

PRÉSIDENTE

Direction des Affaires
Juridiques et
Institutionnelles

Service du Secrétariat
de l'Assemblée et de la
Coordination
Administrative

6 route des Artifices
Baie de la Moselle
BP L1
98849 NOUMEA
CEDEX

Téléphone :
20 30 50

Courriel :
daji.contact@province-
sud.nc

affaire suivie par
Jean-Philippe Dinh

N° 222154-2023/1-
ISP/DAJI

ANNÉE 2023
N° 55-2023/RAP-COM

RAPPORT
de la commission de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire (HUAT)
du vendredi 27 octobre 2023

Le **vendredi 27 octobre 2023 à 11 heures 58**, la commission de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire (HUAT) s'est réunie sous la présidence de Mme Muriel Malfar-Pauga, dans l'hémicycle de l'hôtel de la province Sud, selon l'ordre du jour suivant :

- **rapport n° 175597-2022/5-ACTS** : projet de délibération approuvant la modification n° 2 du plan d'urbanisme directeur (PUD) de la ville de Nouméa – *délibération APS* ;
- **rapport n° 80536-2023/6-ACTS** : projet de délibération approuvant la modification n° 3 du plan d'urbanisme directeur (PUD) de la ville de Nouméa – *délibération APS* ;
- **rapport n° 28501-2020/7-ACTS** : projet de délibération portant avis conforme du bureau de l'assemblée de la province Sud sur le plan d'urbanisme directeur (PUD) en révision de la ville de Boulouparis – *délibération BAPS* ;
- **rapport n° 69538-2021/21-ACTR** : projet de délibération portant avis conforme du Bureau de l'assemblée de la province Sud sur le plan d'urbanisme directeur en révision de la ville de Bourail – *délibération BAPS*.

Présents :

Mme Amandine Darras, Mme Muriel Malfar-Pauga, Mme Maria-Isabella Saliga-Lutovika et M. Julien Tran Ap.

Absents :

M. Lionnel Brinon, M. Jean Kays.

Procurations* :

Mme Françoise Suve donne procuration à Mme Muriel Malfar-Pauga ;
M. Alesio Saliga donne procuration à M. Julien Tran Ap.

**Conformément au règlement intérieur de l'assemblée de la province Sud, les procurations ne sont comptabilisées que dans le cadre du vote des projets de texte examinés et non lors du quorum d'ouverture de la réunion.*

Soit 4 membres présents et 4 membres absents ou représentés.

Participaient à la séance en leur qualité de conseillers :

Mme Nadine Jalabert, M. Lionel Paagalua, Mme Marie-Line Sakilia, M. Petelo Sao, Mme Ithupane Tiéoué, Mme Laura Vendegou et Mme Naïa Wateou.

Le Bureau de l'assemblée de la province Sud était représenté par :

M. Philippe Blaise, premier vice-président de l'assemblée de la province Sud.

L'administration était représentée par :

M. Nicolas Pannier, secrétaire général de la province Sud (SGPS) ;
M. Christophe Vergès, secrétaire général adjoint en charge du pôle transition écologique (SGA-TE) ;

Ainsi que par :

Mme Séverine Binet, chef du service du secrétariat de l'assemblée et de la coordination administrative (SSACA/DAJI) ;

M. Jean-Pierre Breymand, directeur de l'aménagement, de l'équipement et des moyens (DAEM) ;

Mme Vaïtiaré Brizard, chef de service des affaires juridiques et de la réglementation (SAJR/DAJI) ;

Mme Julie Delecour, chef du service aménagement et urbanisme (SAU/DAEM) ;

M. Jean-Philippe Dinh, chef de service adjoint du secrétariat de l'assemblée et de la coordination administrative (SSACA/DAJI) ;

Mme Laëtitia Olivier, responsable du bureau du secrétariat de l'assemblée (SSACA/DAJI) ;

M. Nicolas Rintz, directeur des affaires juridiques et institutionnelles (DAJI).

Participaient à la séance en leur qualité d'intervenants extérieurs :

Mme Céline Baguenard, chargée d'études en réglementation urbaine à la mairie de Nouméa ;

M. Kelian Rivaton, directeur des services techniques, du développement, des patrimoines et des usages à la mairie de Boulouparis.

