

# **Bilan de la concertation publique**

**AVANT ENQUETE PUBLIQUE**

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



**Novembre 2024**

## Table des matières

I.	LES MODALITÉS DE LA CONCERTATION PUBLIQUE MISES EN ŒUVRE .....	4
I.1	Une démarche de concertation administrative conduite parallèlement à la concertation publique.....	4
I.2	Un registre et une mise à disposition des informations relatives au projet de plan d'urbanisme directeur en fonction de son avancement .....	4
I.3	Une présentation du projet de territoire au Conseil Municipal.....	4
I.4	Des présentations en réunion de quartier .....	5
I.5	La réalisation de panneaux d'exposition.....	6
I.7	Parution dans la presse .....	10
I.8	Parutions dans le magazine communal « Passerelle ».....	10
II.	SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES ET LEUR PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET DE PLAN D'URBANISME DIRECTEUR.....	12
III.	BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE .....	18
IV.	ANNEXES .....	19

# AVANT-PROPOS

Le plan d'urbanisme directeur (PUD) actuel de La Foa a été approuvé par délibération n° 1-2018/APS du 20 avril 2018.

En juin 2020, la nouvelle mandature en place s'engage à mettre en révision son PUD afin de :

- > Doter la commune d'un PUD actualisé, exprimant le projet de territoire porté par la nouvelle municipalité pour 15 à 20 prochaines années.
- > Tenir compte des nouvelles données (recensement 2019 notamment), etc.
- > Permettre le développement de nouveaux projets, apporter de nouvelles perspectives

Fin 2021, la mairie de La Foa lance officiellement la mise en révision de son PUD.

## CADRE RÉGLEMENTAIRE

Article PS 112-28 du Code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie :

« Dans le cadre de la concertation publique prévue à l'article R. 112-3, la commune met en œuvre les moyens d'information suivants :

1° la décision d'élaborer un plan d'urbanisme directeur est affichée à la mairie de la commune concernée, pendant toute la durée de la procédure. Cette décision mentionne les moyens d'information et de participation prévus qui peuvent, le cas échéant, être mis en œuvre par voie électronique ;

2° la procédure de concertation est annoncée, dans un délai de trente jours francs suivant le rendu exécutoire de la décision mentionnée au 1°, par voie de presse dans au moins un journal local habilité à publier les annonces judiciaires et légales et par un ou plusieurs communiqués radiodiffusés. Les moyens d'information et de participation y sont précisés ;

3° avant le lancement de l'enquête administrative mentionnée à l'article PS. 112-23, une réunion publique, au moins, est organisée avec les habitants, les associations et les autres personnes concernées afin de leur présenter les projets de rapport de présentation, de règlement et, le cas échéant, d'orientations d'aménagement et de programmation ;

4° la mise à disposition des informations relatives au projet de plan d'urbanisme directeur en fonction de son avancement, ainsi que les avis mentionnés aux articles PS.111-13, 112-12 et 112-32 ».

# I. LES MODALITÉS DE LA CONCERTATION PUBLIQUE MISES EN ŒUVRE

L'accès aux informations relatives au projet et la mise à disposition des avis en fonction de l'avancement du projet ont été assurés par :

## I.1 Une démarche de concertation administrative conduite parallèlement à la concertation publique.

Tout au long de l'élaboration du projet de PUD, des personnes publiques ont été associées ou consultées parallèlement à la concertation publique menée via la procédure de concertation administrative et l'organisation de réunions techniques, décisionnelles, ou encore de présentations en Comités d'Études. Des présentations spécifiques ont aussi été organisées, notamment pour la Chambre des Métiers et de l'Artisanat par exemple.

## I.2 Un registre et une mise à disposition des informations relatives au projet de plan d'urbanisme directeur en fonction de son avancement

Les documents composant la révision du PUD ont été mis à la dispositions du public en mairie.

Le public en a été informé et a été invité à formuler ses avis par écrits (courrier / mail) dans un registre mis à disposition.

Le registre de consultation est annexé au bilan de la concertation publique.

## I.3 Une présentation du projet de territoire au Conseil Municipal

Une présentation de l'avancement du projet de PUD et du projet de territoire a été réalisée en conseil municipal le 1<sup>er</sup> décembre 2022.

Certains administrés sont également venus assister à cette présentation ouverte au public.



## I.4 Des présentations en réunion de quartier

Depuis 2022, l'avancement de la révision du PUD est abordé lors des réunions de quartier, et notamment via les infos suivantes :



### Révision du PUD – Point d'étape

Phase 2 Projet de territoire validé en Comité d'étude PS le 12/09/2022  
Présentation en Conseil Municipal faite le 1<sup>er</sup> décembre

#### AXES RETENUS

- ⇒ Assurer la pérennité du développement, de l'attractivité et du rayonnement de La Foa
- ⇒ Favoriser le développement et la diversité du tissu économique de la commune
- ⇒ Accueillir les populations, maîtriser et accompagner le développement résidentiel
- ⇒ Préserver et mettre en valeur l'environnement et la qualité du cadre de vie

Registre de concertation ouvert en mairie depuis le 02 décembre



### Révision du PUD – Synthèse

#### AXE 1 - ASSURER LA PÉRENNITÉ DU DÉVELOPPEMENT, DE L'ATTRACTIVITÉ ET DU RAYONNEMENT DE LA FOA

> LES 2 PÔLES D'ATTRACTIVITÉ ET DE RAYONNEMENT STRATÉGIQUES POUR LE DÉVELOPPEMENT ET L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

LE VILLAGE DE LA FOA (et sa périphérie)  
↳ un centre de bassin de vie structuré, identitaire, une polarité attractive, dynamique, rayonnante et singulière

LE SUD DE LA FOA : LA PRESQU'ÎLE DE QUANO ET LE SECTEUR DE L'AÉRODROME  
↳ émergence d'une polarité secondaire en lien avec les aménités naturelles d'exception et les opportunités de développement et d'aménagement existantes

1/ Développer un nouveau pôle d'attractivité axé sur le tourisme vert, balnéaire, les activités touristiques et de loisirs sur la presqu'île de Quano  
2/ Créer un nouveau pôle d'activité économique dédié et une zone de bassin spécifique en lien avec la STI et opportunité d'aménagement au sud de la commune

> LES ZONES D'HABITAT ÉCARTÉES

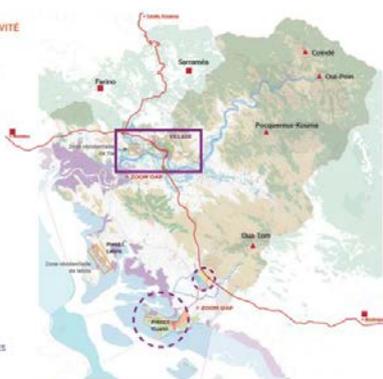
La zone résidentielle rurale et de villégiature de Lebrin à maîtriser (notamment au regard de la ressource en eau et des réseaux)

↳ Tribus à accompagner dans leur développement et aménagement du territoire

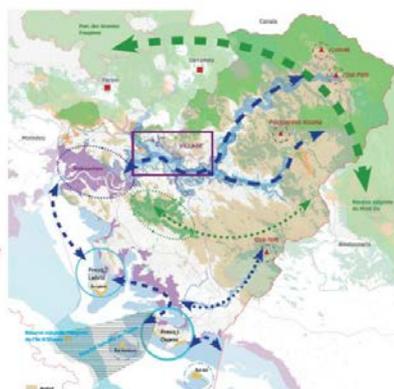
> AU DELÀ DE CES SECTEURS CARACTÉRISÉS, LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES DOIVENT ÊTRE PRÉSERVÉS

> Renforcer l'intercommunalité et affirmer le rôle de centre de bassin de vie de La Foa

Au-delà des nécessités imposées par les dynamiques physiques et géographiques (bassin versant, zone côtière Ouest, etc.), certains enjeux de développement communs s'approprient nécessairement au travers d'une coopération intercommunale affirmée et renforcée dont La Foa doit être le moteur : gestion des déchets, promotion touristique, transports en commun intercommunal, préservation et mise en valeur de l'environnement, etc.



