



PARTIE 1

**ÉCRITURE DU PLAN  
D'URBANISME DIRECTEUR**

**GUIDE  
MÉTHODOLOGIQUE  
DU PLAN  
D'URBANISME  
DIRECTEUR  
EN PROVINCE SUD**

# PRÉAMBULE

## Objectif du « Guide méthodologique du plan d'urbanisme directeur en province Sud »

Le Plan d'Urbanisme Directeur est l'outil qui permet aux communes d'organiser le développement de leur territoire et d'encadrer le droit des sols.

Avec la création du Code de l'Urbanisme de la Nouvelle-Calédonie (CUNC) en 2015 puis la déclinaison des règles d'urbanisme applicables en province Sud, les règles encadrant l'élaboration et la rédaction du PUD ont largement évolué. Ces évolutions ont imposé aux rédacteurs de PUD d'adapter leurs pratiques à ce nouveau cadre réglementaire.

Afin d'accompagner ce changement, la province Sud a établi le présent Guide. Il a été réalisé pour soutenir les communes et leurs bureaux d'études notamment dans l'élaboration et la révision des PUD.

## Thématiques abordées

Le PUD est un document d'urbanisme présentant de nombreux enjeux car il régit l'ensemble des opérations et travaux et détermine les orientations d'aménagement de la commune pour plusieurs années.

Ce guide a ainsi pour but d'éclairer les questionnements suivants : Quels sont les attentes, l'utilité et les effets du rapport de présentation ? Que permet le nouvel outil OAP ? Comment utiliser les emplacements réservés depuis l'adoption de leur nouveau régime juridique ? Quel formalisme est attendu pour le règlement et quels sont les nouveaux éléments que peuvent réglementer les PUD ?

Comment intégrer au PUD les objectifs de développement durable fixés par le CUNC ?

## Structure de ce guide

La première partie du guide présente, sous forme détaillée et sous formes de fiches synthétiques, les différentes composantes d'un PUD : le cadre réglementaire applicable, les principes généraux, les enjeux ainsi que des conseils méthodologiques.



Des « Points clés » indiquent les éléments essentiels à retenir en introduction de chaque grande partie.



Les articles de référence du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie sont indiqués dans des encadrés qui peuvent en reprendre des extraits.



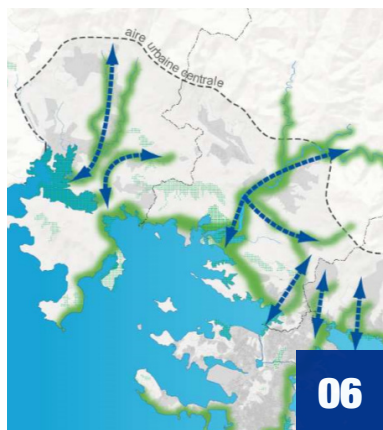
Les éléments sensibles sont quant à eux présentés dans des « Points contentieux ».

La [deuxième partie du guide](#) présente les objectifs de développement durable devant être pris en compte lors de l'élaboration du PUD.

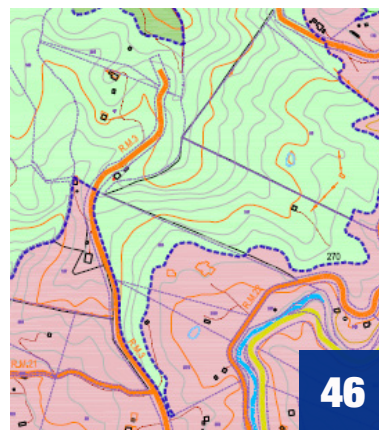
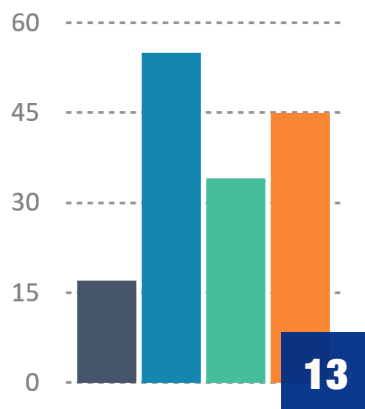
Ce guide vient en complément du [Guide de l'évaluation environnementale du PUD](#).



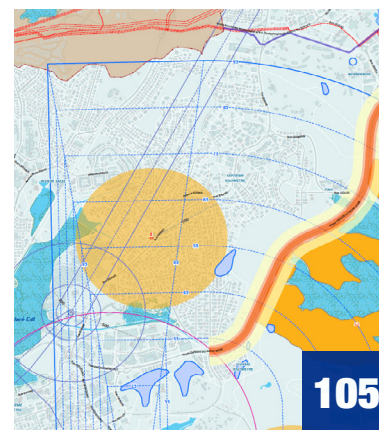
# SOMMAIRE



06



46



105



110

## Introduction

A quoi sert le PUD ?

Quels sont les rôles des communes et de la province dans l'élaboration d'un PUD ?

Quelle est la composition du PUD ? Quels sont ses effets juridiques ?

## Rapport de présentation

Quels éléments composent le rapport de présentation ?

Comment s'articule-t-il avec le reste du PUD ?

Quel sont le formalisme, la portée juridique et les objectifs de chacune de ses parties ?

## Règlement

Quels éléments composent le règlement ?

Comment rédiger les différentes règles qui le composent ?

Comment définir le zonage ?

Dans quels cas utiliser les emplacements réservés et comment les réaliser ?

## Annexes

Quelles sont les annexes du PUD ?

Quelle est leur opposabilité ?

Comment les faire évoluer ?

## OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pourquoi faire des OAP ?

Comment s'articulent-elles avec les autres dispositions du PUD ?

Que peut-on prévoir dans les OAP et sous quelle forme ?

# SOMMAIRE DÉTAILLÉ

## 1. INTRODUCTION AU PUD ..... 7

### À quoi sert le PUD ? ..... 9

### Rôles des communes et de la province ..... 10

### Composition d'un PUD ..... 11

### L'effet juridique des documents du PUD ..... 12

## 2. RAPPORT DE PRÉSENTATION ..... 14

### Rappels introductifs ..... 15

### Diagnostic et éléments prospectifs ..... 17

#### Formalisme du diagnostic ..... 18

- Données utilisées
- Forme du diagnostic territorial

#### Thématiques du diagnostic ..... 20

- Démographie
- Agriculture
- Développement forestier
- Aménagement de l'espace
- Préservation de l'environnement
- Équilibre social de l'habitat
- Transports et déplacements

- Développement économique et commerce
- Équipements et services

## Projet de ville ..... 30

### Forme du projet de ville ou projet de territoire ..... 32

- Plan du document
- Formulation du Projet de ville
- Éléments cartographiques

### Contenu du projet de ville ..... 39

- Prise en compte des objectifs de développement durable
- Cohérence avec les documents d'orientations d'échelle supra-communale
- Justification au regard des conclusions du diagnostic

## Exposé des règles du PUD et précision des OAP ..... 43

- Une volonté didactique instaurée par le CUNC
- L'exposé des règles et de leurs objectifs
- La justification des choix retenus pour délimiter les zones
- Place dans le PUD

## 3. RÈGLEMENT ..... 47

### Introduction au règlement ..... 48

#### Composition du règlement ..... 49

#### Portée du règlement ..... 50

<b>Le règlement écrit</b>	<b>52</b>	<b>Zone agricole</b>	<b>94</b>
<b>Forme du règlement</b>	<b>53</b>	· Délimitation de la zone agricole	
· Éléments de rédaction		· Nomenclature des zones agricoles et possibilités de constructions	
· Pour aller plus loin			
· Nomenclature du règlement		<b>Zone de terres coutumières</b>	<b>95</b>
<b>Contenu du règlement</b>	<b>56</b>	<b>Les emplacements réservés</b>	<b>96</b>
· Dispositions générales		<b>Formalisme et contenu des emplacements réservés</b>	<b>97</b>
· Dispositions applicables aux différentes zones du PUD		<b>Garanties accordées aux propriétaires et transfert de propriété</b>	<b>100</b>
· Hauteur des constructions		<b>Autres éléments du règlement</b>	<b>104</b>
· Emprise au sol			
· Implantation des constructions		<b>4. ANNEXES</b>	<b>107</b>
· Aspect extérieur et dimension des constructions		<b>Objet des annexes</b>	<b>108</b>
· Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations et espaces boisés, Aménagement des abords des constructions		<b>Les données relatives à l'exposition à des risques</b>	<b>108</b>
· Stationnement		<b>Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols</b>	<b>109</b>
· Densité maximale		<b>Les autres annexes</b>	<b>111</b>
· Densité minimale		<b>Modification du contenu des annexes</b>	<b>111</b>
· Densité en fonction de la destination			
· Commerces		<b>5. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b>	<b>112</b>
· Taille des unités foncières		<b>Introduction aux OAP</b>	<b>113</b>
· Desserte par voies publiques ou privées		<b>Portée juridique des OAP</b>	<b>115</b>
· Desserte par les réseaux		<b>Opposabilité des OAP</b>	<b>117</b>
<b>Le zonage</b>	<b>83</b>	<b>Niveau de précision des OAP</b>	<b>118</b>
<b>Zone urbaine</b>	<b>85</b>	<b>Interdiction de construire</b>	<b>119</b>
· Délimitation des zones urbaines			
· Nomenclature des zones urbaines			
<b>Zone à urbaniser</b>	<b>88</b>		
· Délimitation des zones à urbaniser			
· Nomenclature des zones à urbaniser			
· Ouverture à l'urbanisation			
<b>Zone naturelle</b>	<b>91</b>		
· Délimitation de la zone naturelle			
· Nomenclature des zones naturelles et possibilités de constructions			



<b>Objet des OAP .....</b>	<b>120</b>
<b>Portée géographique des OAP .....</b>	<b>122</b>
<b>Principales caractéristiques des voies et espaces publics .....</b>	<b>123</b>
· À l'échelle de la commune ou d'un quartier	
· À l'échelle d'une voie précise	
<b>Schémas de cohérence ou d'aménagement de quartiers .....</b>	<b>131</b>
<b>Mise en valeur, renouvellement urbain et développement de la commune .....</b>	<b>137</b>
· Mise en valeur des patrimoines naturel ou bâti	
· Renouvellement urbain et développement de la commune	
<b>Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ....</b>	<b>148</b>
<b>Récapitulatif et points de vigilances pour la réalisation d'une OAP ..</b>	<b>152</b>
 <b>Choisir d'intégrer une OAP dans le PUD .....</b>	 <b>153</b>
<b>L'OAP par rapport aux autres documents du PUD .....</b>	<b>154</b>
<b>Disposition réglementaire ou orientation d'aménagement, les questions à se poser .....</b>	<b>155</b>
<b>Complémentarité entre les OAP et les autres éléments du PUD ....</b>	<b>156</b>
 <b>Table des abréviations.....</b>	 <b>157</b>
<b>Références .....</b>	<b>158</b>
<b>Sources bibliographiques.....</b>	<b>159</b>
 <b>Annexe n°1 .....</b>	 <b>161</b>
<b>Exemple d'outil didactique .....</b>	<b>161</b>
 <b>Annexe n°2.....</b>	 <b>165</b>
<b>Fiches de synthèse .....</b>	<b>165</b>



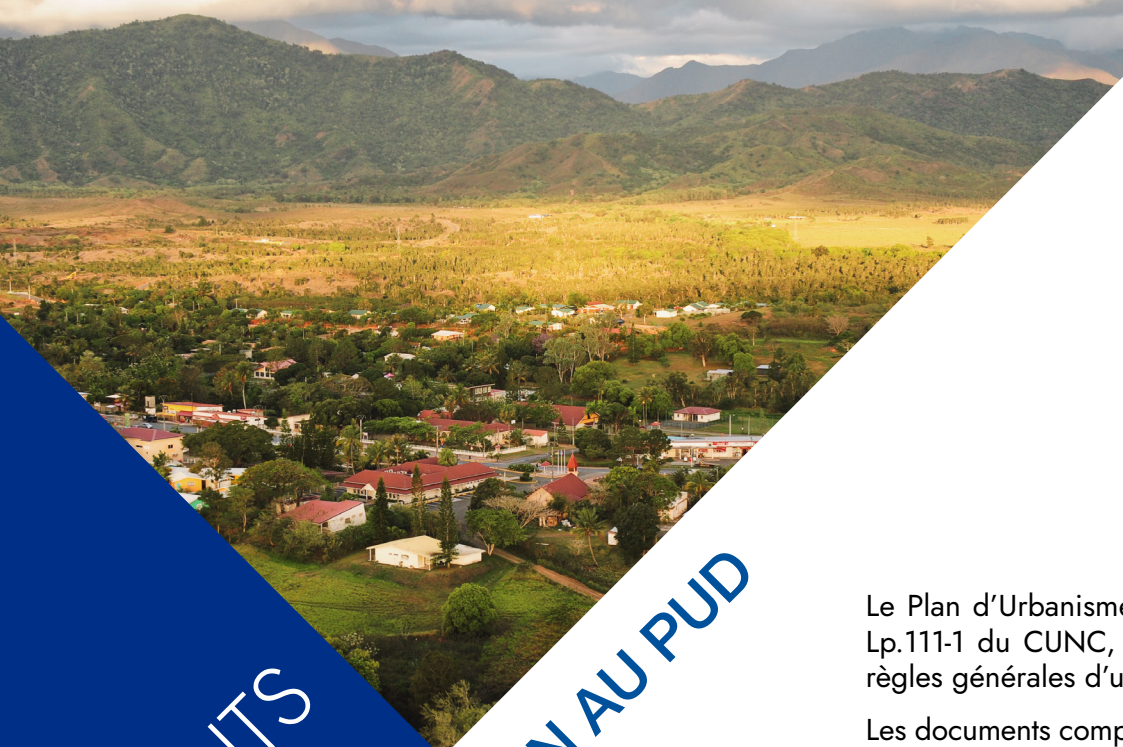


# 1. INTRODUCTION AU PUD



- RÔLES DES COMMUNES ET DE LA PROVINCE SUD
- COMPOSITION D'UN PUD
- L'EFFET JURIDIQUE DES DOCUMENTS DU PUD





# POINTS CLÉS

## INTRODUCTION AU PUD



Le Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) est un **document d'urbanisme**, au sens de l'article Lp.111-1 du CUNC, qui établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe les règles générales d'utilisation du sol à l'échelle de la commune.

Les documents composant le Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) sont fixés réglementairement :

- le rapport de présentation établit le diagnostic du territoire, justifie, présente et explique le projet de ville ainsi que les dispositions réglementaires du PUD ;
- le règlement est la traduction réglementaire, littéraire et cartographique, de la stratégie de développement choisie pour la ville ;
- les annexes permettent une information complémentaire sur les règles opposables aux demandes d'urbanisme en dehors du PUD (notamment les servitudes d'utilité publique comme les servitudes météorologiques, aéronautiques ou militaires) ;
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont facultatives et permettent un « zoom » sur un secteur pour répondre à ses enjeux particuliers ou cadrent l'ouverture à l'urbanisation de secteur identifiés.

Ces éléments composants le PUD ont chacun une valeur juridique propre.

La rédaction du PUD est un travail collaboratif entre la commune concernée et la province Sud.

# À QUOI SERT LE PUD ?

## *Equilibre entre intérêt général et droit de propriété*

L'urbanisme est l'art de trouver un juste équilibre entre les considérations de l'intérêt général et le respect du droit de propriété individuelle. Le PUD a pour objectif de trouver cet équilibre dans l'édiction de règles générales applicables à chaque terrain d'une commune.

- **Pour les habitants**, le PUD détermine les règles d'utilisation du sol à partir desquelles les travaux et opérations sont autorisés ou non.
- **Pour la commune**, l'objectif est de maîtriser l'urbanisation et le développement de son territoire et de définir les perspectives souhaitées de son évolution à travers le « projet de ville ». Dans ce sens, le PUD assure notamment :
  - la mise en place de protections des espaces naturels et du patrimoine ;
  - la considération des zones à risque ;
  - le choix de formes urbaines cohérentes ;
  - l'organisation des zones d'activités par rapport à l'habitat ;
  - la prise en compte de projets supra-communaux (de transports par exemple) ;
  - etc.

## *Le développement durable, fil conducteur de l'élaboration d'un PUD*

Le PUD intègre des objectifs de développement durable qui doivent être pris en compte à chaque étape de son élaboration.

En effet, l'article Lp. 111-2 du Code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie (CUNC) impose aux documents d'urbanisme de déterminer « les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

- a. l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain et la préservation des espaces agricoles et forestiers, des sites et des paysages naturels et une consommation économe et maîtrisée des espaces ;
- b. la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités d'aménagement, de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives et culturelles ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial et de réseaux ;



### CODE DE L'URBANISME DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE

Article Lp. 111-1

Article Lp. 111-2

Article Lp. 112-1

- c. la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables et la revitalisation des centres urbains et ruraux, la qualité de l'urbanisme ;
- d. la sécurité et la salubrité publiques,
- e. la préservation des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- f. la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- g. la rationalisation de la demande de déplacement.»

Ce point est détaillé dans la seconde partie du guide, relative aux objectifs de développement durable.

# RÔLES DES COMMUNES ET DE LA PROVINCE



Les communes, éventuellement soutenues par un bureau d'études pour la réalisation de ce document d'urbanisme, sont responsables des choix stratégiques d'aménagement et d'évolution de leur territoire ainsi que de la détermination des règles d'urbanisme qui s'y appliqueront.

La province Sud, en tant qu'autorité approuvant le PUD, est responsable de la légalité de son contenu. Elle a vocation à accompagner les communes à toutes les étapes d'élaboration et de rédaction de ce document en apportant les éléments d'information, de méthode ou de fond en lien avec les impératifs réglementaires (code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie, code de l'environnement de la province Sud) ou relatifs à la politique provinciale d'aménagement du territoire en termes de mise en cohérence des approches sectorielles.

Elle veille également au respect de la procédure administrative relative à la rédaction de ce document (organisation des enquêtes administrative et publique, convocation des comités d'études et rédaction des compte rendus...)

Cet accompagnement a pour objectif d'aboutir à un document co-construit, satisfaisant tant les attentes de la commune, qu'une vision élargie du territoire ou les impératifs légaux.

En plus d'un accompagnement technique des communes, la province Sud soutient également financièrement ces collectivités.

Le versement d'une subvention est accordé aux communes élaborant ou révisant leur PUD. Ce versement se fait à différentes étapes clés des phases de travail, avec un versement conséquent au moment de l'enquête administrative pour s'assurer que les objectifs du PUD répondent bien aux différents objectifs de développement durable.

Une subvention complémentaire peut être accordée afin de favoriser des évaluations environnementales de qualité.



# COMPOSITION D'UN PUD



## CODE DE L'URBANISME DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE

Article Lp. 111-1

Article Lp. 112-2

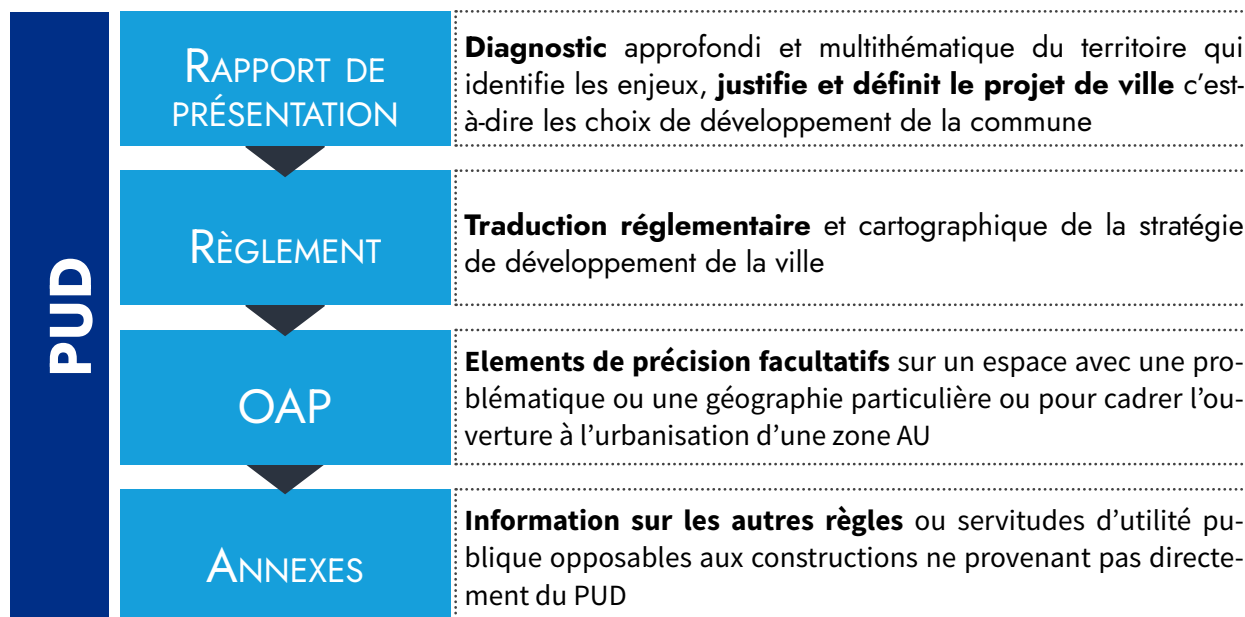
Article Lp. 112-1

Article Lp. 112-3

L'article Lp. 112-2 du CUNC précise les documents composant le PUD :

« Le plan d'urbanisme directeur comprend un rapport de présentation, un règlement et des annexes. Il peut comprendre des orientations d'aménagement et de programmation.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. »



- **Le rapport de présentation** est une présentation claire et didactique des caractéristiques du territoire communal et du projet de développement futur de la commune.
- **Le règlement** établit l'ensemble des règles applicables aux différentes zones en les modulant en fonction de leur vocation dominante : zone d'habitat résidentiel, zone industrielle, zone naturelle, etc.
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sont facultatives et permettent de préciser des orientations pour un secteur à enjeux ou de cadrer l'ouverture à l'urbanisation des zones AU indicées.
- **Les annexes** regroupent l'ensemble des autres règles et servitudes d'utilité publique qui s'appliquent sur la commune et qui sont définies en dehors du PUD (péri-mètres de protection des monuments historiques, servitudes électriques, servitudes de dégagement aéronautique, etc.).

# L'EFFET JURIDIQUE DES DOCUMENTS DU PUD



## CODE DE L'URBANISME DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE Article Lp. 112-16

*Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création ou la modification de lotissements, pour les divisions foncières et l'ouverture des installations classées.*

*Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article Lp. 112-14 et avec leurs documents graphiques.*

### Opposable ?

**On dit d'un document qu'il est « opposable » aux tiers lorsqu'il doit être respecté par toute personne, y compris celles qui n'ont pas directement signé le document. Dans le cas du PUD, le règlement est un document opposable devant être respecté par toute personne souhaitant réaliser des travaux ou constructions dans la commune couverte par le PUD.**

Il ressort des dispositions de l'article Lp.112-16 du CUNC, que :

- le rapport de présentation a une valeur informative, puisqu'il n'est pas listé parmi les éléments opposables du PUD ;
- le règlement et éventuellement les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont les seuls documents du PUD utilisés lors de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux ou d'opérations.

### Conformité ou compatibilité ?

Le règlement et les OAP s'imposent différemment aux autorisations d'urbanisme. Alors que les projets d'urbanisme doivent être compatibles avec les OAP, ces mêmes projets doivent être conformes au règlement. La compatibilité implique l'absence de contrariété avec les orientations ou principes du document. Ainsi, le projet est « compatible » s'il contribue, même partiellement, à satisfaire l'objectif poursuivi. A l'inverse, la « conformité » avec le règlement suppose une application stricte des règles qui y sont contenues.

### Cas particulier du lexique du PUD

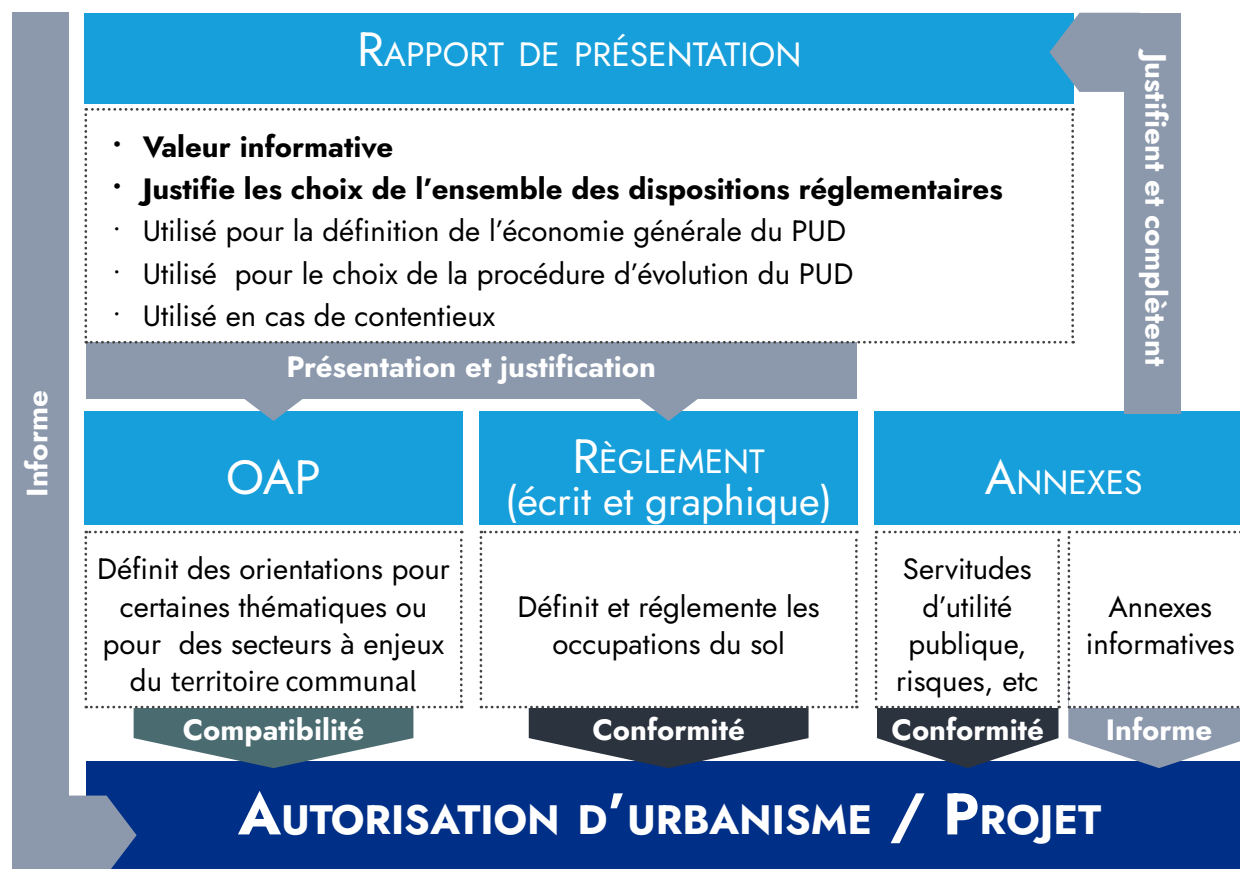
Le lexique, non prévu réglementairement, est néanmoins un recueil très utile pour clarifier les éléments cités par le PUD.

Le lexique pourra préciser les termes utilisés tels que le retrait, l'alignement, la façade, les emprises, le commerce, etc. Il permet également de préciser la définition des sous-catégories de destination des constructions.

Le regroupement de ces définitions dans une partie clairement identifiée permet une compréhension générale des termes utilisés sans avoir à les définir dans chaque règle.

**La portée juridique du lexique dépend de sa position dans le PUD. Pour lui conférer la même opposabilité que le règlement du PUD, le lexique doit être inséré dans le règlement.**

## Schéma récapitulatif des effets des éléments du PUD sur les projets et autorisations d'urbanisme



### Le rapport de présentation pourra être utilisé par le juge en cas de contentieux

- Pour déterminer le sens des dispositions du règlement ou des OAP. L'explication faite dans le rapport de présentation des choix et orientations pour la ville permettra de déterminer la bonne interprétation de la règle en cas de litige.
- Lors d'une évolution du document, le juge pourra vérifier le choix de la procédure en utilisant les éléments du rapport de présentation, en particulier les choix et orientations définies dans le projet de ville. En effet, certaines évolutions du PUD, ne sauraient porter atteinte à l'économie générale du plan.



## 2. RAPPORT DE PRÉSENTATION



- RAPPELS INTRODUCTIFS
- DIAGNOSTIC ET ÉLÉMENTS PROSPECTIFS
- PROJET DE VILLE
- EXPOSÉ DES RÈGLES DU PUD ET PRÉCISION DES OAP





# POINTS CLÉS

## RAPPELS INTRODUCTIFS



Le rapport de présentation a pour but d'expliquer les caractéristiques de la commune, son contexte et ses enjeux avant de justifier les choix de développement pris en conséquence.

Le rapport de présentation comprend quatre parties définies à l'article Lp. 112-3 du CUNC :

- le diagnostic territorial qui dresse le portrait de la commune ;
- le « projet de ville » ou « projet de territoire » qui établit la stratégie et les objectifs de développement de la commune à moyen ou long terme ;
- un exposé synthétique des dispositions du règlement, dans un but didactique ;
- la précision d'éventuelles Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), éléments facultatifs du PUD.

Le rapport de présentation n'est pas utilisé pour l'instruction des autorisations de construire, pourtant son utilité didactique est essentielle.

De plus, en cas de contentieux, il pourra être utilisé par le juge.

# RAPPELS INTRODUCTIFS



## CODE DE L'URBANISME DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE

Article Lp. 112-3

À titre d'information, le rapport de présentation :

- a) s'appuie sur un diagnostic, des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, de préservation de l'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services ;
- b) justifie les choix d'urbanisme et d'aménagement retenus pour établir le projet de ville ou le projet de territoire et les perspectives de développement de la commune couverte par le plan ;
- c) expose de manière synthétique les règles édictées par le règlement ;
- d) précise, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation.

Le rapport de présentation est une composante primordiale du PUD. En effet, le PUD contraint le droit de propriété, en imposant des règles à tout projet de travaux et construction. Or, toute atteinte au droit de propriété doit être justifiée par des considérations d'intérêt général. C'est pourquoi il est impératif que les choix de développement de la commune, exposés dans le PUD, soient expliqués dans le projet de ville et prennent en considération un diagnostic approfondi du territoire dans le rapport de présentation.

.....  
**Ainsi le rapport de présentation permet de comprendre le contexte communal et justifie le projet de ville retenu ainsi que les règles fixées.**  
.....

Le rapport de présentation comprend quatre parties (article Lp. 112-3 du CUNC) :

- **Le diagnostic territorial** prospectif permet de déterminer les points forts, les points faibles et les enjeux du développement de la ville. Il analyse de nombreuses thématiques telles que les zones naturelles, la démographie, le développement économique, les voies structurantes et les transports et précise les perspectives d'évolutions et les besoins répertoriés par thématiques.
- **Le projet de ville**, fondé sur le diagnostic territorial, établit les choix de développement futurs de la commune.

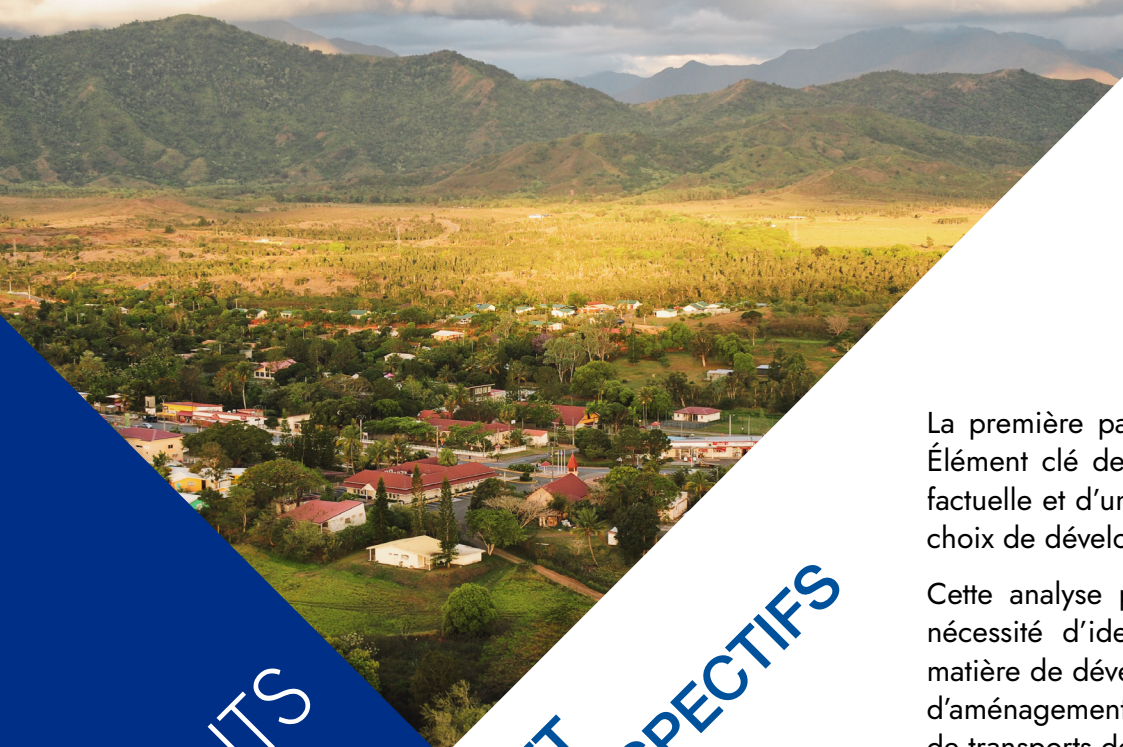
- **L'exposé des règles du PUD** permet une présentation didactique du règlement et de son zonage.
- Lorsqu'elles existent, la **précision des OAP** du PUD permet la présentation simplifiée de leurs enjeux et objectifs.