Projets de texte inscrits à l'ordre du jour

- **Rapport n° 175597-2022/5-ACTS** : projet de délibération approuvant la modification n° 2 du plan d'urbanisme directeur (PUD) de la ville de Nouméa – *délibération APS*.

Le plan d'urbanisme directeur (PUD) révisé de la Ville de Nouméa a été approuvé par délibération n° 2-2020/APS du 13 février 2020. Depuis, la Ville de Nouméa a procédé à une première évolution mineure de son document par le biais d'une procédure de modification simplifiée validée par son conseil municipal le 12 juillet 2021 et approuvée par l'assemblée de province le 20 octobre 2021 puis à une seconde évolution plus conséquente par le biais d'une procédure de modification validée par son conseil municipal le 2 février 2023 et approuvée par l'assemblée de province le 16 février 2023.

Il est ensuite apparu nécessaire pour la Ville de Nouméa d'effectuer de nouvelles évolutions de son document d'urbanisme afin d'ouvrir à l'urbanisation le quartier de la vallée de Sakamoto, classé en zone à urbaniser stricte dans le PUD en vigueur.

Conformément aux articles Lp. 112-6 et R. 112-10 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie (CUNC), lorsque la vocation dominante de la zone à urbaniser n'est pas déterminée, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PUD. Dans le cas présent, il a été choisi la procédure de modification.

En effet, les évolutions proposées, qui relèvent du champ d'application de la procédure de modification, ne portent pas atteinte à l'économie générale du plan et ne comportent pas de graves risques de nuisances. Ces évolutions concernent les points suivants :

- évolution du zonage sur l'intégralité de la zone à urbaniser de la vallée de Sakamoto avec la création de zones urbaines de moyenne densité UB1 et UB2, ainsi que des zones naturelles NLT et NPfs ;
- ajustement du règlement en créant un sous-secteur UB2r de la vallée de Sakamoto autorisant des hauteurs de construction plus importantes, sans excéder 9 mètres et introduisant des règles d'implantation des constructions particulières ;
- création d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour la vallée de Sakamoto, fixant les objectifs et les principes d'aménagement du quartier et garantissant la qualité environnementale du projet urbain ;
- ajustement nécessaire du rapport de présentation du PUD pour intégrer ces évolutions réglementaires et de zonage.

Ce projet de modification du PUD a fait l'objet d'une procédure d'évaluation environnementale. Le rapport sur les incidences environnementales du projet a été transmis par la Ville de Nouméa à la direction du développement durable des territoires (DDDT) de la province Sud le 7 mars 2023. Ce dernier a été soumis dans le cadre d'une procédure dématérialisée pour avis aux personnes publiques concernées du 23 mars au 23 avril 2023, permettant à la DDDT de rendre un avis compilé le 6 juin 2023. Enfin, l'information du public sur ce dossier d'évaluation environnementale a été réalisée au travers d'une réunion publique qui s'est tenue à l'espace municipal de Magenta à

Nouméa, le 8 août 2023.

Le projet de modification du PUD a ensuite été soumis à enquête publique du 16 au 31 août 2023. Cette enquête a suscité une faible mobilisation du public et a donné lieu à peu d'observations. Le commissaire enquêteur a pour sa part rendu un avis favorable sans réserve au projet.

En conséquence, la Ville de Nouméa a décidé de poursuivre la procédure de modification de son PUD en proposant à son conseil municipal d'approuver le projet, puis de le soumettre à l'approbation de l'assemblée de la province Sud.

Le comité d'aménagement et d'urbanisme de la province sud (CAUPS) prévu aux articles R. 111-1 et PS. 111-1 du CUNC, s'est réuni le jeudi 19 octobre 2023. Sur les sept membres présents, six ont rendu un avis favorable au projet de modification du PUD et un avis réservé a été rendu par l'association Droit au Vélo NC.

Le compte-rendu de ce CAUPS est en cours de rédaction par la DAEM, il sera soumis à la signature de la présidente du CAUPS et sera envoyé aux membres du CAUPS dans les meilleurs délais et au plus tard le 6 novembre 2023.

Tel est l'objet de la présente délibération que j'ai l'honneur de soumettre à votre éventuelle approbation.

Une présentation a été faite par Mme Baguenard.

