 10 ha), contournant ainsi la réglementation en vigueur et faisant émerger notamment des problématiques de réseaux d'eau et d'électricité. Il s'interroge également si un PUD trop contraignant ne serait pas un PUD qui échappe à la puissance publique.

ATHANOR précise que le foncier agricole est réglementé par une délibération provinciale et que les règles de division ne peuvent être changées par le PUD. Seules des modifications en terme de constructions peuvent être effectuées.

Madame PEIRANO répond que cette problématique a été rencontrée sur d'autres communes mais attire l'attention sur l'illégalité de cette pratique, le risque encouru par les communes et la nécessité d'assainir ces situations en les régularisant.

Monsieur le Maire souligne que le PUD doit s'adapter à l'évolution démographique et qu'une petite mairie avec 40 employés n'est pas en capacité de faire respecter des règles trop strictes à ses administrés. D'autant plus que certains notaires manquent de clarté sur ces sujets, ce qui est source d'incompréhension a posteriori pour les acheteurs.

Madame PEIRANO répond que la position de la province Sud est d'être garante de ce qui est autorisé et des règles qui en découlent (code de l'urbanisme).

Monsieur BRINON demande s'il ne faut pas aller plus loin dans le rôle de police de la province Sud ou de la commune. Il expose l'exemple de Lebris où la commune hérite des contournements de la règle, a vu des habitants en souffrance et en conflits juridiques, doit maintenant classer la route et effectuer des travaux de viabilisation. Le cas est similaire sur Popidery, avec une quarantaine de personnes installées dans des constructions illégales, et où la commune se demande ce qu'il faut faire.

Madame PEIRANO répond que la compétence revient à la commune, mais que la province Sud est régulièrement confrontée à la même problématique, et qu'il convient d'expliquer aux acheteurs qu'ils ont acheté un bien inconstructible où la réglementation a été contournée.

Monsieur MERIADEC ne connaît pas le contexte de la situation mais souligne que pour ces constructions illégales, seule la commune peut se positionner pour régulariser cette situation.

Elle devra notamment s'interroger pour mettre aux normes ce lotissement et l'intégrer dans son PUD, tout en faisant attention aux incidences légales notamment par rapport au risque incendie.

Monsieur FAYARD intervient pour préciser que le bassin versant de la commune s'étend jusqu'à Farino et que La Foa est entourée par une grosse zone inondable à laquelle il convient de faire attention pour limiter les risques via le PUD. Il ajoute que des exceptions dans le droit du sol sont déjà existantes en bordure d'un cours d'eau permettant de diviser les lots, il demande de faire attention au mitage et fait part des difficultés pour les partages successoraux. Il souhaite apporter des pistes d'évolution, qui ne sont pas forcément connues par l'actuelle mandature, comme l'opportunité de récupérer le terrain de l'hippodrome pour en faire des logements sociaux ou une zone de chalandise.

Monsieur le Maire souhaite que La Foa se détache de la concurrence de Boulouparis et reste la capitale administrative centre-sud de la zone. Il ambitionne de rendre la commune la plus attractive possible mais son PUD actuel étant tellement contraint, La Foa attire moins que les petites communes environnantes. Sur les propositions d'achat de foncier, il précise que la commune cherche plus à vendre des terrains qu'à en acheter.

Madame ARROYAS évoque une problématique foncière similaire sur une propriété privée où 18 héritiers sont copropriétaires depuis 1930.

Monsieur le Maire précise qu'il s'agit du site de Ouatom, où d'anciens stockmen kanaks se sont répartis les parcelles d'une seule entité. Aujourd'hui ils sont plus de 150 copropriétaires privés, en fonctionnement tribal, sur un seul lot. Les anciennes mandatures ont considéré ce foncier comme une tribu et y ont réalisé des infrastructures routières et sportives. Aujourd'hui des travaux sont à réaliser, la question se pose pour savoir si un passage en terres coutumières peut être possible.

ATHANOR précise que l'évolution du PUD permettra de souligner cette problématique mais ne la résoudra pas.

Monsieur MESTRE souligne que les communes limitrophes telle que Bourail et Boulouparis (en cours de révision de leurs PUD) sont confrontées à des problématiques similaires et se demande s'il n'y aurait pas une synergie par complémentarité ou des interactions à rechercher.

ATHANOR répond qu'il travaille sur une étude de besoins en logements à l'échelle de la province Sud et qu'elle sera intégrée dans les réflexions.

Monsieur le Maire souligne que les communes ont la même logique politique d'accroissement de leur population et de leur attractivité économique.

Madame PEIRANO répond que la province Sud n'a pas de compétence pour réguler ou définir une vision globale en termes d'aménagement, elle a juste un rôle de conseil et vérifie la bonne application de la réglementation en vigueur.

Madame DELECOUR complète en précisant que la province Sud, qui est au plus proche des communes notamment au cours des procédures de révision des PUD, a constaté qu'émergent de nombreux questionnements sur les règles mises en place en zone agricole. Une réflexion est

donc en cours au sein du service Aménagement et Urbanisme (SAU), afin de présenter les problématiques liées à l'existence ou à l'instauration de dispositions particulières aux terres agricoles dans le règlement des PUD, de proposer des premières pistes pour éviter le recours à ces dispositions et enfin de disposer du retour d'expérience des communes. Par ailleurs, bien que l'aménagement des terres coutumières ne relèvent pas des PUD, une réflexion est également en cours au sein de ce service, afin de proposer un schéma d'aménagement sur terres coutumières. Une fois ces réflexions menées à bien, le SAU se tiendra à la disposition des communes de brousse et de leurs bureaux d'études, notamment dans le cadre des révisions de leurs PUD.

Monsieur le Maire intervient pour faire part de son intérêt pour cette étude, les terres coutumières de sa commune représentant environ 1/3 du territoire et les hameaux se développant de manière autonome. Il précise que l'aspect humain ne doit pas être négligé lors de la régularisation a posteriori. Il aimerait que les orientations de ce schéma directeur soient partagées afin d'avoir une vision globale et commune.

Madame PEIRANO précise que les déclinaisons dans les autres communes doivent être observées mais que cette vision se doit d'être globale pour faire un choix. Par ailleurs, il faut également déterminer les bonnes règles pour éviter le mitage des terres agricoles (la règle des 150 ha étant intenable).

Madame ARROYAS propose de partager plusieurs initiatives diverses, en lien avec des schéma d'aménagement en terres coutumières, et un cadre méthodologique associé notamment avec des réflexions intégrées aux PUD de la province Nord.

Madame PEIRANO suppose que ces études ont déjà été partagées avec la province Sud.

Monsieur FAYARD soumet l'idée d'ouvrir des zones de commerces liées aux zones agricoles le long de la RT1.

Monsieur le Maire répond que cela fait partie de son programme électoral de dissocier les zones industrielles des zones commerciales.

Madame PEIRANO demande si des membres ont d'autres observations à soumettre au comité d'étude.

Monsieur MERIADEC se demande si c'est la province Sud qui instruit les PC pour la commune de La Foa. Madame PEIRANO lui répond que la commune a repris cette compétence depuis longtemps.

Après avoir rappelé la nécessité de remplir la fiche de présence à l'auditoire et s'être assurée qu'aucun membre n'avait de question ou de remarque supplémentaire, Madame PEIRANO conclut ce premier comité d'études et précise la prochaine échéance qui devrait avoir lieu dans environ 6 mois pour la présentation du diagnostic et du projet de territoire.

La séance est levée à 11h10.

La présidente du comité d'études,

**Secrétaire Générale Adjointe
en charge du pôle transition écologique**



Maud PEIRANO