

**SECRETARIAT
GENERAL**

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

Service Aménagement et
Urbanisme

Bureau Planification et
Aménagement

BP L1
98849 NOUMÉA CEDEX

Téléphone :
20 42 62

Courriel :
daem.sau@province-
sud.nc

affaire suivie par
Clémence Canivet

N° 47401-2021/36-
ISP/DAEM

REVISION DU PLAN D'URBANISME DIRECTEUR DE LA FOA

Comité d'études du jeudi 24 avril 2025

Objet : présentation du projet de plan d'urbanisme directeur révisé après enquête administrative

PARTICIPANTS

• *Membres présents :*

Monsieur Christophe VERGÈS, secrétaire général adjoint en charge du pôle transition écologique, représentant Madame la présidente de l'assemblée de la province Sud, et président du comité d'études,
Madame Nina JULIÉ, membre de l'assemblée de province, désignée par cette dernière dans le respect du principe de la représentation proportionnelle des groupes politiques qui y sont représentés,
Madame Florence ROLLAND, Maire de la commune de La Foa,
Monsieur Michel SANTACROCE, représentant du conseil municipal de la commune de La Foa, désigné en son sein,
Monsieur François WAÏA, directeur de l'agence de développement rural et d'aménagement foncier en Nouvelle-Calédonie,
Madame Gyslène DAMBREVILLE, représentant le président de la chambre de commerce et d'industrie de Nouvelle-Calédonie,
Monsieur Ollivier DALLA VECCHIA, représentant la présidente de l'ordre des architectes,
Madame Aurélie ROUTIER, représentant le chef du service de l'aménagement et de la planification du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie,
Monsieur Franck LADRECH, directeur adjoint de l'aménagement, de l'équipement et des moyens de la province Sud.

• *Assistaient également :*

Madame Marion ROY, secrétaire générale de la mairie de La Foa,
Monsieur Cyril MESTRE, représentant la directrice de l'emploi et du logement de la province Sud,
Monsieur Daryl AMBROISE, représentant de la direction du développement économique et du tourisme,
Monsieur Christophe CASSEZ, représentant de la direction du développement durable des territoires,
Monsieur Donny WAMYTAN, gestionnaire de projets stratégiques à la direction du développement durable des territoires,
Madame Julie DELECOUR, chef du service aménagement et urbanisme de la province Sud,
Madame Virginie LAIGRET, responsable du bureau planification et aménagement du service aménagement et urbanisme de la province Sud,
Madame Clémence CANIVET, chargée d'études au bureau planification et aménagement du service aménagement et urbanisme de la province Sud,
Monsieur Jeremy LATRASSE, bureau d'études ATHANOR Calédonie,
Monsieur Lionel FORNO, bureau d'études ENVIE.

OUVERTURE DE SEANCE

Monsieur VERGÈS remercie l'ensemble des participants pour leur présence à ce quatrième comité d'études consacré à la révision du Plan d'Urbanisme Directeur de la commune de La Foa. Il rappelle que cette séance a pour objectif d'examiner le projet à l'issue de la phase d'enquête administrative, qui a pu être menée à bien l'année dernière, malgré certaines difficultés qui seront rappelées. Il précise que ce comité a pour vocation de constater l'avancement des travaux, d'apprécier la qualité du travail réalisé et de permettre à chacun, dans son domaine de compétence, de poser les questions nécessaires et de formuler ses observations.

Après un bref échange avec Madame le Maire, il est convenu de passer directement la parole au bureau d'études pour la présentation du projet.

Le support de présentation projeté est consultable sur le lien suivant :

<https://sudbox.psud.nc/index.php/s/FLdspUHoT7Ux6PH>

RELEVÉ DES ECHANGES

À la suite de la présentation, Monsieur VERGÈS remercie le bureau d'études puis ouvre les discussions et invite les participants à poser leurs questions ou à formuler leurs observations.