Dans la discussion générale, Mme Darras a relevé qu'il existe des zones à usage d'habitation à proximité de zones protégées et a pris l'exemple de la vallée de Sakamoto. Elle a indiqué que beaucoup de personnes ont pris l'habitude d'aménager des potagers sur des terrains proches de zones protégées suite à la crise sanitaire. Elle a alors demandé s'il est possible d'inclure et de démocratiser des zones cultivables près des espaces d'habitation afin de maintenir les habitants dans leurs logements, de soutenir la consommation des ménages et d'éviter les cultures illégales dans les zones naturelles protégées. Suite à ces propos, M. Blaise a répondu que la province Sud et la mairie de Nouméa promeuvent l'agriculture urbaine de façon à ce que les habitants puissent avoir un lien à la terre. Il a mentionné des dispositifs comme le budget participatif ou les jardins familiaux qui ont été mis en place dans les quartiers de Magenta et de Portes de Fer. Toutefois, cette démarche est encadrée avec des zones définies. Il n'est par contre pas acceptable de laisser des plantations sauvages se développer sur du foncier public comme cela est le cas sur l'espace vert Laguarde de Magenta. M. Blaise a précisé qu'il existe des espaces publics sur lesquels des plantations illégales sont tolérées mais ceux-ci n'ont pas réellement d'usage tels que certains délaissés routiers.

Mme Baguenard a souligné que l'évaluation environnementale faite sur la zone de Sakamoto a soulevé que des jardins illégaux ont été aménagés, ce qui a impacté la forêt sèche présente. C'est pourquoi le plan d'urbanisme directeur prévoit une zone naturelle protégée au niveau de Sakamoto afin de permettre à la forêt sèche de croître. Elle a ajouté que le projet d'aménagement, appartenant au Fonds Social de l'Habitat, comprend des parcelles entre 4 et 8 ares. Les personnes qui auront accès à ces maisons individuelles auront assez d'espace pour réaliser leur propre potager. En complément, Mme Malfar-Pauga a précisé que le FSH a acheté le foncier à la Mairie de Nouméa pour proposer de l'accession à la propriété pour les personnes ayant des petits revenus.

Par ailleurs, Mme Darras a souhaité savoir s'il est possible d'autoriser l'agriculture symbiotique sur les zones protégées. A cela, M. Blaise a répondu que cette proposition n'est pas envisageable car le but d'une zone protégée est de préserver l'espace naturel concerné.

M. Sao a observé que le classement en zone naturelle protégée sur une partie du site de Sakamoto comporte des faux mimosas. Il s'est donc demandé si cette espèce sera considérée comme espèce de forêt sèche à protéger. Sur ce point, Mme Baguenard a souligné que la zone concernée comprend des faux mimosas mais également des patchs de forêt sèche. La volonté est de réaliser un zonage uniforme plutôt qu'un zonage par patch pour que ces patchs puissent s'étendre sur

l'ensemble du zonage par la suite.

Examen du projet de délibération :

Articles 1 à 3 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Au nom du groupe FLNKS Sud, Mme Amandine Darras s'est abstenue au vote de ces articles, indiquant réserver son avis pour la séance publique.

Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable de la commission à l'unanimité (Mme Muriel Malfar-Pauga, M. Alesio Saliga, Mme Maria-Isabella Saliga-Lutovika, Mme Françoise Suve et M. Julien Tran Ap).

Au nom du groupe FLNKS Sud, Mme Amandine Darras s'est abstenue au vote de ce projet de texte, indiquant réserver son avis pour la séance publique.

- **Rapport n° 80536-2023/6-ACTS** : projet de délibération approuvant la modification n° 3 du plan d'urbanisme directeur (PUD) de la ville de Nouméa – *délibération APS*.

Le plan d'urbanisme directeur (PUD) révisé de la ville de Nouméa a été approuvé par délibération n° 2-2020/APS du 13 février 2020. Depuis, la Ville de Nouméa a procédé à une première évolution mineure de son document par le biais d'une procédure de modification simplifiée validée par son conseil municipal le 12 juillet 2021 et approuvée par l'assemblée de province le 20 octobre 2021 puis à une seconde évolution plus conséquente par le biais d'une procédure de modification validée par son conseil municipal le 2 février 2023 et approuvée par l'assemblée de province le 16 février 2023.

Il est apparu nécessaire pour la Ville de Nouméa d'effectuer de nouvelles évolutions de son document d'urbanisme afin de faire évoluer l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Kuendu, de supprimer certains emplacements réservés et d'apporter quelques ajustements rédactionnels mineurs au règlement et à ses documents graphiques.