Le rapport de présentation doit être rédigé au fur et à mesure de la démarche en respectant les étapes du déroulement du processus : diagnostic, projet, règles.

Le rapport de présentation a une valeur informative. Pourtant sa portée didactique envers les habitants et les professionnels est essentielle car c'est le document qui explique l'ensemble des choix réalisés et leurs objectifs.

Exemples :

- Délimitation d'un zonage : la commune peut s'appuyer sur le projet de ville pour justifier le bien-fondé et la cohérence de ses choix.
- Choix de la procédure d'évolution du PUD : l'atteinte à l'économie générale du plan s'évalue en considérant l'importance des modifications envisagées mais aussi en étudiant le respect de la cohérence d'ensemble du PUD présentée dans le rapport de présentation ou en analysant la compatibilité des évolutions envisagées avec les orientations du projet de territoire.



# POINTS CLÉS

## DIAGNOSTIC ET ÉLÉMENTS PROSPECTIFS



La première partie du rapport est un diagnostic prospectif du territoire de la commune. Élément clé de la rédaction du PUD, il doit permettre de poser les bases d'une analyse factuelle et d'une vision prospective du territoire pour permettre aux élus de déterminer les choix de développement futur de la commune.

Cette analyse prospective est confirmée par l'article Lp.112-3 du CUNC qui précise la nécessité d'identifier les prévisions économiques et démographiques, les besoins en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace de préservation de l'environnement d'équilibre social de l'habitat de transports de commerce d'équipements et de services. :

Les enjeux de réalisation du diagnostic :

- réaliser un tri dans les données disponibles pour ne développer que les thématiques à enjeux de la commune et éviter un empilement d'informations sans lien les unes par rapport aux autres. Toutes les thématiques nécessaires à la compréhension du territoire communal sont traitées ;
- inclure le cas échéant des éléments issus des communes voisines ;
- distinguer les éléments factuels des éléments prospectifs (ex. : population actuelle recensée ou tendances et projections d'évolution de la population) ;
- mettre les différents acteurs et experts autour de la table ;
- rendre le document didactique, par exemple en synthétisant chaque thématique abordée dans un langage non technique ou à l'aide de tableaux récapitulatifs des enjeux en fin de chaque partie.

Le diagnostic sera aussi largement complété lorsqu'une évaluation environnementale est requise. En effet, en plus de l'étude de l'état environnemental de la commune lors de la rédaction du PUD, les impacts de son application devront être analysés. (Cf. Guide évaluation environnementale)

# DIAGNOSTIC ET ÉLÉMENTS PROSPECTIFS



## CODE DE L'URBANISME DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE

Article Lp. 112-1

Article Lp. 112-3

Selon la délégation interministérielle à l'aménagement du territoire et à l'attractivité régionale (DATAR) le diagnostic est un « État des lieux qui recense, sur un territoire déterminé, les problèmes, les forces, les faiblesses, les attentes des personnes, les enjeux économiques, environnementaux, sociaux (...) Il fournit des explications sur l'évolution du passé et des appréciations sur l'évolution future »<sup>1</sup>.

***Le temps accordé à la réalisation du diagnostic ne doit pas être négligé car il constitue un moment privilégié pour les échanges et la réflexion. Il doit permettre aux élus de partager un état des lieux factuel de la situation territoriale et une vision des principales évolutions à prendre en compte sur la durée du plan. C'est ce constat partagé qui permettra de construire un projet urbain adapté répondant aux besoins actuels tout en anticipant les évolutions ultérieures et les aménagements associés.***<sup>2</sup>

## FORMALISME DU DIAGNOSTIC

### Données utilisées

Le recueil de données détaillées et récentes est nécessaire à l'établissement d'un diagnostic territorial de qualité. Dès lors, une absence de données ou des données obsolètes peut nécessiter la réalisation d'études complémentaires. Ces dernières peuvent paraître complexes à réaliser mais sont parfois indispensables.

Le diagnostic est établi selon une double approche « factuelle » (la situation actuelle du territoire) et « prospective » (sa situation future) afin d'apprécier les enjeux et les besoins. « La prospective repose généralement sur cinq questions : Qui suis-je ? Que peut-il advenir ? Que puis-je faire ? Que vais-je faire ? Comment le faire ? »<sup>3</sup>

L'approche prospective se traduit notamment par des perspectives d'évolution démographique, économique et sociale ou portant sur l'habitat, l'emploi, les équipements publics, les services, les moyens de transports, etc. Ces éléments prospectifs peuvent justifier certains choix d'aménagement du territoire qui sont exposés dans le projet de ville. Ainsi, une tendance à l'augmentation de la population jeune de la commune pourra justifier la création de

zones d'équipements de loisirs par exemple.

Lorsque plusieurs scénarii se dégagent, un choix de la tendance souhaitée sera validé dans le projet de ville et pris en compte pour les déclinaisons réglementaires la favorisant.

### Forme du diagnostic territorial

Il ne s'agit pas de compiler, dans le diagnostic, toutes les données concernant le territoire, mais de sélectionner les éléments d'information, les observations, les conclusions d'études qui ont un intérêt pour l'aménagement du territoire et la prise de décision.

Dans cet objectif, plusieurs mesures sont préconisées :

- Faire le tri dans les thématiques abordées et choisir la précision nécessaire à la juste compréhension du territoire
- Inclure les problématiques des communes voisines pouvant impacter la commune rédigeant son PUD. Si l'article Lp. 112-1 du CUNC rappelle que l'échelle du PUD est la commune, certains éléments de diagnostic nécessitent, pour une meilleure appréhension des enjeux, des informations sur les communes voisines. Par exemple les besoins en équipement d'un quartier limitrophe à deux communes doivent être considérés au regard de l'offre dans les deux communes : un stade, une école, les lignes de bus, etc.



- Éviter de répartir une thématique dans plusieurs parties. L'important pour le lecteur est de savoir rapidement où trouver les informations qui l'intéressent. Ainsi le diagnostic sur la gestion du littoral pourra se trouver dans la partie du diagnostic consacrée à l'état initial de l'environnement ou dans celle relative à l'aménagement de l'espace ou dans une partie spécifique à la thématique littorale, en particulier si le projet de ville comporte des choix forts sur ce point qui devront être justifiés. Quelle que soit la présentation retenue par les rédacteurs, ceux-ci devront s'attacher à établir un guide de lecture simple pour aider le lecteur à retrouver la partie qui l'intéresse plutôt que de répartir la thématique dans plusieurs parties. (Cf. [«Annexe n°1»](#) pour un exemple)
- Dans un souci de clarté, il est également recommandé qu'une synthèse soit établie à l'issue de l'étude de chaque thématique permettant d'en dégager les principales conclusions, de préférence dans un langage non technique. Ces synthèses structurées et mises en avant dans le document permettront une compréhension rapide des résultats et des données présentées.

Plusieurs PUD suivent cette démarche de vulgarisation et synthèse des données, notamment ceux de Nouméa ou Boulouparis qui comportent des encarts récapitulatifs bien identifiables résumant les éléments importants à la fin de chaque partie.

### Points importants

- >> Nouméa, presque constituée de côtes découpées et d'une alternance de vallons et de collines,
- >> Un territoire riche d'espaces naturels (forêts sèches, mangrove et récif corallien),
- >> Des mesures de protection des îlots sous forme de réserves naturelles marines et d'aires marines de gestion durable et de protection du patrimoine naturel terrestre sous forme de parcs.

PUD de Nouméa «Le contexte environnemental», 2013

### Points importants

- >> Le centre-ville de Nouméa, principale zone pourvoyeuse d'emploi,
- >> Nouméa, place centrale concentrant les équipements et services de grande portée ou chalandise,
- >> La prédominance du secteur tertiaire parmi les activités économiques.

PUD de Nouméa « Diagnostic économique », 2013

### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE LA COMMUNE:

- La première commune aux portes du grand Nouméa donnant accès sur la côte Est.
- Une urbanisation centralisée sur deux pôles principaux (village et Tomo) et deux pôles secondaires (Port Ouenghi et Bouraké).
- Le village central qui regroupe la majorité des activités et des services, et une urbanisation sous forme de hameaux.
- Développement de lotissements, notamment de résidences secondaires.
- Une population pluriethnique. Une densité de population d'un peu moins de 3 habitants par km<sup>2</sup>.
- Des conditions propices aux activités agricoles et aquacoles.

PUD de Boulouparis « La situation géographique »

Des présentations récapitulatives sous forme de tableaux peuvent également être utilisées. Par exemple :

Thème	Synthèse du diagnostic	Enjeux	Orientation correspondante dans le projet de ville
-------	------------------------	--------	--



# THÉMATIQUES DU DIAGNOSTIC



## CODE DE L'URBANISME DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE

Article Lp. 112-3

*À titre d'information, le rapport de présentation :*

*a) s'appuie sur un diagnostic, des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, de préservation de l'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services ;*

L'article Lp. 112-3 du CUNC précise notamment les attendus du diagnostic. Ainsi, le diagnostic est une analyse multithématique du territoire et les thématiques listées par le CUNC sont obligatoirement traitées dans le rapport de présentation.





# Démographie

## Questions à se poser

- Quelles sont les caractéristiques de la population actuelle ?
- Quelles sont les évolutions de la population probables à horizon 10 ans ?
- Quels sont les besoins en logement actuels et futurs au regard de l'évolution de la population projetée ?
- Quel est l'impact des évolutions de la population en termes de zone urbaines dédiées ?
- Les zones à urbaniser prévues répondent-elles aux besoins en logement identifiés ?

## Outils et organismes référents

Données ISEE

Croisement des données (tableau à entrées multiples) et surtout dans la géolocalisation des différentes caractéristiques (quelle typologie de population pour quel quartier)

Analyse prospective : projection en plusieurs scénarii

## Etat des lieux

- Accroissement de la population : pyramide des âges, évolution de la population, solde migratoire, solde naturel
- Caractérisation de la population : structure de l'âge, sexe, situation familiale
- Caractéristique des ménages : nombre et typologie des ménages, cohabitation, sur et sous-peuplement
- Revenu des ménages : point rapide sur la catégorie socio-professionnelle (CSP) et l'activité des ménages, prise en compte des revenus des ménages

## Prospective

Prévisions de croissance démographique argumentée:

- Tendances de construction des dernières années (permis de construire déposés par exemple)
- Évolution de la taille des ménages
- Impact de la décohabitation et/ou de la résorption de l'habitat insalubre
- Exode rural et taux de migration
- Évolution de la population en fonction de sa typologie : envisager équipements adaptés (maisons de retraite, etc.)
- Projets déjà engagés et projets d'envergure connus (habitat ou transports notamment)

Si l'évolution est importante pour un quartier, une prévision plus fine dudit quartier pourra être nécessaire (dans le cas de restructuration urbaine, de création de lotissements, etc.)



# Agriculture

## Questions à se poser

- Quel est l'état des lieux des activités agricoles et quelles sont les tendances d'évolution ?
- Quelle est l'analyse foncière qui peut être faite ?
- Quelle est la pression foncière exercée sur les espaces agricoles (urbanisation, résidentiel développement économique, etc.) ?
- Quelle est la population agricole (analyse démographique notamment âge des exploitants) ?
- Quelle agriculture souhaite-t-on voir se développer ?
- Comment diversifier les activités agricoles (pour tendre vers l'autosuffisance alimentaire) ?
- Comment favoriser l'agriculture familiale de proximité ? En milieu urbain également ?
- Est-il pertinent de réglementer la taille des parcelles ? A analyser en fonction de l'évolution des pratiques agricoles ?
- Quelle ressource (eau) disponible ? Biseau salé ?

## Etat des lieux

- Identification et localisation des surfaces agricoles : typologie des cultures, zones spécialisées certifiées (agriculture raisonnée, biologique, etc.), et qualité productive (rendement)
- Dynamique économique : actifs du secteur, typologie des structures d'exploitation, potentiel humain (environnement social de la commune, successeur, etc.)
- Caractérisation des sièges et sites d'exploitations (localisation du bâti, fonction du bâti, etc.)
- Impact sur les ressources : irrigation, épandage, pollutions, impact sur la biodiversité, impact sur les corridors verts, etc.
- Éléments de paysage : équipements spécifiques à l'agriculture (voiries agricoles, etc.), maîtrise du foncier exploité, zone de désenclavement agricole, étude du mitage résultant de l'activité agricole, etc.
- Etat de la ressource en eau
- Caractérisation du potentiel agronomique des terrains

## Prospective

- Enquête de terrain pour alimenter les prévisions d'évolution des surfaces agricoles (changement d'activité, non reprise de l'activité, etc.)
- Plan prévisionnel et prospectif des ressources (assèchement des cours d'eau prévu, plan d'irrigation, projet de défrichement ou reboisement, etc.)
- Projets connus ou déjà engagés avec une influence sur les zones agricoles

## Outils et organismes référents

*Données existantes et enquête terrain, notamment pour récolter les informations relatives aux exploitations et à leurs projets (succession, âge, développement de la structure, etc.) et pour l'étude des espèces sensibles ou endémiques.*

RGA - DDR - CANC - CMA



# Développement forestier

## Questions à se poser

- Comment préserver les forêts existantes ? Pourquoi ?
- Comment et où développer de nouvelles zones de forêts ?
- Quel est le potentiel d'agroforesterie (biodiversité et création de forêts productrices de fruits, de graines, de bois, de biomasse) et régénération des sols ?
- Comment valoriser les espaces forestiers (pédagogie sur l'importance des forêts, loisirs de plein air, etc.) ?

## Etat des lieux

- Connaissance des boisements : localisation des zones forestières et des exploitations existantes, type de propriété, typologie des essences, etc.
- Activités liées : analyse des données socio-économiques associées des exploitations forestières (salariés, nombre d'entreprises, etc.) ainsi que les activités affiliées (en aval de la production comme les scieries par exemple)
- Accessibilités aux parcelles : pour les boisements exploités, les voies d'accès et leurs caractéristiques doivent apparaître, etc.
- Risque incendie : les massifs boisés présentant un risque d'incendie doivent être identifiés et hiérarchisés. Le plan de gestion incendie pourra énoncer les mesures de prévention et de protection à mettre en place aussi bien par les particuliers que par la commune
- Défrichement : il est important d'évaluer son importance et ses incidences sur le territoire communal, aussi bien dans le cadre d'une exploitation forestière que le défrichement sauvage lié à certaines activités (une cartographie peut être nécessaire)
- Autres usages : tout autre usage de la forêt (chasse, promenades ou autres loisirs...) devra être identifié et si possible évalué

## Prospective

- Enquête de terrain pour alimenter les prévisions d'évolution des surfaces forestières (changement d'activité, défrichements, etc.).
- Projets connus ou déjà engagés qui influent sur les zones de forêt
- Étude de la sensibilité du milieu et de son évolution (forêt sèche, forêt humide notamment)

## Outils et organismes référents

*Données existantes et enquête terrain, notamment pour récolter les informations relatives aux exploitants et à leurs projets (succession, âge, développement de la structure, etc.).*

SUDFORET

DENV (sensibilité au risque incendie, milieux naturels) OEIL



# Aménagement de l'espace

## Questions à se poser

- À quoi ressemble la commune (morphologie urbaine) ?
- Quelles sont les caractéristiques de chaque secteur/quartier de la commune ?
- Quelles sont les centralités, les périphéries, les secteurs à renforcer, ceux à préserver ?
- Une analyse des atouts, contraintes et enjeux sur chaque secteur de la commune pourrait-elle être pertinente ?
- En fonction du résultat de l'analyse, faut-il lancer des études particulières (déplacement, AEP, assainissement, etc.) ?
- Y-a-t-il des secteurs sur lesquels des études d'aménagement paraissent nécessaires (requalification centralités, aménagement du littoral, renouvellement urbain, extension urbaine, etc.) ?

## Etat des lieux

- Identification et caractérisation des unités urbaines, des quartiers, des lieux-dits, des tribus, etc. : nombre, évolution historique, morphologie et forme urbaine
- Mise en évidence du centre urbain : caractéristique de la centralité principale et des centralités secondaires si besoin (profil, forme urbaine, activités associées, etc.)
- Mesure de l'étalement urbain : étude historique quantitative et qualitative sur un temps long et tendance observée pendant les 5-10 dernières années
- Capacité foncière : recensement des potentiels de renouvellement urbain (dents creuses, potentiel foncier, etc.)
- Quartier patrimonial : le cas échéant un point sur les secteurs classés peut être réalisé

## Prospective

- Identification des usages du foncier dans le temps et articulation vers laquelle la commune pourrait tendre

### Outils et organismes référents

Les données nécessaires à cette analyse sont essentiellement issues d'enquête terrain.

L'étude par photographies aériennes ou par satellite peut également être une méthode proposée pour faire ressortir certaines unités urbaines.

Commune - DAEM



# Préservation de l'environnement

## Questions à se poser

- Quels sont les principaux écosystèmes de la commune ?
- Quels sont les risques environnementaux (inondation, amiante, glissement de terrain, tsunami, etc.) ?
- Quels sont les services écosystémiques que nous apporte notre environnement (maintien de la ressource en eau, régulation de la température, biodiversité, etc.) ?
- Quel est le prix à payer de la dégradation de cet environnement ?

## Etat des lieux

- Étude de situation : données géologiques, hydrologiques, analyse du climat, des grands paysages
- Connaissances fines des espaces : recensement des arbres remarquables, des espaces verts, de la typologie des milieux naturels (forêts sèches, mangrove, récifs coralliens) avec une analyse qualitative
- Étude des risques et contraintes : risques naturels (inondations, glissements de terrain, etc.), risque minier, pollution de toute nature (pollution sonore avec une carte de bruit possible, pollution visuelle avec analyse des grands paysages, etc.)
- Évaluation des ressources : analyse de la ressource en eau (cours d'eau, rétention, puits, nappe phréatique, etc.), ensoleillement, typologie des vents
- Continuités écologiques : étude sur les continuités écologiques (vertes et bleues)
- Analyse historique : sur un temps long et sur les 5 dernières années, évolution des ressources et du paysage au regard des PUD précédents si existants ou de l'évolution de la commune

## Prospective

- Liste des projets connus de mise en valeur du patrimoine végétal
- Liste des projets structurants concernant les ressources (développement d'une activité liée, construction d'un barrage par exemple) ou liés à certains types de pollution

## Outils et organismes référents

Bureau d'étude spécialisé

Étude terrain

Analyse de photos aériennes

[Guide méthodologique Séquence ERC](#)

Données disponibles sur l'analyse des risques et pollution notamment

DDDT - CEN - DAVAR - DIMENC - OEIL



# Équilibre social de l'habitat

## Questions à se poser

- Quelles sont les caractéristiques du marché de l'immobilier de la commune (analyse des transactions immobilières et analyse des loyers) ?
- Existe-t-il des déséquilibres en fonction des quartiers ?
- Le parc de logement de la commune permet-il de répondre aux besoins de la population (quantité, qualité, salubrité, sécurité) ?
- Les différentes catégories sociales de la population trouvent-elle à se loger ?
- Quels sont les besoins de ces différentes catégories de la population ? (Accès au foncier, accession à la propriété, locatif, localisation, etc.)
- Quels sont les leviers pour répondre à la demande de logement (construction neuve, rénovation, réhabilitation, logements vacants, décohabitation, mobilité résidentielle, etc.)

## Etat des lieux

- Caractéristiques du parc de logement : caractéristique des logements (squat, collectif, individuel, etc.) caractère aidé de l'habitat, typologie des logements (surface, nombre de pièces, etc.)
- Évolution des constructions : historique des constructions de logement sur la commune, analyse des dépôts de permis de construire/lotir sur la commune avec mise en évidence du caractère aidé ou non, cartographie historique
- Qualité des logements : étude sur le confort des logements (garage, salle d'eau, assainissement, matériaux, etc.)
- Étude des occupants : taille des ménages par typologie de logement, analyse du parcours résidentiel, revenu des occupants si disponible, analyse des demandes de logements aidés, etc.
- Études supplémentaires : focus supplémentaire sur les caractéristiques du territoire (logements étudiants, squats, tribus, etc.)
- Analyse de la localisation de chaque typologie: cartographie de la répartition des différents types de logements

## Prospective

- Étude prospective sur le nombre de logements nécessaires pour absorber l'évolution démographique et les nouveaux habitants, par exemple grâce au croisement des prévisions de croissance de la population et des demandes en logements aidés
- Mise en perspective avec l'ensemble des données disponibles (revenus, taille des ménages, etc.)

## Outils et organismes référents

Données disponibles : ISEE, Maison de l'Habitat, Direction du Logement de la province Sud, etc.



# Transports et déplacements

## Questions à se poser

- L'ensemble des réseaux de transports sont-ils cartographiés et hiérarchisés (voirie, cheminement pédestre et modes actifs, transport en commun, maritime, aérien) ?
- Quels sont les besoins et pratiques de mobilité de la population, des entreprises ?
- Quelles sont les difficultés en matière de temps de transport, de sécurité, de conflit d'usage des réseaux de transport, de stationnement ?
- Quelle est la place des modes doux (piétons, vélo) et des transports collectifs ?
- Comment favoriser les usages multimodaux ?
- Quels sont les projets d'infrastructure prévus ?
- Y-a-il un besoin de mailler certains secteurs ?
- Faut-il prévoir des emplacements réservés, des OAP ?

## Etat des lieux

- Habitudes de déplacement : taux de motorisation, origine et destination des déplacements, typologie des usagers par mode de transport (salariés en bus, scolarisés à pied, etc.)
- Transport de marchandise : localisation des aires de livraisons, des zones d'activités économiques
- Organisation du réseau viaire : carte de hiérarchisation du réseau, capacité et flux des axes structurants, zone 30, zone de rencontre, etc.
- Stationnement : différenciation entre le stationnement public et privé, tarification, etc.
- Transports en commun : le réseau actif sur la commune, enquête origine-destination des usagers, hiérarchisation des réseaux si besoin (bus interurbains, transporteur privé, etc.) ;
- Modes actifs : identification des sentiers pédestres de la commune, utilisation des deuxroues (différenciation motorisés et vélos), réseau cyclable
- Proximité des transports territoriaux : étude de la distance/temps des aéroports, présence ou non de navettes maritimes, etc.

## Prospective

- Cartographie prospective des flux s'ils estiment que certains maillages vont fortement évoluer (évolution de la hiérarchisation du réseau viaire, identification de nouvelles zones de desserte en TC, etc.) à partir de l'étude des prévisions de croissance de la population réalisées et des projets structurants identifiés
- Projections de nouveaux flux selon la création de voies prévues en emplacements réservés
- Prévisions de report modal (l'utilisation de modes de transports avec un impact sur l'environnement plus faible que la voiture individuelle) et de modification des comportements basées sur les tendances observées et sur les projets connus sur la commune.

## Outils et organismes référents

Enquêtes des transporteurs collectifs auprès de leurs usagers et leurs synthèses

Comptages routiers

Recensement des stationnements

DAEM - SMTU - SMTI



# Développement économique et commerce

## Questions à se poser

- Quel est l'état des lieux économique de la commune ? (Quelles activités économiques, quel est leur poids, où sont-elles localisées, quel impact sur l'emploi, etc.)
- Quel est l'état des lieux commercial de la commune ? certains quartiers (centralités) nécessitent-ils de préserver ou renforcer les commerces ?
- Quels types et quelles implantations pour les commerces (centres commerciaux, commerces de proximité)
- Quelles sont les évolutions récentes (5 dernières années), les tendances actuelles, la prospective (quelles orientations à venir de la part du monde économique) et quels en sont les impacts sur l'emploi ?
- Quels sont les besoins des entreprises en foncier (horizon 10 ans) dans quels secteurs de la commune ?
- Quelle est la vocation économique de la commune (primaire, secondaire, tertiaire).
- Y-a-t'il une vocation principale ou d'éventuelles niches économiques en développement ou à développer ?
- Que souhaite-t-on voir se développer la commune, quelles activités ? sur quels secteurs ?
- Comment la commune peut-elle agir pour attirer certaines activités économiques sur son territoire ?
- Quels sont les besoins en matière de zone industrielle et artisanale ?
- Y-a-t-il des secteurs dans lesquels certains types de commerce doivent être préservés ?

## Etat des lieux

- Population active : part des actifs, répartition par catégorie de population (âge, sexe, niveau d'instruction, etc.), typologie des actifs (CSP, etc.), localisation des actifs, etc.
- Point sur le chômage : situation générale, typologie des chômeurs, présence de chômage par quartier ; un point sur les structures d'aides à l'emploi pourra également être réalisé le cas échéant
- Emploi : évolution et tendance de l'emploi sur un temps long et au cours des 5 dernières années, typologie des emplois (public, privé, salarié, travailleur non salarié, etc.), localisation des emplois par quartier, densité de l'emploi si besoin, typologie des emplois (se référer aux tableaux ISEE complet)
- Activités économiques : identification des activités spécifiques à la commune avec leur localisation, point sur les locaux commerciaux et les locaux artisanaux, identification des zones de la commune propre à un secteur d'activité avec analyse de leur développement, analyse sectorielle sur le commerce, l'artisanat et l'industrie (avec un point précis sur les ICPE)

## Prospective

- Prévisions de croissance des besoins économiques et de la répartition de la population active liées à celles de la croissance de la population
- Projections par secteur d'activités notamment en analysant les tendances récentes et les évolutions du marché par catégorie d'emploi

## Outils et organismes référents

Données ISEE

Notaires, chambres consulaires et agences immobilières spécialisées pour affiner la connaissance des tendances actuelles (cession, vente, etc.).

DEFE - DIMENC (ICPE) - CCI - CMA

# Équipements et services

## Questions à se poser

- Quel est l'état des lieux des équipements et services (recensement de l'existant, rayonnement, besoins, coût global) ?
- Y-a-t-il des schémas directeurs thématiques ? Réseaux (AEP, énergie, assainissement, télécommunication) ou infrastructures
- Quels sont les équipements structurants et secondaires, leur maillage, leurs usages, leur rayonnement ?
- Comment sont gérés les déchets ?
- Faut-il développer des équipements pour des populations spécifiques (faire le lien avec l'évolution démographique projetée) ?

## Etat des lieux

- Éloignement aux axes et pôles d'attractions : distance et temps entre les centralités de la commune (regroupant les équipements et services) et les grands axes de transport, distance et temps avec les pôles structurants (TCSP, gare maritime, aéroport, etc.)
- Scolarité : recensement et effectifs par classe d'âge, hébergements liés existants, indication les lieux d'enseignement secondaire s'ils ne sont pas présents sur la commune
- Domaine sanitaire et social : recensement de l'offre de service de santé (médecin, kiné, pharmacie, etc.), évaluation de la distance aux équipements de santé structurants (hôpital, dispensaire, etc.), identification des périmètres d'action des structures sociales et leur fonction (CCAS, etc.)
- Équipements culturels et de loisirs : recensement des aires de jeux, stades, sentier de randonnée, salles de spectacles (aussi bien privées que publiques) ; les espaces considérés comme structurants (salle communale, théâtre, stade certifié, etc.) pourront être localisés et dans la mesure du possible une analyse de leur fréquentation devra être réalisée
- Autres équipements : un recensement des autres équipements devra être réalisé (administratif, édifice religieux, marché, etc.)

## Prospective

- Projection et dimensionnement des besoins en équipements en fonction des hypothèses de croissance de la population (dimensionnement des établissements scolaires, répartition des parcs de jeux en fonction de la croissance des quartiers, etc.) en prenant en compte les paliers démographiques (nombre de collèves par résidents, nombre de lieux de proximité, etc.).

## Outils et organismes référents

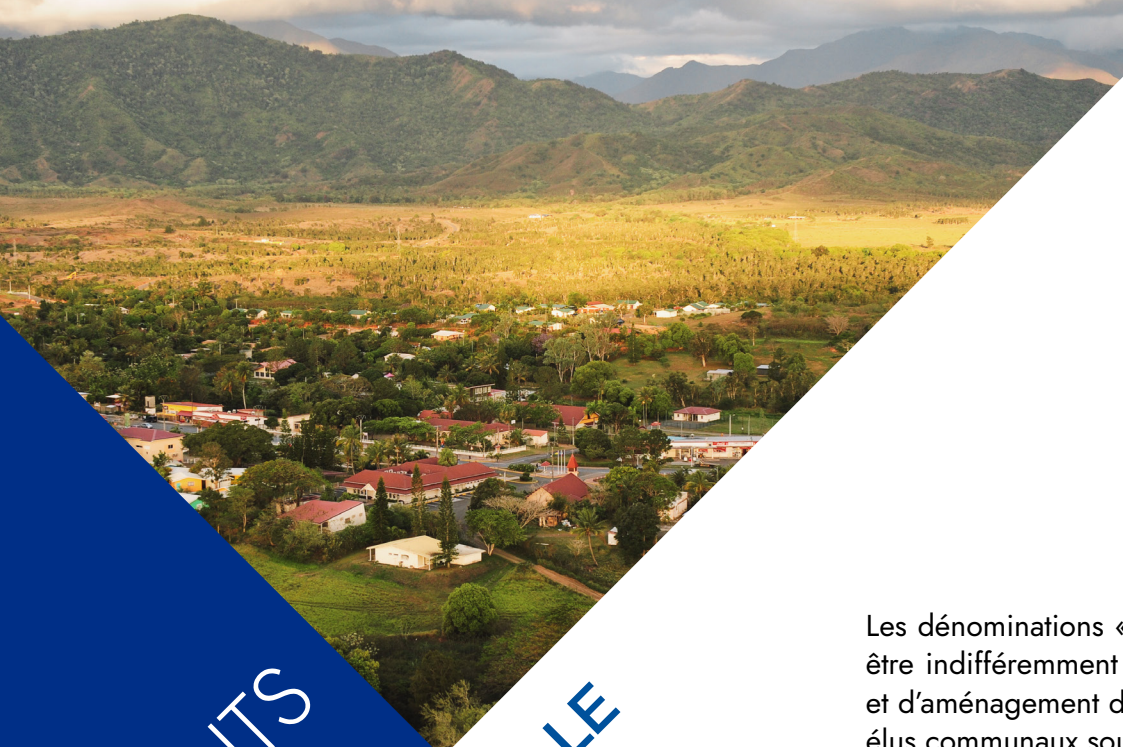
*Données existantes (quels équipements, leur capacité, etc.)*

*Enquête terrain et analyse de la fréquentation.*

*Cartographie récapitulative (globale et thématique) pour constater la répartition des équipements au sein de la commune*

*Commune - DAEM*





# POINTS CLÉS

## PROJET DE VILLE



Les dénominations « projet de ville » ou « projet de territoire » sont synonymes et peuvent être indifféremment utilisées pour désigner cette même partie du PUD. Projet d'urbanisme et d'aménagement du territoire communal, il est l'exposé de la vision future vers laquelle les élus communaux souhaitent que la ville évolue.

Le projet de ville est le garant de la cohérence générale du PUD :

- Il assure l'équilibre entre l'intérêt général et la préservation du droit de propriété des particuliers. Dans ce but, il est justifié par les conclusions du diagnostic territorial et explique comment il sera traduit réglementairement.
- Il doit respecter les orientations de développement durable énoncées à l'article Lp. 111-2 du CUNC.
- Afin de s'assurer de sa pleine cohérence, il est également conseillé que les rédacteurs des PUD vérifient que le projet de ville est compatible voire concourt aux orientations des documents d'orientation d'échelle supra-communale.