Monsieur CASSEZ salue l'effort de la Commune pour affiner la caractérisation des activités agricoles et mieux distinguer les secteurs agricoles jusqu'alors regroupés de manière uniforme. Il rappelle la complexité de définir des typologies agricoles et précise que l'avis de la DDDT ne vise pas à encourager de nouvelles études, mais à appuyer une meilleure compréhension de la diversité agricole. Il souligne que l'agriculture locale ne doit pas être perçue comme homogène : elle est multiple et demande une analyse fine. Il évoque ensuite les outils du PUD pour structurer cette diversité, mais insiste sur l'importance centrale des acteurs locaux. Il interroge la Commune sur la création d'une commission communale d'orientation agricole, qui pourrait soutenir des projets concrets comme celui du secteur de Lebris. Il insiste sur la nécessité d'une réelle implication des parties prenantes pour assurer un développement agricole différencié. Il évoque également l'importance d'intégrer les réalités techniques et économiques du territoire dans les projets de développement, appelant à une vision partagée et à long terme. Il précise que l'orientation vers la production hors sol n'a jamais été imposée par la DDDT et souligne que les acteurs locaux doivent être au cœur des choix définis avec la Commune dans le Plan d'Urbanisme Directeur. En second point, Monsieur CASSEZ précise que les zones à urbaniser indicées UR concernent des espaces historiquement agricoles. Il indique qu'il en existe deux ou trois, sur lesquels subsistent des activités participant à l'entretien du territoire : quelques bovins, des pratiques agricoles résiduelles, autant d'usages qui, bien que modestes, ont une fonction réelle. Il reconnaît que le classement de ces espaces en zones d'urbanisation future constitue un levier de maîtrise pour la Commune, permettant notamment d'éviter de répondre à la demande ponctuelle d'extension de réseaux ou de services, ce qui peut représenter un coût important. Il salue cette logique de verrouillage, qu'il considère pertinente. Monsieur CASSEZ interroge toutefois la manière dont les usages actuels sont encadrés dans ces zones à urbaniser indicées UR, notamment lorsqu'il est précisé que seules des activités de culture vivrière sont autorisées, sans vocation commerciale. Il souligne que l'intention n'est évidemment pas d'autoriser des installations à risque ou des élevages hors sol incompatibles avec les zones voisines, notamment en raison des nuisances qu'ils pourraient engendrer.

Monsieur CASSEZ attire cependant l'attention sur la réalité foncière de ces espaces : des propriétaires y entretiennent le territoire, valorisent leur foncier avec quelques têtes de bétail ou des cultures, sans pour autant avoir l'intention d'y développer de l'urbanisation ou des lotissements. Il met ainsi en garde contre le risque de conflits de voisinage ou de

mésinterprétation réglementaire, qui pourraient pénaliser ces acteurs, alors même qu'ils n'ont pas de projet urbain, mais participent activement à l'entretien de ces parcelles.

Monsieur LATRASSE précise que les zones à urbaniser indicées à vocation résidentielle (AU indicées UR) permettent aux occupants actuels de rester en place et de poursuivre leurs activités, conformément à l'esprit du zonage. Ces secteurs, situés en continuité immédiate du village, répondent à une logique d'aménagement cohérent visant à limiter l'étalement urbain tout en offrant des opportunités d'implantation à proximité du centre. Ils jouent également un rôle de transition entre l'espace urbanisé et les zones agricoles, dans un schéma qui s'inscrit dans la continuité du précédent PUD.

Monsieur CASSEZ précise que la nouveauté introduite par le zonage AUR réside dans l'ajout de restrictions spécifiques, notamment l'interdiction des activités d'élevage et d'installation de serres sur ces surfaces.

Monsieur LATRASSE précise que le PUD ne réglemente pas le type d'élevage, mais encadre uniquement les constructions liées aux activités.

Madame le Maire revient sur le secteur de Lebris et sur la régularisation en zone AC2, en soulignant la nécessité de clarifier la vision portée en matière de développement agricole. Elle précise que la majorité des personnes actuellement installées dans ce secteur ont un âge avancé et souhaitent transmettre leurs terres à leurs enfants. Elle insiste sur l'importance de l'accès à la propriété et de la sécurité foncière, enjeux majeurs en Nouvelle-Calédonie pour permettre l'investissement, l'installation durable et la projection dans l'avenir. Dans une commune de proximité comme La Foa, le contact direct avec la population favorise, selon elle, un accompagnement de terrain fondé sur la confiance. Même si toutes les réponses ne peuvent être immédiates, elle considère que le PUD constitue une première étape essentielle pour offrir aux générations futures un cadre réglementaire leur donnant une visibilité et une capacité de projection dans un projet agricole.