ZOOM SUR LES SECTEURS STRATÉGIQUES  
> Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



INFORMATION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR (PAD) DE LA COMMUNE DE LA FOA



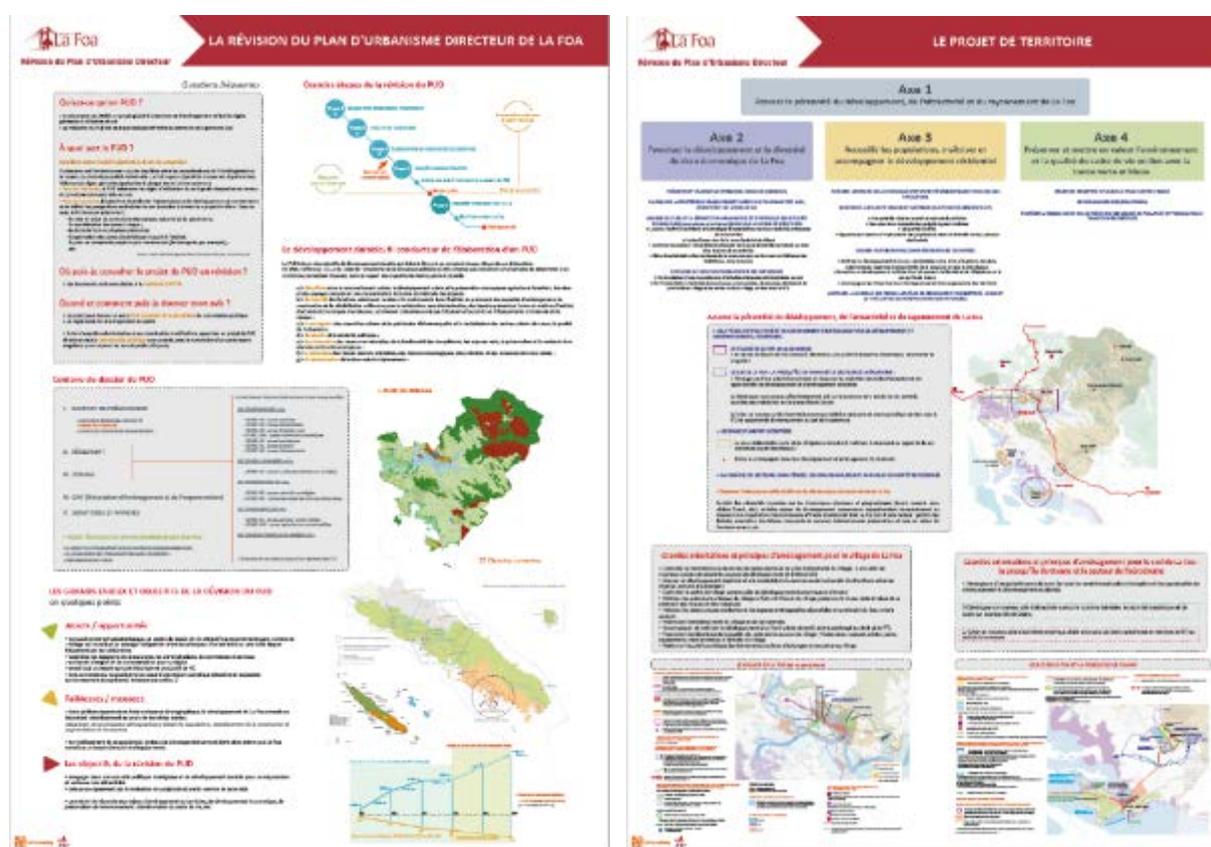
## 1.5 La réalisation de panneaux d'exposition

Dans le cadre de la concertation publique, 7 panneaux d'expositions grand format ont été réalisés ; présentant la procédure de révision, de concertation, le contenu du dossier de PUD, les grands enjeux et objectifs de la révision et les évolutions entre le PUD actuel et en projet.

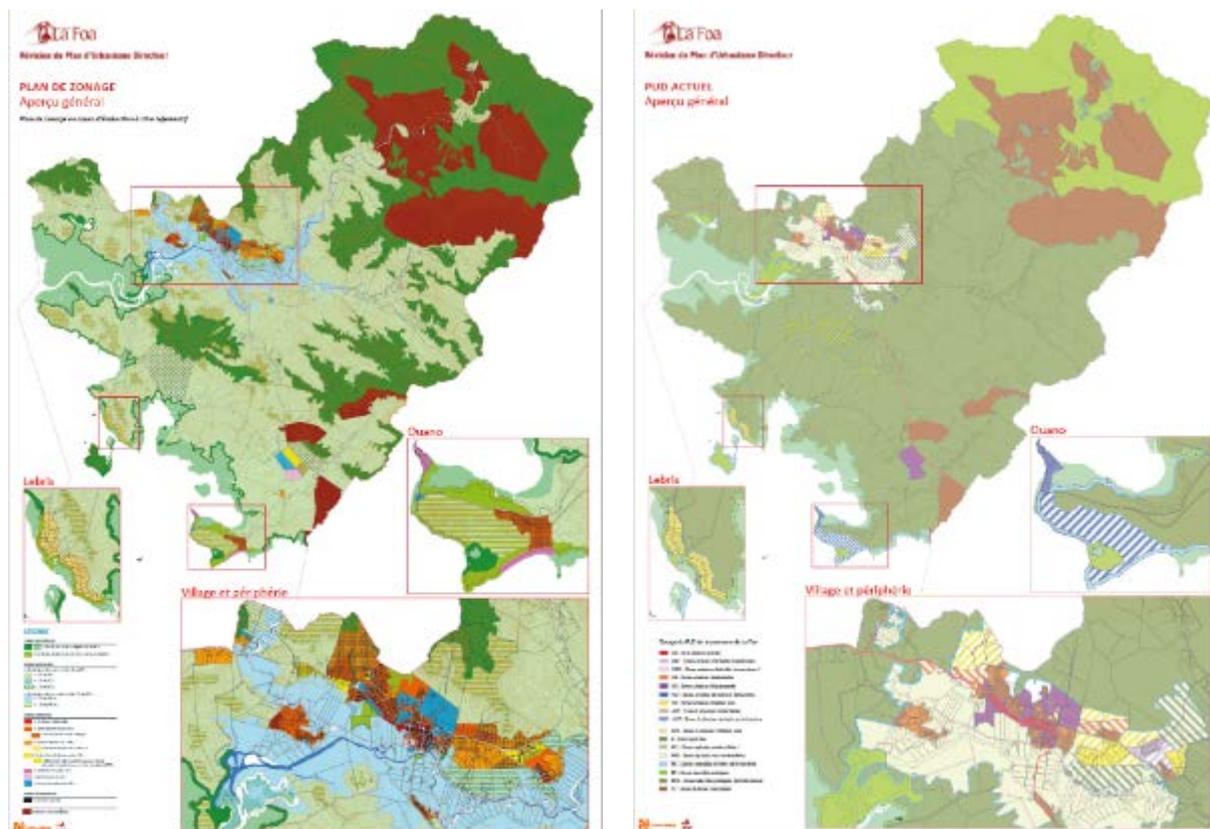
Ces panneaux ont été exposés dans la salle du Centre socio culturel de La Foa, en amont et en aval de la réunion publique. De nombreux échanges ont d'ailleurs eu lieu avec les habitants à l'issue de la réunion publique devant les panneaux d'expositions.