Le projet de ville a un rôle didactique primordial

- Il doit être rédigé dans un langage concis et compréhensible de tous,
- Il peut être graphique ou littéral et peut utiliser des éléments visuels simples,
- Les cartes doivent correspondre à des schémas de principes qui permettent de comprendre l'articulation du projet de ville sur la commune



# PROJET DE VILLE



## CODE DE L'URBANISME DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE

Article Lp. 111-2

Article Lp. 112-3



**Le projet de ville ou projet de territoire n'est pas opposable c'est-à-dire qu'il n'est pas directement utilisé dans l'instruction des autorisations d'urbanisme. Néanmoins, comme l'ensemble du rapport de présentation, en cas de contentieux il pourra être utilisé par le juge pour déterminer le bien-fondé ou le sens d'une disposition du règlement qui en découle.**

Une fois le diagnostic territorial établi, un projet va émerger pour la commune : le « **projet de ville** », ou « **projet de territoire** », est la réponse politique aux enjeux de territoire issus du diagnostic et expose la vision vers laquelle les élus communaux souhaitent que la ville évolue. La difficulté de l'établissement de ce document réside dans la recherche de l'équilibre entre l'intérêt général et l'atteinte au droit de propriété.

Le projet de ville ou projet de territoire définit les orientations politiques pour la ville en exposant le projet d'urbanisme et d'aménagement pour le territoire communal. Ce document, à forte portée didactique, doit être simple et concis afin de fournir une information claire sur le projet territorial aux administrés.

Le projet de ville ou de territoire est justifié par le diagnostic et s'appuie sur les enjeux identifiés. Il est ensuite mis en œuvre par le règlement et les éventuelles orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qui constituent les pièces du PUD directement opposables aux tiers. Il est donc le garant de la cohérence générale du PUD en assurant que les conclusions du diagnostic soient prises en compte et en indiquant les choix effectués pour leur traduction réglementaire.

***Les stratégies de développement choisies dans le projet de ville et exposées dans le rapport de présentation doivent répondre aux principes de développement durable énoncés à l'article Lp 111-2 du CUNC.***

# FORME DU PROJET DE VILLE OU PROJET DE TERRITOIRE

Le projet de ville ou de territoire constitue le projet politique des élus communaux, il doit être compréhensible par l'ensemble de leurs concitoyens. Dans cet objectif, il doit faire apparaître clairement et de manière synthétique, les grandes orientations retenues pour l'aménagement du territoire communal.

Même si les dénominations "projet de ville" ou "projet de territoire" sont synonymes, pour éviter les confusions, il est conseillé aux rédacteurs des PUD de choisir une unique dénomination.

## Plan du document

Il n'existe pas de plan type pour la présentation d'un projet de ville ou de territoire car son contenu dépend des caractéristiques du territoire communal et du parti d'aménagement retenu par les élus locaux.

Le meilleur plan est sans doute celui qui permet de faire apparaître la hiérarchie des objectifs et de mettre en exergue les orientations principales du projet.

## Formulation du Projet de ville

Elle peut intervenir sous forme de textes, de tableaux et de schémas. L'écriture doit être simple, concise et compréhensible par tous : ne pas abuser des sigles et d'éviter d'employer un vocabulaire trop technique (« rotule d'articulation », « rurbanité », etc.) connu des seuls spécialistes.

Les éléments écrits peuvent être organisés en tableaux ou graphiques permettant d'illustrer les liens entre les parties ou enjeux présentés ou encore afin de montrer le cheminement de pensée qui a mené à la proposition retenue par le PUD.

### Exemple

Le PUD du Mont-Dore utilise des tableaux, par quartier, récapitulant le diagnostic, les enjeux et les propositions choisies dans le PUD.

	DIAGNOSTIC	ENJEUX	PROPOSITIONS DU FUTUR PUD
II. Formes urbaines du quartier	Le Pont-des-Français est le pôle Est du système urbain du cœur d'agglomération: l'entre deux baies. C'est aussi une entrée de ville qui est soumise à une très forte pression foncière à dominante économique dans les espaces situés de part et d'autre de la route provinciale.	Accueillir commerces et services en constituant un paysage contemporain le long de la route provinciale.	Zonage orienté vers du tertiaire davantage que vers de l'habitat le long de la route provinciale.
	Une route provinciale supportant près de 25 000 véhicules/jour.	Requalifier la route provinciale et accueillir une offre de déplacement alternative au véhicule particulier.	Envisager la création d'espaces d'équipements publics de type parkings relais.
	-La carrière Audemard présentant des nuisances en milieu urbain devrait muter à terme sans que l'on en connaisse l'échéance à ce jour. -Possibilité de créer un maillage entre Yahoué et le Pont-des-Français par le Nord de la carrière.	- Mener une réflexion stratégique sur la mutation de la carrière. - L'intention de maillage inter-quartiers ne trouvera de justification que dans le projet de mutation de la carrière.	
	Deux pôles d'habitat résidentiel : -Habitat à la géométrie répétitive : lotissement « La palmeraie » - Habitat aux formes plus aléatoires: lotissements « Condoya Buisson » et « Ma rivière ».	Ces espaces n'ont pas encore vocation à muter en habitat collectif. L'enjeu est donc de permettre une certaine densification, tout en conservant la forme urbaine de villas. Une zone pourrait accueillir de l'habitat collectif.	Limiter les hauteurs, ne pas entraver la réalisation de plusieurs constructions sur une même unité foncière et maintenir un COS moyen.  Une zone orientée vers de l'habitat collectif où les hauteurs seront matrisées.

PUD du Mont-Dore, Orientations urbaines par quartier « Pont-des-Français », mars 2013



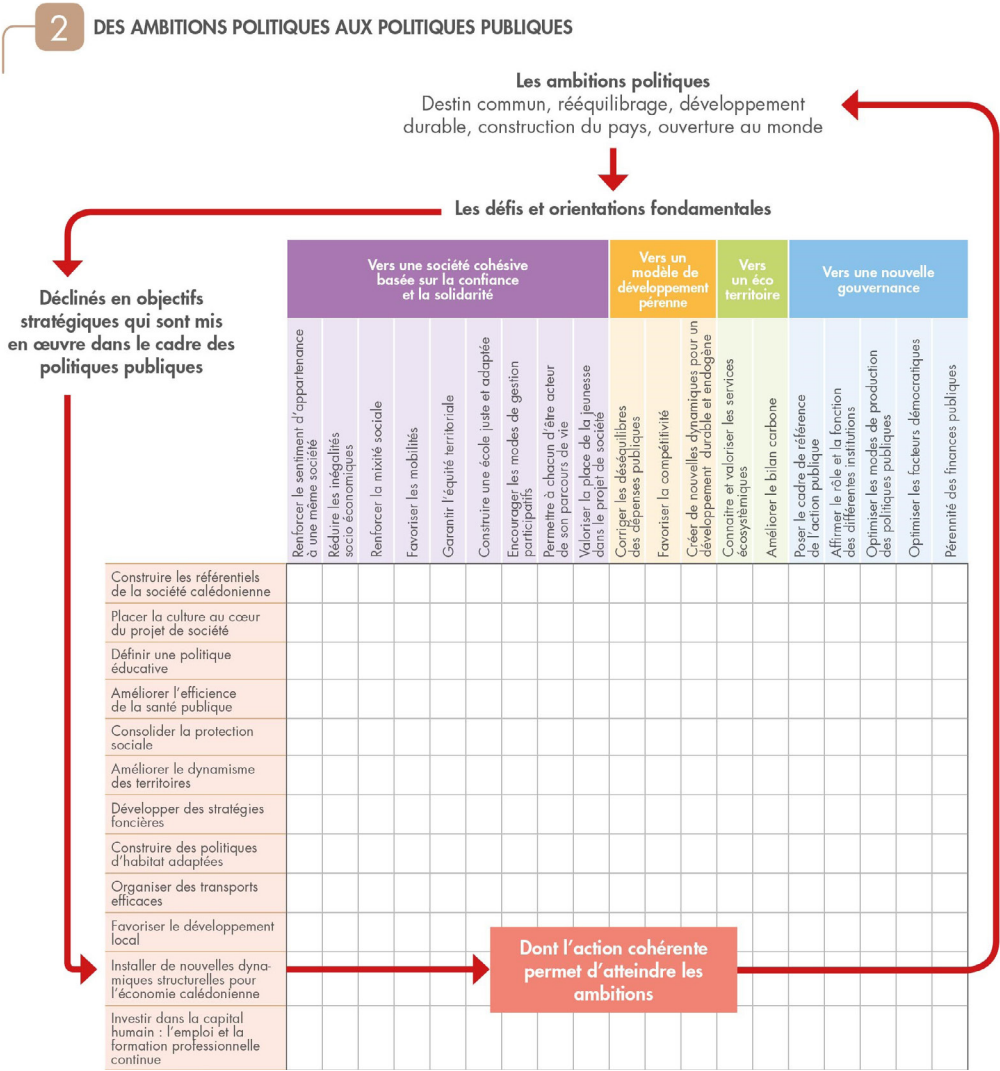
Exemple

Le schéma d'aménagement et de développement de la Nouvelle-Calédonie, NC 2025, donne aussi un exemple de présentation didactique des enjeux par un graphisme moderne représentant les liens entre les enjeux et les objectifs poursuivis.



NC2025 - Orientations et moyens : propositions. Version novembre 2013.

Le schéma d'aménagement et de développement de la Nouvelle-Calédonie, NC 2025, utilise également un tableau permettant de visualiser la déclinaison des politiques en défis, orientations et actions.



## Éléments cartographiques

Il est souhaitable de faire figurer des éléments graphiques, permettant notamment d'identifier les grandes orientations ou les secteurs qui pourront faire l'objet d'OAP.

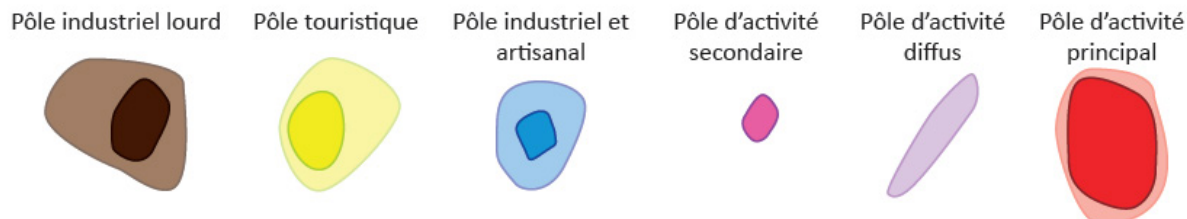
Il est conseillé de recourir à la technique des schémas de principe plutôt qu'à l'utilisation de fonds de plans cadastraux ou de photographies aériennes et de proscrire un langage graphique proche de celui du zonage, trop précis pour le projet de ville. Il est donc recommandé d'utiliser des figurés tels que de grandes flèches larges pour les axes ou des aplats de couleur à contour progressif pour les zones afin d'indiquer que leur limite reste à définir même si la localisation générale dans la commune est choisie.

Ces considérations poursuivent un double objectif :

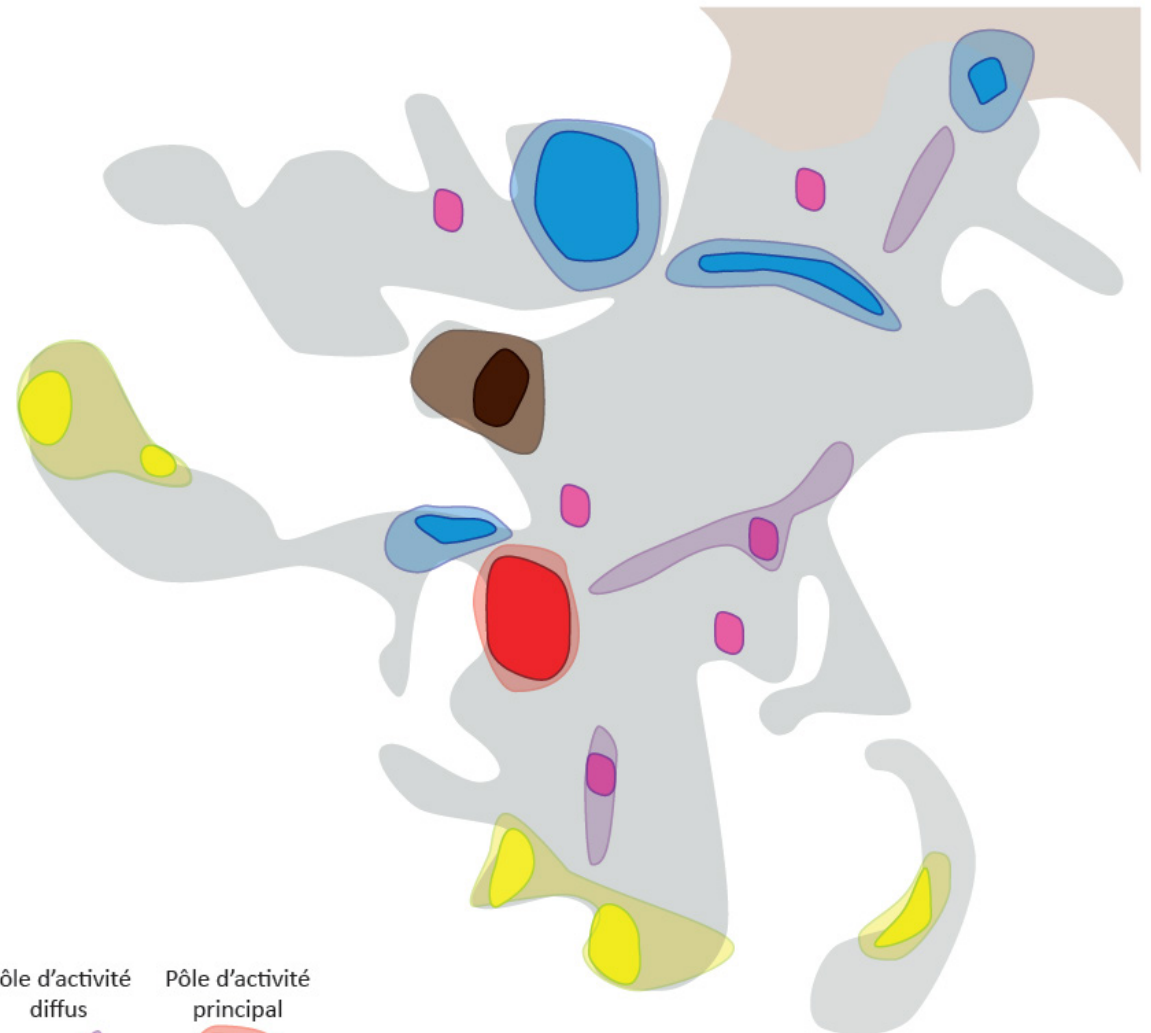
- Ces schémas n'ont pas vocation à indiquer dans quelle zone se situe un terrain précis, mais plutôt d'expliquer comment les zones sont organisées dans la ville. Par exemple : articulation entre zones économiques et résidentielles, protection des zones naturelles
- Une cartographie trop précise, à cette étape, pourrait compromettre les choix de procédure d'évolution du PUD dans le futur. Une trop grande précision (à la parcelle par exemple) risque de remettre en question le recours à la procédure de modification dans le cas d'évolution de zonage.

*PUD de Nouméa – Projet de Ville – février 2020  
Schéma de synthèse des enjeux économiques*

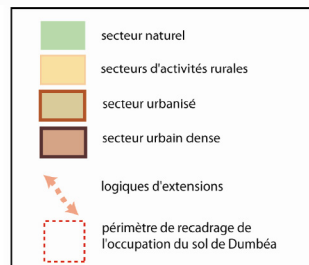
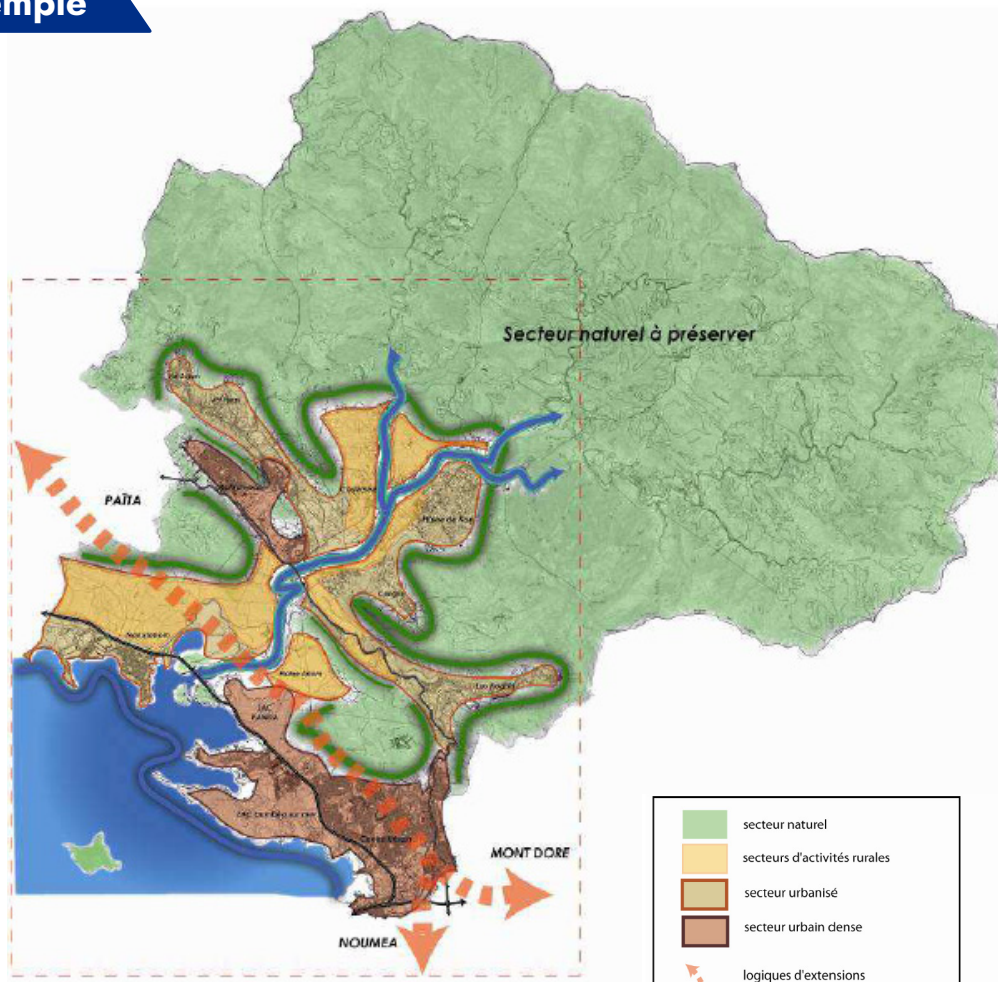
### Un secteur économique dynamique et créateur d'emplois



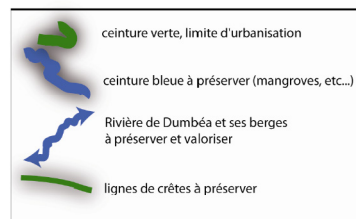
## Nouméa, une ville attractive



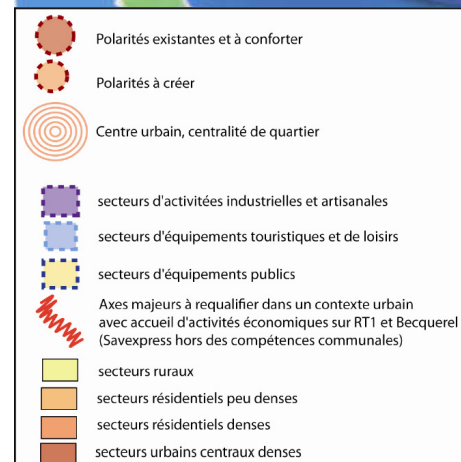
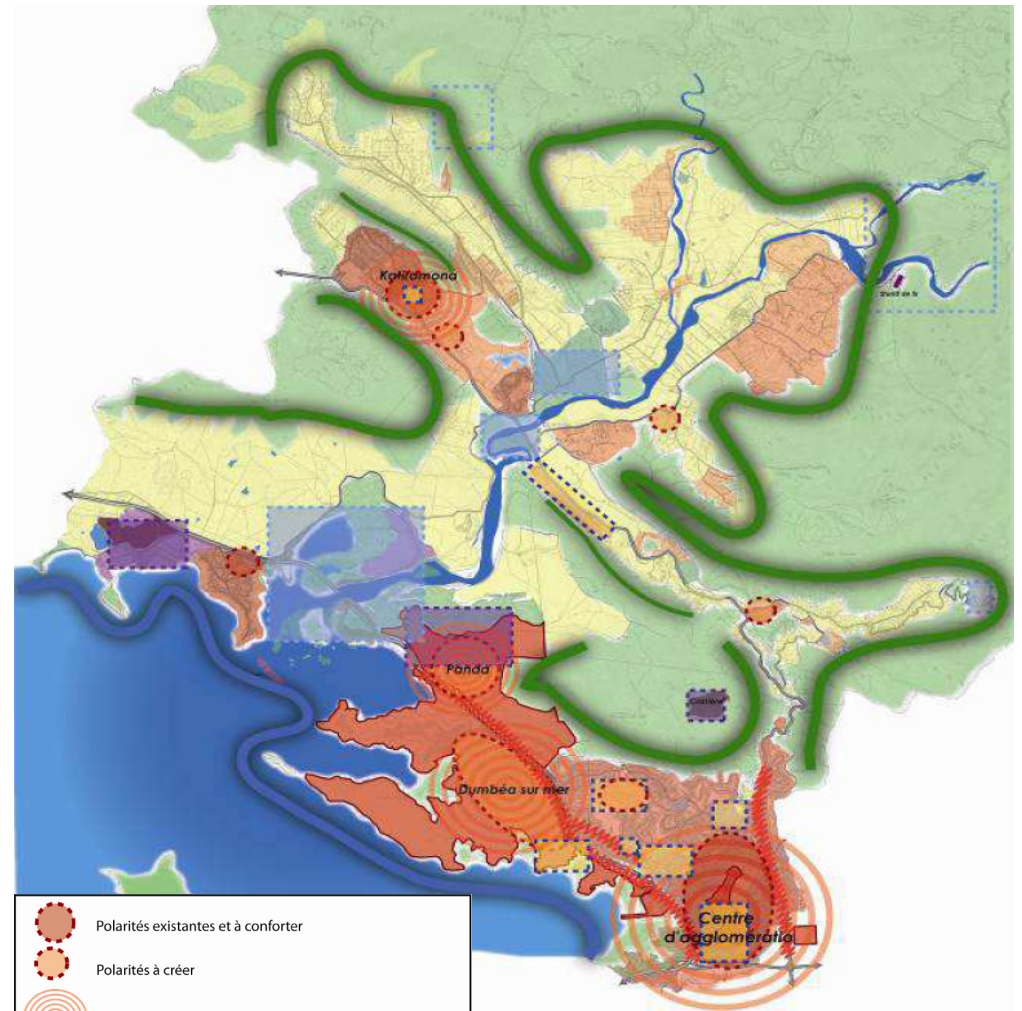


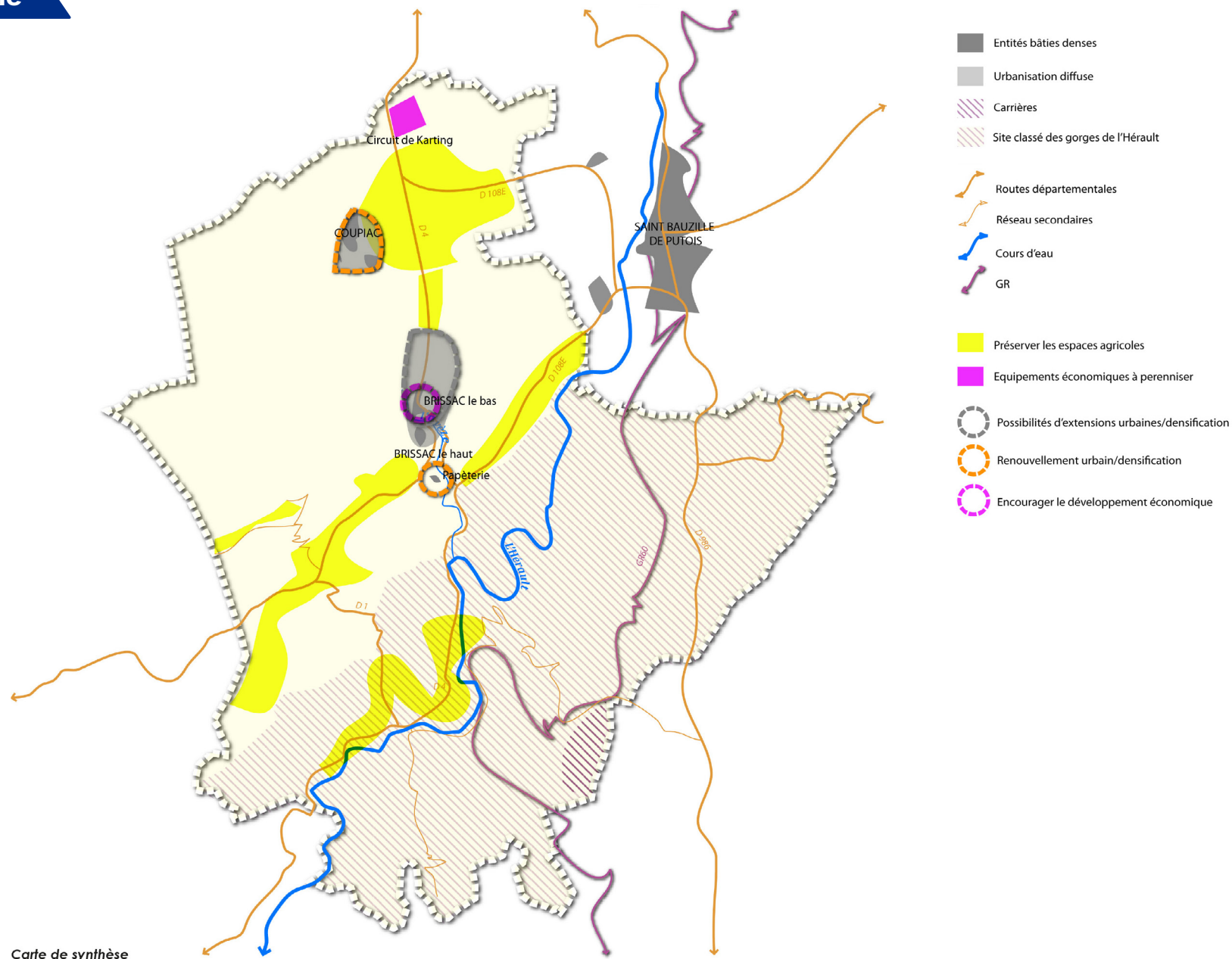


#### Éléments de la trame verte et bleue



PUD de Dumbéa, «Projet de ville durable», décembre 2012

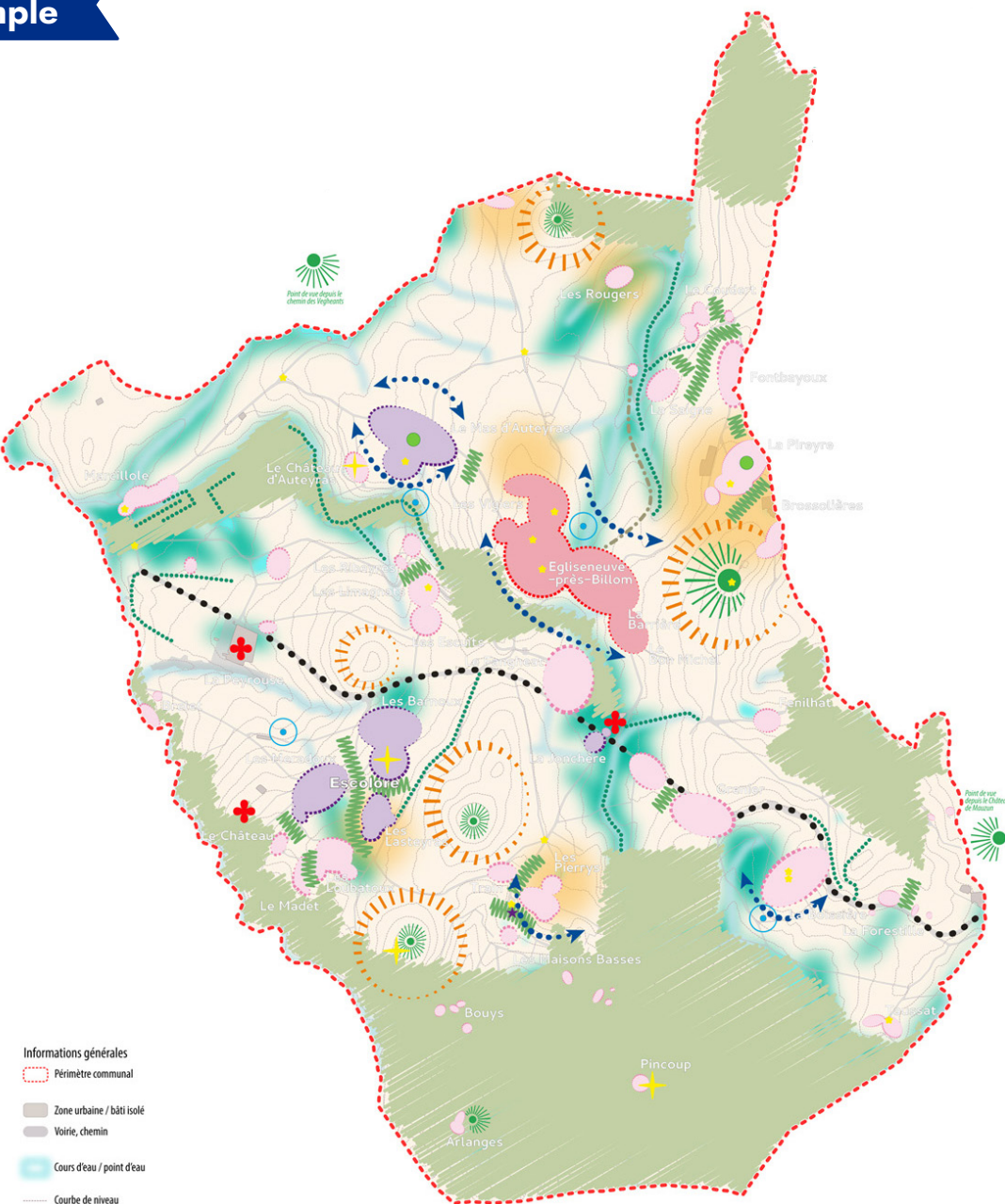




Carte de synthèse

Plan Local d'urbanisme de Brissac, Projet d'Aménagement et de Développement Durable « Conforter l'activité économique » - document provisoire, Novembre 2015





## CARTE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) - EGLISENEUVE-PRES-BILLOM -

### 1. Organiser et maîtriser le développement de l'urbanisation

- Redynamiser le bourg d'Egliseneuve :
  - offrir une variété de types de logements
  - favoriser les projets de logements locatifs
  - favoriser la densification du bourg
  - développer le quartier de Champlong
- Encadrer le développement des villages et espaces urbanisés principaux
- Limitier le développement des hameaux ruraux et agricoles
- Favoriser le développement de projets touristiques, de loisirs et de services

### 2. Préserver le paysage rural de la commune

- Protéger les silhouettes du bourg et des villages les plus exposés
- Préserver certains points de vue emblématiques
- Maintenir des coupures vertes entre les hameaux et villages
- Préserver les espaces verts de qualité à l'intérieur de l'espace bâti
- Préserver et valoriser le petit patrimoine
- Préserver les arbres à caractère remarquable
- Préserver et/ou créer des chemins pédestres
- Départ de chemin de randonnée à préserver et valoriser

### 3. Renforcer le développement de l'activité agricole

- Favoriser le développement des exploitations agricoles existantes et nouvelles
- Préserver les bonnes terres agricoles de la Limagne : des buttes
- Maintenir le paysage agricole ouvert en définissant des zones de protection inconstructibles








### 4. Préserver les espaces naturels et les continuités écologiques

- Protéger les espaces les plus remarquables
- Préserver la Trame Verte et Bleue
  - Préserver les zones humides
  - Conservier des espaces libres entre les différents espaces urbanisés
  - Préserver les haies et bosquets remarquables / de la TVB
  - Protéger les STEP, remettre certaines aux normes en vigueur dans le cadre d'un développement urbain
  - Limitier l'impact de la RD sur la petite faune





Plan Local d'urbanisme de Égliseneuve-près-Billom, Projet d'Aménagement et de Développement Durable, Novembre 2016





## 1. Armature urbaine

-  Un éco-quartier à intégrer au tissu urbain existant
-  Améliorer le fonctionnement et la mixité du pôle "Vert Galant"
-  Requalifier le boulevard Ballanger en un axe de développement pacifié et attractif, le relier aux quartiers voisins
-  Développer les connexions Nord-Sud entre les quartiers pour les liaisons douces et les transports en commun
-  Faciliter et renforcer l'accès aux gares
-  Créer des transitions urbaines harmonieuses autour des axes structurants
-  Améliorer l'attractivité résidentielle et économique du centre ancien tout en préservant son patrimoine

## 2. Cadre de vie

-  Préserver les espaces verts et favoriser les continuités écologiques
-  Préserver le tissu aéré et la paysage vert des secteurs pavillonnaires
-  Poursuivre les actions d'amélioration du parc d'habitat social
-  Améliorer la qualité urbaine et paysagère des entrées de ville

## 3. Activité

-  Polarités commerciales à renforcer ou développer
-  Mettre en place une politique de développement des activités

Plan Local d'urbanisme de Villepinte, Projet d'Aménagement et de Développement Durable, Septembre 2011



# CONTENU DU PROJET DE VILLE



## CODE DE L'URBANISME DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE

Article Lp. 111-2

Les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

- a) l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain et la préservation des espaces agricoles et forestiers, des sites et des paysages naturels et une consommation économe et maîtrisée des espaces ;
- b) la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités d'aménagement, de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives et culturelles ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial et de réseaux ;
- c) la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables et la revitalisation des centres urbains et ruraux, la qualité de l'urbanisme ;
- d) la sécurité et la salubrité publiques ;
- e) la préservation des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- f) la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- g) la rationalisation de la demande de déplacement.