Monsieur CASSEZ remercie Madame le Maire pour sa réponse claire quant au positionnement sur la zone. Il encourage la Commune à poursuivre sa réflexion sur le développement agricole futur, en envisageant la création d'une commission spécifique dédiée à une projection à 15-20 ans. Monsieur CASSEZ souligne que cette instance pourrait venir appuyer les démarches déjà engagées par la Commune, notamment autour du marché communal, alimenté par des productions locales, et contribuer à la définition de zones agricoles différenciées, en tenant compte de la diversité des formes d'agriculture présentes sur le territoire.

Madame le Maire remercie Monsieur CASSEZ et confirme qu'il existe une volonté forte de structurer une vision agricole à l'échelle des communes agro-pastorales. Elle souligne la présence d'acteurs institutionnels clés tels que l'ADRAF et la Chambre d'agriculture et de la pêche, et reconnaît l'importance d'engager un travail collectif sur ce sujet. Madame le Maire insiste sur la nécessité d'une diversification économique, dans un contexte où la fragilité du secteur du nickel impose de reconsidérer les enjeux liés à l'agriculture. Elle assure enfin que les suites données à cette réflexion seront partagées avec les parties prenantes concernées.

Monsieur MESTRE s'interroge sur l'obligation de prendre en compte les piétons et les personnes à mobilité réduite (PMR) dans la création de nouvelles voiries. Tout en reconnaissant la pertinence de cette exigence, il estime qu'elle devrait être limitée aux zones urbanisées ou à urbaniser, et alerte sur le risque d'une application généralisée, inadaptée aux secteurs ruraux isolés. Il invite à faire preuve de prudence face à une approche trop globale, qui peut révéler ses limites sur le terrain. Abordant ensuite le zonage AC2, il questionne la cohérence entre la volonté de favoriser l'installation de jeunes agriculteurs via la limitation de la taille des parcelles et les contraintes réglementaires associées. Tout en partageant

l'objectif d'accès facilité au foncier pour les jeunes, il s'interroge sur les critères de définition d'un jeune agriculteur et sur les conditions concrètes de leur installation.

Monsieur FORNO précise qu'il n'existe pas de limite d'âge pour être considéré comme jeune agriculteur ; il s'agit avant tout d'un nouvel installé. Il rappelle que cette approche vise à proposer une alternative aux grands terrains, notamment dans un contexte où des dispositifs comme les baux ruraux ont eu un impact limité sur l'accessibilité au foncier. Monsieur FORNO ajoute que si cette démarche ne transformera peut-être pas radicalement la situation, elle constitue néanmoins une tentative pour faciliter l'installation agricole.

Monsieur LATRASSE rappelle qu'à l'origine, le seuil minimal requis pour développer une activité agricole était fixé à 150 hectares, ce qui représentait un enjeu important. Il souligne que pour qu'un jeune agriculteur puisse réellement s'installer, développer son activité et y construire sa résidence, des ajustements étaient nécessaires. Il indique que la réduction à 50 hectares constitue déjà une évolution, tout en précisant que des secteurs plus spécifiques, notamment à proximité du village et classés en zone AC1, permettent désormais une installation sur des parcelles d'un hectare minimum.

Monsieur VERGÈS confirme la notion de jeune agriculteur, en rappelant que, conformément aux précisions apportées par la DDDT, il ne s'agit pas d'une question d'âge, mais bien d'une nouvelle installation. Être jeune agriculteur signifie ainsi être nouvellement installé dans le métier, indépendamment de l'âge de la personne.

Madame le Maire précise que, sur sa commune, la moyenne d'âge des agriculteurs est estimée autour de 67 à 68 ans.

Monsieur CASSEZ souligne l'importance de favoriser l'installation de personnes motivées et disponibles, afin d'assurer, à minima, le renouvellement de la population agricole, aujourd'hui très vieillissante, ce qui constitue un véritable sujet de préoccupation.

Monsieur DALLA VECCHIA s'excuse du manque d'implication de l'Ordre des architectes lors des échanges précédents, en raison d'un renouvellement de bureau ayant perturbé la transmission des informations. Il précise que les documents n'ont été reçus que récemment par la nouvelle équipe, sans formuler de critique. Après lecture, il interroge la Commune sur une remarque de l'ACE concernant les stationnements, rappelant que le précédent PUD imposait des exigences très élevées, jusqu'à trois fois supérieures à celles pratiquées dans le Grand Nouméa. Il souhaite savoir si ces dispositions ont été revues dans le nouveau PUD. Il souligne que les exigences en stationnement avaient un impact important, notamment par l'emprise au sol et l'augmentation des surfaces imperméabilisées. Il interroge à ce sujet le bureau d'études, précisant qu'il s'agit d'un point technique mais significatif. Enfin, il indique que l'Ordre des architectes pourra, si besoin, formuler des observations complémentaires lors de l'enquête publique.