Par la suite, ces panneaux ont été exposés en mairie où ils sont toujours visibles.

### Aperçu des panneaux :



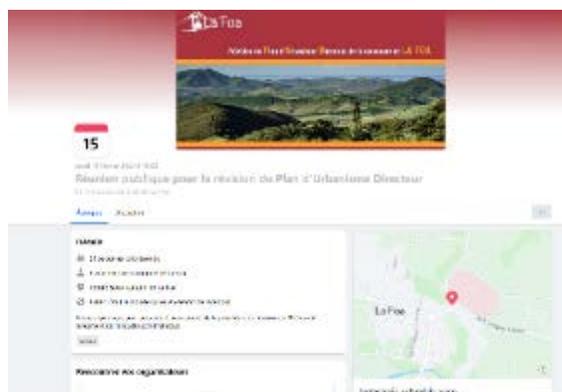




Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme de Nouvelle-Calédonie, en amont du lancement de l'enquête administrative, une réunion publique a été organisée dans la salle du Centre socio culturel de La Foa le jeudi 15 février 2024.

Cette réunion publique a été annoncée via les moyens suivants :

- Facebook de la commune,
- Communiqué de presse.



## 1.6 Parution dans la presse

L'organisation de la réunion publique et au-delà une communication sur la révision du PUD a été faite dans la presse locale « La voix du Caillou » :

**Le maire Florence Rolland et les élus ont organisé au centre socioculturel, une réunion de présentation du projet de révision du PUD (Plan d'Urbanisme Directeur).**

En introduction, Florence Rolland a rappelé que « la révision du PUD est une mission conséquente qui a débuté en 2021 et qu'elle nécessite l'intervention de tous les services provinciaux qui ont un regard sur les projets d'aménagement de la commune et du territoire ». Michel Santarosa, Sénior adjoint en charge du patrimoine communal, des travaux et de l'urbanisme a souligné que « le dernier PUD datait de 2006, mais il ne concordait plus avec les ambitions économiques et politiques pour son développement ».

## 1.7 Parutions dans le magazine communal « Passerelle »

La révision du PUD a fait l'objet de deux parutions en double page central dans le magazine municipal :

- En mai 2022 :

**GROS PLAN LE PUD, UN GOUVERNAIL POUR PILOTER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL**

Le 21 septembre 2021, par délibération du conseil municipal n°2021/58, la mise en révision du Plan d'Urbanisme de la commune a été actée.

Le Plan d'Urbanisme Directeur PUD, permet à l'équipe municipale de définir et planifier sa stratégie de gestion et de développement de son territoire à horizon 10 ans.

C'est un outil prescriptif qui est élaboré sur l'ensemble d'un territoire communal, à l'exception des terres coutumières, il permet de réglementer l'utilisation des sols pour atteindre des objectifs d'aménagement et de développement inscrits dans un projet de territoire.

**QUELS SONT LES OBJECTIFS DU PUD ?**

Identifier les enjeux du territoire communal

- Le PUD a pour rôle d'identifier, au travers du diagnostic de territoire, les contraintes et les potentialités par secteur, afin de définir les enjeux à traiter, mais aussi les besoins de la population et ainsi être en mesure de prioriser des moyens d'intervention pour développer la commune.

Planifier le développement du territoire

- Le projet de territoire met en place une véritable stratégie de développement communal, qui se construit à partir du projet politique de la commune, des besoins et des enjeux pré-identifiés dans le diagnostic de territoire. Il doit ainsi exposer une projection du territoire de demain et prioriser des orientations et des mesures pour y parvenir.

Le PUD produit une réglementation locale qui est opposable aux tiers et qui sert de support à l'instruction du droit des sols. Cette réglementation porte notamment sur la constructibilité, la destination des terrains ou encore sur les caractéristiques des constructions.

Tous les travaux effectués en méconnaissance des obligations imposées et des règlements pris, ou en méconnaissance des prescriptions constituent une infraction au code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie.

Les sanctions peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou les personnes responsables de l'exécution des travaux réalisés en infraction.

**LES SANCTIONS PEUVENT PRENDRE LA FORME D'UNE AMENDE**

Pour les cas de constructions d'une surface de plancher

- une amende comprise entre 140 000 F CFP et 700 000 F CFP par mètre carré de surface construite sans autorisation.

Pour les autres cas, l'amende peut atteindre une somme maximum de 35 000 000 F CFP et d'une peine d'emprisonnement, en cas de récidive. Un emprisonnement de 6 mois peut être prononcé, en plus d'une amende.

Sous réserve de son homologation par la loi, conformément aux dispositions de l'article 157 de la loi organique n° 99-209 du 19 mars 1999.

En cas d'infraction avérée,

- la mise en conformité des lieux ou celle des ouvrages avec la réglementation d'urbanisme ;
- la démolition des ouvrages ;
- la réaffectation du sol en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur.

Les dispositions réglementaires du Code de l'Urbanisme applicables en province Sud : Doivent être précédées d'un permis de construire les ouvrages, constructions, aménagements, installations et travaux suivants :

- 1° Les constructions nouvelles ayant une surface de plancher hors œuvre brute supérieure à 20 mètres carrés ;
- 2° Les travaux portant sur une construction existante et ayant pour effet de créer une surface de plancher hors œuvre brute supplémentaire supérieure à 20 mètres carrés ;
- 3° Les travaux portant sur une construction existante et ayant pour effet d'en modifier l'aspect extérieur ou l'aménagement intérieur, lorsque ces travaux portent sur un établissement recevant du public ou s'accompagnent d'un changement de destination ;
- 4° Les constructions nouvelles adossées à un immeuble classé ou inscrit à l'inventaire supplémentaire au sens de la délibération n° 14-1990/APS du 24 janvier 1990 relative à la protection et à la conservation du patrimoine dans la province Sud ;
- 5° Les foliènes dont le mât a une hauteur supérieure ou égale à 12 mètres.