## Prise en compte des objectifs de développement durable

Bien que le CUNC n'encadre pas les éléments qui doivent figurer dans le projet de ville ou de territoire, les rédacteurs doivent respecter les objectifs de développement durable définis en son article Lp. 111-2.

Ces objectifs généraux s'imposent en termes de compatibilité aux auteurs des PUD lorsqu'ils élaborent les projets de ville ou de territoire. Ce qui signifie que dans la limite des habilitations qui leur ont été conférées ils doivent agir en vue de les atteindre.

Ce point est détaillé dans la seconde partie du guide, relative aux objectifs de développement durable.

## Cohérence avec les documents d'orientations d'échelle supra-communale

Aucune disposition du CUNC n'impose la compatibilité du PUD avec les documents d'orientations d'échelle supra-communale. Cependant, dans un souci de cohérence et de clarté, il est préférable que dans son diagnostic le PUD indique les documents existants à une échelle territoriale supérieure et que le projet de ville soit établi en cohérence avec ceux-ci.

Les documents pouvant être identifiés sont d'échelles intercommunale (ex : le Schéma de Cohérence de l'Agglomération Nouméenne), provinciale et territoriale (ex : NC2025). Il peut également s'agir de documents prospectifs ou portant sur une thématique en particulier (ex : Plan de Déplacement de l'Agglomération Nouméenne).

Si ces documents n'ont qu'une valeur informative, il reste néanmoins nécessaire que le PUD soit compatible avec les documents supérieurs afin d'assurer la mise en place de politiques d'urbanisme cohérentes à toutes les échelles.

## SCAN

Le Schéma de Cohérence de l'Agglomération Nouméenne (SCAN) étudie notamment les enjeux environnementaux de l'agglomération en proposant la création et préservation d'une trame bleue et verte. Les PUD peuvent traduire la cartographie proposée à l'échelle de la commune et mettre en place les indicateurs de suivi indiqués.



*Ci-contre SCAN – Document d'Orientations Générales, 2010*

- Cartographie Trame Bleu et Verte
- Indicateurs possible de suivi des orientations du schéma de cohérence de l'agglomération Nouméenne

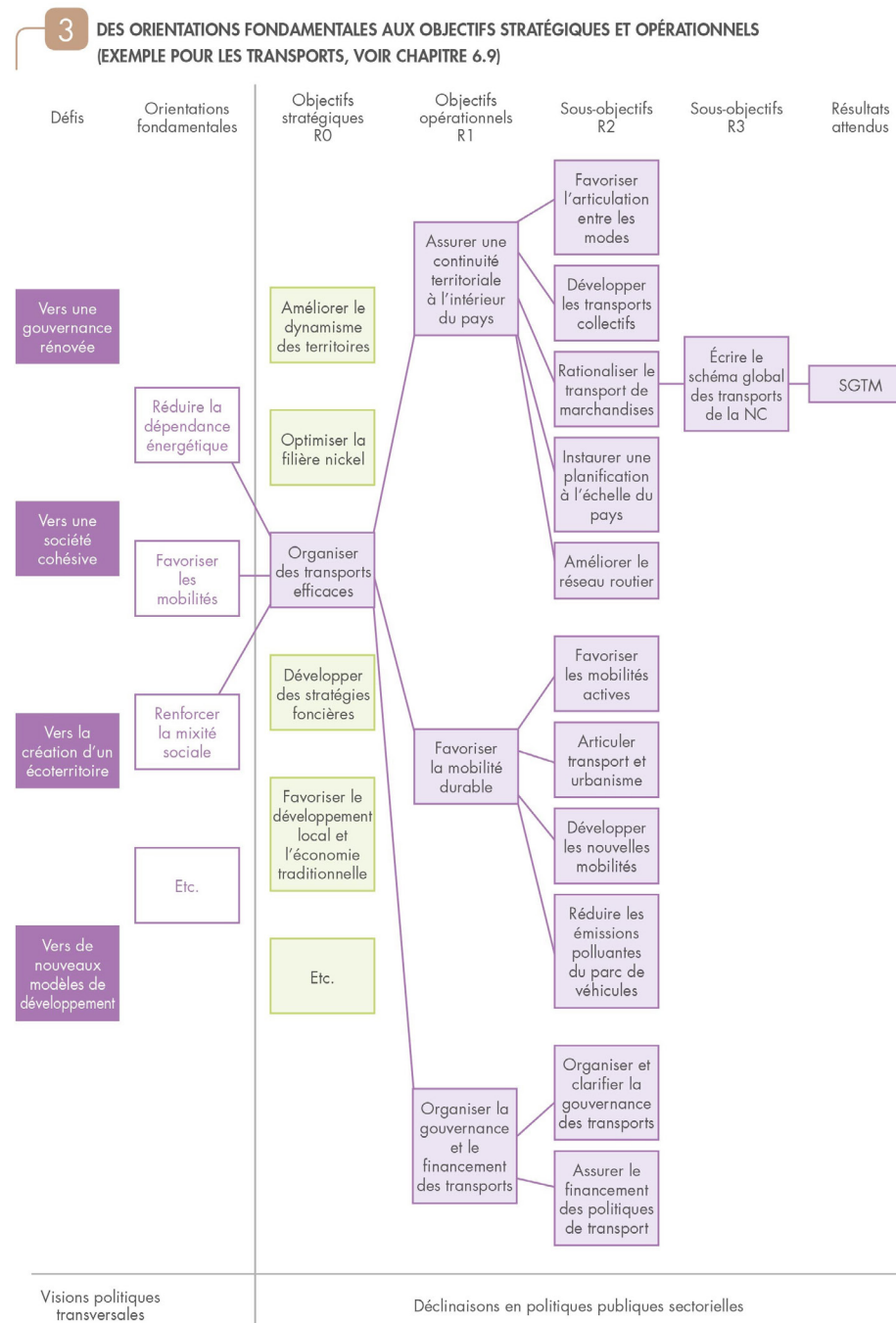
Orientations	Indicateurs
<b>1- Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ cartographie précise avec le souci de préserver les continuités écologiques</li> <li>▪ définition de coupures vertes ou de trames verte et bleue dans les PUD et les grands projets d'aménagement</li> <li>▪ nombre de permis de construire accordés dans les espaces de classe 3 et 4 identifiés par la Province Sud</li> </ul>



## NC 2025

Le schéma d'aménagement et de développement de la Nouvelle-Calédonie, « NC 2025 », donne des orientations dont certaines peuvent être déclinées à l'échelle locale dans les PUD. Le graphique ci-contre illustre les orientations liées aux transports.

Dans l'objectif « Organiser des transports efficaces », le sous-objectif « Favoriser les mobilités actives » peut être repris au niveau du projet de ville du PUD en ciblant les mobilités à développer et cela pourra être traduit dans le règlement (par un emplacement réservé pour une piste cyclable par exemple) ou dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) (par l'indication d'une liaison piétonne entre plusieurs bâtiments par exemple).



Ci-contre, NC2025 « Orientations et moyens : propositions », Novembre 2013.

## Justification au regard des conclusions du diagnostic

Le législateur n'a pas précisé le contenu du projet de ville ou de territoire. Néanmoins, en indiquant qu'il contient « les choix d'urbanisme et d'aménagement retenus » et « les perspectives de développement de la commune », l'article Lp. 112-3 du CUNC en fournit une description englobante. Ainsi, on peut considérer que, tout comme le diagnostic du PUD qui est multithématique, le projet de ville ou de territoire doit expliquer les choix et perspectives d'évolution pour l'ensemble des thématiques traitées dans le PUD.

Dans un objectif de simplicité et de bonne compréhension, le projet de ville peut reprendre le même enchaînement de thématiques que le diagnostic afin de s'alimenter de chaque conclusion et d'établir des choix en continuité. Pour être plus synthétique, le projet de territoire peut aussi proposer un regroupement des thématiques en grandes familles.

Enfin une synthèse générale du diagnostic territorial récapitulant les points forts, les points faibles et les enjeux peut être établie comme base de réflexion à la rédaction du projet de ville.

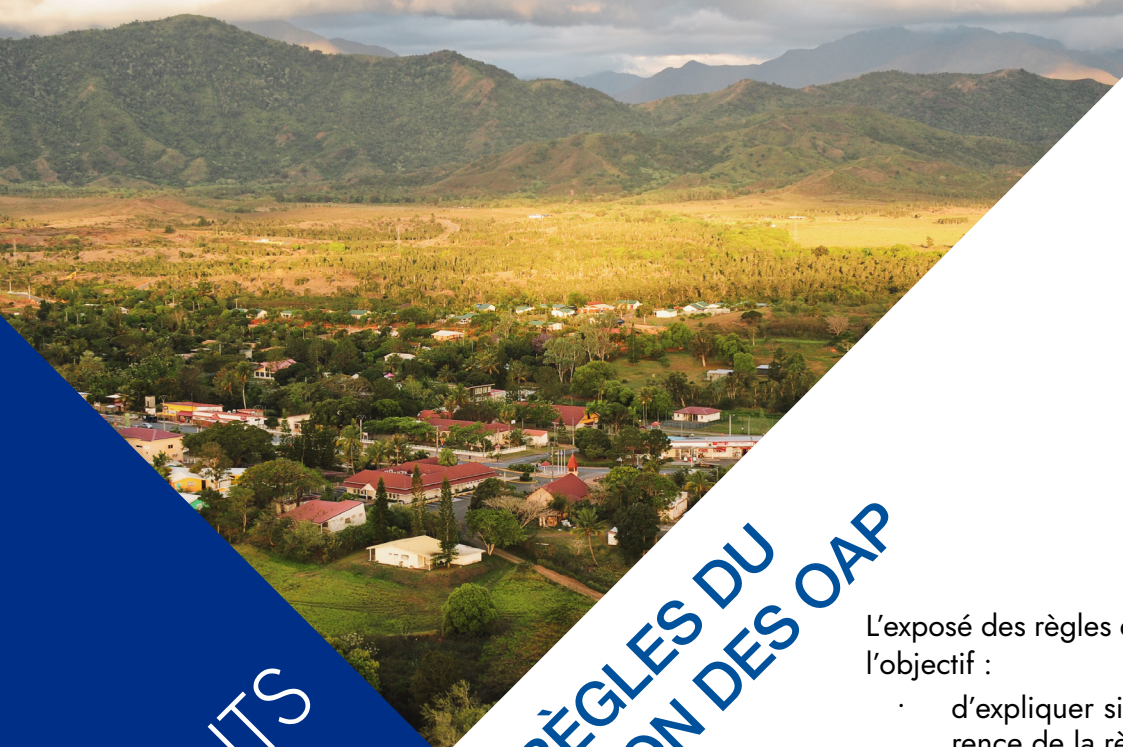
Par exemple, le rapport de présentation du PUD de Nouméa comprend, à la fin de son diagnostic territorial, un chapitre « Enjeux du développement urbain » permettant d'introduire le projet de ville de façon synthétique et par thématique.

*Ci-contre, PUD de la ville de Nouméa, Rapport de présentation, Février 2020*

### H A B I T A T

Synthèse de l'analyse	Enjeux principaux	Importance stratégique pour Nouméa
<p><b>PRODUCTION DE LOGEMENTS</b></p> <p>La Ville de Nouméa a préservé l'essentiel de son identité géographique face au développement intense des logements ces dernières décennies ; mais le foncier nu se raréfie et interroge les modes de création d'une nouvelle offre d'habitat.</p> <p>De fait, l'habitat tend de plus en plus vers du collectif, tandis que la demande reste importante en termes de logements individuels.</p> <p>L'accès à la propriété augmente mais reste inabordable pour les jeunes ménages.</p>	<p>Répondre aux besoins estimés en logements</p> <p>Améliorer la qualité de production de l'habitat</p> <p>Améliorer la qualité de vie des ménages</p> <p>Développer des pratiques de réhabilitation et de rénovation urbaine</p>	Forte
<p><b>QUALITÉ DE L'HABITAT</b></p> <p>Au delà d'une réponse quantitative à la demande de logements, il s'agit de produire des espaces de qualité : qualité architecturale, espaces de convivialité, qualité de vie.</p> <p>L'habitat dégradé ou insalubre est également un sujet complexe qui nécessite un investissement conséquent dans la rénovation et la réhabilitation.</p> <p>Pour la Ville de Nouméa, il s'agit de tendre vers la production d'un bâti de qualité et durable, qui saura concilier l'intensification de la ville, la préservation du cadre de vie et les conditions d'une vraie qualité de vie.</p>		Importance stratégique pour l'agglomération
<p><b>HABITAT INFORMEL</b></p> <p>La résorption des squats stagne ces dernières années. Cette occupation sans droits ni titres, de terrains privés ou publics, bloquent l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones.</p>		Forte





# POINTS CLÉS

## EXPOSÉ DES RÈGLES DU PUD ET PRÉCISION DES OAP



L'exposé des règles du PUD et la précision des OAP dans le rapport de présentation poursuit l'objectif :

- d'expliquer simplement les règles énoncées dans le PUD et ainsi d'assurer la transparence de la règle et sa compréhension notamment vis-à-vis de la population ;
- de fournir des éléments d'éclaircissement supplémentaires pour l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme ;
- de clarifier les choix de délimitation du zonage sur la commune.

L'explication des règles ou la précision des OAP doit permettre d'identifier les objectifs poursuivis par les différentes zones ou OAP et de comprendre les raisons de leur localisation.

La position dans le rapport de présentation ne leur confère pas d'opposabilité mais le juge pourra s'en servir afin de comprendre le sens des règles lors d'un litige.

# EXPOSÉ DES RÈGLES DU PUD ET PRÉCISION DES OAP



## CODE DE L'URBANISME DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE

Article Lp. 111-2

Article Lp. 112-3

*À titre d'information, le rapport de présentation : [...]*

*c) expose de manière synthétique les règles édictées par le règlement ;*

*d) précise, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation.*



**Même s'il s'agit d'une partie ayant trait au règlement ou aux OAP, elle reste comprise dans le rapport de présentation et n'a pas de portée juridique opposable. Cependant, lors de litiges sur la compréhension des règles, ces explications pourront être utilisées par le juge pour déterminer le sens souhaité par les rédacteurs.**

Une fois le diagnostic territorial et le projet de ville établis, le rapport de présentation doit expliciter la traduction réglementaire qui en est faite dans le règlement et les éventuelles OAP.

Le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation sont la traduction des orientations définies dans le projet de ville. C'est le choix de cette traduction que cette partie du rapport doit éclairer.

## Une volonté didactique instaurée par le CUNC

L'objectif de cette partie du rapport de présentation est multiple :

- localiser et préciser l'esprit de chaque zone du PUD ;
- expliquer les règles énoncées dans le PUD en assurant la transparence de la règle et sa compréhension ;
- localiser les éventuelles OAP et préciser les enjeux et objectifs auxquels elles répondent ;
- fournir aux instructeurs des demandes d'autorisations d'urbanisme des éléments d'éclaircissement concernant des règles parfois complexes ;
- donner au juge des éléments de compréhension des objectifs poursuivis par les règles et vérifier si la délimitation des zones choisie est cohérente ou au contraire, si elle fait l'objet d'une erreur manifeste d'appréciation qui pourrait justifier une annulation partielle voire totale du PUD.

## L'exposé des règles et de leurs objectifs

Cette partie du rapport de présentation permet de synthétiser la volonté de la commune pour chaque règle édictée.

L'importance de ces développements est variable notamment en fonction du caractère contraignant de la règle ou lorsqu'un groupe de règles est lié à un unique et même objectif. Ces explications ne doivent pas être une paraphrase du règlement ni entrer dans le détail des prescriptions. Les objectifs recherchés pour chaque zone devront être néanmoins clairement identifiés.

Cette partie du rapport de présentation pourra expliquer les choix architecturaux et patrimoniaux du règlement voire établir des schémas explicatifs, à simple valeur informative, pour illustrer les résultats espérés grâce aux règles édictées. D'une collectivité à l'autre, en fonction du contexte local, des enjeux, et du projet territorial, le rapport de présentation pourra donc être plus ou moins détaillé sur ce point.



## La justification des choix retenus pour délimiter les zones

Le rapport de présentation explique le zonage retenu et apporte des éléments de compréhension sur la localisation de chaque zone. Il peut également présenter les résultats de cette délimitation sur la morphologie urbaine.

Les auteurs du PUD devront logiquement préciser que les critères de délimitation de chaque zone définis dans le CUNC ont été respectés (cf. [Partie règlement : Le zonage](#)). Des explications plus approfondies peuvent être utiles afin de justifier notamment :

- les choix entre les catégories de zones naturelles ;
- les distinctions entre les deux catégories de zones AU ;
- la délimitation de secteurs constructibles ou inconstructibles au sein des zones agricoles.

Par ailleurs, cette partie du rapport de présentation est l'occasion de présenter et expliquer les éventuels « sous-zonages », c'est-à-dire les subdivisions de la nomenclature des zones définies par le CUNC.

## Place dans le PUD

Il convient de ne pas confondre l'exposé des règles situé dans le rapport de présentation avec le préambule afférent à chaque zone qui est dans le règlement.

L'exposé des règles du rapport de présentation est rédigé une fois le diagnostic et le projet de ville posés.

Il permet une explication didactique sans pour autant avoir de portée opposable aux instructions d'urbanisme.

Exemple : PUD de Nouméa

Le rapport de présentation contient une double page synthétique de présentation de chaque zone. Puis le règlement reprend une partie de cette présentation dans une page introductive pour chaque zone qui en rappelle la vocation et explique les subdivisions éventuelles avec une mention « Extrait du rapport de présentation ».

## PRÉSENTATION DES ZONES DU PUD

## ZONES RÉSIDENTIELLES - UB1

## ZONE UB1 - ZONE RÉSIDENTIELLE D'HABITAT MIXTE

## Caractéristiques de la zone

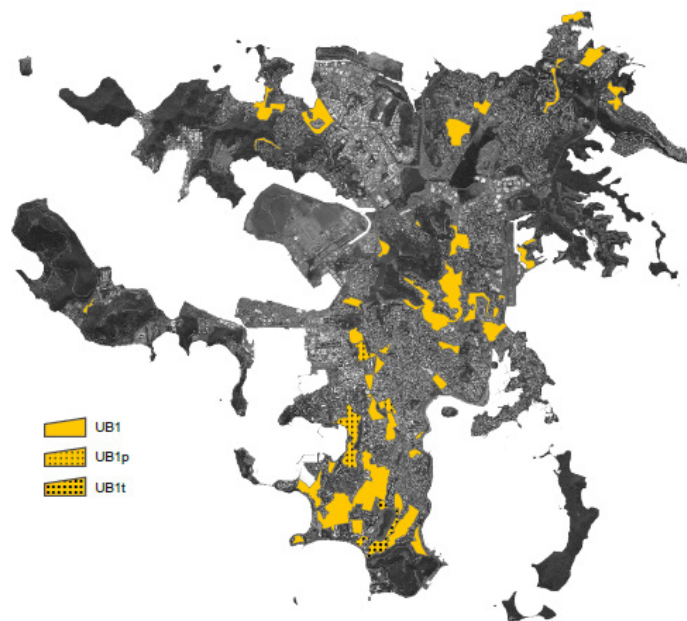
Cette zone rassemble les espaces où la ville souhaite encourager la réalisation de petits immeubles collectifs et de logements superposés, en lien avec la proximité des zones centrales secondaires. C'est un secteur à vocation d'habitat, à la fois individuel et collectif, mais qui doit également permettre la réalisation d'équipements, de commerces, de bureaux et de services nécessaires à la vie quotidienne des quartiers qu'elle recouvre. Les rez-de-chaussée peuvent donc accueillir des activités économiques diverses, compatibles avec l'habitat.

Cette zone résidentielle peut accueillir des constructions en R+3+attique sur les terrains de plus de 9 ares. L'insertion urbaine des nouveaux bâtiments constitue un enjeu majeur pour ces espaces, il s'agit de réussir une correcte insertion du bâti avec les diverses formes d'habitat individuel et collectif existantes. Pour cela, un recul entre le bâti et l'emprise publique est rendu obligatoire. De plus, l'épannelage des volumes bâtis par rapport à l'environnement urbain proche, doit être maîtrisé.

Cette zone comprend, outre le secteur UB1 d'ensemble :

- >> un sous-secteur UB1t situé à l'entrée du Val-Plaisance, autour de l'hippodrome, à Magenta, à Normandie où la construction de tours réservées aux logements est autorisée sur les terrains de plus de 40 ares.
- >> un sous-secteur UB1p où des entités patrimoniales sont à protéger.

## Territoires concernés



Plan Local d'urbanisme de Nouméa, Rapport de présentation « Présentation des Zones du PUD », Février 2020

## PRÉSENTATION DES ZONES DU PUD

## ZONES RÉSIDENTIELLES - UB1

## Morphologie et formes urbaines concernées



## Objectifs recherchés

- >> Conserver une zone résidentielle multifonctionnelle : il s'agit d'intensifier les secteurs de la ville présentant les équipements suffisants. A cet effet, ces secteurs se révèlent très attractifs,
- >> Harmoniser les formes urbaines : la zone UB1t permet l'implantation de tours à proximité de formes urbaines similaires. Limitée au pourtour de l'hippodrome, aux baies touristiques et à Normandie, l'édification de tours sera possible sur des terrains de plus de 40 ares,
- >> Préserver les quartiers présentant un intérêt historique :
  - L'Orphelinat : ce quartier historique s'inscrit dans une baie, adossé à une colline verte (élément fort du quartier) où prédomine un bâti art déco et néo-basque de maisons de maître constituant des ensembles homogènes. Il s'agit donc de préserver la silhouette urbaine existante et la forme urbaine en cas d'intervention sur le bâti existant.
  - Faubourg-Blanchot le long de l'axe rue Port Despointes : cet axe traverse une zone de développement historique où la hauteur du bâti varie de 1 à 4 niveaux. Architecture des années 70 pour le collectif et style art déco et coloniale pour les villas se succèdent. Il s'agit donc de tendre à homogénéiser les gabarits en tenant compte du bâti existant et ainsi favoriser un épannelage avec la zone patrimoniale, tout en accompagnant la mutation de l'habitat sur cette voie dont le trafic augmente.

## Principes réglementaires

Les constructions autorisées sont notamment les constructions d'habitat, de commerces, de bureaux, d'hébergement hôtelier et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des constructions est limitée à R+3+attique et 15,00 mètres au point le plus haut du bâtiment pour les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 9 ares et R+2+attique et 12,00 mètres au point le plus haut du bâtiment pour les terrains d'une superficie inférieure à 9 ares.

L'emprise au sol maximale est de 50 %. Dans le sous-secteur UB1t, pour les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 40 ares, elle est ramenée à 30 %.

La superficie des espaces verts ne doit pas être inférieure à 20 % de la superficie du terrain, cette valeur est portée à 30 % pour le sous-secteur UB1p et UB1t.

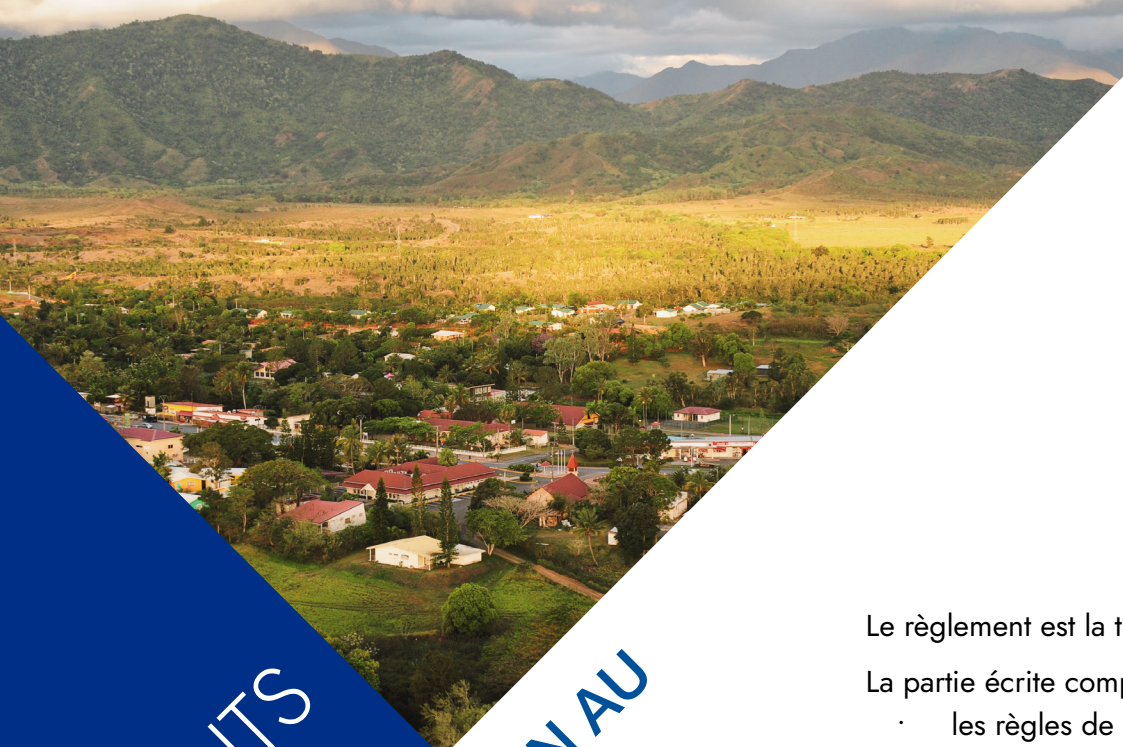
Le coefficient d'occupation du sol est réglementé uniquement pour les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 40 ares et situé dans le sous-secteur UB1t. Il est porté à 1,2.



# 3. RÈGLEMENT



- INTRODUCTION
- LE RÈGLEMENT ÉCRIT
- LE ZONAGE
- LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS
- AUTRES ÉLÉMENTS À PROTÉGER, METTRE EN VALEUR OU REQUALIFIER IDENTIFIÉS PAR LE RÈGLEMENT



# POINTS CLÉS

## INTRODUCTION AU RÈGLEMENT



Le règlement est la traduction littérale et graphique du projet de ville en règles précises.

La partie écrite comprend :

- les règles de constructibilité générales et celles applicables à chaque zone ;
- la liste éventuelle des emplacements réservés et l'identification des parcelles impactées ;
- d'éventuelles prescriptions relatives à des éléments à protéger, valoriser ou requalifier (paysage, quartiers, sites, arbres, etc.).

La partie graphique comprend :

- les plans de zonage ;
- les éventuels emplacements réservés ;
- les éventuels autres éléments à protéger, valoriser ou requalifier (paysage, quartiers, sites, arbres, etc.).

Le règlement peut comprendre l'interdiction de construire si cela est justifié dans le rapport de présentation. En cas de litige, le juge pourra vérifier cette justification.

Le règlement doit être rédigé de façon claire et précise pour assurer sa légalité et permettre une bonne utilisation du document d'urbanisme par les pétitionnaires et les services instructeurs.



# INTRODUCTION AU RÈGLEMENT



## CODE DE L'URBANISME DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE

Article Lp. 111-2

Article Lp. 112-2

Article Lp. 112-9

Article Lp. 112-18

L'article Lp. 112-9 précise que :

Le règlement comprend des documents écrits et des documents graphiques. Il fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article Lp.111-2.

Ces règles peuvent notamment comporter l'interdiction de construire.

Les règles et servitudes figurant dans le règlement du plan d'urbanisme directeur prévalent sur les indications des documents graphiques sauf si le plan d'urbanisme directeur en dispose autrement.

## COMPOSITION DU RÈGLEMENT

Selon les dispositions de l'article Lp. 112-9, le règlement est obligatoirement composé d'une partie écrite accompagnée éventuellement de schémas et de plans.

En cas de contradiction entre les deux, la partie littérale prévaut sur la partie graphique, sauf mention contraire indiquée par les rédacteurs du PUD.

***La partie graphique du règlement est composée du plan de zonage (fiche III.3), de la cartographie des emplacements réservés (fiche III.4) et des autres éléments identifiés à protéger, valoriser ou requalifier (fiche III.5).***

***Les servitudes d'utilisation des sols indiquées dans l'article Lp.112-9 font référence aux règles inscrites dans le règlement du PUD et s'imposant aux pétitionnaires pour l'aménagement de leur terrain.***

***Les servitudes d'utilité publiques sont des contraintes existant par elles-mêmes et s'imposant au PUD***

# PORTÉE DU RÈGLEMENT



## CODE DE L'URBANISME DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE

Article Lp. 111-2	Article PS. 112-7
Article Lp. 112-1	Article PS. 221-1
Article Lp. 112-10	Article PS. 221-2
Article Lp. 121-12 à 121-19	Article PS. 221-4

L'article Lp. 112-10 précise que :

Le règlement peut, en fonction des situations locales, comprendre des règles relatives à :

- a) l'affectation des sols selon les usages qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
- b) la destination et la nature des constructions autorisées ;
- c) la taille et la desserte par les voies publiques ou privées et par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication des unités foncières susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements ;
- d) la hauteur et l'emprise au sol des constructions ;
- e) l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou ouvertes au public, aux limites séparatives ou aux autres constructions implantées sur le même terrain d'assiette ;
- f) l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords ;
- g) la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette des projets de construction ou d'aménagement, ou dans son environnement immédiat ;
- h) la densité maximale de construction admise ;
- i) l'obligation imposée aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs équipés, et de plantations ;
- j) la densité minimale de construction dans les secteurs situés à proximité des transports collectifs
- k) l'identification et la délimitation des quartiers, îlots et voies dans lesquels doivent être préservés ou développés certains types de commerces ou services et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;
- l) la densité des constructions en fonction de leur destination.

Le CUNC répond à la question « Que peut réglementer le PUD ? » à l'article Lp. 112-10 en indiquant la liste limitative de ce qui est possible.

Le PUD ne saurait édicter d'autres règles et chaque disposition de son règlement doit pouvoir s'y rattacher. Par contre, aucun item de cette liste n'est obligatoire. Ainsi, pour certaines zones, le PUD pourra réglementer l'ensemble de ces points et, pour d'autres, ne pas édicter de règles.

Le règlement du PUD n'est habilité à réglementer que la vocation des zones, les « constructions », leur implantation, leurs volumes, aspects, hauteurs, et non les « logements ». La jurisprudence administrative censure donc logiquement les dispositions visant à régir l'agencement intérieur des constructions, en fixant des surfaces minimales de logement, un nombre de logements, des règles relatives à l'hygiène ou au confort.

Le règlement précise les conditions dans lesquelles des travaux et constructions peuvent être réalisés



(hauteur, retrait, occupation du sol, etc.) et peut, lorsque cela est justifié, interdire toute construction notamment dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques ou encore dans les zones naturelles.

En cas de contentieux, le juge vérifiera que les justifications avancées dans le rapport de présentation sont suffisantes et ne pouvaient être déclinées autrement dans le règlement. En effet, l'atteinte au droit de propriété doit être proportionnée, c'est-à-dire à la hauteur des risques ou des enjeux d'intérêt général à sauvegarder.

D'ailleurs l'article Lp. 112-18 indique le principe selon lequel « Les servitudes d'urbanisme définies par un plan d'urbanisme n'ouvrent droit à aucune indemnité », mais il indique également qu'une indemnité est due si l'atteinte au droit de propriété qu'implique le PUD est « hors de proportion avec l'objectif d'intérêt général poursuivi ».