Conformément à l'article R. 112-10 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie (CUNC), la procédure de modification du PUD est mise en œuvre lorsqu'elle a notamment pour objet de faire évoluer une OAP et de modifier le règlement, sous réserve que les modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du PUD ni ne comportent de graves risques de nuisances.

En l'espèce, les évolutions proposées, qui relèvent du champ d'application de la procédure de modification, ne portent pas atteinte à l'économie générale du plan et ne comportent pas de graves risques de nuisances. Ces évolutions concernent les points suivants :

- OAP Kuendu : suppression de certains secteurs réservés à l'habitat et ajustement des éléments programmatiques et des principes d'aménagement ;
- règlement écrit et documents graphiques :
 - o évolution des espaces plantés : suppressions, modifications, ajouts ;
 - o suppression de certains emplacements réservés qui ne sont plus justifiés ;
 - o diverses modifications ponctuelles et mineures : ajout de règles relatives au stationnement pour les résidences seniors, adaptation de la règle des prospects en zone UA2, ...

La direction du développement durable des territoires (DDDT) de la province Sud, par courrier du 5 mai 2023, a informé la Ville de Nouméa que les évolutions proposées dans le dossier de modification n° 3 du PUD n'avaient pas des effets significatifs sur l'environnement. Conformément à l'article PS. 111-8 du CUNC, ce dernier n'a donc par été soumis à évaluation environnementale.

Ce projet de modification du PUD a ensuite été soumis à enquête publique du 16 au 31 août 2023. Cette enquête a peu mobilisé le public et fait l'objet de quelques observations. Le commissaire

enquêteur a rendu un avis favorable sans réserve au projet. Il recommande toutefois que soit prise en compte la suppression de l'emplacement réservé 31V07 demandée par la province Sud.

En conséquence, la Ville de Nouméa a décidé de poursuivre la procédure de modification de son PUD en proposant à son conseil municipal d'approuver le projet amendé pour intégrer la suppression de l'emplacement réservé demandé par la province Sud, puis de le soumettre à l'approbation de l'assemblée de la province Sud.

Le comité d'aménagement et d'urbanisme de la province sud (CAUPS) prévu aux articles R. 111-1 et PS. 111-1 du CUNC, s'est réuni le jeudi 19 octobre 2023. Sur les sept membres présents, six ont rendu un avis favorable au projet de modification et un avis réservé a été rendu par l'association Droit au Vélo NC.

Le compte-rendu de ce CAUPS est en cours de rédaction par la DAEM, il sera soumis à la signature de la présidente du CAUPS et sera envoyé aux membres du CAUPS dans les meilleurs délais et au plus tard le 6 novembre 2023.

Tel est l'objet de la présente délibération que j'ai l'honneur de soumettre à votre éventuelle approbation.

Les conseillers n'ont formulé aucune observation dans la discussion générale.

Examen du projet de délibération :

Articles 1 à 3 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Au nom du groupe FLNKS Sud, Mme Amandine Darras s'est abstenue au vote de ces articles, indiquant réserver son avis pour la séance publique.

Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable de la commission à l'unanimité (Mme Muriel Malfar-Pauga, M. Alesio Saliga, Mme Maria-Isabella Saliga-Lutovika, Mme Françoise Suve et M. Julien Tran Ap).

Au nom du groupe FLNKS Sud, Mme Amandine Darras s'est abstenue au vote de ce projet de texte, indiquant réserver son avis pour la séance publique.

- **Rapport n° 28501-2020/7-ACTS** : projet de délibération portant avis conforme du bureau de l'assemblée de la province Sud sur le plan d'urbanisme directeur (PUD) en révision de la ville de Boulouparis – *délibération BAPS*.

Par délibération du conseil municipal n° 28/2017 du 1^{er} juin 2017, la Commune de Boulouparis a mis en révision son plan d'urbanisme directeur (PUD).

Puis, conformément aux dispositions de l'article R. 112-3 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie (CUNC), elle a mis en œuvre une procédure de concertation publique afin d'associer les habitants, les associations et les personnes intéressées à ce projet de révision du plan d'urbanisme directeur. Le bilan de cette concertation publique est arrêté par délibération du conseil municipal n° 53/2023 du 1^{er} septembre 2023.