**Quels axes de développement pour le centre urbain et sa périphérie ?**

- Fluer les limites de développement et des extensions urbaines
- Définir les zones de développement futur (extensions, densification)
- Définir la stratégie de développement au droit de la RTI en traversés de village
- Qui développe les activités économiques et quelle cohabitation avec leur environnement ?
- Comment prioriser l'attractivité et la qualité du cadre de vie à l'échelle du centre urbain ?

Entrees de ville actuelle  
Coeur de village (et lien avec la RTI)  
Centre urbain de La Foa (noblesse des fonctions urbaines, services, habitat, équipements)  
Extensions urbaines, périphérie du village  
Secteur de qualification en raison de son positionnement stratégique  
Carrefour stratégique

Equipements publics  
Activités économiques  
Zones urbaines résidentielles  
Zones rurales résidentielles  
Contraintes en droit de la RTI  
Exploitations agricoles aménagées par la DCR

Densité potentielle d'urbanisation en continuité du tissu urbain existant sur des espaces non bâtis, hors dents creues et potentialité de densification.

Donner la cohésion et les confins d'espaces entre les activités sources de nuisances et les habitations.

- En Août 2023 pour un point d'avancement spécifique sur la révision du PUD. Les modalités de concertation publique y ont notamment été annoncées :

DOSSIER | La Foà

## Point d'étape PUD



**Le plan d'urbanisme directeur est l'outil réglementaire qui traduit le projet d'aménagement du territoire défini par les élus.**  
Elaboré à l'échelle de la commune, le PUD intègre, dans une perspective de développement durable, les questions d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'économie, de vie sociale et d'environnement.

**Pour cela, il fixe les règles précises de construction par zone et les intentions d'aménagement de certains secteurs à enjeux. Le PUD s'impose à tous. C'est sur la base des règles qu'il prescrit que le maire délivre les permis de construire et les autres autorisations d'urbanisme.**

**L'ensemble des étapes de la révision du Plan d'Urbanisme Directeur est effectué sous le pilotage et l'approbation de la province Sud.**

**La révision du PUD progresse**

**Où en est-on ?**

- Mise en révision du PUD - Conseil municipal du 21 septembre 2021.
- Présentation du diagnostic et du projet de territoire - Conseil municipal du 1<sup>er</sup> décembre 2022.

**Actuellement en cours :** l'élaboration du dossier réglementaire (zonage et règlement) avant l'enquête administrative (consultation des chambres consulaires, collectivités publiques...).

A venir, en septembre 2023, une réunion d'information publique.

**Appel à candidature ZEIA MEARÉ**

Lot 43, section Mearé, ZEIA (N°C : 3827-46465). Parcelle d'environ 39 ares 69 centiares, dans le lotissement industriel de Mearé.

Selon le Plan d'Urbanisme Directeur en vigueur, le lot est en zone UAE, zone urbaine activité économique accueillant les activités artisanales et industrielles, notamment celles dont l'implantation dans d'autres zones n'est pas autorisée du fait des nuisances spécifiques.

Elle accueille également des commerces, des bureaux et de l'habitat IM à la vocation de la zone. La hauteur des constructions autorisées n'est pas limitée.

**Contraintes du foncier :**

- Néant
- Estimation : 300 kF l'are, soit 1 669 000F le lot.

Offre à remettre aux services techniques par mail à [urbanisme@mairiefoa.nc](mailto:urbanisme@mairiefoa.nc) ou à déposer à l'accueil.

**Votre offre doit comprendre :**

- Le descriptif du projet
- Le nombre d'emplots côtés

DOSSIER | La Foà

**Concertation publique**

Depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2022 et la présentation du projet de territoire en Conseil municipal, un registre est tenu à la disposition du public en Mairie afin de recueillir des observations.



**Appel à candidature ZEIA MEARÉ**

Lot 43, section Mearé, ZEIA (N°C : 3827-46465). Parcelle d'environ 39 ares 69 centiares, dans le lotissement industriel de Mearé.

Selon le Plan d'Urbanisme Directeur en vigueur, le lot est en zone UAE, zone urbaine activité économique accueillant les activités artisanales et industrielles, notamment celles dont l'implantation dans d'autres zones n'est pas autorisée du fait des nuisances spécifiques.

Elle accueille également des commerces, des bureaux et de l'habitat IM à la vocation de la zone. La hauteur des constructions autorisées n'est pas limitée.

**Contraintes du foncier :**

- Néant
- Estimation : 300 kF l'are, soit 1 669 000F le lot.

Offre à remettre aux services techniques par mail à [urbanisme@mairiefoa.nc](mailto:urbanisme@mairiefoa.nc) ou à déposer à l'accueil.

**Votre offre doit comprendre :**

- Le descriptif du projet
- Le nombre d'emplots côtés

Passerelle magazine | AOUT 2023 | N°30

Passerelle magazine | AOUT 2023 | N°30

## II. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES ET LEUR PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET DE PLAN D'URBANISME DIRECTEUR.

### **La relation de proximité entre la mairie et la population**

Dans ses relations quotidiennes avec la population, la mairie entretient des échanges réguliers et de proximité. Les porteurs de projets, populations rencontrant des difficultés avec la réglementation d'urbanisme en vigueur, associations, entreprises, etc. sont en relation avec les services de la commune.

Bien que la prise en compte des intérêts particuliers soit indispensable, l'intérêt général et le partage de compétences encadrent la procédure de révision d'un PUD et les capacités d'intervention de la mairie.

Aussi, dans ses dispositions réglementaires, l'outil PUD reste souvent limité en termes de réponses effectives à apporter aux problématiques soulevées par les populations. Il ne fait partie que d'un ensemble législatif et réglementaire qu'il convient souvent de rappeler.

### **L'analyse du registre d'observations**

Le registre d'observations est annexé au bilan de la concertation publique.

Ce dernier a permis à une vingtaine d'administrés d'exprimer formellement leurs demandes dans le cadre de la révision du PUD, au-delà des échanges avec la mairie.

Les observations recueillies concernent majoritairement des demandes d'évolutions du zonage ou du règlement par des propriétaires de la commune. Des observations viennent également conforter les choix opérés concernant les zones agricoles et la presqu'île de Lebris.

Les avis ont été enregistrés en mairie et ont fait l'objet des analyses suivantes :

#### **1/ Secteur La Foni**

10 administrés de la commune ont émis des observations concernant la SCI La Foni.

Leur souhait est de pouvoir obtenir des titres de propriétés en leur nom propre lors de la dissolution de la SCI (créée il y a 17 ans), sous forme de lotissement agricole (vocation agricole et touristique).