***Ainsi lorsque les rédacteurs des PUD ne réglementent pas certains éléments, ces articles du code pourront se substituer et servir à l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.***

***Dans le cas où la commune ne souhaite pas réglementer un élément, celle-ci devra indiquer une mention expresse en ce sens.***

La portée du règlement est définie plus précisément par l'article Lp.112-16 qui rend opposables le règlement et ses documents graphiques « pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création ou la modification de lotissements, pour les divisions foncières et l'ouverture des installations classées. »

Il ressort de ces dispositions générales un certain nombre de principes clairs (extrait du GRIDAUH). En particulier, le règlement :

- ne peut interdire ou soumettre à condition que des activités liées à l'occupation et l'utilisation des sols, mais il ne peut réglementer les modalités d'exercice d'une activité professionnelle en fixant par exemple une durée maximale d'exploitation des carrières<sup>4</sup> ;
- est opposable à toute occupation, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration au titre du CUNC ;

En l'absence d'habilitation expresse, les auteurs du PUD ne sont pas autorisés à entraver l'un des attributs du droit de propriété qu'est le droit de se clore<sup>5</sup> ou l'exercice de l'une de ses garanties fondamentales qui est celle de ne pas être dépossédé sans une juste et préalable indemnité. Un règlement prohibant la réfection des constructions existantes, parce qu'il risque de conduire, à terme, à une éviction de fait, est donc illégal<sup>6</sup>.



## Contrôle du contenu du règlement par le juge

Certaines règles du CUNC sont précises et le contrôle exercé par le juge est alors un contrôle normal en cas de contentieux. C'est par exemple le cas de l'article Lp. 112-9, lequel dispose que le règlement « comprend des documents écrits et des documents graphiques » ou de l'article Lp. 112-13 qui prévoit que le règlement « ne peut permettre de déroger à des servitudes d'utilité publique ». Dans ces hypothèses, la marge d'appréciation de l'administration est nulle : le texte du CUNC doit être respecté.

En revanche, lorsque le texte indique que le règlement « peut » comprendre certains éléments ou que des secteurs « peuvent être classés en zone » U, AU, N, A, etc., alors l'administration dispose d'un pouvoir discrétionnaire. Cela signifie que le juge exercera un contrôle limité à l'erreur manifeste d'appréciation. Ce qui permet de respecter les choix de la commune ou de la province en matière d'aménagement, tout en contrôlant que ces choix ne sont pas entachés d'une erreur évidente.



# POINTS CLÉS

## LE RÈGLEMENT ÉCRIT



Le règlement écrit peut comprendre des règles applicables à toutes les zones, puis pour chaque zone, des règles générales et des règles particulières. Il comprend aussi généralement un lexique.

Le règlement écrit définit l'affectation des sols et la nature des constructions et activités acceptées dans chaque zone. Ces prescriptions sont établies en fonction des constructions actuelles, des évolutions souhaitées et de considérations diverses (nuisances, mixité de la zone, dynamiques économiques, besoins en services publics, capacités des réseaux, etc.). Les destinations de construction identifiables sont définies réglementairement dans le CUNC (habitat, commerce, bureaux, artisanat, industrie, etc.) et le changement de destination d'une construction requiert l'obtention d'un permis de construire.

Une fois la vocation de la zone définie, le règlement comprend toutes les règles encadrant la forme urbaine (implantation des constructions, hauteurs, emprise au sol, etc.) et les aménagements extérieurs (espaces libres, stationnement).

Enfin le règlement peut prévoir des prescriptions relatives à la taille et à la desserte (par les voies ou les réseaux) des parcelles susceptibles de recevoir constructions ou aménagements.

Chaque zone peut comprendre l'ensemble de ces règles ou une partie seulement. Le cumul de ces règles sur une même parcelle devra toujours être cohérent sous peine d'être irréalisable et ainsi illégal. De plus le juge pourra vérifier si l'ensemble des dispositions réglementaires choisies sont justifiées dans le rapport de présentation sous peine d'annulation.



# LE RÈGLEMENT ÉCRIT

## FORME DU RÈGLEMENT

### Éléments de rédaction

Le règlement du PUD doit être rédigé de façon claire et précise. Le respect de cet impératif conditionne :

- la légalité du PUD, des problèmes d'interprétation pouvant conduire à son annulation ;
- la bonne lecture du document par les pétitionnaires et, par voie de conséquence, la bonne application de la règle ;
- la qualité du travail des services instruisant les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Pour cela plusieurs considérations sont à prendre en compte lors de la rédaction du règlement :

- **Utilité de la règle rédigée** : le règlement doit éviter l'édiction d'affirmations générales sans valeur normative. Par exemple : « Toute construction nouvelle prendra en compte les constructions voisines préexistantes » Cette affirmation n'est pas précise et n'indique pas en quoi la construction nouvelle devra s'intégrer avec les constructions voisines. Des dispositions claires relatives à la hauteur du bâti autorisée, aux prescriptions architecturales, au prospect par rapport aux limites séparatives, à l'alignement par rapport à la rue sont nécessaires pour cadrer cet objectif.
- **Prévoir l'application du règlement dans le temps** :
  - Il est conseillé d'éviter les renvois trop précis à d'autres textes réglementaires qui peuvent évoluer.

- Lorsque des règles particulières sont prévues sur les extensions de constructions existantes, il est conseillé de prévoir des dates de référence et un seuil maximal d'extension pour éviter un contournement de la règle par des demandes d'extensions successives rapprochées dans le temps.

- **Choix entre la présentation littérale ou graphique** : parfois des schémas de présentation pourront être plus clairs mais ne permettront pas de marge d'interprétation, par exemple selon la forme ou la topographie des parcelles. La question de la valeur juridique que le rédacteur souhaite donner à ces schémas est donc importante à se poser. S'il ne s'agit que de simples schémas explicatifs de la règle, ceux-ci seront plus adaptés dans le rapport de présentation.
- **Présentation des règles générales et des règles particulières** : il est préconisé que le règlement fasse apparaître clairement les règles de principe de la zone puis les règles particulières, dans des cas clairement définis.
- **Rédaction d'un lexique** : Il est opportun de prévoir un lexique venant préciser les termes utilisés (tels que le retrait, l'alignement, la façade, le commerce, etc.). En effet, le PUD est libre de définir les termes utilisés et cette définition est préférable pour limiter les questions contentieuses quant à l'interprétation du règlement.

## Pour aller plus loin

<i>Principe de rédaction<sup>7</sup></i>	<i>Illustration</i>
Phrases simples, évitant la multiplication des propositions subordonnées, les doubles négations et les substantifs. L'abus d'adverbes est particulièrement à éviter.	À éviter : « il est rigoureusement interdit »
Phrases au présent, qui a valeur impérative et non au futur.	« des règles différentes peuvent être appliquées si... » à la place de : « des règles différentes pourront être rencontrées si... »
Inutile d'appuyer les règles par le mot « doit » qui complique les phrases.	« Le recul est de 3 mètres » à la place de : « Le recul doit être de 3 mètres »
Le terme « notamment » n'est à utiliser que s'il s'agit d'apporter des précisions sur le contenu de la règle ou de donner des exemples. Son emploi est à éviter lorsque les auteurs du PLU considèrent tous les cas dont il précède l'énumération comme étant limitatifs. »	« Sont autorisés : les équipements d'intérêt général, notamment ceux relatif aux sports, aux loisirs, au tourisme ou à la culture. »  D'autres constructions d'équipement d'intérêt général (correspondant à la définition qu'en fait le lexique du PUD) peuvent alors être autorisées et l'accent est mis sur les constructions citées en exemple.
Une règle d'urbanisme doit naturellement être rédigée de façon précise. Toutefois, cette exigence peut être remplie de deux façons : <ul style="list-style-type: none"> <li>soit sous la forme de règles « quantitatives » ou « métriques », exprimées sous la forme de distances minimales, de hauteurs maximales, etc.;</li> <li>soit sous la forme de règles dites « qualitatives » ou « appréciatives », rédigées principalement en mentionnant l'objectif à atteindre ».</li> </ul>	Règle quantitative : « Les constructions sont implantées en limite séparative » ou au contraire « Les constructions sont implantées avec un recul de 5 mètres par rapport aux limites séparatives ». Dans ce cas, il n'y a pas d'interprétation possible et une seule implantation est possible selon la règle.  Règle qualitative : « Les constructions peuvent joindre les limites séparatives lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante édifiée en limite séparative et qu'elle présente sensiblement le même volume ». Dans ce cas, plusieurs implantations sont possibles, sous conditions et l'objectif d'un front bâti continu en cas de construction de volumétrie similaire pourra être atteint.





## Nomenclature du règlement

Le CUNC ne renvoie pas à une présentation type obligatoire du règlement. Jusqu'à présent et alors même qu'aucun texte ne l'impose, les règlements des différents PUD sont rédigés de façon très similaire au travers d'une présentation par articles. Cette unité rédactionnelle simplifie tant la compréhension du public que celles des praticiens (services instructeurs, notaires, promoteurs, géomètres, aménageurs, etc.).

Cette présentation homogène de tous les PUD permet une lecture simplifiée et une sécurité juridique accrue en permettant d'identifier plus facilement les règles applicables.

### Dispositions générales

#### Zone XXX

Préambule – vocation de la zone

Article 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 - occupations et utilisations du sol autorisées

Article 3 - desserte et voirie

Article 4 - desserte par les réseaux

Article 5 - caractéristiques des parcelles

Article 6 - hauteur des constructions

Article 7 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou ouvertes au public

#### Article 8

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Limites séparatives aboutissant aux voies ou emprises publiques
- Limite de fond de parcelle

Article 9 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 10 - emprise au sol des constructions

Article 11 - aspect extérieur des constructions

Article 12 – stationnement

Article 13 - espaces libres et plantations

Article 14 - coefficient d'occupation des sols/densité

# CONTENU DU RÈGLEMENT

## Dispositions générales

Cette partie du règlement qui s'applique sur le territoire communal, quel qu'en soit le zonage, comporte habituellement plusieurs parties.

Une rubrique « Champ d'application territorial » est souvent renseignée. Pourtant l'article Lp112-1 précise que le PUD doit couvrir la totalité du territoire communal, il n'est pas possible d'y déroger. Ce rappel semble donc inutile.

Une partie concernant la « Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols » est souvent prévue. Cette rubrique présente plusieurs inconvénients pouvant mener à des insécurités juridiques par exemple si le texte de référence évolue ou en cas de mauvais référencement dans le PUD. Il est donc préconisé d'indiquer ces informations dans le rapport de présentation.

Généralement une rubrique « Adaptations mineures » est édictée. Ces adaptations mineures sont aujourd'hui encadrées par l'article Lp. 112-17 du code de l'urbanisme local. Aucune autre dérogation aux règles du PUD que celles prévues par l'article Lp. 112-17 ne saurait être accordée et le PUD ne peut pas en prévoir de supplémentaires. Cette rubrique devient ainsi inutile dans le règlement et pourrait même être source d'insécurité juridique en cas de divergence. Toutefois, dans un but pédagogique, les dérogations permises par le CUNC peuvent être expliquées dans le rapport de présentation.

En conclusion, la partie du règlement édictant les dispositions générales est utile pour :

- préciser les règles applicables à l'ensemble des zones du PUD. Par exemple, les modalités de calcul de la hauteur des constructions en fonction des toitures et des déclivités de terrain ou encore les règles relatives aux clôtures ou raccordement aux réseaux ;
- rappeler les règles pouvant s'appliquer sur des secteurs spécifiques du territoire communal, indépendamment du zonage.

## Dispositions applicables aux différentes zones du PUD

### Préambule du règlement de zone

Il est courant de trouver des préambules aux règles de chaque zone du règlement afin de rappeler, sous une forme synthétique, la vocation générale de la zone. Ce sont essentiellement des raisons pédagogiques qui ont motivé les auteurs des documents d'urbanisme à y avoir recours.

Cette insertion dans le règlement peut créer des problèmes contentieux liés à son opposabilité directe. Ces préambules didactiques peuvent produire des effets contraires à l'intention des auteurs du règlement s'ils sont considérés avec la même valeur que les articles du règlement. Il est donc préférable que ces introductions apparaissent dans le rapport de présentation et soient ensuite reprises en tête ou à côté des articles du règlement avec la mention : « extrait du rapport de présentation », pour éviter des confusions sur leurs portées juridiques respectives.



## Opposabilité du préambule de chaque zone

Le juge administratif pourra accorder une valeur réglementaire à ce préambule lorsqu'il ne se limite pas à résumer la vocation de la zone mais complète le règlement de zone en ajoutant des éléments nouveaux (par exemple les schémas des formes urbaines attendues). Dans ce cas, les autorisations d'urbanisme seront instruites au regard de la règle et de son préambule.

En cas de contradictions évidentes entre le préambule et les articles du règlement, une annulation du PUD est possible à l'occasion d'un contentieux.

Il est donc recommandé de ne pas prévoir de préambule et de se limiter à la présentation des règles et du zonage relevant du rapport de présentation.

En revanche, pour une meilleure compréhension pratique du règlement du PUD, celui-ci peut contenir des « rappels » assortis de la mention claire « extrait du rapport de présentation » en introduction de chaque zone.



## Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

L'article Lp. 112-10 indique que :

« Le règlement peut, en fonction des situations locales, comprendre des règles relatives à :

- a) l'affectation des sols selon les usages qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
- b) la destination et la nature des constructions autorisées ; »

Pour édicter les règles correspondant à ces alinéas, les questions suivantes se posent aux rédacteurs des PUD :

- Quelle est la vocation dominante de la zone ?
- Quelles occupations et utilisations du sol la commune souhaite ou ne souhaite pas avoir dans chaque zone ?
- Quels travaux et installations la commune souhaite autoriser dans chaque zone ? Sous quelles conditions ?

Les enjeux liés à ces questions sont multiples et notamment :

- la sensibilité de la zone et quelles occupations y sont adaptées ;
- la mixité de la zone, en particulier la mixité fonctionnelle ;
- les dynamiques économiques pour l'autorisation de l'implantation de commerces, services, artisanat, etc. ;
- les besoins en services publics ;
- la capacité des réseaux existants à accueillir de nouvelles constructions.

Les auteurs du règlement disposent de prérogatives assez larges concernant la nature des occupations du sol qu'il est possible d'encadrer. Cependant, toute interdiction doit être justifiée par des motifs d'urbanisme avérés, par exemple des considérations de nuisances ou de risques.

C'est le cas notamment des dispositions visant à favoriser un type de commerce qui sont possibles dans la limite de l'atteinte à la liberté d'entreprendre.

« Il a été jugé qu'un PLU pouvait interdire les changements de destination résultant d'une construction ou de travaux soumis à autorisation dès lors qu'ils affectent la destination commerciale ou artisanale des locaux. Cette disposition doit toutefois, à l'évidence, reposer sur un motif d'urbanisme

particulièrement avéré. En l'espèce, il s'agissait de sauvegarder la diversité commerciale de certains quartiers<sup>8</sup>. Dans le même sens, un plan peut interdire toute nouvelle implantation de bureaux et de services en rez-de-chaussée dans une partie du territoire communal, le but étant également de préserver les commerces de proximité<sup>9</sup>. »<sup>10</sup>

La question de la destination des bâtiments est d'importance car l'article PS. 221-1 impose un permis de construire aux « 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. » De même l'article PS. 221-2 requiert une déclaration préalable pour « les changements de destination sans travaux d'une construction existante ».

Ainsi tout changement de destination, avec ou sans travaux est largement contrôlé et doit faire l'objet d'une instruction de la province ou de la commune compétente. L'alinéa b) de l'article Lp. 112-10 indique que le règlement peut définir des règles relatives à la destination des constructions autorisées.

En complément, l'article PS. 112-6-1 dresse la liste des catégories de destination admise dans les PUD de province Sud.



## CODE DE L'URBANISME DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE

Article PS. 112-6-1

Les différentes catégories de destination pouvant être retenues pour les constructions sont :

- 1° l'habitation,
- 2° l'hébergement hôtelier,
- 3° l'usage de bureaux,
- 4° les services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- 5° le commerce,
- 6° l'artisanat,
- 7° l'industrie,
- 8° l'exploitation agricole,
- 9° l'exploitation forestière,
- 10° l'activité minière,
- 11° la fonction d'entrepôt
- 12° les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal.

La liste de ces catégories peut être modifiée par délibération du Bureau de l'assemblée de province.

Le règlement du plan d'urbanisme directeur peut subdiviser les catégories de destination sous réserve de :

- Ne pas porter atteinte aux objectifs de mixité sociale,
- Ne pas réduire ou accroître le champ d'application des procédures de changement de destination.

Il ressort de ces dispositions que le règlement ne peut opérer de différenciations qu'entre les douze destinations limitativement énumérées. Un règlement prévoyant des catégories nouvelles serait alors illégal. Toutefois, deux tempéraments à ce principe doivent être mentionnés :

- D'une part, le PUD peut prévoir, pour plus de finesse dans ses règles, des subdivisions aux catégories de destination ;
- D'autre part, il demeure possible d'interdire dans une ou plusieurs zones certaines activités ou certains types de constructions. Cependant un PUD ne peut distinguer des zones résidentielles réservées à l'habitat individuel et des zones pour l'habitat collectif<sup>11</sup> et il ne saurait interdire les lotissements lesquels ne sont pas un type d'« affectation » ou d'« usage » des sols mais une procédure<sup>12</sup>.

Ainsi les règles édictées par le règlement dans une même zone pourront être différentes :

- Selon la destination de la construction. Par exemple : le nombre de places de parking requis pourra varier selon qu'il s'agit d'une construction d'habitation ou d'un commerce.
- Entre les subdivisions d'une catégorie lorsque celles-ci sont clairement définies. Par exemple : des règles distinctes pour les places de stationnement entre différentes sous-catégories de commerces (place de livraison obligatoire ou non notamment).

Afin de définir des subdivisions dans les catégories de destination, il est recommandé aux rédacteurs des PUD de s'appuyer sur une justification issue du rapport de présentation et de définir clairement cette subdivision dans le lexique. Enfin le règlement doit expressément faire référence au lexique avant d'explicitier les différences dans les règles appliquées.

### Points de vigilance

**1. Les articles 1 et 2 énoncent les constructions autorisées et interdites. Le risque de ce type de formalisme est limitatif et trouve ses limites pour un projet qui ne rentrerait pas dans les destinations énoncées. Pour pallier cette problématique il est souhaitable que l'article 1 dispose que toutes les constructions qui ne sont pas autorisées à l'article 2 sont interdites.**

**2. Chaque subdivision dans les catégories de destination ne saurait porter atteinte aux objectifs de mixité sociale ni réduire ou accroître le champ d'application des procédures de changement de destination. Ainsi aucune sous-destination entre logements sociaux ou non, entre logements collectifs ou individuels ne sauraient être définies dans les PUD.**



## Zoom sur les destinations de construction

### L'habitation

#### **Cette destination recouvre les constructions destinées au logement des ménages.**

Sont notamment inclus dans cette destination tous types de constructions destinés au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, indépendamment du statut d'occupation (propriétaire, locataire ou à titre gratuit), tels que :

- les maisons individuelles et les immeubles collectifs ;
- les habitats traditionnels type cases et farés ;
- les bungalows ;
- lorsqu'ils constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs, les mobil-homes et les habitats démontables type yourtes ;
- les chambres d'hôtes : chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuits, incluant la fourniture du petit déjeuner ;
- les résidences principales des exploitants agricoles.

Remarques :

- Les PUD peuvent prévoir, dans le règlement, des seuils au-delà desquels le logement pour le personnel ou le lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel ne constituent plus l'accessoire d'une construction principale.
- Les hébergements à vocation sociale ou commerciale destinés à héberger un public spécifique tels que les foyers d'étudiants (foyer des Îles, EFPA, UNC), centres d'hébergement d'urgence, structures d'hébergement pour personnes âgées, etc. relèvent de la catégorie de destination « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

### L'hébergement hôtelier

#### **Cette destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.**

Sont notamment inclus dans cette destination tous types de constructions destinés à offrir un hébergement à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, tels que les resorts, hôtels, motels, auberges de jeunesse, résidences et meublés de tourisme, gîtes, etc.

Au sens de l'article 1er de la délibération n°41-2013/APS fixant les normes de classement des établissements hôteliers de tourisme en province Sud, ces constructions sont considérées comme des résidences de tourisme lorsque les chambres ou suites meublées sont équipées de facilités de cuisine. En l'absence de ces facilités au sein des chambres ou suites meublées, ces constructions sont considérées comme des hôtels.

Sont également inclus dans cette destination les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping (accueil, sanitaires, cuisine commune...).

## Zoom sur les destinations de construction

### L'usage de bureaux

**Cette destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises privées des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.**

Sont notamment incluses dans cette destination les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

Sont également incluses les constructions où s'exercent des activités de services n'accueillant pas de clientèle de manière régulière telles que les bureaux d'études, les bureaux partagés (« coworking »), les activités de démarchage téléphonique type centres d'appels (« call center »), les activités de téléassistance, les espaces de télétravail, etc.

Remarques :

- Les « bureaux » se distinguent des « activités de services » par leur vocation à ne pas accueillir de clientèle de manière régulière.
- Les bureaux des administrations publiques et assimilées ainsi que les sièges des associations relèvent de la destination « CINASPIC ».

### Le commerce

**Cette destination recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens accessibles à la clientèle.**

Sont notamment inclus dans cette destination :

- les commerces destinés à la vente au détail de marchandises à des consommateurs pour un usage domestique, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les commerces de prêt à porter, les merceries, les quincailleries, etc., ainsi que les points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisés pour l'accès en automobile (« drives ») ;
- les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle ;
- les constructions destinées à la vente d'animaux de compagnie hors élevages et pensions d'animaux : l'élevage relève de la destination « exploitation agricole » et les pensions d'animaux sans élevage de la destination « artisanat ».

Remarque : Ne relèvent pas de cette catégorie les constructions ayant vocation à accueillir une activité artisanale relevant de la nomenclature des activités françaises artisanales (NAFA) telles que les boulangeries, boucheries, fabrication de plats préparés à emporter, etc.



## Zoom sur les destinations de construction

### Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

**Cette destination recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrats de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.**

Sont notamment incluses dans cette destination les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin, etc.) et, d'une manière générale, toutes les constructions permettant l'accomplissement en direct de prestations de services qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers : assurances, banques, agences immobilières, agences destinées à la location de véhicules, de matériel, salles et terrains de sport privés, les spas, etc.

Sont également inclus :

- les constructions et installations liées aux activités touristiques et de loisir nature type accrobranche, tyroliennes, vtt, kayak, etc. ;
- les restaurants, « snacks », etc. : constructions destinées à la vente directe, pour une clientèle commerciale, de plats préparés pour une consommation essentiellement sur place et accessoirement à emporter ;
- les cafés, débits de boissons et bars dansants ;
- les cinémas (constructions destinées à la diffusion commerciale d'œuvres cinématographiques).

Les « activités de services » se distinguent des « commerces » notamment par l'existence d'une prestation fournie au client : dans le cadre du commerce, le client acquiert un bien tangible « stockable », dans le cadre de l'activité de services, il reçoit une prestation.

Les constructions accueillant des activités relevant de la nomenclature des activités françaises artisanales (NAFA) relèvent de la destination « artisanat ». Sont notamment concernées certaines activités du secteur des services et de l'alimentation telles que la fabrication de plats préparés à emporter.

Les « tables d'hôtes » relèvent de la destination « habitation ». Pour distinguer l'activité de table d'hôtes de celle de restauration traditionnelle, quatre conditions cumulatives doivent être respectées :

- constituer un complément de l'activité d'hébergement ;
- proposer un seul menu (sans possibilité de choisir les entrées, plats ou desserts) et une cuisine de qualité composée d'ingrédients du terroir ;
- servir le repas à la table familiale (il n'est donc pas possible de disposer plusieurs tables dans une salle réservée à cet effet) ;
- offrir une capacité d'accueil limitée à celle de l'hébergement.

Aux termes d'une réponse ministérielle (publiée au Journal officiel de l'Assemblée nationale en date du 26 avril 1999, page 2547), si l'une des conditions n'est pas respectée, la table d'hôtes est considérée comme un restaurant.

## Zoom sur les destinations de construction

### L'artisanat

**Cette destination recouvre les constructions destinées à accueillir une activité relevant de la nomenclature des activités françaises artisanales (NAFA).**

Sont notamment incluses dans cette destination les constructions accueillant une activité relevant des métiers du secteur :

- de l'alimentation : boulangerie, pâtisserie, boucherie, charcuterie, poissonnerie, fromagerie, fabrication de plats préparés à emporter (services de gamelles), pizzerias lorsque la restauration sur place est minoritaire, etc. ;
- du service : coiffure et esthétique, fleuristerie, blanchisserie, réparation de matériel électrique, électronique, informatique et électroménager, corbonnerie, réparation automobile et de motocycles, etc. ;
- du bâtiment : activités de terrassement, de construction de bâtiments, etc. ;
- De la production : réparation navale, ateliers de métallurgie, de traitement, et d'usinage des métaux, activité de traitement de déchets, etc.

Certaines de ces activités artisanales relèvent de l'artisanat dit « de proximité » qui se caractérise par la satisfaction des besoins essentiels de la population et la personnalisation des services rendus.

Cet artisanat est un acteur de la vie locale des communes et, par son activité, dynamise l'économie et l'emploi et participe à la fixation de la population.

### L'industrie

**Cette destination recouvre les constructions destinées à accueillir une activité industrielle.**

Le caractère industriel d'une activité s'apprécie au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.

Sont notamment incluses dans cette destination les constructions accueillant des activités industrielles :

- de production agroalimentaire : frais et surgelés, boissons, aliments pour animaux, etc. ;
- de fabrication de biens de consommation : hygiène, entretien, emballages et cosmétiques, équipements de la personne, de la maison, de l'automobile, etc.
- de métallurgie et de sidérurgie ;
- d'une manière générale de production, construction, réparation, etc. susceptibles de générer des nuisances et ne relevant pas de la NAFA.



## Zoom sur les destinations de construction

### L'exploitation agricole

**Cette destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole pour le stockage du matériel et des récoltes, le logement des animaux ainsi que la transformation sur place de produits directement issus de l'exploitation.**

Sont notamment incluses dans cette destination les constructions concourant à l'exercice d'activités :

- de production végétale (fruits et légumes, café, tubercules, coprah, céréales, huiles essentielles, horticulture, etc.), animale (bovins, porcins, cervidés, ovins, volailles, etc.), d'œufs et de miel : serres, granges, silos, hangars agricoles, etc.
- d'aquaculture d'eau douce et marine : installations aquacoles ;
- d'élevage canin, d'équidés... : chenils, écuries, etc.

Remarques :

- Les constructions nécessaires à la résidence principale de l'exploitant relèvent de la destination « habitation ».
- Les constructions destinées à l'exercice des activités sylvicoles relèvent de la destination « exploitation forestière ».
- Les gîtes ruraux, campings, équipements de loisir, etc. ne relèvent pas de cette destination mais peuvent être autorisées en zone agricole à condition d'être « compatibles avec la vocation de la zone » au sens de l'article Lp. 112-7-1 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie.
- Les pensions pour animaux de compagnie sans élevage relèvent de la destination artisanat ».
- Les centres équestres proposant uniquement un service de gardiennage d'animaux et d'activités de loisir relèvent de la destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

### L'exploitation forestière

**Cette destination recouvre les constructions et entrepôts temporaires ou permanents, destinés à l'exercice des activités d'exploitation forestière.**

Sont notamment inclus dans cette destination :

- les constructions et entrepôts de stockage du bois, des véhicules et des machines des activités d'exploitation forestière, de sylviculture, de reboisement et de reforestation ;
- les pépinières dédiées à la production de plants destinés aux activités forestières.

Remarque :

Les constructions accueillant les activités de transformation ultérieure du bois, qui commencent par le sciage et le rabotage du bois, relèvent de la destination « industrie » en raison des nuisances et des risques qu'elles représentent notamment pour la sécurité, la santé des riverains et l'environnement.

## Zoom sur les destinations de construction

### L'activité minière

**Cette destination recouvre les constructions destinées à l'exercice « des activités minières et d'exploitation de carrières » au sens de l'article PS. 112-3 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie.**

Est inclus dans cette destination l'ensemble des constructions nécessaires à l'exploitation d'un complexe minier ou d'une carrière et situées en zones naturelles d'exploitation minière.

Sont notamment incluses dans cette destination les constructions nécessaires à la prospection, la recherche, l'exploitation, le traitement et la transformation de minerais ainsi qu'au logement du personnel, les bureaux, la restauration, les centres de secours, l'activité portuaire, etc.

Remarque :

Ne relèvent pas de cette destination les usines métallurgiques, les sièges sociaux des entreprises minières ainsi que toutes constructions des entreprises minières et de carrières situées en dehors d'une zone naturelle d'exploitation minière.

### La fonction d'entrepôt

**Cette destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens et à la logistique.**

**Sont notamment inclus dans cette destination :**

- les constructions destinées au stockage des biens et aux activités de logistique, de reconditionnement de produits ou de matériaux, et de façon générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente dans lesdits locaux ;
- les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne, les centres de données, les archives, etc.
- les locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale.

Remarque :

Les PUD peuvent prévoir, dans le règlement, des seuils au-delà desquels les locaux d'entreposage ne constituent plus l'accessoire d'une construction principale.





## Zoom sur les destinations de construction

### Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (« CINASPIC »)

Cette destination recouvre notamment :

- les locaux et bureaux des administrations publiques et assimilées ;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- les salles d'art et de spectacles ;
- les équipements sportifs ;
- les équipements recevant du public afin de satisfaire un besoin collectif.

Les locaux et bureaux des administrations publiques et assimilées inclus dans cette destination sont les constructions de l'État, des collectivités territoriales (Nouvelle-Calédonie, provinces, communes) et de leurs groupements (syndicats mixtes), des autorités et institutions coutumières (Sénat coutumier, conseils coutumiers, etc.) ainsi que des autres personnes morales investies d'une mission de service public (chambres consulaires et établissements publics).

La construction peut avoir comme fonction principale l'accueil du public (mairie, centre administratif...), ou être fermée au public ou n'en prévoir qu'un accueil limité (Haut-Commissariat de la République, certaines directions provinciales...). Relèvent également de cette destination les constructions permettant d'assurer des missions régaliennes (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissement pénitentiaire...) ainsi que les bureaux des organismes publics ou privés délégataires d'un service public administratif ou d'un service public industriel et commercial.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées inclus dans cette destination sont les constructions des équipements collectifs nécessaires au fonctionnement de certains services publics, telles que les fourrières automobiles, les dépôts de transport en commun, les stations d'épuration, etc.

Il s'agit également des constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques associés (transformateurs électriques, constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques, etc.).

## Zoom sur les destinations de construction

### Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (« CINASPIC ») - Suite

Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale inclus dans cette destination sont :

- les établissements destinés à la petite enfance et à l'enseignement (maternelles, écoles primaires, collèges, lycées, universités, établissements d'enseignement professionnel et technique, de formation pour adultes, etc.) ;
- les établissements de santé (hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé publiques), les maisons de retraite et les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;
- les établissements d'action sociale (équipements accueillant des services sociaux, d'assistance et autres services similaires tels que les centres d'hébergement et de réinsertion sociale, d'hébergement d'urgence, etc.) ainsi que les constructions destinées à l'hébergement d'un public spécifique dans des résidences ou foyers avec services, notamment les foyers d'étudiants (campus des îles, EFPA, UNC), les résidences pour jeunes travailleurs, les résidences sociales, etc.

Remarques :

- Les maisons de santé pluriprofessionnelles privées relèvent de la destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».
- Les salles d'art et de spectacles incluses dans cette destination sont toutes les constructions d'intérêt collectif destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, ainsi que les musées et autres activités culturelles. Sont notamment concernés les théâtres et les salles de concert.
- Les équipements sportifs relevant de cette destination sont les équipements d'intérêt collectif ouverts au public et destinés à l'exercice d'une activité sportive : skate-parks, stades, gymnases, piscines municipales, etc. Les salles et terrains de sport privés relèvent de la catégorie « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».
- Les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et de forums relèvent également de cette destination.
- Les autres équipements recevant du public afin de satisfaire un besoin collectif relevant de la présente destination sont, notamment, les refuges pour animaux, les lieux de culte, les constructions destinées à tenir des réunions publiques, à organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), à assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, etc.