Madame le Maire indique que, sauf erreur de sa part, la question des stationnements figurait bien parmi les observations formulées lors des phases précédentes, et précise que les exigences en la matière ont été révisées à la baisse.

Monsieur LATRASSE complète en précisant que l'ensemble des caractéristiques liées aux stationnements a été réexaminé. Il souligne que les dispositions actuelles ne résultent pas d'une reprise à l'identique du précédent PUD, et que certaines remarques, notamment celles relatives aux surfaces imperméabilisées, ont conduit à des révisions plus approfondies.

Monsieur MESTRE attire l'attention sur le secteur de Ouano en lien avec un projet prévu à moyen terme. Il observe que, dans plusieurs communes de la côte Ouest comme Païta, des lotissements initialement prévus pour des résidences secondaires évoluent progressivement vers de l'habitat principal. Ce phénomène, devenu fréquent, résulte d'une installation progressive des propriétaires. Selon lui, une évolution similaire est envisageable à Ouano, où

les lotissements actuellement pensés pour un usage secondaire pourraient, à l'horizon de vingt à trente ans, accueillir des résidents permanents. Il insiste sur l'importance d'anticiper cette transformation en intégrant dès à présent les services et équipements adaptés à une occupation à l'année.

Madame ROY précise que, même dans un lotissement à vocation de résidences secondaires, la réglementation permet d'intégrer des commerces de proximité. Elle rappelle qu'il est possible, de mémoire, d'aménager jusqu'à 100 m² de surface commerciale dans ce type de secteur.

Madame le Maire complète en soulignant qu'il existe une vision spécifique portée à l'échelle du territoire communal, qu'elle partage pleinement. Elle insiste sur l'importance de maintenir une cohésion territoriale, y compris dans les zones secondaires, en intégrant des commerces de proximité. Elle exprime le souhait qu'à l'horizon de 10 à 15 ans, ces espaces accueillent un véritable melting pot de personnes, estimant que cette diversité est essentielle pour préserver les équilibres sociaux et humains de la commune. Elle ajoute que l'enjeu est également de favoriser une fréquentation active du village et une participation à la vie locale. Cette approche, conclut-elle, reflète la vision de l'exécutif communal actuel.

Madame le Maire aborde la réflexion engagée sur le développement futur du territoire et sur la politique agricole que la Commune de La Foa souhaite conduire, en lien avec les projets à venir et les futures installations. Elle souligne la volonté affirmée de l'ADRAF, missionnée en tout ou partie par l'État, de porter une vision renouvelée de l'agriculture, en particulier dans les communes de l'intérieur et du nord de la province Sud.

Monsieur WAÏA confirme la nouvelle dynamique de l'ADRAF, particulièrement sur l'aménagement foncier et le développement rural. Il rappelle que si la mission historique de l'agence concernait la redistribution foncière au titre du lien à la terre, celle-ci s'élargit désormais à l'accompagnement des projets de développement. En lien avec le PUD de La Foa, il évoque le secteur de Ouatom, à la limite de Boulouparis, et souligne l'importance d'une approche concertée entre Communes, notamment autour de la ressource en eau, enjeu commun pour l'agriculture, l'assainissement et l'alimentation en eau potable. Il insiste sur la nécessité d'aborder ces enjeux à l'échelle intercommunale, en particulier dans les zones aux dynamiques convergentes, la ressource en eau étant un levier structurant pour un développement agricole et urbain équilibré. Il précise que l'ADRAF est pleinement mobilisée pour accompagner les collectivités dans cette nouvelle phase, en lien avec la réforme de l'établissement initiée en 2023 et effective localement depuis fin 2024.

Monsieur VERGÈS remercie Monsieur WAÏA pour son intervention et confirme que la problématique de l'eau agricole fait l'objet d'une attention particulière de la part de la Province. Il précise que les réflexions engagées sur ce sujet seront partagées avec les parties prenantes le moment venu.