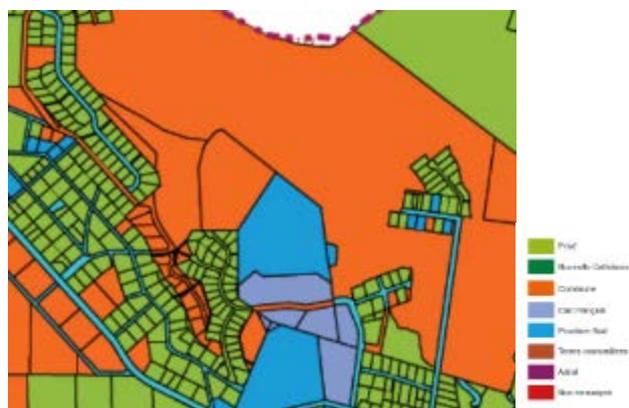
#### **Réponse apportée :**

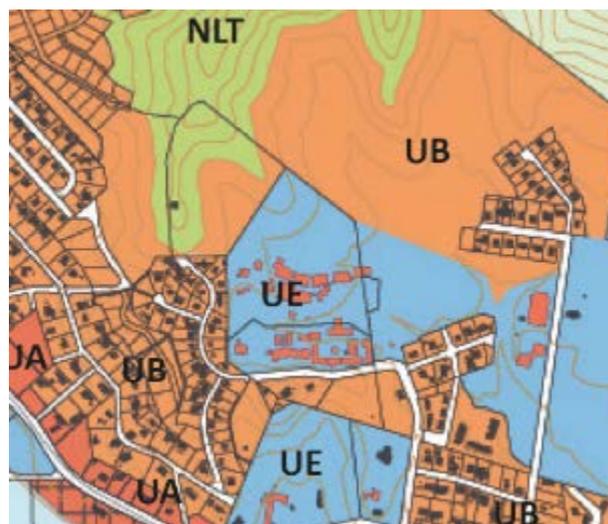
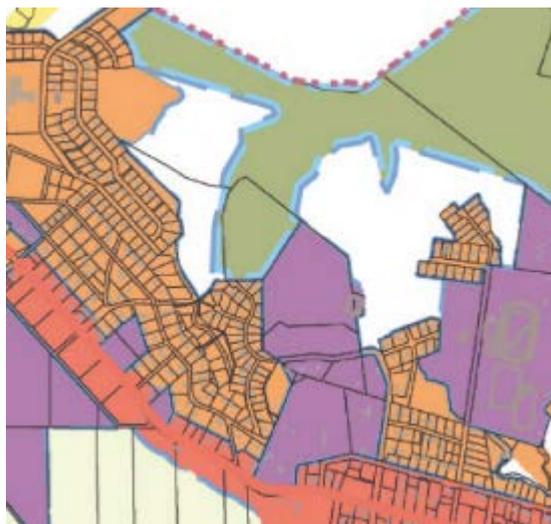
La création de la zone AC2 devrait contribuer à répondre à ces demandes tout en imposant un certain nombre de conditions (environnement, préservation du caractère agricole, etc.)



### 3/ Le conseil de l'eau Farino, La Foa, Sarraméa

Le conseil de l'eau souhaite que la zone située derrière le collège et le lotissement Froussard soit classée en zone naturelle protégée NP car c'est une vallée avec un creek (en partie de forêt sèche) à fort potentiel environnemental. Le conseil effectue des travaux de reboisement des berges du creek qui coule plus de 6 mois dans l'année.



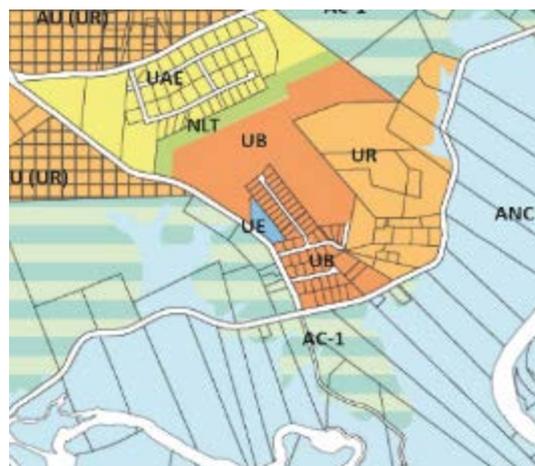


**Réponse apportée :**  
 Le foncier concerné est de maîtrise publique (province Sud et essentiellement mairie de La Foa).  
 L'aménagement éventuel futur de ce foncier pourra se faire en concertation et avec pour objectif de préserver le creek et ses berges.

**4/ Secteur Méaré**

Un administré de la commune souhaite que la surface minimum constructible de 2 ha issue du précédent PUD soit revue à la baisse pour ses propriétés (M. Marinace) à Méaré afin de pouvoir allotir (surtout le lot 45 bis pie). Le souhait serait de pouvoir reclasser les lots en UB.





**Réponse apportée :**

Il n'est pas possible de faire un zonage différencié à la parcelle, la réflexion devant se faire par secteurs cohérents. Ainsi, cette demande conduirait à étendre un nouveau secteur UB portant sur un ensemble de lots, ce qui n'est pas compatible avec les capacités des réseaux existants.

**5/ Concernant les zones agricoles**

Un administré exprime sa satisfaction concernant les nouvelles zones agricoles AC, AC1 et AC2 du PUD révisé. Il précise que l'esprit « gentleman Farmer » serait bienvenu pour attirer de nouveaux acteurs économiques et fixer une population active sur la commune.

**6/ Concernant les zones agricoles**

Un administré exprime son intérêt pour les zones AC2 (activités diversifiées, accès foncier, etc.)

**7/ Presqu'île Lebris**

Un administré de la presqu'île Lebris se satisfait des nouvelles règles visant à limiter le morcellement à outrance sur ce secteur.

Il souhaiterait que soient ajoutées des règles pour garder l'esprit de villégiature et le côté rural (UR), en évitant l'implantation d'activités nuisibles (casse-auto, élevage porcin, pollution, etc.)

**Réponse apportée :**

La révision du PUD répond à ces demandes.

## 9/ Centre de village

Un administré exprime son désaccord avec la décision d'augmenter la distance minimale entre les limites séparatives de 3 à 4 m en UA dans le PUD en révision. Il estime cette règle contreproductive car elle limiterait les possibilités de construire, baisserait la valeur immobilière, etc.

Il souhaite un maintien à 3m ou une règle flexible selon la taille des lots et les projets spécifiques.

### LES ZONES URBAINES

EXPOSÉ DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

**UA Zone centrale**

**Caractéristiques de la zone / Objectifs recherchés**  
 Les espaces réglementés par les articles de la zone UA recouvrent les zones centrales du village de La Foa. Il y sera recherché une densité et une mixité des fonctions urbaines (habitat, commerces, services, bureaux, équipements publics ou privés).

**Territoires concernés**  
 > Le cœur de village aux abords de la RT1 et du centre historique de La Foa

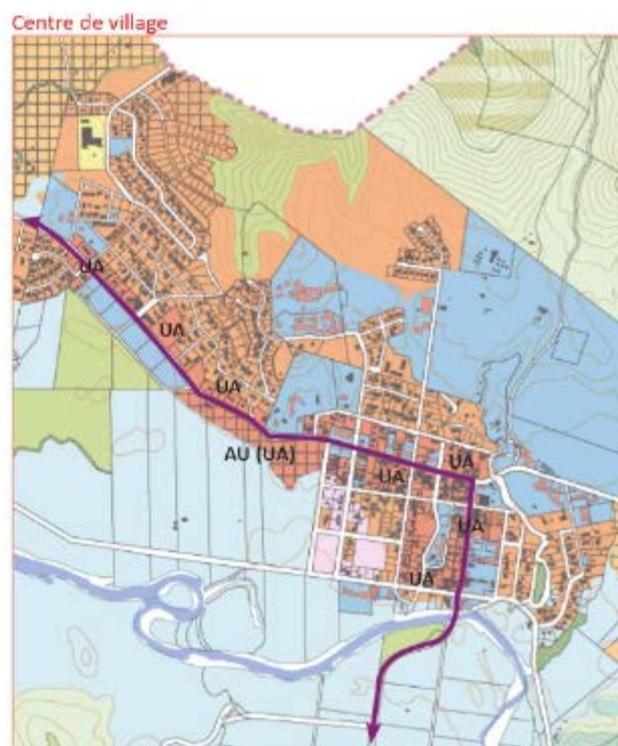
**Principes réglementaires / Morphologies et formes urbaines recherchées**