### CODE DE L'URBANISME DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE

Le règlement peut, en fonction des situations locales, comprendre des règles relatives à :  
[...] Article Lp. 112-10

- d) la hauteur et l'emprise au sol des constructions ;
- e) l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou ouvertes au public, aux limites séparatives ou aux autres constructions implantées sur le même terrain d'assiette ;
- f) l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords ;
- g) la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette des projets de construction ou d'aménagement, ou dans son environnement immédiat ;
- h) la densité maximale de construction admise ;
- i) l'obligation imposée aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs équipés, et de plantations ;
- j) la densité minimale de construction dans les secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés ;
- k) l'identification et la délimitation des quartiers, îlots et voies dans lesquels doivent être préservés ou développés certains types de commerces ou services et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;
- l) la densité des constructions en fonction de leur destination.

#### Point de vigilance

***Le respect de l'ensemble des règles doit être cohérent. Dans le cas contraire, le PUD peut faire l'objet d'une annulation partielle.***

Les pages suivantes retranscrivent les questions qui se posent aux rédacteurs des PUD pour édicter les règles correspondant à ces alinéas de l'article Lp. 112-10,

# Hauteur des constructions

Lp. 112-10 d)

## Questions à se poser

- Quel aspect souhaite-t-on donner au quartier ?
- Souhaite-t-on augmenter les hauteurs ou au contraire limiter son impact visuel ?
- Est-ce qu'une augmentation des hauteurs est souhaitée pour permettre notamment le renouvellement urbain ?
- Si une densification est recherchée, est-elle privilégiée en hauteur ou non ?
- Comment s'insèrent les constructions dans les pentes et sur les reliefs ?
- Quels sont les points de vue à préserver ?
- Quel point de référence sera pris en compte dans le calcul de la hauteur ?
- Faut-il définir une hauteur différenciée en fonction de la nature de la construction (principale ou annexe) ?
- Les pilotis entrent-ils dans la définition de la hauteur ?
- Une densité minimale peut-elle être justifiée par la proximité de transports collectifs ?

## Remarques

Cette règle joue à la fois sur la densité, la physionomie du quartier et la préservation des pentes, reliefs et points de vue. Elle doit préciser les modalités de calcul de la hauteur et les points de référence car cela influencera les formes de toitures choisies et aussi l'intégration dans les pentes des constructions (pour des bâtiments accolés, calcul de la hauteur générale de la construction ou appréciation pour chaque corps de bâtiment – la définition de « bâtiment accolé » devra alors figurer dans le lexique).

Dans les zones urbanisées il est souhaitable que cette règle tienne compte des hauteurs existantes. Soit celles-ci seront considérées comme les hauteurs maximales à ne pas dépasser, soit un ou plusieurs étages supplémentaires pourront être autorisés : par exemple autoriser un étage supplémentaire par rapport à l'existant favorise le renouvellement urbain et limite l'étalement des constructions.



# Emprise au sol

Lp. 112-10 d)

## Questions à se poser

- L'emprise doit-elle être définie en m<sup>2</sup> ou en pourcentage ?
- Quels sont les éléments architecturaux inclus ou exclus du calcul (débords de toit, balcons, coursives, escaliers extérieurs, etc.) ?
- Doit-elle être différenciée pour les constructions principales et pour les constructions annexes ?
- Quelle est la gestion des eaux pluviales dans la zone et si celle-ci est problématique, l'emprise au sol doit-elle être particulièrement limitée pour favoriser les sols perméables ?

## Remarques

L'emprise au sol définit la consommation du terrain par la construction. Elle a pour objectifs notamment de faire construire en hauteur sur de grands terrain, d'aérer le tissu urbain, de limiter l'imperméabilisation, etc.

Très souvent, en dehors du centre-ville où la surface au sol des constructions n'est pas réglementée, dans les autres zones celle-ci ne doit pas dépasser un pourcentage de la superficie du terrain afin de préserver des espaces libres. Dans le cas de grandes superficies de parcelles (zones agricoles par exemple) la règle exprimée en pourcentage n'est plus adaptée.

La commune peut préciser la définition de l'emprise au sol dans le lexique du PUD et en l'absence de précision, selon le tribunal administratif de la Nouvelle-Calédonie « l'emprise au sol se définit comme la surface délimitée au sol par la projection verticale du volume hors œuvre brut de la construction et ne saurait faire exception des débords de toiture, balcon, oriels et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 m au-dessus du sol naturel avant travaux »



# Implantation des constructions

Lp. 112-10 e)

## Questions à se poser

- Quelles règles pour les constructions annexes, garages, carports, etc. : identique ou particulière ? (Sans mention expresse, l'article s'applique à tous types de constructions)

## Remarques

Le cumul des règles d'implantation des constructions en limite, en retrait fixe ou minimum, va directement impacter l'apparence du tissu urbain. Par exemple, une implantation en alignement de la voie et en mitoyenneté renforce le caractère de centralité minérale, alors que dans les zones pavillonnaires des reculs semblent plus adaptés.

Un lien entre les distances d'implantation et la hauteur du bâtiment peut être créé afin de limiter l'impact des bâtiments (ensoleillement, rupture d'échelle, etc.)

Ces règles peuvent être :

- littérales ;
- littérales avec des graphiques explicatifs (dans ce cas les graphiques ne devront pas être contradictoires avec les règles écrites) ;
- graphiques dans la partie littérale du règlement ;
- graphiques dans les plans de zonage en marquant physiquement les limites d'implantation.

Dans le cas d'une demande de permis valant division, les règles s'appliquent également et par anticipation aux limites des terrains à créer par l'opération.



# Implantation des constructions

## par rapport aux voies et emprises publiques ou ouvertes au public

Lp. 112-10 e)

### Questions à se poser

- Quel est le type de voie et quel est le rapport à celle-ci que l'on veut donner au quartier ?
- Le recul des constructions par rapport aux voies est-il nécessaire ? des prescriptions pour végétaliser cet espace ou le laisser libre pour des zones de stationnement notamment est-il souhaitable ?
- Le recul est-il fixe, minimum ou lié à la hauteur des bâtiments ?
- La commune souhaite-t-elle prévoir un alignement des constructions pour avoir un lien plus fort avec l'espace public ?
- La commune doit-elle agir uniquement sur les voies publiques ou sur toute voie ouverte à la circulation publique quel que soit son statut ?
- La commune souhaite-t-elle réglementer l'implantation par rapport aux emprises publiques ?
- Un emplacement réservé est-il prévu et dans ce cas, comment se calcule le recul ?

### Remarques

Emprise publique (GRIDAUH) : « L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). »

Alignement : limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

Les constructions s'implantent selon des reculs déterminés en fonction de l'environnement bâti existant ou souhaité.

Des reculs différenciés par rapport aux voies permet de les hiérarchiser par l'aspect.

Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies il convient de s'assurer de l'applicabilité et de la cohérence des règles pour chaque voie.

Pour certains axes routiers comme les voies express, un recul minimum est imposé par la réglementation.

## Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

## Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Lp. 112-10 e)

### Questions à se poser

- Quelle distance doit-il y avoir entre les constructions des parcelles voisines (règle de prospect) ?
- Par rapport aux limites latérale et en fond de parcelle ?
- Quelle différence selon les zones ?
- Souhaite-on un front bâti continu ou au contraire un espacement minimum à observer ?
- Les règles sont-elles adaptées pour les terrain dont la profondeur est importante ou pour ceux ayant un linéaire de façade sur voie important ou faut-il édicter des règles particulières ?

### Remarques

Les limites séparatives comprennent les limites latérales aboutissant aux voies et la limite de fond de parcelle.

Le règlement du PUD doit favoriser la densité pour répondre aux objectifs de développement durable de l'article Lp. 111-2.

La règle sera différente selon les zones : au centre-ville un front bâti continu sera souhaitable pour permettre la constitution d'une continuité commerciale au rez-de-chaussée.

Dans le cas d'un terrain ayant un linéaire de façade important sur voie, une implantation de limite à limite pourra être problématique.

### Questions à se poser

- Quelles distances la commune doit-elle instaurer entre chaque construction bâtie sur une même parcelle pour assurer leur salubrité et sécurité (ventilation, ensoleillement, etc.) ?
- Quelle règle pour les constructions annexes : règle identique ou particulière ?

### Remarques

Cette règle a pour objectifs majeurs d'assurer l'éclaircissement, la ventilation et l'ensoleillement des constructions et permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

Elle s'applique pour des constructions distinctes sur un même terrain d'assiette mais pas pour des parties d'une même construction (bâtiment en U par exemple).



# Aspect extérieur et dimension des constructions

Lp. 112-10 f)

## Questions à se poser

- Quels aspects doivent avoir les constructions ?
- Quelle intégration des constructions dans leur environnement, bâti et naturel ?
- Est-ce que les ruptures de façades sont autorisées ou un front bâti continu est-il favorisé ? Quelles dimensions de ruptures de façades peuvent être permises (aménagement de passages, de cours ou patio ouverts sur la rue par exemple) ?
- Quelles formes de toitures sont privilégiées ?
- Les balcons et terrasses sont-ils autorisés ?
- La hauteur des clôtures est-elle limitée ?
- Les règles ainsi édictées permettent-elles l'émergence de formes architecturales nouvelles et l'utilisation de dispositifs de réduction des consommations d'énergie ou de gestion des eaux pluviales ?

## Remarques

Cette partie du règlement encadre l'insertion architecturale des bâtiments dans leur environnement (traitement des façades, des toitures, des clôtures...), il doit permettre de préserver et de renforcer les architectures et paysages particuliers.

Des prescriptions trop restrictives peuvent empêcher l'installation de certains dispositifs d'écoconstruction (bâtiment à double enveloppe, toiture végétalisée, etc.).

Des prescriptions trop larges peuvent être problématiques en terme de cohérence urbaine.

# Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations et espaces boisés, Aménagement des abords des constructions

Lp. 112-10 f) et i)

## Questions à se poser

- Quelle définition pour les espaces libres ? les zones de stationnement en sont-elles incluses ou exclues ?
- Quels espaces libres imposer pour les constructions ? pour les habitations, pour les opérations d'ensemble, pour les zones industrielles ?
- Quels aménagements pour ces espaces ? (Espaces verts, aires de jeux, etc.)
- La commune souhaite-t-elle imposer un nombre de m<sup>2</sup> d'espaces verts dans les opérations nouvelles ?
- De quels types d'essences locales doivent être les plantations ?

## Remarques

Le règlement peut imposer des espaces libres (en m<sup>2</sup> ou en %) afin d'y réaliser notamment des espaces verts, des aires de jeux, espaces de convivialité, etc. Ils ont pour objectif d'aérer le tissu urbain, limiter l'imperméabilisation, contribuer à la protection et valorisation du paysage urbain et doivent être cohérent avec l'emprise au sol.

Afin de valoriser le cadre de vie, des plantations peuvent être prévues sur la parcelle et les aires de stationnement. Souvent, en dehors du centre-ville, la superficie des espaces libres est réglementée pour conserver des espaces verts et absorber une partie des eaux de pluies.

Il est possible d'imaginer un système de points pour les constructions choisissant de végétaliser leur toiture, d'utiliser des stationnements perméables ou de garder des espaces verts au-dessus de sous-sol (avec une certaine profondeur de terre) pour compter ces dispositifs en partie dans le calcul des espaces verts et les favoriser.



# Stationnement

Lp. 112-10 g)

## Questions à se poser

- Le stationnement doit-il être défini en nombre de places ou en surface ?
- Les règles de stationnement définies permettent-elles de réduire le nombre de véhicules sur les stationnements publics ?
- Quels sont les besoins selon les destinations de constructions ?
- Quel est le nombre actuel de voitures par ménage et quelle utilisation de modes de transports plus respectueux de l'environnement que la voiture personnelle (ou « report modal »), espère-t-on en fonction des projets de transports en commun ?
- Peut-on imaginer des dispositions permettant le foisonnement ou la mutualisation des places pour permettre une utilisation différente selon les heures de la journée en fonction des destinations d'une même construction ?
- Quelles sont les dispositions prises pour les destinations particulières ? (commerces avec place de livraison, bâtiments recevant du public, constructions avec forts besoins mais ponctuels, opérations ayant un caractère social etc.)

## Remarques

La création de places de stationnement est imposée pour toute construction nouvelle et le nombre modulé en fonction de la destination de la construction (logement, commerce, etc.) Il est important de différencier le type de stationnement (vélos, deux roues, voitures, etc.).

Les règles relatives au stationnement doivent prendre en compte les transports en commun et être équilibrées en fonction de la destination de la construction, du quartier

Le stationnement en surface engendre une consommation d'espace et s'il n'est pas réalisé en matériaux spécifiques les sols s'en retrouvent imperméabilisés.

Le stationnement dans les bâtiments est moins consommateur d'espace mais engendre un surcoût pour les porteurs de projet.

De plus les modes de gestion des places peuvent favoriser l'exigence d'un nombre moindre de place. Par exemple pour un bâtiment avec des logements et des bureaux : utilisation des places pour les logements la nuit ou en week-end, utilisation des places pour les bureaux en journée. Ces dispositifs peuvent être pensés à la parcelle, pour un même bâtiment ou bien à l'échelle d'un quartier avec des reports de places pour les bâtiments nécessitant ponctuellement du stationnement (salles de spectacles par exemple).

L'article PS. 112-7 prévoit que : "Les règles relatives à la réalisation d'aires de stationnement mentionnées [...] sont notamment élaborées au regard :

- de la proximité d'équipements publics de transport existants ou projetés ;
- de la reconnaissance du caractère social de l'opération par la province Sud [...]

Ainsi pour une même destination de construction en fonction des transports en commun ou du caractère social, les exigences en matière de stationnement peuvent utilement être modulées. Pour justifier ces règles par un projet de transports en commun, on peut considérer que le projet doit être avéré et avec un calendrier de réalisation connu.

## Densité maximale

Lp. 112-10 b)

### Questions à se poser

- Certains quartiers doivent-ils être particulièrement protégés d'une forte densité de constructions pour des raisons de réseaux, de protection du paysage, des pentes, etc. ?

### Remarques

Le Coefficient d'occupation des sols\* (COS) permet de fixer une densité maximale pour un terrain mais souvent la complémentarité de l'ensemble des autres règles suffit à définir « l'enveloppe » virtuelle dans laquelle il est possible de construire. Par ailleurs, pour les terrains de grande surface il apparaît inadapté.

La densité maximale peut également être réglementée par la SHON (Surface Hors Œuvre Nette)

Des règles particulières de restrictions des constructions peuvent aussi être édictées jusqu'à la réalisation de réseaux suffisants.

*\*Le COS est le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette et la surface du terrain*

## Densité minimale

dans les secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés

Lp. 112-10 j)

### Questions à se poser

- Le transport en commun considéré est-il suffisamment performant pour justifier une règle de densité minimale à proximité ? Comment la commune peut-elle parvenir à densifier le centre-ville ou certains quartiers dotés de transports en commun et limiter la périurbanisation ?
- Comment calculer la distance avec une station de transport en commun ? (vol d'oiseau, distance réellement parcourue, temps de trajet en fonction du relief, etc.)
- Comment la densité minimale est-elle exprimée : à travers un COS minimal uniquement ou à travers différentes règles (emprise au sol, hauteur, prospects, etc.) ?

### Remarques

Cette règle a pour objet d'assurer un grand nombre de constructions autour des transports en commun afin de favoriser leur utilisation. Souvent elle se complète avec les règles de stationnement (moins de places exigées par construction) et les règles de destination favorisant les commerces et les services de proximité.



## Densité en fonction de la destination

*Lp. 112-10 I)*

### Questions à se poser

- Souhaite-on favoriser une destination de construction dans la zone ?
- Cela est-il suffisamment justifié par le rapport de présentation ?
- Quelle règle peut-on moduler pour la favoriser (COS, hauteur, emprises différenciés en fonction des destinations) ?
- Souhaite-on s'appuyer sur les destinations définies règlementairement ou bien définir des subdivisions dans une catégorie de destination ?

### Remarques

Cette règle permet d'inciter l'implantation de certaines destinations de constructions que le diagnostic territorial aura considérées comme manquantes ou insuffisantes. Par exemple si le PUD souhaite favoriser l'implantation de commerces dans une zone résidentielle, il est possible d'autoriser une plus grande densité à toute construction comprenant un commerce en RDC (éventuellement encadré par une surface commerciale minimum).

Il peut également être envisagé de mettre en place un coefficient d'occupation des sols (COS) différencié selon les destinations attendues. Cette possibilité permet de favoriser la mixité fonctionnelle et d'inciter à la réalisation de commerces.

## Commerces

L'identification et la délimitation des quartiers, îlots et voies dans lesquels doivent être préservés ou développés certains types de commerces ou services et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif

Lp. 112-10 k)

### Questions à se poser

- Le diagnostic a-t-il mis en avant des problématiques commerciales particulières ?
- Certains types de commerces ou services doivent-ils être préservés ou développés et dans quels quartiers ou rues précisément ?
- Y-a-t'il des enjeux de vie de quartier ou d'animation de centre-ville auxquels les commerces pourraient être une des réponses ?

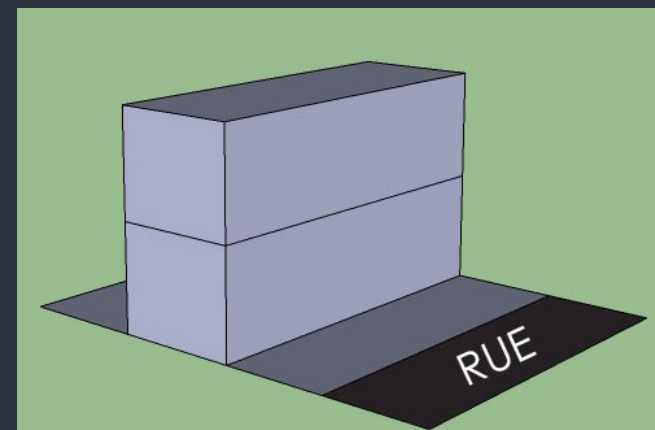
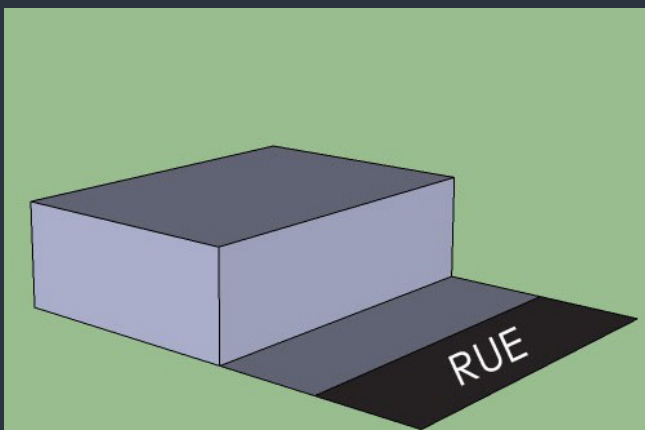
### Remarques

Souvent les problématiques commerciales et les préconisations liées sont intégrées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Cependant le code de l'urbanisme local prévoit une mesure particulière pour les intégrer au règlement. Ainsi alors même que le PUD ne saurait interdire un type de commerce car cela serait contraire à la liberté d'entreprendre, il est possible de favoriser un type de commerces avec des règles plus avantageuses.

Pour cela le rapport de présentation aura expliqué les raisons de ce choix, les types de commerces envisagés seront clairement définis (éléments chiffrés tels que la surface ou définition dans le lexique), si besoin le règlement fera référence au lexique, les espaces d'application de ces dispositions seront clairement identifiés car ils correspondent à des « quartiers, îlots et voies » et non à une zone complète du PUD, enfin, les dispositions édictées devront uniquement favoriser un type de commerce ou service, sans interdire les autres (par exemple densité maximale accrue, règle de hauteur ou d'emprise au sol bonifiées, etc.).



## LE COS, OUTIL DE GESTION DE LA DENSITÉ MAIS PAS DE LA FORME URBAINE !



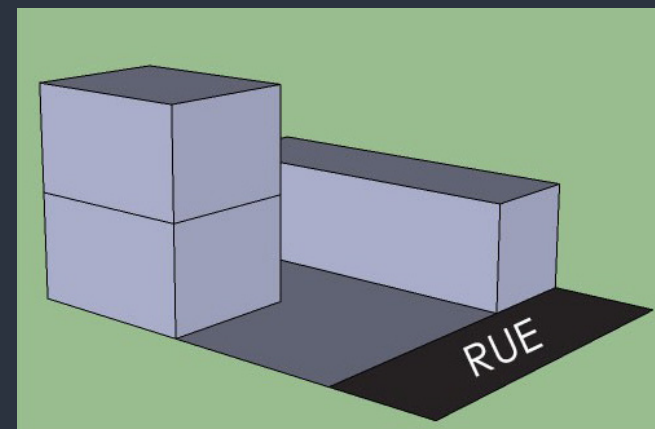
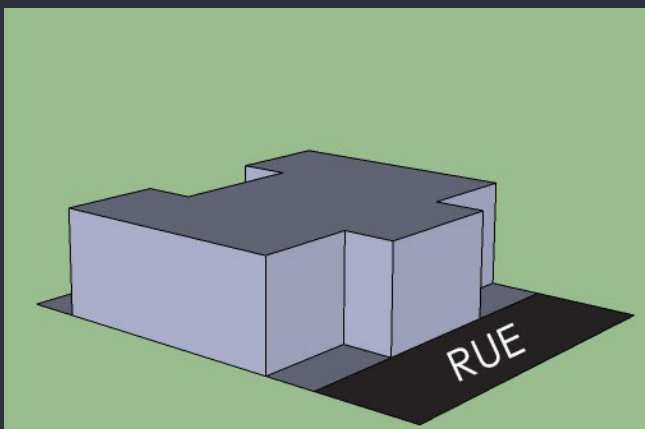
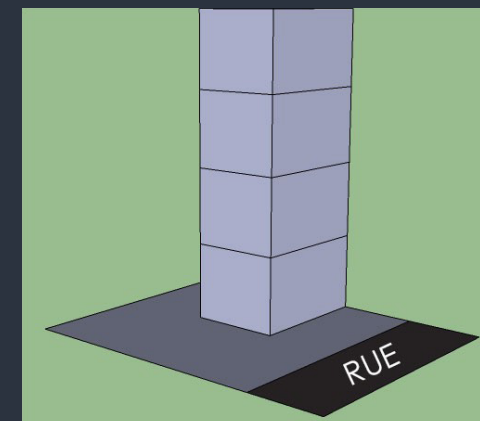
Le COS ou coefficient d'occupation du sol s'il existe est indiqué à l'article 14 du PUD. Il permet de définir la Surface Hors Œuvre constructible (SHON), c'est-à-dire la surface de plancher constructible maximale sur un terrain. On obtient la surface constructible d'une parcelle en multipliant le COS par la surface en m<sup>2</sup> de cette parcelle (indiquée sur le cadastre).

Exemple : un COS de 0,7 affecté à un terrain de 1 000 m<sup>2</sup> permet de construire  $1000 \times 0,7 = 700$  m<sup>2</sup> de SHON.

Le COS est donc un outil précis pour déterminer la surface constructible d'une parcelle et ainsi la densité qu'elle peut accueillir. Cependant, utilisé seul, le COS ne garantit pas une forme urbaine précise. Ainsi un même COS, sur une même parcelle, sans autres règles de gabarit ou d'implantation peut donner toutes les formes de constructions schématisées ici, et bien d'autres.

Il est alors important de prévoir des règles complémentaires pour anticiper les formes urbaines souhaitées dans la commune : hauteur maximale, pourcentage d'espaces verts, front urbain continu pour implantation de commerces ou retrait des constructions par rapport aux parcelles voisines, etc. Cependant l'utilisation des règles du COS associées à celles de formes urbaines peuvent rendre les constructions sur une parcelle très difficiles, chaque parcelle ayant ses propres caractéristiques.

C'est pourquoi il est possible de ne pas prévoir de COS mais uniquement les règles de gabarit et d'implantation des bâtiments pour assurer la forme urbaine souhaitée.



## Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### CODE DE L'URBANISME DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE

L'article Lp. 112-10 indique que :

Le règlement peut, en fonction des situations locales, comprendre des règles relatives à : [...]

- c) la taille et la desserte par les voies publiques ou privées et par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication des unités foncières susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

#### La notion d'aménagements :

Le code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie introduit les notions d'ouvrages, de constructions, d'aménagements d'installations et travaux. Ainsi, par « aménagements », il faut entendre tout ce qui n'est pas du ressort de la construction, de l'ouvrage ou des travaux qui créent de la surface hors œuvre brute. A titre d'exemple, les terrains de campings, les terrains de sports mécaniques notamment, peuvent être considérés comme des aménagements.

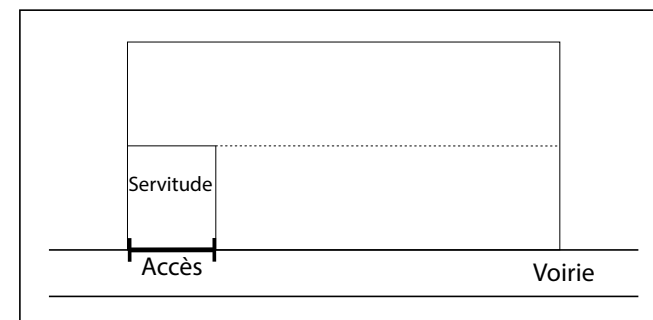
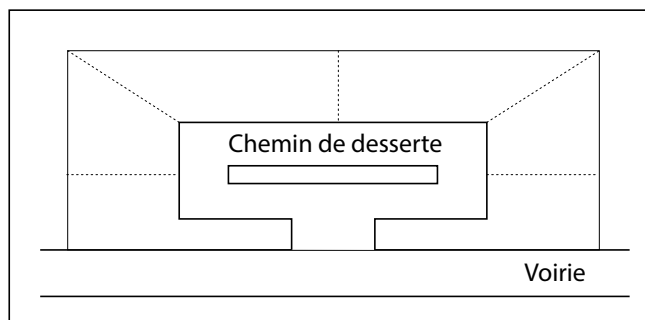
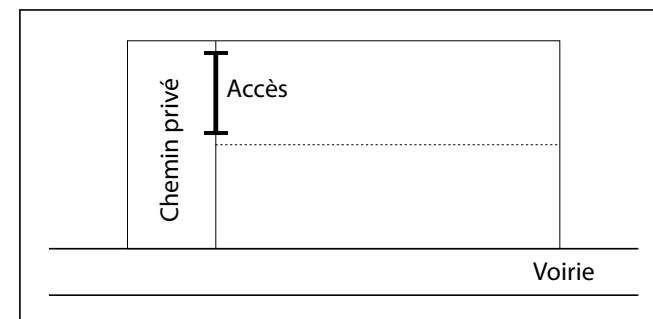
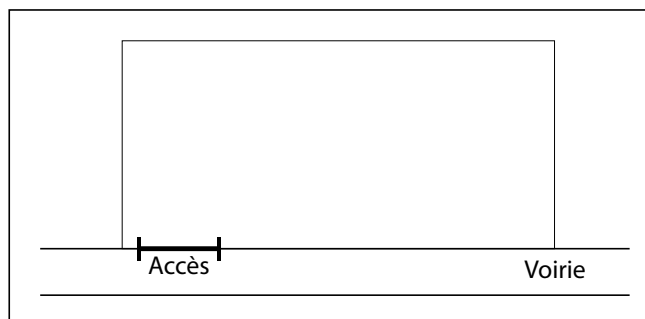
#### Les notions de voies, de desserte et d'accès :

La notion de « voie publique » recouvre, la voie affectée à la circulation terrestre publique et appartenant au domaine public. Elle englobe la chaussée ouverte aux véhicules mais aussi ses dépendances comme les trottoirs.

Une voie privée peut quant à elle constituer une voie de desserte, à condition d'être utilisable par plusieurs

propriétés et d'être « ouverte à la circulation du public » (CAA Lyon, 17 juin 2008, Commune de Saint-Martin-La Plaine, n° 06LY02599).

L'existence d'une desserte signifie qu'une voie arrive aux abords immédiats du projet. L'accès est la possibilité de se raccorder à cette voie ; il correspond au sein du terrain, à l'ouverture en façade donnant sur la voie de desserte.



Schémas réalisés suivant le « Guide des POS », MELT, 1998



## Taille des unités foncières

## Desserte par voies publiques ou privées

### Questions à se poser

- Le terrain est-il susceptible de recevoir des constructions ou des aménagements ?
- Quel est l'objectif à atteindre en termes de densité, de forme urbaine ?
- Quels sont les besoins en logement, lots industriels, etc. ?
- Quelle est la capacité des réseaux existants ?

### Remarques

Une superficie minimale peut être exigée pour les parcelles susceptibles de recevoir des constructions ou aménagements. Cette disposition est particulièrement intéressante lorsque le terrain est situé dans une zone d'intérêt paysager ou dans un secteur de la commune non desservi par le réseau d'assainissement. Cependant une telle disposition ne doit pas être contradictoire avec l'exigence de densité des objectifs de développement durable.

La taille des parcelles exigée doit répondre :

- à des objectifs de densité, d'accueil de population, de limitation de l'étalement urbain, de forme urbaine, etc.
- à des contraintes d'assainissement, de capacité des réseaux, etc.

En zone inconstructible (agricole inconstructible, naturelle protégée par exemple) il apparaît impossible de réglementer la taille des parcelles.

### Questions à se poser

- Comment les terrains doivent-ils être desservis ?
- Quel type de voirie doit être implantée (entrée, interdiction des impasses, etc.)

### Remarques

Possibilité de réglementer la desserte par les voies publiques et les voies privées, les voies ouvertes au public

Les accès (nombre, positionnement) ne peuvent être réglementés.

Les règles édictées ont pour objectif de :

- Prévoir une voirie suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans la zone même s'il s'agit d'impasse
- Assurer la sécurité des usagers des voies
- Intégrer la voirie dans son environnement
- Préciser le tracé et les caractéristiques des voies

Le PUD peut édicter des règles liées à l'emprise la largeur et la position des servitudes de passage<sup>13</sup> mais ne peut pas poser le principe selon lequel l'accès au terrain doit se faire sans recourir à une servitude de passage.<sup>14</sup>

# Desserte par les réseaux

## Questions à se poser

- Comment la commune est-elle desservie par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication ?
- Quelle est la capacité des réseaux existants ?
- Quels sont les projets de renforcement ?
- Doit-elle imposer le raccordement au réseau d'assainissement quand cela est possible ?
- Le prétraitement des eaux en zones agricoles ou industrialisées ?
- L'enfouissement des réseaux ?
- La commune dispose-t-elle de schémas directeur d'AEP, d'assainissement, d'électrification ? sont-ils pris en compte dans le PUD ?
- Est-il nécessaire de lancer ce type d'études afin de dimensionner correctement les zones ?

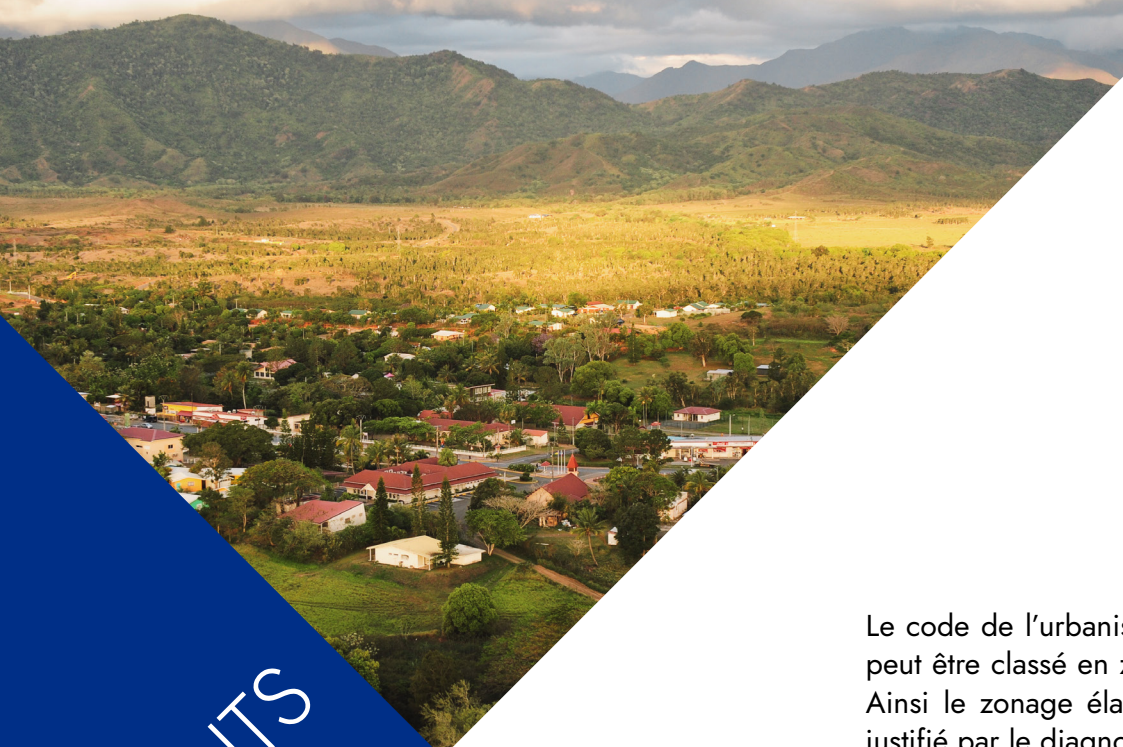
## Remarques

Pour être constructible, il est nécessaire qu'un terrain soit desservi par une voie suffisamment large. Dans les zones urbaines le terrain doit être desservi par les réseaux d'eau, d'électricité etc.