En sus des nombreux échanges à l'oral qui sont intervenus avec le public tout au long de cette concertation, neuf observations ont été enregistrées en mairie dans le registre prévu à cet effet. La quasi-totalité des observations concerne des demandes de changement de zonage dont l'éventuelle prise en compte par la Commune sera examinée durant la phase d'enquête publique.

En application des mêmes dispositions du CUNC, la province Sud a mené parallèlement une procédure de concertation administrative. Dans ce cadre, le comité d'études prévu aux articles PS. 112-15 et PS. 112-16 du CUNC s'est réuni aux principales étapes d'avancement des études du PUD.

De plus, les différentes pièces composant le projet de PUD révisé de la commune de Boulouparis ont été soumises à une enquête administrative auprès de soixante-deux organismes et collectivités, du 10 novembre 2022 au 17 février 2023.

Le bilan de cette enquête administrative est le suivant :

- quarante-huit entités (77 % des entités consultées) n'ont pas transmis d'avis. Cette absence de réponse est considérée comme un avis favorable au regard de l'article PS.112-24 CUNC ;
- deux entités (3 % des entités consultées) ont rendu un avis expressément favorable, assorti de remarques ponctuelles ou d'orientations ;
- huit entités (13 % des entités consultées) ont formulé des remarques techniques, des recommandations ou des propositions d'ajustements dans leur champ de compétences ;
- deux organismes ont expressément indiqué n'avoir aucune observation à formuler ;
- la direction de l'aménagement, de l'équipement et des moyens de la province Sud a émis un avis favorable avec une réserve concernant le potentiel d'urbanisation offert par le volume de zones à urbaniser indicées qui apparaît trop important au regard des objectifs de développement de la Commune ;
- la Cellule Habitat et Urbanisme du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie a émis un avis réservé sur la déclinaison réglementaire proposée par le projet de territoire.

Il en ressort que la grande majorité des organismes consultés ont émis un avis favorable, clairement formulé ou par absence de retour.

A l'issue de cette phase de concertation publique, l'article R. 112-4 du CUNC prévoit que « *la commune arrête et rend public le plan d'urbanisme directeur, après avis conforme de la province concernée* ». Cet avis conforme est rendu par le Bureau de l'assemblée de province Sud (BAPS), dans un délai de trois mois à compter du jour de réception de la saisine de la Commune (articles PS. 112-32 et PS. 112-33 du CUNC).

La Commune de Boulouparis a sollicité l'avis conforme de la province Sud sur son projet de PUD révisé, par courrier du 1^{er} septembre 2023.

Le comité d'aménagement et d'urbanisme de la province sud (CAUPS) prévu aux articles R. 111-1 et PS. 111-1 du CUNC s'est réuni le jeudi 19 octobre 2023. Il a rendu un avis favorable à l'unanimité. Le procès-verbal de ce CAUPS (instruction 28501-2020/9) est en cours de rédaction par la DAEM, il sera soumis à la signature de la présidente du CAUPS et sera envoyé aux membres du CAUPS dans les meilleurs délais et au plus tard le 3 novembre 2023.

Ainsi, au regard des réponses et ajustements apportés par la Commune de Boulouparis sur les différents points exposés précédemment, il est proposé au Bureau de l'assemblée de la province Sud, après avis de la commission de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, de rendre un avis favorable sur le projet de PUD en révision de la commune de Boulouparis, en vue de son arrêt et rendu public par la Commune. En effet, aucun point soulevé dans le cadre de cette consultation n'est bloquant au regard de la réglementation d'urbanisme applicable. En outre, la Commune a accepté de faire évoluer son projet de PUD sur de nombreux points soulevés par les directions provinciales.

Il appartiendra ensuite au conseil municipal de la Commune de Boulouparis d'arrêter et de rendre public le projet de PUD révisé, sur lequel le BAPS aura rendu un avis favorable. Pour mémoire, le PUD rendu public est opposable à toute personne publique et privée pour l'exécution de tous types de travaux, de constructions et d'utilisation des sols. Ainsi jusqu'à l'approbation finale du PUD révisé, les autorisations d'urbanisme (délivrées par la province Sud sur cette Commune) seront instruites tant au regard des dispositions du document d'urbanisme actuellement en vigueur qu'au regard des futures règles du projet de PUD rendu public.

Le projet de PUD arrêté et rendu public par la Commune sera ensuite soumis à enquête publique par la province Sud.