**l'espaces > RT1**  
 > vacance d'entretien et de traitement qualitatif du rapport à l'espace public. Les ROC en façade sur rue y seront obligatoirement affectés aux logements, commerces, activités de service ou associatives.  
 > constituer un front bâti et un paysage urbain de rue de centre-ville.  
 > conserver et valoriser l'identité paysagère du site de La Foa.  
 > implémentation à l'alignement de l'espace public ou une distance de H/2 et 3m. min.  
 > zone de retrait entre bâti et espace public correspondre à une logique de prolongement de l'espace public.  
 > stationnement situés au façade devra être l'objet d'un traitement paysager.

**l'espaces > autres axes et emprises adossées**  
 > retrait façade H/2 et 4m. min.  
 > retrait annexes ou carports 3m. min.  
 > ROC peuvent être dédiés aux stationnements, dans le cadre d'opérations collectives.  
 > zone de retrait ne peut accueillir de stationnement et doit faire l'objet d'un traitement paysager.

**l'espaces > constructions les unes par rapport aux autres**  
 > constructions accolées non contiguës et séparées par une distance égale à la hauteur de la façade la plus élevée et 4m. min.

taille des parcelles : 8 ares min.  
 Densité au sol : 80% max.  
 Espaces verts et plantations : 10% min.



### Réponse apportée :

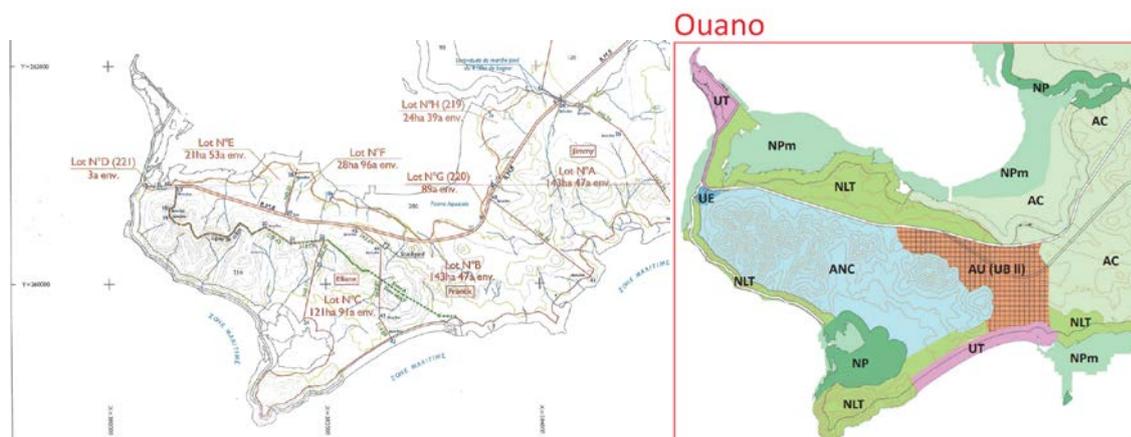
Les règles fixées dans le projet de règlement sont :

H/2 et 4m,

Si implanté à 3m = 6m max de façade

## 10/ Presqu'île de Ouano

Le propriétaire foncier sollicite le reclassement du lot n°B de la succession Paladini en cours en zone UBli.



### Réponse apportée :

Le classement proposé en zone AU (UB li) répond à la demande de l'administré tout en préservant la puissance publique des négociations à mener pour financer les renforcements de réseaux nécessaires.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone passera par une procédure approuvée par la province Sud, permettant d'adapter le phasage éventuel au contexte réel (besoins en logement, valorisation du littoral, ...).

NB : Les demandes qui n'auront pas été satisfaites pourront néanmoins être renvoyées à l'enquête publique pour une nouvelle instruction.

## III. BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

La concertation publique s'est tenu conformément dispositions du Code de l'Urbanisme de Nouvelle-Calédonie.

Durant toute la durée de la procédure, les populations ont été informées du projet de révision du PUD, des moyens mis à disposition pour exprimer leur avis et demande.

Le bilan de la concertation publique est considéré comme positif au regard de la nature, du nombre de remarques formulées et de l'absence d'opposition apparente sur le projet de PUD révisé.

L'adhésion générale majoritaire apparente conforte la mairie dans son projet de territoire et sa volonté de mise en application de son Plan d'Urbanisme Directeur révisé.

#### IV. ANNEXES

Le 23 Décembre 2022

Notre demande pour le nouveau plan d'urbanisme directeur est :

Que ce nouveau PUD permette l'obtention d'un titre de propriété en nom propre aux Sociétaires de la SCI LA FONT, créée il y a 17 ans, lot 37 Section OURAIL à la fva avec à terme la dissolution de celle-ci.

Ce qui signifie d'activer la SCI LA FONT à se transformer en lotissement agricole par exemple, selon la demande faite en Mars de la fva.

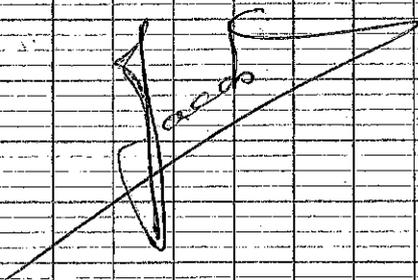
La destination des parcelles restant à vocation agricole et touristique.

JACOBS Josette

Gérante SCI LA FONT

Tel: 83 27 62

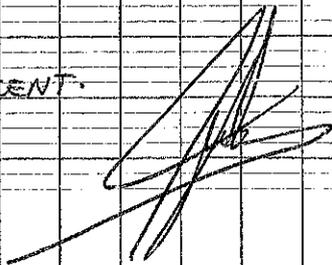
e-mail [brousse.nc@gmail.com](mailto:brousse.nc@gmail.com)



Le 23 décembre 2022:

Demande identique à la précédente pour la SCI LA FONT, permettre l'obtention de titres de propriétés en propres.

JACOBS VINCENT.



le 29/12/2022

Notre demande PUD permette  
l'obtention d'un titre de propriété en  
nom propre aux sociétaires de la  
SCI LA FONI, créée il y a 17 ans,  
lot 37 section OURAIL avec à terme  
la dissolution de celle-ci.

Ce qui signifie d'autoriser la SCI LA  
FONI à se transformer en lotissement agricole  
par exemple, selon la demande restant à  
vocation agricole et touristique.

TEL = 75.65.33

J. JAMARON

le 29/12/2022

Notre demande pour le Nouveau PUD  
que ce Nouveau PUD permette l'obtention  
d'un titre de propriété en nom propre aux  
sociétaires de la SCI LA FONI créée il y a  
17 ans, lot 37 section OURAIL avec à terme  
la dissolution de celle-ci.