Madame ROUTIER indique avoir pris bonne note du fait que le développement de la presqu'île de Ouano s'inscrit dans le projet de ville. Elle rejoint toutefois les remarques formulées par Monsieur MESTRE, notamment sur les enjeux liés aux commerces et, plus largement, à l'approvisionnement en eau potable. Elle souligne que le développement d'un secteur excentré par rapport au centre du village peut générer certaines difficultés à moyen terme, notamment en matière de desserte et d'équipements. Elle précise toutefois que si le projet est correctement encadré, ces contraintes peuvent être anticipées. Elle appelle néanmoins à une vigilance particulière sur ce point.

Madame DAMBREVILLE indique que la Chambre de commerce et d'industrie de Nouvelle-Calédonie (CCI) n'a pas formulé de remarques de fond sur le projet, mais attire l'attention sur la nécessité d'intégrer pleinement la dimension du risque naturel dans l'aménagement de la zone de Ouano. Elle précise que la CCI a été associée aux réflexions sur le développement touristique de ce secteur, qui suscite de fortes attentes, et estime que le PUD lui paraît globalement cohérent au regard des missions de l'institution. Elle souligne

cependant l'absence de données économiques précises pour évaluer les retombées du tourisme, une limite fréquente en Nouvelle-Calédonie en raison du manque de dispositifs de mesure fiables. Dans le cadre d'un projet de développement économique à visée touristique, elle insiste sur l'importance de disposer d'éléments de référence pour apprécier les impacts sur l'existant, et suggère que la Commune pourrait être force de proposition pour initier ou encourager la production de ces données. Elle conclut en rappelant la nécessité d'un engagement politique pour la mise en place d'études spécifiques, indispensables à l'évaluation des effets liés aux projets de développement.

Monsieur VERGÈS remercie Madame DAMBREVILLE pour sa remarque. Il en profite pour informer qu'un important travail de mise à jour des diagnostics de territoire a été lancé par la Province, dans le but d'actualiser les données existantes. Ces travaux sont menés conjointement par la Direction du Développement Durable des Territoires (DDDT) et la Direction du Développement Économique et du Tourisme (DDET), avec la participation de Monsieur AMBROISE, ici présent, pour la DDET. Il assure que les acteurs concernés seront associés à la démarche au fur et à mesure de son avancement, et que les résultats obtenus seront partagés. L'objectif est de disposer de données actualisées, afin de répondre au constat partagé concernant le manque d'informations disponibles, notamment en matière d'évaluation des retombées économiques et touristiques.

Madame le Maire profite de ce moment d'échanges pour rappeler la complexité du processus de révision du PUD, qui met en lumière les responsabilités importantes assumées par les maires, parfois dans un cadre de compétences contraint.

Madame le Maire remercie l'ensemble des participants pour la qualité des contributions qui permettent d'anticiper les enjeux à venir et de structurer les étapes du projet. Elle conclut en indiquant que la Commune est désormais en mesure d'engager la prochaine étape du projet.

Monsieur VERGÈS remercie la Commune, qui sollicitera prochainement l'avis conforme de la province sur le projet de PUD. Cette étape permettra de rendre le projet de PUD public et d'engager la phase d'enquête publique.

Concernant le calendrier, il confirme que la période envisagée pour la tenue de l'enquête publique, en juin-juillet 2025, reste réalisable. Il précise que l'objectif est de présenter le projet de PUD pour approbation en assemblée de province d'ici novembre 2025, et salue les efforts déployés par l'ensemble des acteurs pour faire avancer le processus dans les meilleurs délais.

Monsieur VERGÈS rappelle que des dispositions ont récemment été adoptées en assemblée de province pour raccourcir les délais de révision des PUD, avec un gain pouvant aller jusqu'à huit mois, ce qui constitue une avancée significative. Il conclut en soulignant que ce type de démarche s'inscrit pleinement dans les efforts de simplification administrative actuellement engagés par la province Sud. Monsieur VERGÈS tient à s'associer aux remerciements adressés aux équipes engagées dans l'élaboration du PUD. Il salue tout particulièrement le travail conduit par la Commune, les bureaux d'études, la DAEM, ainsi que l'ensemble des participants pour la qualité des échanges et des contributions apportées, et précise que le projet de procès-verbal du comité d'études sera adressé sous quinze jours.

La séance est levée à 15h10.

Pour la présidente et par délégation,
le secrétaire général adjoint
chargé de la transition écologique



Christophe Vergès