Tel est l'objet de la présente délibération que j'ai l'honneur de soumettre à votre éventuelle approbation.

Une présentation a été faite par M. Rivaton.

Dans la discussion générale, Mme Jalabert a souhaité savoir si les prix des terrains augmenteront avec la modification du PUD. M. Rivaton a indiqué que la commune de Boulouparis maîtrise le prix du foncier et le développement économique sur la zone du village comprenant une zone d'activité industrielle et une zone d'habitat. En effet, la collectivité est propriétaire de 200 hectares sur cette zone et le prix de l'are est de 250 000 francs CPF sur la zone d'activité industrielle. En outre, la commune a mis en place des procédures de vente à paiement différé. Il s'agit d'un risque mais cela a permis en un an de remplir les 10 lots de la zone industrielle et il est actuellement envisagé une extension de cette zone.

Examen du projet de délibération :

Articles 1 et 2 : Avis favorable de la commission, sans observation.

(Mme Amandine Darras, Mme Muriel Malfar-Pauga, M. Alesio Saliga, Mme Maria-Isabella Saliga-Lutovika, Mme Françoise Suve et M. Julien Tran Ap).

- **Rapport n° 69538-2021/21-ACTR** : projet de délibération portant avis conforme du Bureau de l'assemblée de la province Sud sur le plan d'urbanisme directeur en révision de la ville de Bourail – *délibération BAPS*.

Par délibération du conseil municipal n° 2242/26/2016 du 23 mars 2016, la Ville de Bourail a mis en révision son plan d'urbanisme directeur (PUD). Les études correspondantes, organisées par la Ville et accompagnées par la province Sud, sont menées par le groupement composé des bureaux d'études ATHANOR Calédonie et ENVIE.

Puis, conformément aux dispositions de l'article R. 112-3 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie (CUNC), la Ville de Bourail a mis en œuvre une procédure de concertation publique afin d'associer les habitants, les associations et les personnes intéressées à ce projet de révision du plan d'urbanisme directeur. Le bilan de cette concertation publique est arrêté par délibération du conseil municipal n° 62/2023 du 28 juillet 2023.

En sus des nombreux échanges intervenus avec le public tout au long de cette concertation, six observations ont été enregistrées en mairie dans le registre prévu à cet effet. Une observation, qui demandait le maintien du caractère agricole sur la partie Est du littoral, a été prise en compte, tandis que les autres observations, qui demandaient des changements de zonage, seront réexaminées lors de la phase d'enquête publique.

En application des mêmes dispositions du CUNC, la province Sud a mené en parallèle une procédure de concertation administrative. Dans ce cadre, le comité d'études prévu aux articles PS. 112-15 et PS. 112-16 du CUNC s'est réuni aux principales étapes d'avancement des études du PUD. De plus, les différentes pièces composant le projet de PUD révisé ont été soumises à enquête administrative auprès de cinquante-neuf organismes et collectivités, organisée du 9 février au 24 mai 2022.

Le bilan de cette enquête administrative est le suivant :

- quarante-six entités (environ 78 % des entités consultées) n'ont pas transmis d'avis. Cette absence de réponse est considérée comme un avis favorable au regard de l'article PS.112-24 CUNC ;
- neuf entités (15 % des entités consultées), dont la Ville de Bourail, ont rendu un avis expressément favorable, assorti de remarques ponctuelles ou d'orientations ;
- trois organismes n'ont pas émis de remarques particulières ;

- la direction de l'aménagement, de l'équipement et des moyens de la province Sud a émis un avis favorable avec une réserve concernant le potentiel d'urbanisation offert par le volume de zones à urbaniser indicées qui apparaît trop important au regard des objectifs de développement de la Ville.

Il en ressort que la grande majorité des organismes consultés ont émis un avis favorable, clairement formulé ou par absence de retour.

A l'issue de cette phase de concertation publique, l'article R. 112-4 du CUNC prévoit que « *la commune arrête et rend public le plan d'urbanisme directeur, après avis conforme de la province concernée* ». Cet avis conforme est rendu par le Bureau de l'assemblée de province Sud (BAPS), dans un délai de trois mois à compter du jour de réception de la saisine de la Ville (articles PS. 112-32 et PS. 112-33 du CUNC).

La Ville de Bourail a sollicité l'avis conforme de la province Sud sur son projet de PUD révisé, par courrier du 21 août 2023.