Ce qui signifie d'autoriser la SCI LA FONI  
à se transformer en lotissement agricole par  
exemple, selon la demande faite au Maire  
de la FGA.

la destination des parcelles restant à vocation  
agricole et touristique. TEL: 874410

GOS. GOSCHENÉ



Le 29 Décembre 2022.

Notre demande pour le nouveau plan d'urbanisme directeur est :

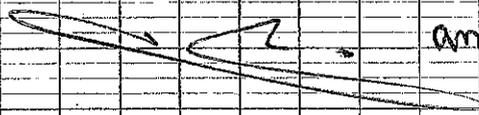
Que ce nouveau PUD permette l'obtention d'un titre de propriété en nom propre aux sociétaires de la SCI LA FONI, crée il y a 17 ans, lot 37 section Ourail avec à terme la dissolution de celle-ci.

Ce qui signifie d'autoriser la SCI LA FONI à se transformer en lotissement agricole par exemple, selon la demande faite en Mairie de la FOA.

La Destination des parcelles restant à vocation agricole et touristique.

Pascal Friant

TEL: 79 23 77



ammpas @ MLS. NC

Le 29/12/22

Notre demande pour le nouveau plan d'urbanisme directeur est :

Que ce nouveau PUD permette l'obtention d'un titre de propriété en nom propre aux sociétaires de la SCI LA FONI, crée il y a 17 ans, lot 37 section Ourail avec à terme la dissolution de celle-ci.

Ce qui signifie d'autoriser la SCI LA FONI à se transformer en lotissement agricole par exemple, selon la demande faite en Mairie de la FOA. La destination des parcelles restant à vocation agricole et touristique.

FRIANT Annie

TEL: 75 70 75

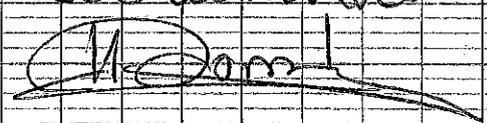
AF.

ammpas @ MLS. NC

Le 06 janvier 2023

Notre demande pour le nouveau plan d'urbanisme directeur est :  
Que ce nouveau PUD permette l'obtention d'un titre de propriété en nom propre aux sociétaires de la SCI LA FONI, créé il y a 17 ans, lot 37 section OURAIL avec à terme la dissolution de celle-ci.  
Ce qui signifie d'autoriser la SCI LA FONI à se transformer en lotissement agricole par exemple selon la demande faite en Mairie de La Foa.  
La destination des parcelles restant à vocation agricole et touristique.

Patrice Lombard Telp: 75 14 52



La Foa le 06/01/2023

Notre demande pour le nouveau plan d'Urbanisme directeur est :  
Que ce nouveau PUD permette l'obtention d'un titre de propriété en nom propre aux sociétaires de la SCI LA FONI créée il y a 17 ans, lot 37 section OURAIL avec à terme la dissolution de celle-ci.  
Ce qui signifie d'autoriser la SCI LA FONI à se transformer en lotissement agricole par exemple selon la demande faite en Mairie de La Foa.  
La destination des parcelles restant à vocation agricole et touristique.  
Marcelle HONDA LOMBARO tél 82 19 82 

Le 9 janvier 2023

Nous souhaitons la révision du classement d'une partie du lot 22 pié (3827-073589) section La Fou Nord Village - Zone NE et AUB

Pour la zone AUB nous souhaitons qu'il y ait un plan en zone constructible

Yann Saury l'avergne tel 77 2736

le 16 janvier 2023

Notre demande pour le nouveau plan d'urbanisme directeur est:

Que ce nouveau PUD permette l'obtention d'un titre de propriété en nom propre aux sociétaires de la SCI LA FOU, car il ya 14 ans, lot 37 section OURAIL avec à terme la dissolution de celle-ci.

Ce qui signifie d'autoriser la SCI LA FOU à se transformer en lotissement agricole par exemple, selon la demande faite en Mairie de La Fou.

La destination des parcelles devant à vocation agricole et touristique

Virginie Rabat  
Tel: 77.48.21



La For le 10 août 2023

Le conseil de l'eau Forier La For-Souranville  
souhaiterai dans le cadre de la révision des  
PDU de la communes de La For.

1) que la zone se situant derrière le collège  
d'état et légalement Froussard soit classé  
comme "Zones naturelles protégées" c'est  
une vallée avec 1 creek en partie de Forier  
ruche à fort potentiel environnemental.

Le conseil de l'eau y affectant des travaux  
de reboisement c'est 3000 arbres qui vont  
être mis en terre sur les berges du creek.  
Creek qui coule + de 6 mois dans l'année

La For, le 30/01/2024.

Lors de la révision du P.U.D, nous souhaitons  
que la surface minimum actuelle de  
2 ha pour un lot soit revue à la  
baisse (8 à 10 ares) pour le  
propriétaire MARINACCE (Père et Fils)  
à Meare, afin de pouvoir allouer  
(surtout le 45 Bis pie.)  
nous souhaitons que ces  
soit classés en zone Rendantielle  
(UB).

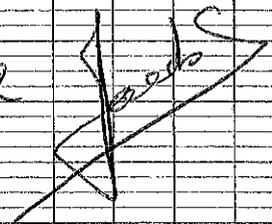
La Foa le 28 Février 2021,

Dans ce nouveau PUD, le développement économique est conforté par les zones AC/AC1/AC2.

Ces zones vont favoriser des activités agricoles variées et innovantes, grâce à l'accès à des emplacements accessibles à des structures plus petites. L'esprit "Gentleman Farmer" serait bienvenu dans ces zones pour attirer de nouveaux acteurs économiques sur la commune.

Ces zones sont essentielles pour fixer une population active sur la commune de la Foa.

JACOBS Josette Tel 83 27 62



La Foa le 28 FEVRIER 2024.

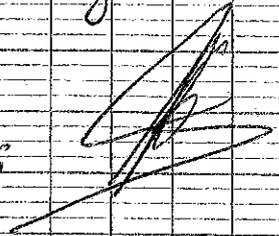
Les zones AC2 du nouveau PUD sont intéressantes, elles vont permettre la pérennisation d'activités agricoles diversifiées.

Elles permettront aussi aux jeunes et aux personnes qui souhaitent une activité complémentaire d'accéder à un outil de travail, ce qui permettra d'augmenter l'activité agricole de ces zones.

Il faut favoriser la diversification des activités agricoles, dont la commercialisation des produits sera facilitée par le nouveau marché créé par

la commune de la Foa.  
Favoriser aussi la venue d'entreprises agricoles extérieures  
au village.

JACOBS VINCENT TEL: 91 93 26

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JACOBS VINCENT', written over the printed name and telephone number.

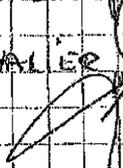
Notes demand pour le nouveau plan d'urbanisme directeur est:

Que ce nouveau PUD permette l'obtention d'un titre de propriété en nom propre aux sociétaires de la "SCI LA FOVI", créé il y a 14 ans, lot 37 section OURAIL avec à terme la dissolution de celle-ci

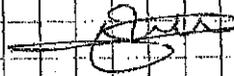
Ce qui signifie d'autoriser la "SCI LA FOVI" à se transformer en lotissement agricole par exemple, selon la demande faite en mairie de LA FOA.

la destination des parcelles restant à vocation agricole et touristique

CHEVALIER Richard



CHEVALIER Régine  
née CLAVEL



Fait le 20/12/22 à LA FOA.

