



N° 30194-2020/20-ACTS/DAEM

Date du : 27 juin 2022

## Rapport de présentation

---

**OBJET** : délibération modifiant la partie II du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie relative aux règles d'urbanisme applicables en province Sud

**PJ** : un projet de délibération.

Le code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie (CUNC) distingue différents zonages au sein d'un plan d'urbanisme directeur (PUD), permettant d'accompagner la planification urbaine d'un territoire. Parmi ces zones, les zones à urbaniser (dites ZAU) sont des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation (article Lp. 112-6). Ces zones sont dites « *strictes* » lorsque leur vocation dominante n'est pas déterminée dans le règlement du PUD, soit dites « *indicées* » lorsque leur vocation dominante est déterminée dans le règlement.

Par un arrêt<sup>1</sup> définitif du 24 janvier 2019, la Cour administrative d'appel de Paris a annulé l'article PS. 112-11 du CUNC visant les modalités d'ouverture à l'urbanisation des zones « *indicées* » au motif que cette disposition était contraire aux principes directeurs de l'urbanisme.

La collectivité a donc engagé une concertation avec l'ensemble des communes en vue de proposer un nouveau dispositif plus opérationnel pour répondre à leurs attentes et combler le vide juridique en raison des dispositions annulées. Des groupes de travail se sont tenus entre 2019 et 2021.

Un premier projet de délibération qui devait initialement être examiné par les membres du comité d'aménagement et d'urbanisme de la province Sud (CAUPS) le 8 juin 2021 pour une adoption en assemblée de province le 24 juin 2021, a été reporté suite à des divergences juridiques entre les communes et la province Sud concernant les modalités d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser « *indicées* ».

---

<sup>1</sup> CAA Paris, 24 janvier 2019, arrêt n° 18PA01427, commune de Païta contre assemblée de la province Sud.

Dans ce contexte, à l'initiative de la province, et en accord avec les communes, il a été décidé de saisir le Tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie (TANC) pour avis sur le fondement de l'article 206 de la loi organique n° 99-209 du 19 mars 1999 relative à la Nouvelle-Calédonie en vue d'obtenir un éclairage sur les dispositions de l'article Lp. 112-6 du CUNC.

Par un avis n° 01/22 du 5 mai 2022, le tribunal a confirmé la lecture des services de la province Sud en considérant que la détermination de la vocation dominante d'une zone à urbaniser dans le règlement correspondant du PUD implique nécessairement la définition concomitante des règles d'urbanisme associées à cette vocation dominante<sup>2</sup>.

Au vu des précisions apportées par la juridiction, la province Sud a retravaillé un projet de délibération qui d'une part, reprend les points qui font consensus avec les communes lors des groupes de travail – notamment l'ouverture partielle à l'urbanisation – et d'autre part, décline le contenu des documents définissant les objectifs de développement et le programme de réalisation des voies publiques et des réseaux.

L'adoption de nouvelles dispositions provinciales en matière d'ouverture à l'urbanisation s'avère aujourd'hui indispensable pour pallier à l'absence de dispositif, offrir une nouvelle méthodologie aux communes de la province Sud pour simplifier l'ouverture à l'urbanisation et sécuriser les futures procédures d'ouverture à l'urbanisation.

Le projet de délibération est composé de deux articles :

- l'article 1<sup>er</sup> qui modifie l'article PS. 112-2 actuel et introduit quatre nouveaux articles : PS. 112-11-1, PS. 112-11-2, PS. 112-11-3 et PS. 112-11-4,
- l'article 2 qui renvoie aux formalités de publication de la délibération.

L'article PS. 112-2 énonce que l'ouverture des zones à urbaniser dites « *indicées* » est subordonnée à l'approbation par la commune des documents qui sont mentionnés aux articles PS. 112-11-2 et PS. 112-11-3.

L'article PS. 112-11-1 impose que les objectifs de développement et le programme de réalisation des voies publiques et des réseaux soient compatibles avec les orientations du plan d'urbanisme directeur (PUD), en particulier avec le projet de territoire ainsi qu'avec les vocations arrêtées dans le règlement dans la zone destinée à être ouverte à l'urbanisation. Cette compatibilité est également requise dans l'hypothèse où le PUD comporte des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui sont applicables dans ladite zone.

Les articles PS. 112-11-2 et PS. 112-11-3 déterminent le contenu des documents présentant d'une part, les objectifs de développement et d'autre part, le programme de réalisation des voies publiques et des réseaux.

Les objectifs de développement sont présentés à l'appui d'un mémoire de présentation et le programme de réalisation des voies publiques et des réseaux est détaillé dans une note explicative, plus technique. Ces documents qui s'inspirent en partie des anciens « *schémas d'organisation d'ensemble* » (SOE) et des « *plans d'aménagement de secteur* » (PAS), sont accompagnés d'un ou plusieurs éléments graphiques. Pour rappel, ces documents ne peuvent comporter de règles ou de prescriptions d'urbanisme nouvelles qui ne seraient pas déjà prévues dans le règlement du PUD<sup>3</sup>.

Ces deux dernières dispositions introduisent la possibilité pour les communes d'ouvrir partiellement à l'urbanisation avec la faculté de présenter l'aménagement d'une zone à urbaniser déclinée en secteurs. Par ailleurs, il est possible d'approuver concomitamment le mémoire de présentation, la note explicative et les éléments graphiques dans le cadre d'une même délibération communale ou successivement à l'occasion de délibérations échelonnées dans le temps, notamment lorsqu'il est envisagé une ouverture à l'urbanisation partielle. Toutefois, le document visant les objectifs de développement est toujours adopté préalablement au programme de réalisation des voies publiques et des réseaux.

L'article PS. 112-11-4 prévoit une mise à jour du PUD dès l'approbation par la commune des documents qui justifient l'ouverture à l'urbanisation. Cette mise à jour s'effectue par un porter à connaissance du public

---

<sup>2</sup> La définition d'une vocation dominante d'une zone à urbaniser (ex : AUB) nécessite de définir les règles fixées par le règlement qui seront applicables dans cette zone préalablement à son ouverture à l'urbanisation (ex : UB).

<sup>3</sup> Avis n° 02/16 du 15 avril 2016 et avis précité n° 01/22 du 5 mai 2022 du Tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie.

(mise à disposition des documents pendant une durée minimale de 21 jours à la mairie de la commune concernée et sur le site de la province, publication de l'avis de mise à disposition par voie de presse et d'affichage). La mise à jour nécessite le report cartographique de la zone ou du secteur ouvert à l'urbanisation dans le règlement du PUD. La mise à jour est enfin constatée par arrêté provincial.

En application de l'article PS. 111-1 et suivants du CUNC, le comité d'aménagement et d'urbanisme de la province Sud (CAUPS) se réunira le 12 octobre 2022 au terme duquel les membres émettront un avis sur le projet de délibération.

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