Le comité d'aménagement et d'urbanisme de la province sud (CAUPS), prévu aux articles R. 111-1 et PS. 111-1 du CUNC, s'est réuni le jeudi 19 octobre 2023 et a rendu un avis favorable à l'unanimité. Le compte-rendu de ce CAUPS (instruction 69538-2021/23) est en cours de rédaction par la DAEM, il sera soumis à la signature de la présidente du CAUPS et sera envoyé aux membres du CAUPS dans les meilleurs délais et au plus tard le 6 novembre 2023.

Ainsi, au regard des réponses et ajustements apportés par la Ville de Bourail sur les différents points exposés précédemment, il est proposé au Bureau de l'assemblée de la province Sud, après avis de la commission de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, de rendre un avis favorable sur le projet de PUD en révision de la ville de Bourail, en vue de son arrêt et rendu public par la Ville. En effet, aucun point soulevé dans le cadre de cette consultation n'est bloquant au regard de la réglementation d'urbanisme applicable. En outre, la Ville a accepté de faire évoluer à la marge son projet de PUD sur de nombreux points soulevés par les directions provinciales.

Il appartiendra ensuite au conseil municipal de la Ville de Bourail d'arrêter et de rendre public le projet de PUD révisé, sur lequel le BAPS aura rendu un avis favorable. Pour mémoire, le PUD rendu public est opposable à toute personne publique et privée pour l'exécution de tous types de travaux, de constructions et d'utilisation des sols. Ainsi jusqu'à l'approbation finale du PUD révisé, les autorisations d'urbanisme seront instruites tant au regard des dispositions du document d'urbanisme actuellement en vigueur qu'au regard des futures règles du projet de PUD rendu public.

Le projet de PUD arrêté et rendu public par la Ville sera ensuite soumis à enquête publique par la province Sud.

Tel est l'objet de la présente délibération que j'ai l'honneur de soumettre à votre éventuelle approbation.

Une présentation a été faite par Mme Delecour.

Dans la discussion générale, Mme Darras a demandé s'il y avait eu des modifications substantielles par rapport au PUD de 2011 au niveau du littoral de Bourail et en particulier les zones de Poé et de Deva. Mme Delecour a répondu qu'un certain nombre de zones à urbaniser étaient prévus sur le littoral. Elle a mentionné des discussions avec la commune de Bourail afin d'évaluer l'évolution de la population bouraillaise et échanger sur l'emprise de ces zones à urbaniser de façon à ce que ces modifications correspondent au mieux aux besoins des habitants.

De plus, Mme Darras a rappelé que la zone de Deva comporte des espaces remarquables au niveau environnemental et que ceux-ci sont souvent protégés à travers les PUD. Suite à ces propos, Mme Delecour a ajouté que le zonage naturel protégé est un zonage issu du code de l'environnement et que les statuts de protection sont intégrés obligatoirement dans tous les PUD.

En réponse à Mme Darras, Mme Delecour a indiqué que les terres coutumières ne sont pas zonées au PUD. En revanche, elle a précisé que les diagnostics environnementaux intègrent les terres coutumières.

Enfin, Mme Darras a souligné qu'il existe une certaine proximité avec les tribus sur Bourail et a demandé si un travail est en cours pour les prendre en compte dans le cadre de l'évolution urbaine de la commune. A cela, Mme Delecour a fait savoir que la province Sud travaille sur une méthodologie permettant de calquer la démarche d'un PUD sur terre coutumière. La volonté est de proposer cet outil aux acteurs intéressés tels que les communes ou encore l'Agence de Développement Rural et d'Aménagement Foncier (ADRAF). Une présentation est prévue prochainement à Boulouparis puis lors d'une réunion du comité d'aménagement et d'urbanisme de la province Sud dédiée.

Examen du projet de délibération :

Article 1 et 2 : Avis favorable de la commission, sans observation.

(Mme Amandine Darras, Mme Muriel Malfar-Pauga, M. Alesio Saliga, Mme Maria-Isabella Saliga-Lutovika, Mme Françoise Suve et M. Julien Tran Ap).

L'ordre du jour ayant été épuisé, la présidente de la commission a clôturé la réunion à 12 heures 44.

La présidente de la commission de
l'habitat, de l'urbanisme et de
l'aménagement du territoire



Muriel Malfar-Pauga