**dst@mairielafoa.nc**

---

**De:** Village Lebris <villagelebris@gmail.com>  
**Envoyé:** lundi 12 décembre 2022 10:02  
**À:** sg@mairielafoa.nc; dst@mairielafoa.nc; Florence Rolland  
**Objet:** Révision PUD Lebris

Bonjour,

Comme évoqué lors de notre dernière réunion, nous avons suggéré d'être attentif sur le zonage de Lebris. Pour mémoire, nous sommes passés d'une zone UB à UR, avec comme principal motif de ne pas morceler à outrance, ce qui est une bonne chose (Gestion de la ressource en eau, et modération de la densité démographique).

Il faudra peut être ajouter à notre zone des gardes fous, pour garder l'esprit villégiature et le côté UR, en évitant l'implantation d'activités nuisibles (casse-auto, élevage porcin, pollution...) Nous pourrions échanger sur ce point, lors de notre rencontre prochaine.

Bien cordialement,

Jb Guilbot

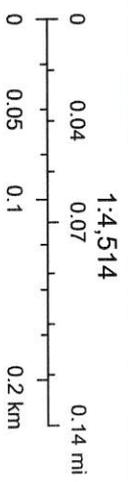
Conseil de Maa Savant d'1 espace naturel protégé

Carte générée avec l'explorateur cartographique de Géorep.nc



16/08/2023 07:43:25

Override 1



Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie / DJTTR / Bureau de la cartographie : cartographie.djttr@gouv.nc, Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie / Province Nord / GIE SERAIL, Maxar

# Carte générée avec l'explorateur cartographique de Géorep.nc



16/08/2023 07:48:33

Lignes

Override 1

Override 2

Override 3

1:4,514  
0 0.04 0.07 0.1 0.14 mi  
0 0.05 0.1 0.2 km

Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie / DITTT / Bureau de la cartographie :  
cartographie.dittt@gouv.nc, Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie,  
Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie / Province Nord / GIE SERALL, Maxar

## Yolande Tein-Baï

---

**De:** n.amat@pad.nc  
**Envoyé:** samedi 6 avril 2024 14:45  
**À:** sg@mairielaoa.nc; Urbanisme Mairie La Foa  
**Objet:** Remarque Importante - Nouveau PUD

**Indicateur de suivi:** Assurer un suivi  
**État de l'indicateur:** Avec indicateur

Bonjour Mesdames,

Je me permets de vous adresser ce courriel, pour évoquer une remarque importante concernant le nouveau PUD de La Foa.

Après avoir attentivement examiné les modifications apportées au PUD, notamment la décision d'augmenter la distance minimale entre les limites séparatives de 3,00m à 4,00m en zone UA, je me sens dans l'obligation de partager avec vous mes préoccupations à ce sujet.

La zone UA est connue pour être le zonage le plus dense de la commune, regroupant des lots de tailles réduites destinés à un développement urbain fort. L'augmentation de cette distance minimale, bien qu'intentionnée pour améliorer l'urbanisme et l'espace de vie des résidents, semble en réalité contre-productive au vu des spécificités de cette zone.

En effet, augmenter la distance entre les limites séparatives sur des lots déjà petits limiterait significativement les possibilités de construction et d'aménagement pour les propriétaires. Ceci pourrait entraîner une diminution de la valorisation des terrains concernés, ainsi qu'une réduction de l'espace utilisable pour le développement de nouveaux logements ou d'activités économiques.

De plus, la zone UA est cruciale pour le développement économique de La Foa. Elle est destinée à accueillir un secteur de développement dynamique, incluant des commerces, des services et des habitations. Un espace de construction réduit pourrait dissuader les investissements, freiner le développement économique et limiter la création d'emplois dans notre commune.

Dans ce contexte, je vous propose d'envisager une révision de cette mesure, en tenant compte des spécificités de la zone UA et des impacts potentiels sur les administrés et le développement économique de La Foa. Une approche plus modérée, peut-être en maintenant la distance minimale à 3,00m ou en adoptant une réglementation flexible selon la taille des lots et les projets spécifiques, pourrait offrir une solution équilibrée.

Je suis à votre entière disposition pour discuter de cette question plus en détail.

Je vous remercie pour votre attention à ce message et reste dans l'attente de votre retour.

Bien cordialement,



**Nelson AMAT**  
+687 76.68.82  
n.amat@pad.nc  
BP 102 - 98881 Farino

M. Franck PALADINI  
8, rue de la Loire – PK4  
98800 Nouméa  
[Franckpaladini4@gmail.com](mailto:Franckpaladini4@gmail.com)

La Foa, le 08 novembre 2024

Madame le Maire,  
Mairie de La Foa  
BP 46  
98880 La Foa, Nouvelle-Calédonie

Objet : demande de modification de zonage au P.U.D

P.J : plan de la propriété concernée (Lot n°B 143ha env, issu du lot 127 d'une surface de 592ha49a)

Madame le Maire,

Par la présente, je sollicite votre bienveillance pour étudier une demande de changement de zonage concernant ma propriété (lot n°B de 143ha 47a, en cours de division) située sur la presqu'île de Ouano, dans la commune de La Foa. Actuellement classée en zone agricole, je souhaite que cette propriété soit reclassée en zone UB li (zone urbaine littorale), à l'instar du zonage en faible densité prévu pour la presqu'île de Lebris. Cette évolution permettrait de valoriser ce site exceptionnel tout en respectant pleinement les spécificités environnementales locales.

Un tel reclassement permettrait en effet un développement respectueux et durable de la presqu'île de Ouano, intégrant des logements de villégiature qui pourraient contribuer à une économie de proximité sans surcharger le territoire. La Nouvelle-Calédonie, avec son climat agréable tout au long de l'année, est particulièrement propice à un développement touristique de ce type. Le projet proposé, cependant, resterait à faible densité et respectueux du cadre naturel.

De plus, la plage devant la propriété représente un atout unique pour la pratique du kitesurf, attirant chaque année des visiteurs adeptes de sports de plein air et de nature. Actuellement sans aménagement spécifique, cette plage pourrait, grâce à un zonage adapté, bénéficier de nouvelles infrastructures conçues dans un esprit de préservation environnementale. Ces installations seraient pensées pour minimiser l'empreinte écologique, tout en favorisant les activités respectueuses de l'écosystème littoral.

Enfin, le passage en zone UB li offrirait une nouvelle dynamique aux infrastructures locales existantes, telles que la mise à l'eau, le gîte et le snack, tout en permettant un développement progressif et maîtrisé, cohérent avec l'identité littorale de La Foa.

Je reste naturellement à votre disposition pour toute information complémentaire et me tiens prêt(e) à participer à toute rencontre qui pourrait faciliter la bonne instruction de cette demande.

En vous remerciant pour l'attention portée à cette démarche, je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations respectueuses.

M. Franck PALADINI