Les zones doivent être délimitées et dimensionnées en fonction de la capacité des réseaux existants et à venir.

Des prescriptions particulières peuvent aussi être prévues dans l'attente de la réalisation de réseaux suffisants (Fiche V OAP).





## POINTS CLÉS

### LE ZONAGE



Le code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie précise les cas dans lesquels un secteur peut être classé en zone urbaine, à urbaniser, naturelle, agricole ou de terres coutumières. Ainsi le zonage élaboré doit correspondre aux conditions édictées par le CUNC et être justifié par le diagnostic territorial et le projet de ville du rapport de présentation.

La nomenclature des zones est définie par la province dans le CUNC, chaque commune pouvant établir ensuite des subdivisions pour plus de finesse dans les règles édictées.

Les délimitations du zonage sont contrôlées par le juge qui peut censurer des qualifications erronées entre les différents zonages.

# LE ZONAGE



## CODE DE L'URBANISME DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE

Article Lp. 111-2

Article Lp. 112-4 à 112-8

Article PS. 112-1 à PS. 112-4

Article PS. 112-6

Article PS. 112-11

La partie graphique du règlement comprend le plan de zonage de la commune. Il s'agit de plans couvrant l'intégralité de la commune, la divisant en différentes zones.

Les différentes catégories de zones sont définies à l'article Lp. 112-4 : « Le règlement délimite des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones naturelles et des zones agricoles, lorsqu'elles existent.

Il identifie des zones de terres coutumières. »

Chacune de ces catégories peut être subdivisée, ces subdivisions correspondent à des enjeux et objectifs particuliers qui justifient les règles associées.

Seules les zones de terres coutumières, simplement « identifiées », ne font pas l'objet de règles au sein du PUD car elles sont régies par le droit coutumier.

### **Documents graphiques du règlement**

**Le règlement est composé d'une partie écrite et des documents graphiques suivants :**


- **Le zonage**
- **Les emplacements réservés**
- **Les autres éléments identifiés par le règlement à protéger ou mettre en valeur.**

**Répartis sur un ou plusieurs plans, tous ces éléments graphiques ont la même opposabilité lors des instructions des autorisations d'urbanisme.**



# ZONE URBAINE

## Délimitation des zones urbaines



**CODE DE L'URBANISME  
DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE**

Article Lp. 112-5

Peuvent être classés en zone urbaine, des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir durablement les constructions à implanter.

Selon le CUNC, peuvent être classés en zone urbaine :

- **les secteurs déjà urbanisés de la commune**

Les critères sont le nombre de constructions présentes et le niveau des équipements. Un secteur urbanisé est un secteur admettant déjà des constructions et en principe suffisamment équipé pour admettre des constructions supplémentaires. Si l'état des équipements ne permet pas d'en admettre de nouvelles, il est préférable que cela soit mentionné clairement dans le règlement de la zone, aux articles 1et 2. Par exemple, seules des extensions limitées ou des travaux de rénovation peuvent être admis en attendant un renforcement du réseau.

- **les secteurs qui ne sont pas encore urbanisés mais qui disposent des équipements publics suffisants pour admettre des constructions**

Les termes « desservir durablement les constructions à implanter » de l'article Lp. 112-5 du CUNC indiquent une capacité prolongée dans le temps d'accueillir les nouvelles constructions. Le classement en zone urbaine d'une importante surface jusque lors non urbanisée alors que les réseaux la desservant ne sont

que de faible capacité pourra être controversé. En effet ceux-ci pourraient par exemple accueillir de premières constructions mais ne permettraient pas d'urbaniser, sans renforcer les équipements, la zone dans son ensemble.

Le CUNC ne mentionne pas les équipements dont il convient de tenir compte pour un classement en zone urbaine. Néanmoins, les dispositions de l'article Lp. 112-5 doivent se lire à la lumière de celles de l'article Lp. 112-6. Cet article, relatif aux zones à urbaniser, vise « les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement ». Ainsi le secteur, pour être classé en zone urbaine, doit être desservi par une voie publique et être équipé des réseaux d'eau et d'électricité.

A contrario, un secteur déjà urbanisé ne saurait relever d'un autre zonage au motif de l'absence d'équipements autres (scolaires, sportifs, transports, etc.). Ce secteur ne pourra être classé en zone agricole ou naturelle que s'il répond aux caractéristiques de ces zones (cf. ci-après).

# Nomenclature des zones urbaines

Une nomenclature particulière de la zone urbaine et de ses subdivisions est prévue par le CUNC.



## CODE DE L'URBANISME DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE

### Article PS. 112-1

Les zones urbaines, prévues à l'article Lp. 112-5, sont dites « zones U ».

Elles peuvent comprendre des :

- zones urbaines centrales dites « zones UA » dont la vocation dominante est la mixité des fonctions dans un environnement urbain dense, de type centre-ville ou centralité ;
- zones urbaines résidentielles dites « zones UB » dont la vocation dominante est l'habitat ;
- zones urbaines d'équipements dites « zones UE » dont la vocation dominante est l'accueil des équipements d'intérêt général ;
- zones urbaines d'activité économique dites « zones UAE » dont la vocation dominante est l'accueil d'activités économiques de nature commerciale, artisanale voire industrielle ;
- zones urbaines de loisirs dites « zones UL » dont la vocation dominante est l'accueil des équipements et des aménagements liés aux activités de loisirs ;
- zones urbaines d'habitat rural dites « zones UR » dont la vocation dominante est l'habitat périurbain de faible densité ;
- zones urbaines touristiques dites « zones UT » dont la vocation dominante est l'accueil des activités touristiques ;
- zones urbaines portuaires et aéroportuaires dites « zones UP » qui sont des zones dont la vocation dominante est l'accueil des constructions, équipements et aménagements liés aux activités portuaires et aéroportuaires ;
- zones urbaines militaires dites « zones UM » dont la vocation dominante est l'accueil des constructions, équipements et aménagements liés aux activités militaires.

Cet article a l'avantage d'homogénéiser la forme des PUD en province Sud avec des dénominations de zones et sous-zones identiques.

Chaque subdivision décrit la « vocation dominante » attendue du secteur concerné en vue d'identifier les constructions les plus appropriées. Pour autant, les autres types de constructions ne sont pas interdits si le règlement ne le prévoit pas explicitement. Par exemple : en zone résidentielle UB, dont la vocation dominante est l'habitat, le PUD peut permettre l'implantation de petits commerces, services ou équipements publics afin d'assurer une mixité fonctionnelle.

De plus, si les rédacteurs des PUD souhaitent réaliser un zonage plus précis, ceux-ci ont la possibilité de subdiviser ces sous-zonages, comme cela est indiqué à l'article PS. 112-6 : « Le règlement du plan d'urbanisme directeur peut subdiviser la nomenclature définie aux articles PS. 112-1 à PS. 112-4 ».

Cette possibilité permet, par exemple, de décliner un zonage UA1, UA2 et UA3 avec la même vocation principale mais des différenciations dans la densité souhaitée (règles de hauteur, d'emprise au sol, de recul par rapport à la voie, etc.).



### Exemple de règle générale et règle particulière liée à une subdivision du zonage : PUD de Nouméa – Février 2020

Le PUD de la ville de Nouméa prévoit une distinction au sein des zones selon leur sensibilité, leur enjeu particuliers ou des densités spécifiques souhaitées. Cette différenciation est exposée dans le rapport de présentation puis traduite en règles générales pour la zone puis règles particulières pour les «sous-secteurs».

Concernant les zones urbaines, l'exemple de la zone résidentielle UB1 comprend deux sous-secteurs avec des règles particulières.

(Extrait PUD)

#### Caractéristiques de la zone

Cette zone rassemble les espaces où la ville souhaite encourager la réalisation de petits immeubles collectifs et de logements superposés, en lien avec la proximité des zones centrales secondaires. C'est un secteur à vocation d'habitat, à la fois individuel et collectif, mais qui doit également permettre la réalisation d'équipements, de commerces, de bureaux et de services nécessaires à la vie quotidienne des quartiers qu'elle recouvre. Les rez-de-chaussée peuvent donc accueillir des activités économiques diverses, compatibles avec l'habitat.

[...] Cette zone comprend, outre le secteur UB1 d'ensemble :

- >> un sous-secteur UB1t où la construction de tours réservées aux logements est autorisée sur les terrains de plus de 40 ares,
- >> un sous-secteur UB1p où des entités patrimoniales sont à protéger.

Ainsi en fonction des subdivisions du zonage UB1 et de la volonté de forme urbaine des constructions ou de protection du patrimoine qui les justifient, les possibilités de constructions varient.

Dans l'exemple ci-dessous, des règles générales puis deux règles particulières sont édictées. Ces règles particulières ne s'appliquent pas à l'ensemble des constructions en zone UB1. Elles concernent pour la première une seule destination de la construction sur toute la zone, et pour la seconde toutes les constructions comprises dans la subdivision UB1t.

(Extrait PUD)

#### Article UB1 - 6 : Hauteur maximale des constructions

##### Règles générales

**Sur les terrains d'une superficie inférieure à 9 ares**, la hauteur des constructions, mesurée en tout point du terrain, de la dalle la plus basse hors sous-sol, ou de la base des pilotis ou des soubassements, ou de la partie du sous-sol partiellement enterré dépassant du terrain naturel ou du terrain après travaux de terrassement, jusqu'au point le plus haut du bâtiment ne doit pas excéder 12,00 mètres et R+2+attique.

**Sur les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 9 ares**, la hauteur des constructions, mesurée en tout point du terrain, de la dalle la plus basse hors sous-sol, ou de la base des pilotis ou des soubassements, ou de la partie du sous-sol partiellement enterré dépassant du terrain naturel ou du terrain après travaux de terrassement, jusqu'au point le plus haut du bâtiment ne doit pas excéder 15,00 mètres et R+3+attique.

[...]


##### Règles particulières

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur des constructions, mesurée en tout point du terrain, de la dalle la plus basse hors sous-sol, ou de la base des pilotis ou des soubassements, ou de la partie du sous-sol partiellement enterré dépassant du terrain naturel ou du terrain après travaux de terrassement, jusqu'au point le plus haut du bâtiment ne doit pas excéder 16,00 mètres et R+3+attique.

**Dans le sous-secteur UB1t**, pour les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 40 ares, la hauteur du socle des constructions, mesurée au point le plus haut du bâtiment par rapport au terrain naturel ou excavé, ne doit pas excéder 9,00 mètres. Au-delà de cette hauteur, la hauteur des tours n'est pas réglementée.

# ZONE À URBANISER

## Délimitation des zones à urbaniser



**CODE DE L'URBANISME  
DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE**  
  
Article Lp. 112-6  
  
Peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Cet article suppose deux critères cumulatifs pour délimiter les zones à urbaniser :

- la volonté de destiner le secteur à une urbanisation future ;
- le caractère naturel de ce secteur.

L'ouverture à l'urbanisation peut être envisagée à plus ou moins long terme mais elle doit être justifiée dans le rapport de présentation. Cette justification concerne toutes les zones et en particulier les zones à urbaniser qui peuvent être l'objet de nombreux contentieux.

Le critère de l'état naturel des terrains est un élément essentiel de différenciation entre les zones à urbaniser et les zones urbaines. La zone à urbaniser n'est pas une zone qui a déjà été urbanisée. Si elle peut admettre quelques constructions éparses, elle ne doit pas, en revanche, être déjà équipée, sinon il s'agit d'une zone U.


*L'existence de réseaux rudimentaires ne permet pas de qualifier une zone urbaine : sous réserve de son caractère naturel, un secteur peut être classé AU si les réseaux sont insuffisants pour l'alimenter pleinement. Le juge contrôle la qualification de zone U ou AU en cas de contentieux et n'hésite pas à censurer les qualifications erronées. Il convient donc d'être attentif au classement retenu.*

## Nomenclature des zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont divisées en deux sous-catégories définies en province Sud à l'article PS. 112-2 (ci-contre).

La zone AU « stricte » correspond à un secteur qui est destiné à être urbanisé sans que sa vocation dominante ne soit encore déterminée dans le règlement. Aussi, c'est lors de son ouverture à l'urbanisation que seront définies les modalités de construction du secteur. L'ouverture à l'urbanisation se traduit par la mise en œuvre d'une procédure de ZAC, de modification ou de révision du PUD qui comprend une enquête publique et une consultation administrative.

La zone AU dite « indicée » correspond à un secteur qui est destiné à être urbanisé à court terme et dont la vocation dominante après ouverture à l'urbanisation est déterminée dans le règlement. Par exemple, une zone indicée « AU UB » deviendra une zone « UB »



**CODE DE L'URBANISME  
DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE**  
  
Article PS. 112-2  
  
Les zones à urbaniser, prévues à l'article Lp. 112-6, sont dites « zones AU ».  
Elles peuvent comprendre des :


- zones à urbaniser dites « strictes » dont la vocation dominante n'est pas déterminée dans le règlement correspondant du plan d'urbanisme directeur ;
- zones à urbaniser dites « indicées » dont la vocation dominante est déterminée dans le règlement correspondant du plan d'urbanisme directeur.

une fois ouverte à l'urbanisation et l'ensemble des règles applicables à la zone UB s'y appliquera. La vocation de la zone AU indicée ayant déjà été définie lors de l'élaboration du PUD, le public ainsi que les administrations ont eu l'occasion de se prononcer sur la vocation du zonage au cours des consultations administrative et publique. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones ne nécessite donc pas la même concertation que l'urbanisation des zones dites AU strictes.



## Ouverture à l'urbanisation

Les conditions de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser sont déterminées dans le CUNC à l'article Lp. 112-6. Celles-ci diffèrent selon que la vocation dominante de la zone est déterminée (AU indicée) ou non (AU stricte).



**CODE DE L'URBANISME  
DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE**

Article Lp. 112-6

[...] lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone à urbaniser ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée :

- soit à la création d'une zone d'aménagement concerté que la vocation dominante de la zone à urbaniser soit déterminée ou non ;
- soit à une modification ou révision du plan d'urbanisme directeur, lorsque la vocation dominante de la zone à urbaniser n'est pas déterminée ;
- soit à l'approbation par la commune de documents définissant notamment des objectifs de développement et le programme de réalisation des voies publiques et des réseaux à l'intérieur de cette zone, lorsque la vocation dominante est déterminée dans le règlement correspondant du plan d'urbanisme directeur.

Les procédures possibles pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU sont les suivantes :

<b>Étapes</b>	<b>Procédures</b>	<b>Zone AU «stricte»*</b>	<b>Zone AU «indicée»**</b>
<b>1. Prérequis</b>	<i>Les voies et les réseaux existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone</i>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>2. Choix parmi une de ces procédures</b>	<b>ZAC</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
	<i>Modification ou Révision du PUD au profit d'une zone U</i>	<b>X</b>	<b>X</b>
	<i>Approbation par la commune de documents définissant des objectifs de développement et le programme de réalisation des voiries et réseaux</i>		<b>X</b>

\*Zone à urbaniser sans vocation dominante

\*\*Zone à urbaniser avec une vocation dominante déterminée et un règlement/zonage correspondant

Ainsi une procédure simplifiée est possible pour les seules zones AU dont la vocation dominante est déterminée, c'est-à-dire que le zonage y est déjà déterminé.

Dans tous les cas, à l'ouverture, les réseaux doivent être suffisants pour desservir les constructions de l'ensemble de la zone. Cette référence à la desserte des constructions de « l'ensemble de la zone » revêt une importance déterminante et impose d'apprécier le nombre, la dimension et la nature des constructions qui seront autorisées.

Cette contrainte revient en définitive à estimer la capacité d'accueil maximale de la zone.

Quel que soit le type de zone AU, stricte ou indicée, la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) est possible et permet l'ouverture à l'urbanisation. Dans ce cas, les règles opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme seront celles du PUD et celles de la ZAC.

Dans le cas d'une zone AU stricte, en dehors d'une création de ZAC une fois les réseaux suffisants pour l'ensemble de la zone, la commune doit faire évoluer son PUD vers une zone urbaine.

Dans le cas d'une zone AU indicée, la vocation dominante du secteur étant définie, le règlement du PUD applicable après l'ouverture à l'urbanisation est déjà déterminé (par exemple le règlement de la zone « UB » pour une zone « AU UB »). Ainsi une fois les réseaux suffisants pour l'ensemble du secteur, la commune peut décider de l'ouverture à l'urbanisation par approbation du conseil municipal de documents de programmation. Une OAP sur la zone est conseillée. Cette dernière permet d'assurer la réalisation d'un projet d'ensemble plutôt que d'un développement discontinu, en particulier lorsque la zone à urbaniser est étendue.

Ces documents doivent a minima comprendre :

- les objectifs de développement de la zone ;
- le programme de réalisation des voies publiques et des réseaux à l'intérieur de la zone.

En revanche, ils ne peuvent comporter de règles d'urbanisme. Il est préconisé aux rédacteurs de ces documents de les calquer sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) tant en termes de précision cartographique que de préconisations. L'objectif n'est pas de refaire un plan de zonage mais bien d'établir que le projet d'urbanisation prend en considération l'aménagement de l'ensemble de la zone dans un projet cohérent.

Enfin, l'ouverture à l'urbanisation est effective dès l'approbation de ces documents par la commune. Il est alors préconisé d'entreprendre rapidement une procédure de mise à jour du PUD afin de conserver les documents graphiques du PUD à jour et permettre une bonne lisibilité du changement.

### **Ouverture à l'urbanisation des zones AU indicées**

***Les voies et les réseaux doivent exister à proximité immédiate de la zone et d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.***

***Dans le cas des zones AU indicées,***

- ***les documents approuvés par la commune ne peuvent comprendre de règles d'urbanisme ;***
- ***l'ouverture à l'urbanisation est effective dès l'approbation par la commune des documents nécessaires ;***
- ***une procédure de mise à jour du PUD est ensuite nécessaire pour permettre le report des zones qui ont été ouvertes à l'urbanisation.***


***A noter : L'arrêt de la Cour d'Appel Administrative de Paris n°18PA01427 du 24 janvier 2019 a annulé l'article PS 112-11 du CUNC.***

***Un travail d'évolution de la réglementation actuelle est en cours.***



# ZONE NATURELLE

## Délimitation de la zone naturelle



**CODE DE L'URBANISME  
DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE**

Article Lp. 112-7

Peuvent être classés en zone naturelle, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger ou à mettre en valeur en raison notamment :

- de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou environnemental ;
- de l'existence d'une exploitation forestière ;
- du potentiel biologique ou géologique du sol, du sous-sol et des sites ;
- de leur caractère d'espaces naturels.

Le CUNC prévoit la possibilité de classer en zone naturelle des terrains équipés. Un secteur partiellement bâti pourra donc être classé en zone naturelle en fonction de sa taille, du nombre de constructions présentes et de l'intérêt environnemental du site, l'enjeu étant le maintien du caractère naturel de la zone.

Le classement en zone naturelle induit une restriction voire une interdiction des possibilités de construire. Cette atteinte au droit de propriété se justifie alors par la préservation des enjeux environnementaux du secteur.




### Vérification du classement en zone Naturelle

Il a été jugé que relevaient bien d'un classement en zone naturelle (ND ou N):

- des parcelles desservies par les voies et réseaux, voisines de quelques constructions, mais distantes d'environ 500 mètres du bourg, le but de la commune étant de préserver l'aspect général des paysages de la commune (4 CE 29 juill. 1994, de Boissieu, req. n° 145823. ) ;
- des terrains constitués d'anciennes pâtures retournées partiellement à l'état de boisement, que les auteurs du PLU souhaitent préserver de toute urbanisation nouvelle (5 CAA Nancy 7 déc. 2006, M. X, req. n° 05NC00571) ;
- une parcelle entourée sur trois côtés de terrains supportant déjà des constructions individuelles à faible densité, bordée sur son côté le plus long par un important espace boisé protégé ; le fait qu'elle soit située à l'extrémité d'un lotissement ne constitue pas, par ailleurs, un motif d'illégalité dès lors qu'elle ne supporte que des terrains de sport et n'a jamais été totalement viabilisée (6 CE 11 déc. 2000, Commune de Saint-Fargeau-Ponthierry, req. n° 210040. ).

*(Exemples extraits du GRIDAUH)*

# Nomenclature des zones naturelles et possibilités de constructions



**CODE DE L'URBANISME  
DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE**

Article Lp. 112-7

[...] En zone naturelle peuvent être autorisées, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, les constructions et installations nécessaires :

- à des équipements collectifs ou d'intérêt général, ainsi qu'à des services publics ;
- aux exploitations ou aux activités compatibles avec la vocation de la zone.

Les différentes catégories de zones naturelles définies au CUNC nécessitent de déterminer les motifs du classement correspondant dont la justification doit être décrite dans le rapport de présentation. Ainsi les possibilités de construction et d'aménagement prévues par le règlement seront différentes.

Il ressort de l'article Lp. 112-7 les principes suivants :

- Toute construction de logements en zone naturelle est exclue, à moins que ceux-ci ne soient nécessaires aux activités compatibles avec la zone (logement des exploitants, ouvriers, gardiens, etc.).
- La réfection ou la rénovation de constructions existantes est possible. Aussi, une construction existante qui méconnaîtrait les règles d'urbanisme nouvelles peut faire l'objet d'un permis de construire si celui-ci n'a pas pour effet d'aggraver la non-conformité<sup>15</sup>.
- Il n'est pas possible de créer de micro-zones constructibles dès lors que celles-ci ne répondent pas à l'objectif de protection des milieux naturels. Cette pratique, utilisée pour faire échec à la limitation de la constructibilité prévue par l'article Lp. 112-7 (notamment pour permettre l'extension de logements existants non-conformes à la vocation de la zone) a été censurée par le juge administratif<sup>16</sup>. Il est toutefois possible de créer des zones U de taille restreinte au sein de zones N plus grandes s'il existe plusieurs habitations correspondant à un véritable hameau.
- Ne sont pas autorisées les constructions qui pourraient « porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ». Le règlement doit donc prendre en compte les particularités de la zone identifiée pour déterminer les constructions possibles ou non. De la même manière, la détermination des exploitations ou activités « compatibles avec la vocation de la zone » devra s'appuyer sur l'analyse des espaces naturels réalisée dans le diagnostic et l'évaluation environnementale.





## CODE DE L'URBANISME DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE

### Article PS. 112-1

Les zones naturelles, prévues à l'article Lp. 112-7, sont dites « zones N ». Elles peuvent comprendre des :

- zones naturelles protégées dites « zones NP » correspondant aux espaces à protéger et à mettre en valeur en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou environnemental et dont le maintien à l'état naturel doit être assuré ;
- zones naturelles de loisirs et de tourisme dites « zones NLT » correspondant aux espaces naturels à valoriser et dont l'état naturel doit être préservé ;
- zones naturelles d'exploitation forestière dites « zones NF » dont la vocation dominante est l'accueil des activités de sylviculture ;
- zones naturelles d'exploitation minière dites « zones NM » dont la vocation dominante est l'accueil des activités minières et d'exploitation de carrières.

À partir de la nomenclature établie par l'article PS.112-1, le règlement peut prévoir une spécialisation des zones naturelles au regard de leurs caractéristiques et de la vocation attendue. La légalité de cette affectation sera fonction de sa justification dans le diagnostic. Aussi, les constructions et aménagements possibles sont plus étendus pour les zones naturelles présentant « le caractère d'espaces naturels », et au contraire plus restrictivement considérés pour celles classées en raison de la « qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt ».

Les zones naturelles protégées (NP) sont « à protéger et à mettre en valeur » : outre les constructions nécessaires aux « équipements collectifs ou d'intérêt général ainsi qu'à des services publics » comme mentionné à l'alinéa 2 de l'article Lp. 112-7 ce type de zone pourra permettre l'installation par exemple d'aires aménagées pour les promeneurs afin de garantir sa mise en valeur, tant qu'il s'agit « d'activités compatibles avec la vocation de la zone ». Les aménagements et constructions doivent être autorisés sous condition du maintien à l'état naturel des sites. Dans le cas d'un milieu particulièrement sensible qui nécessite une protection stricte pour sa préservation, le règlement pourra interdire tout type de construction ou aménagement.

Les zones naturelles de loisirs et tourisme (NLT) permettent une gamme de constructions et d'aménagements plus importante. Des installations sportives, touristiques ou de loisirs peuvent ainsi y être autorisées sous réserve de préserver l'état naturel.

Les zones naturelles forestières (NF) ou minières (NM) délimitées en raison de leur potentiel ou de l'existence d'une exploitation ne peuvent recevoir que des constructions liées à des équipements ou services publics et/ou nécessaires à l'exploitation. La réfection des constructions existantes incompatibles avec la vocation de la zone sans modification de leur volumétrie peut également être autorisée.

Par ailleurs, si les équipements peuvent être autorisés en zone naturelle, il est préférable de limiter cette autorisation aux équipements compatibles avec la vocation de la zone ainsi qu'aux équipements d'infrastructure sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Pour exemple, autoriser les équipements scolaires dans tout type de zone naturelle serait contraire à la vocation de la zone alors qu'en zone naturelle de loisir et tourisme des équipements légers de loisirs peuvent être admis.

# ZONE AGRICOLE

## Délimitation de la zone agricole



### CODE DE L'URBANISME DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE

Article Lp. 112-7-1

Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger ou à mettre en valeur en raison notamment :

- de l'existence d'une exploitation agricole ;
- du potentiel agronomique, biologique ou économique, de terres agricoles.

Tout terrain peut être classé en zone agricole, sans condition d'équipement, s'il fait déjà l'objet d'une exploitation agricole ou présente un potentiel d'exploitation.

Ce potentiel agronomique, biologique ou économique est mis en exergue à l'occasion du diagnostic du rapport de présentation.

Cette vision large du zonage agricole, ne nécessitant pas une exploitation effective au moment de l'établissement du PUD, concourt à l'objectif de préservation des terres agricoles et de consommation économe des espaces mentionnés à l'article Lp. 111-2. Aussi, un terrain, déjà équipé peut être classé en zone agricole si dans le futur il est susceptible de faire l'objet d'une exploitation agricole en raison de

son potentiel ou de sa situation dans des zones « à dominante rurale et de caractère agricole », même si elles ne disposent pas de valeur agricole<sup>17</sup>.

## Nomenclature des zones agricoles et possibilités de constructions

Le CUNC opère une distinction entre les secteurs effectivement constructibles et ceux qui font l'objet d'une préservation stricte sans construction.

Cette distinction permet de préserver le paysage agricole et d'éviter l'éparpillement des constructions sur l'ensemble des zones agricoles qui peuvent parfois être très étendues.

Le CUNC prévoit expressément la possibilité de construire des logements lorsqu'ils correspondent à la résidence principale de l'exploitant. Cela suppose la présence d'une exploitation effective sur le secteur et que la construction soit bien destinée à l'exploitant.

Par ailleurs, à l'instar des zones naturelles, si les équipements peuvent être autorisés en zone agricole, il est préférable de limiter cette autorisation aux seuls équipements d'infrastructure. Pour exemple, autoriser les équipements scolaires ou sportifs serait contraire à la vocation de la zone.

La réfection ou la rénovation de constructions existantes est également possible. Aussi, une construction existante qui méconnaîtrait les règles d'urbanisme nouvelles peut-elle faire l'objet d'un permis de construire si celui-ci n'a pas pour effet d'aggraver la non-conformité.



### CODE DE L'URBANISME DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE

Article PS. 112-4

Les zones agricoles, prévues à l'article Lp. 112-7-1, sont dites « zones A ».

Elles peuvent comprendre des :

- zones agricoles constructibles dites « zones AC » correspondant aux espaces à mettre en valeur en raison de l'existence d'une exploitation agricole ou de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Les constructions y sont autorisées dans les conditions prévues à l'article Lp. 112-7-1 ;
- zones agricoles non constructibles dites « zones ANC » correspondant aux espaces à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Les constructions y sont interdites.

Article Lp. 112-7-1

En zone agricole, peuvent être autorisées les constructions, installations et agrandissements nécessaires :

- à la résidence principale de l'exploitant ;
- à des équipements collectifs ou d'intérêt général, ainsi qu'à des services publics ;
- aux exploitations ou aux activités compatibles avec la vocation de la zone.



## ZONE DE TERRES COUTUMIÈRES



### CODE DE L'URBANISME DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE

#### Article Lp. 112-8

Sont identifiées en tant que zone de terres coutumières les secteurs de la commune définis à l'article 18 de la loi organique modifiée n° 99-209 du 19 mars 1999.

#### Article PS. 112-5

Les zones de terres coutumières mentionnées à l'article Lp 112-8 sont dites « zones TC ».

Les terres relevant de la coutume ne sont pas régies par le PUD et aucune règle d'urbanisme ne leur sont opposables.

Néanmoins, dans un souci de clarté de lecture des PUD, le législateur a souhaité que ces terres coutumières puissent apparaître sur les documents graphiques des PUD. Le règlement ne fait que les « identifier » contrairement aux autres zones qu'il va réglementer.

Cette identification permet de distinguer les espaces où le PUD n'est pas en vigueur. Pour autant le diagnostic du rapport de présentation porte sur l'ensemble de la commune et ces secteurs doivent être analysés au même titre que les terres de droit commun (démographie, état initial de l'environnement, organisation spatiale, etc.). Aussi, lorsqu'un risque est connu en terre coutumière, il apparaît dans les annexes et servitudes sans distinction de la nature du foncier.

En parallèle d'un plan d'urbanisme, il peut apparaître souhaitable de réaliser des schémas d'aménagement en terre coutumière qui pourraient, le cas échéant, être annexés au PUD.

Ces schémas qui doivent être réalisés en étroite collaboration entre la municipalité et les autorités coutumières, peuvent avoir pour objectif l'organisation de l'aménagement de ces terres au regard du risque, de secteurs à protéger, etc. Pour la commune, ils sont alors un outil d'aide à la décision afin de planifier notamment le renforcement des réseaux.





# POINTS CLÉS

## EMPLACEMENTS RÉSERVÉS



Les emplacements réservés sont un outil d'aménagement du territoire intéressant car ils permettent d'identifier les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics ou projets d'intérêt général et d'empêcher, le temps de la maîtrise foncière et de la définition précise du projet, qu'ils fassent l'objet d'une utilisation incompatible avec leur destination future.

La commune est libre d'établir dans son PUD des emplacements réservés. Leur légalité est cependant contrôlée par le juge.

La justification des emplacements réservés se trouve dans le rapport de présentation, ainsi que leur descriptif non normatif ; seuls les éléments opposables sont reportés dans le règlement (cartographie et informations minimales non susceptibles d'évolution).

Aucune autre construction que celle prévue par la destination de l'emplacement réservée n'est admise sur le terrain, sauf construction temporaire.

En contrepartie des garanties sont données aux propriétaires qui bénéficient d'un droit de délaissement ou peuvent demander un report des droits à construire de la partie de terrain réservée vers le reste de leur terrain, en échange de la cession gratuite du terrain grevé par l'emplacement réservé.

# LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

## FORMALISME ET CONTENU DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS



### CODE DE L'URBANISME DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE

Article Lp. 112-19  
Article R.112-1-A  
Article PS. 112-8  
Article PS. 112-39  
Article PS. 112-40

Article Lp. 112-12

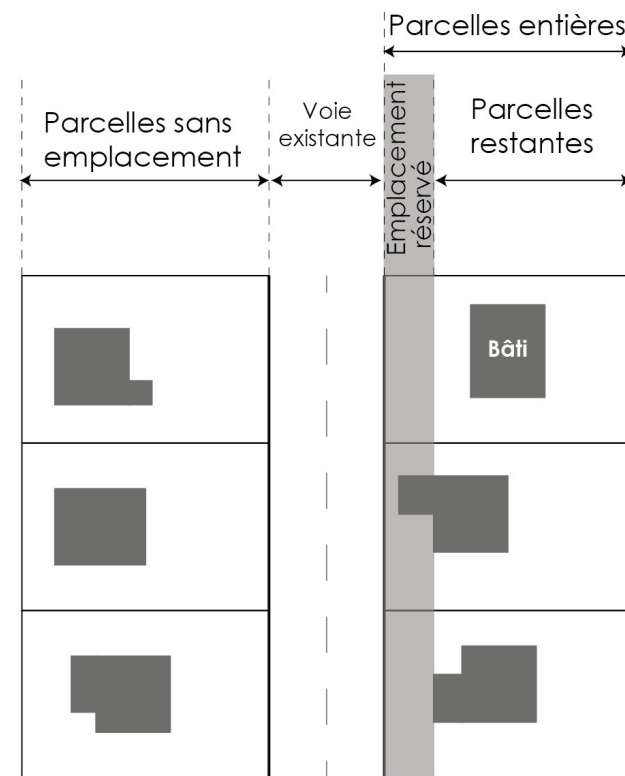
[...] le règlement peut délimiter des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts .

Les emplacements réservés sont un outil du PUD permettant d'anticiper les besoins fonciers à moyen ou long terme pour la réalisation d'équipements ou de projets d'intérêt général.

Les emplacements réservés correspondent à des parcelles ou parties de parcelles identifiées pour la réalisation de projets d'intérêt général et sur lesquelles toute autre construction est interdite, sauf celles à caractère temporaire. La délimitation d'un emplacement réservé permet ainsi à une collectivité de prévoir les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics et d'empêcher, le temps du projet, qu'ils fassent l'objet d'une utilisation incompatible avec leur destination future.

Pour un élargissement de voirie communale, une bande de terrain de 3 mètres de large peut être réservée tout le long d'une rue. Cette inconstructibilité permet de conserver l'espace nécessaire à l'élargissement de voie libre de toute construction nouvelle, le temps de l'acquisition des terrains par la commune.

Le CUNC confère aux emplacements réservés un régime juridique plus abouti qu'auparavant en précisant leur destination, leur formalisme et en offrant des garanties nouvelles aux propriétaires.



Exemple d'emplacement réservé pour agrandissement de voirie

## Pour quels projets peuvent être envisagés des emplacements réservés ?

Les emplacements réservés sont destinés à recevoir :

- les voies publiques : voies nouvelles ou élargissement de voies existantes (voies express, routes, rues, chemins) ;
- les ouvrages publics : équipements d'infrastructure (stations d'épuration, canaux, transformateurs, etc.) ou de superstructures, équipements administratifs, scolaires, hospitaliers, sociaux, culturels, etc. ;
- les installations d'intérêt général (susceptibles de faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique notamment) ;
- les espaces verts qui pourraient être à élargir, à créer ou nécessaires aux continuités écologiques.

Cette liste est limitative et un emplacement réservé ne saurait être défini pour un autre projet. Par ailleurs, il a été admis que la destination de l'emplacement réservé peut être double, répondant à un équipement de stationnement en sous-sol et un espace vert en surface par exemple<sup>18</sup>.

## Quels terrains peuvent être impactés par un emplacement réservé ?

Tout terrain, bâti ou non et sans condition particulière, peut faire l'objet d'un emplacement réservé.

## Comment sont présentés les emplacements réservés dans le PUD ?

Les emplacements réservés font partie du règlement écrit et des documents graphiques du règlement, ils sont donc intégrés à la partie opposable du PUD.



### CODE DE L'URBANISME DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE

Article PS. 112-8

Les emplacements réservés mentionnés à l'article Lp. 112-12 figurent dans les documents graphiques du règlement.

Le règlement dresse la liste de ces emplacements et précise :

- leur destination, ainsi que, pour les voies et ouvrages publics, leurs principales caractéristiques ;
- les collectivités ou services publics bénéficiaires ;
- la superficie de leur emprise.

En pratique il est conseillé aux rédacteurs des PUD,

- d'indiquer les emplacements réservés :
  - soit sur les plans de zonage pour éviter la multiplication du nombre de plans pour le lecteur,
  - soit sur un plan à part lorsque la lisibilité de la carte est compromise par trop d'éléments en superposition avec le zonage.
- d'insérer un tableau récapitulatif simple dans le règlement littéral précisant la dénomination de l'emplacement réservé, le bénéficiaire, la superficie et sa destination. Par exemple :

Emplacement réservé	Bénéficiaire	Superficie	Destination
N°01	Commune XXX	XXX m <sup>2</sup>	Élargissement de la voie XXX de 2,5 m pour la création d'une piste cyclable et l'élargissement du trottoir existant.



Au contraire, les éléments d'information qui n'ont pas de valeur normative et qui peuvent évoluer sont à intégrer dans le rapport de présentation en vue de donner la meilleure information possible sur les projets prévus, par exemple :

- les schémas indicatifs des voies programmées ou schémas de principe d'un bâtiment ;
- la liste des parcelles impactées qui pourrait évoluer, en cas de divisions foncières notamment.

D'une manière générale, il est recommandé de faire figurer la justification des emplacements réservés dans le rapport de présentation, ainsi que tout descriptif non normatif, seuls les éléments opposables étant reportés dans le règlement (cartographie et informations minimales non susceptibles d'évolution).

En cas de contentieux, notamment en cas de recours pour excès de pouvoir, cela permettra de prouver que l'emplacement réservé est bien justifié et qu'il s'intègre dans une politique d'aménagement du territoire cohérente.

### ***Quel niveau de précision doit avoir le projet ?***

Un terrain ne saurait être réservé par une collectivité pour l'établissement d'une simple réserve foncière sans destination précise<sup>19</sup>. Le projet pour lequel l'emplacement est créé doit être suffisamment défini pour pouvoir déterminer les collectivités ou services publics bénéficiaires, la superficie de leur emprise et lorsqu'il s'agit d'un projet de voie ou ouvrages publics leur principales caractéristiques. Par exemple,

un élargissement de voie devra indiquer de combien de mètre la largeur sera agrandie et pour quel type d'utilisation (voiture, vélo, piéton, etc.).

### ***Qui peut être bénéficiaire d'un emplacement réservé ?***

Les terrains peuvent être réservés au profit de la commune ou d'une autre collectivité (province, gouvernement, intercommunalité), voire d'un gestionnaire de service public selon le projet considéré.

### ***Quelles sont les constructions admises sur un emplacement réservé ?***

Seuls des ouvrages conformes à la destination prévue peuvent être édifiés sur l'emplacement réservé, le bénéficiaire de l'emplacement réservé est tenu par la destination programmée et ne peut l'utiliser à d'autres fins<sup>20</sup>. Aucune autorisation d'occupation du sol ne peut donc être délivrée au propriétaire si le projet est étranger à la destination définie.

Deux exceptions à ce principe sont admises :

- le Conseil d'État a jugé que la présence d'un emplacement réservé ne peut justifier une opposition à un projet de clôture d'un terrain<sup>21</sup>.
- des permis de construire précaires peuvent être délivrés dans l'emprise réservée<sup>22</sup>.

À l'inverse, selon la jurisprudence, un permis de construire peut être délivré pour la réalisation d'un équipement conforme à celui prévu par l'emplacement réservé dans le PUD, même s'il n'est pas demandé par une personne publique<sup>23</sup>.

### ***Une commune peut-elle inscrire un emplacement où elle le souhaite et sans limite de durée ?***

La commune est libre d'établir dans son PUD des emplacements réservés. Leur légalité est néanmoins contrôlée par le juge qui peut être saisi pour recours pour excès de pouvoir ou pour une erreur manifeste d'appréciation. Le juge vérifie :

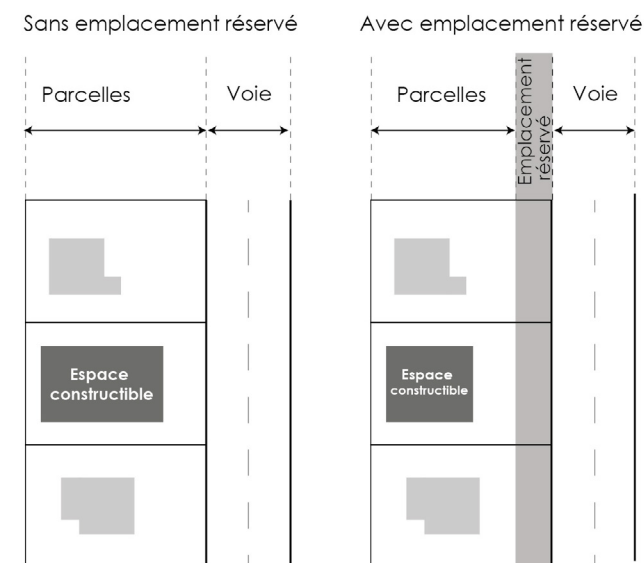
- que la réserve est bien destinée à l'une des affectations prévues par le CUNC ;
- que l'intention de la collectivité de réaliser le projet est réelle ;
- et que la localisation n'est pas manifestement contraire à d'autres considérations du PUD.

Par exemple : un emplacement réservé inscrit depuis 40 ans dans un PLU a été jugé illégal<sup>24</sup>. De même un emplacement réservé pour des parkings en centre-ville alors que la politique de stationnement avait changé pour inciter aux stationnements en parkings relais a été considéré illégal<sup>25</sup>.

L'annulation d'un emplacement réservé par le juge implique que le terrain concerné se trouve de nouveau assujéti aux dispositions réglementaires de la zone du PUD dans laquelle il se trouve comme si l'emplacement n'avait jamais existé.

# GARANTIES ACCORDÉES AUX PROPRIÉTAIRES ET TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

Par définition, la création d'un emplacement réservé implique l'interdiction de construire ou d'aménager le terrain à des fins autres que celles prévues par la réserve. De plus, l'article R. 112-1-A précise que « les emplacements réservés mentionnés à l'article Lp. 112-12 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction d'un terrain telles que définies par le règlement du plan d'urbanisme directeur. » Ainsi pour le propriétaire, les droits à construire sur cette partie de terrain sont perdus.



Exemple de calcul de l'espace constructible avec ou sans emplacement réservé

Par exemple si une règle du PUD impose 20% d'espace libre sur la parcelle, la partie réservée ne pourra être prise en compte dans ces 20% qui devront être entièrement contenus dans la partie restante du terrain à bâtir.

De même, les règles de prospect qui peuvent se calculer habituellement par rapport à la voie, peuvent être calculés par rapport à la limite de l'emplacement réservé et imposer un nouveau recul aux constructions.

Au vu de la contrainte forte de ces emplacements réservés sur le droit de propriété des particuliers, certaines garanties leur sont accordées et plusieurs modalités de transfert de propriété sont possibles.

Le bénéficiaire de l'emplacement réservé ne peut contraindre le propriétaire du terrain à le vendre et ne peut donc l'acquérir sauf à établir une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) afin d'utiliser le mécanisme de l'expropriation.

## Cas n°1 : Acquisition du terrain à l'amiable

Une première possibilité pour le transfert de propriété du terrain réservé est l'acquisition à l'amiable sur proposition d'une des deux parties. Cette transaction se fait alors comme pour toute vente de terrain, sur la base d'une négociation du prix à l'amiable en considération de la valeur réelle du bien sans tenir compte de la présence de l'emplacement réservé.

En cas de désaccord sur le prix, le propriétaire peut faire usage de son droit de délaissement (cas n°2) ou proposer une cession gratuite contre un report des possibilités de construction (cas n°3).

## Cas n°2 : Exercice du droit de délaissement du propriétaire

Le droit de délaissement est une possibilité offerte au propriétaire du terrain. Celui-ci peut exiger de la collectivité bénéficiaire de l'emplacement réservé qu'elle procède à son acquisition. Ce mécanisme est introduit par l'article Lp. 112-19 du CUNC.

Le droit de délaissement est une compensation offerte aux propriétaires. Ceux-ci peuvent mettre la collectivité publique bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquérir leur bien, la collectivité disposant alors d'un délai d'un an pour se prononcer sur cette demande.

L'acquisition peut se faire à l'amiable ou en cas de désaccord sur le prix au terme du délai d'un an, l'une des parties peut saisir le tribunal administratif qui prononce alors le transfert de propriété et la fixation du prix.

Le prix d'acquisition doit être payé au plus tard 6 mois à compter de l'accord amiable ou de la décision définitive de la juridiction. À défaut de saisine du juge dans le délai de trois mois suivant le délai d'un an précité, la réserve n'est plus opposable au propriétaire.



## CODE DE L'URBANISME DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE

### Article Lp. 112-19

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, réservé aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en application de l'article Lp. 112-12 peut exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception de la demande du propriétaire. À défaut d'accord amiable à l'expiration de ce délai, la juridiction compétente, saisie par l'une des parties, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain si la partie restante n'est plus utilisable dans les conditions normales.

Le prix d'acquisition est payé au plus tard six mois après l'accord amiable ou la décision définitive de la juridiction.

Les limitations au droit de construire et la réserve cessent d'être opposables si la juridiction compétente n'a pas été saisie trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné au deuxième alinéa.

L'exercice du droit de délaissement est encadré par l'article PS. 112-39 du CUNC.

Pour exercer son droit de délaissement, le propriétaire doit adresser une mise en demeure d'acquérir le terrain à la commune concernée, quel que soit le bénéficiaire de l'emplacement réservé. C'est ensuite la commune qui est en charge de transmettre cette mise en demeure à la province Sud et d'en informer l'éventuel bénéficiaire si celui-ci n'est pas la province.

Le propriétaire doit préciser dans la mise en demeure l'ensemble des personnes ayant des droits sur le terrain.

Puis le bénéficiaire de l'emplacement réservé publie un avis pour que les autres éventuels intéressés à la vente se fassent connaître dans les deux mois. Le formalisme de cette publication est précisé à l'article PS. 112-40.

Dans le cas d'un abandon de l'emplacement réservé (suite à un désaccord sur le prix ou l'absence de saisine du juge), les limitations à construire cessent d'être opposables et le bénéficiaire en informe la commune concernée et la province Sud.



## CODE DE L'URBANISME DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE

### Article Lp. 112-39

La mise en demeure, mentionnée à l'article Lp. 112-19, par laquelle le propriétaire d'un terrain compris dans un emplacement réservé entend exercer son droit de délaissement, est adressée à la mairie de la commune où se situe le bien. Copie de cette mise en demeure est adressée, par la commune, à la province.

Si la commune n'est pas le bénéficiaire de l'emplacement réservé, elle transmet sans délai la mise en demeure à la collectivité ou au service public concerné.

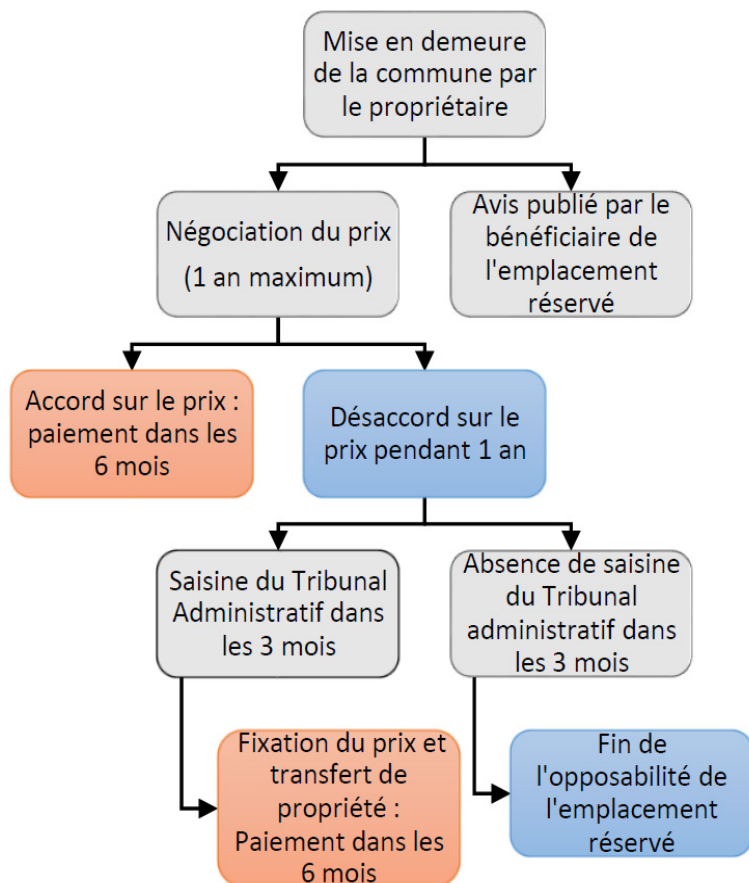
La mise en demeure précise l'identité des fermiers, locataires, tiers disposant de droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et des bénéficiaires de servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public bénéficiaire de l'emplacement réservé. Dans un délai de deux mois à compter de l'achèvement de la dernière mesure de publicité, ils sont tenus de se faire connaître, auprès de la collectivité ou service public bénéficiaire.

Au cas où les limitations au droit de construire et la réserve cessent d'être opposables, la collectivité ou le service public qui était bénéficiaire de l'emplacement réservé en informe la commune où se situe le bien et la province.



## Schéma de l'exercice du droit de délaissement



## Cas n°3 : Proposition de cession gratuite du terrain et report de droits à construire

Un troisième cas de figure est offert par le CUNC : la cession gratuite du terrain réservé à son bénéficiaire peut permettre le report de tout ou partie des droits à construire de cette partie de terrain sur le reste du terrain.

Une des difficultés principales de cette mesure est la définition des « possibilités de construction » prévues à l'article R.112-1-A.

Inspiré de dispositions du code de l'urbanisme national, celles-ci s'appuyaient sur les reports de Coefficient d'Occupation du Sol (COS). En tant que mesure mathématique, il était plus simple d'en définir son report. Ici la notion de possibilité de construction est plus large ainsi, il peut s'agir d'un report de COS s'il existe, mais aussi de l'aménagement d'autres règles limitant la construction comme l'implantation du bâtiment (par rapport à la rue ou aux autres bâtiments), les règles de hauteur, d'emprise au sol ou d'espaces verts.

Le texte ne pose donc que deux conditions à la mise en œuvre de ce mécanisme :

- que le terrain soit grevé d'un emplacement réservé ;
- et que le propriétaire accepte de céder gratuitement la partie du terrain grevée par l'emplacement réservé.



### CODE DE L'URBANISME DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE

#### Article R. 112-11-A

[...] le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie des possibilités de construction affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Ainsi, il n'est pas nécessaire que le propriétaire dépose, en parallèle, un permis de construire ou même dispose d'un projet sur le terrain.

Ces possibilités laissent une marge d'appréciation intéressante pour instruire la demande en fonction du contexte de chaque terrain. Par exemple, une construction en zone de fort ruissellement d'eaux pluviales pourra plus aisément avoir un report sur la hauteur de la construction que sur son emprise au sol qui augmenterait l'imperméabilisation des sols. Au contraire, une construction en milieu résidentiel pourrait s'insérer plus difficilement si ses règles de hauteurs sont modifiées.

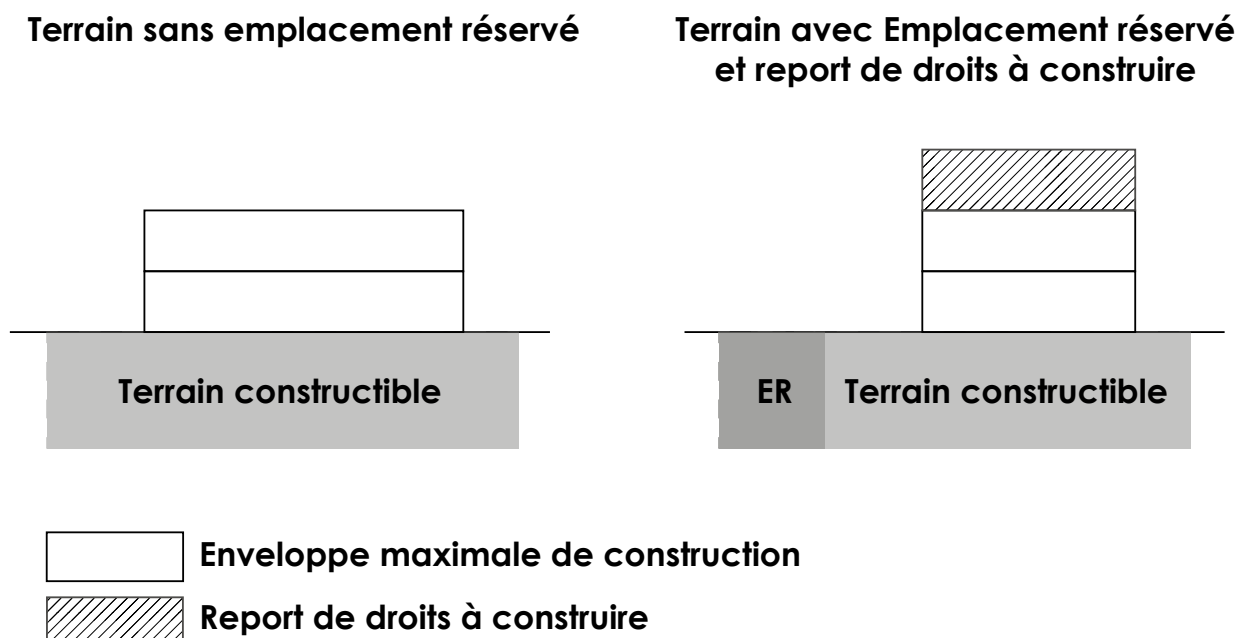
De plus, en indiquant que le propriétaire « peut être autorisé à reporter (...) tout ou partie des possibilités de construction », cette disposition offre à l'administration une marge d'appréciation supplémentaire. En effet, ce report ne constitue pas un droit acquis de manière automatique pour le pétitionnaire, mais nécessite une instruction préalable et une décision administrative qui peut autoriser un report intégral, un report partiel ou interdire purement et simplement le report. L'instruction de la demande pourra alors prendre en compte la compatibilité du report avec la destination de l'emplacement réservé, selon que celui-ci est destiné à accueillir également une construction ou un projet de voirie ou d'espace vert.

Le report des droits de construire n'est qu'une faculté relevant de l'appréciation de l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis de construire<sup>26</sup>.

En outre, l'autorité compétente pour octroyer le report n'est pas désignée par le CUNC, lequel est muet sur les modalités d'instruction de la demande. Par analogie avec le droit national et avec la compétence en matière de permis de construire et de dérogations, l'autorité compétente pour instruire la demande de report est le maire en présence d'un PUD (à moins que le conseil municipal ne se soit opposé à l'exercice de l'instruction) ou, à défaut de PUD, la province<sup>27</sup>.

Il conviendra d'être très précis sur la rédaction des décisions de report. À cet effet, tous les articles du PUD devront être étudiés et mentionnés pour déterminer les conséquences du report sur chacune des règles de ce document d'urbanisme. De plus, par sécurité, les décisions d'autorisation de report comporteront impérativement une mention indiquant qu'elles doivent être annexées au dossier de demande de permis de construire.

Enfin, il doit être souligné que l'autorité bénéficiaire de l'emplacement réservé n'est pas nécessairement l'autorité en charge de l'instruction des autorisations de report de droits à construire. Aussi, dans l'hypothèse où l'autorité bénéficiaire de l'emplacement réservé n'est pas la commune, la coordination devra être étroite entre ces collectivités de manière à organiser la cession à titre gratuit et l'octroi du report de droits à construire de manière concertée.



Exemple de comparaison des droits à construire pour un terrain, selon qu'il soit grevé ou non, par un emplacement réservé et possibilité de report des possibilités de construction par l'ajout d'un étage. (Schéma indicatif) :

# POINTS CLÉS

## AUTRES ÉLÉMENTS À PROTÉGER, METTRE EN VALEUR OU REQUALIFIER IDENTIFIÉS PAR LE RÈGLEMENT



La commune dispose d'une grande liberté pour définir des éléments particuliers à protéger. Cependant l'action communale reste encadrée par plusieurs considérations :

- la liste des éléments à protéger ou mettre en valeur est limitativement établie par l'article Lp. 112-11 ;
- les motifs de protections ne peuvent être que « d'ordre culturel, historique ou environnemental » ;
- les prescriptions envisagées pour la protection doivent être proportionnées et justifiées dans le rapport de présentation du PUD ;
- ces éléments doivent être précisément identifiés dans le règlement du PUD et certains peuvent nécessiter une définition dans le lexique du PUD ;
- ces éléments doivent être précisément localisés et ne peuvent concerner une zone entière du PUD ;
- les protections édictées par la commune ne sauraient contredire celles établies par la province en matière de protection du patrimoine et de l'environnement ni empiéter sur les compétences provinciales en la matière.



# AUTRES ÉLÉMENTS DU RÈGLEMENT



## CODE DE L'URBANISME DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE

Article Lp. 112-11

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, arbres, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou environnemental et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection, sous réserve des compétences des provinces en matière d'environnement et de protection du patrimoine.

Le règlement du PUD comprend des dispositions applicables à toutes les zones, des règles adaptées à chaque zone ou sous-zones et il peut également identifier des éléments du territoire communal faisant l'objet de prescriptions particulières. Ces éléments se traduisent dans les documents graphiques du règlement avec le cas échéant des prescriptions dans sa partie littéraire.

### ***Caractère limitatif des éléments pouvant être protégés***

Les éléments pouvant être identifiés par le règlement du PUD sont très variés et une grande liberté est offerte aux communes pour protéger leur patrimoine culturel, historique ou environnemental. Plusieurs principes sont néanmoins à observer pour les rédacteurs des PUD.

La liste établie par l'article Lp. 112-11 est limitative. Ainsi, le règlement du PUD ne saurait identifier un élément non cité dans cette liste pour y assurer une protection particulière en dehors du zonage ou des OAP. L'énumération des motifs permettant la protection de ces éléments est également limitative et le règlement du PUD ne pourra prescrire des dispositions particulières pour d'autres motifs.

### ***Modalités***

Le PUD doit établir clairement les éléments protégés ainsi que les prescriptions édictées en vue de cette protection et ce, quelle que soit la zone. Le rapport de présentation justifie en conséquence le bien-fondé de la protection par une analyse des éléments identifiés. Par exemple, pour la protection d'« éléments de paysage », le rapport de présentation doit expliquer leur caractère typique et l'intérêt particulier qui justifie leur préservation ou valorisation.

Une définition de ces éléments pourra également être nécessaire dans le lexique afin de délimiter clairement le champ de la protection. Enfin, la localisation précise et les prescriptions assorties à ces éléments devront figurer dans le règlement.

Pour éviter la multiplication des documents dans le PUD, il est recommandé aux rédacteurs du PUD d'intégrer la localisation des éléments aux cartes du zonage. Néanmoins, pour des raisons de lisibilité et afin d'éviter la superposition de trop d'éléments, une carte séparée ou faisant figurer d'autres éléments tels que les emplacements réservés ou les OAP pourra être envisagée. Dans le cas de cartes séparées, il est important d'indiquer un renvoi entre les cartes avec une phrase type telle que : « pour connaître l'ensemble des prescriptions et servitudes qui s'appliquent sur le territoire se référer à ... ». De même une courte notice introductive aux éléments cartographique pourra indiquer où sont représentés les différents éléments (zonage, emplacements réservés, OAP, éléments particuliers protégés).



### Prescriptions envisageables

La commune est libre de fixer tout type de prescriptions permettant la protection des éléments identifiés dans la mesure où ces prescriptions restent proportionnées à l'objectif à atteindre et qu'elles sont justifiées dans le rapport de présentation.

Par exemple, pour la protection d'arbres remarquables, des prescriptions pour leur préservation et leur intégration dans la construction projetée peuvent être envisagées :

- interdire ou limiter l'abattage, auquel cas, une demande d'autorisation d'urbanisme prévoyant la suppression de l'arbre serait refusée. A noter qu'une telle interdiction nécessite d'être accompagnée d'une disposition complémentaire permettant la coupe de l'arbre pour des raisons sanitaires, de sécurité, etc., sous réserve de la plantation d'un arbre de remplacement par exemple ;
- définir des obligations de plantation ou de replantation en fonction de la nature d'occupation du sol (parking, logement, ...) et de la surface (N arbres / m<sup>2</sup>) ;
- prévoir des cônes de vue dans lesquels tout ou partie des constructions sont interdites ou réglementées.

La protection définie doit être justifiée notamment par la taille, l'espèce ou l'âge de l'arbre afin que cette restriction au droit de construire soit justifiée. En outre, plus la protection aura un impact important sur la constructibilité des terrains, plus ces restrictions devront être proportionnées afin d'éviter une censure pour erreur manifeste d'appréciation.

La protection prévue par l'article Lp. 112-11 du CUNC s'applique sous réserve des compétences provinciales en matière d'environnement et de protection du patrimoine culturel et historique. Le PUD peut ainsi édicter des protections même si l'élément identifié ne fait pas l'objet d'une protection particulière au titre de la réglementation provinciale ou qui s'ajoutent aux servitudes ou protection déjà établies par la province Sud.

Par exemple, la commune peut identifier des « immeubles » ou « monuments » pour des motifs d'ordre « culturel » ou « historique » et prescrire des dispositions de protection ou de mise en valeur particulières telles qu'une distance de recul des nouvelles constructions voisines. Sur des monuments déjà classés par la province, la commune peut prévoir ces mêmes prescriptions tant qu'elles ne sont pas contraires aux règles édictées par la province pour leur protection.



# 4. ANNEXES



- OBJET DES ANNEXES
- MODIFICATION DU CONTENU DES ANNEXES



# OBJET DES ANNEXES



## CODE DE L'URBANISME DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE

Article Lp. 112-2  
Article PS. 112-10

Article Lp.112-15

« Le plan d'urbanisme directeur peut notamment comporter, en annexes

- a) les données relatives à l'exposition à des risques naturels ou technologiques et les documents de prévention de ces risques ;
- b) les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols ;
- c) les zones couvertes par un titre minier ;
- d) les périmètres de zones d'aménagement concerté ;
- e) les voiries et les réseaux existants ou à venir ;
- f) les périmètres dans lesquels s'applique un droit de préemption ;
- g) les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.
- h) le document approuvé mentionné au dernier alinéa de l'article Lp 112-6.

Les annexes sont une composante du PUD au même titre que le rapport de présentation et le règlement, identifiées par l'article Lp.112-2 du CUNC. « Le plan d'urbanisme directeur comprend un rapport de présentation, un règlement et des annexes. Il peut comprendre des orientations d'aménagement et de programmation. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques ».

Elles sont précisées par l'article Lp. 112-15 qui en définit un contenu potentiel non limitatif. Les annexes sont à titre d'information mais certaines ont une portée normative par elles-mêmes et peuvent s'opposer aux autorisation du droit du sol.

Aussi leur incorporation dans le PUD apparaît primordiale afin que les pétitionnaires aient l'ensemble des réglementations et contraintes s'imposant à leur projet.


## LES DONNÉES RELATIVES À L'EXPOSITION À DES RISQUES

L'intégration des risques dans les annexes revêt d'une importance particulière au regard des enjeux qui en découlent. A ce jour, seules les règles relatives à la constructibilité en zone inondable sont cadrées (délibération 29-2006/APS du 27 juillet 2006 relative aux règles de constructibilité en zones inondables dans la province Sud). Les cartes d'aléas issues des études de zones inondables associées à la délibération du 27 juillet 2006 susvisée permettent à la province Sud, dans le cadre des autorisations d'urbanisme qu'elle instruit pour le compte des communes, d'émettre des prescriptions et des interdictions aux projets de construction et d'aménagement par type d'aléa.

La commune peut faire référence à ce texte dans le règlement du PUD afin de lui conférer un caractère opposable dans le cadre des dossiers d'autorisation d'urbanisme qu'elle instruit. A défaut de mention de ce texte, il convient, au titre du principe de précaution, de prendre en compte les aléas identifiés et de joindre les cartes de zone inondables existantes en annexe.

Pour les autres risques naturels ou technologiques et en l'absence de réglementation il apparaît souhaitable que les secteurs les plus impactés soient zonés en zone naturelle protégée afin de préserver la population du risque. Dans ce cas, le rapport de présentation du PUD peut justifier au regard des annexes et du risque identifié un tel classement.

# LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE AFFECTANT L'UTILISATION DES SOLS



**CODE DE L'URBANISME  
DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE**

Article PS. 112-10

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol pouvant figurer en annexe du plan d'urbanisme directeur relèvent des catégories suivantes :

- 1° servitudes relatives à la conservation et à la protection du patrimoine naturel et culturel ;
- 2° servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements ;
- 3° servitudes relatives à la Défense nationale ;
- 4° servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique.

Les servitudes d'utilité publique sont des contraintes à l'utilisation du sol dépendant d'autres réglementations que le CUNC. Elles disposent d'une portée normative propre pouvant avoir des prescriptions allant jusqu'à l'interdiction de construire et se juxtaposant à celles édictées dans le règlement du PUD.

Les faire figurer en annexe des PUD permet à toute personne souhaitant réaliser des travaux ou constructions d'avoir accès à l'ensemble des règles qui s'imposent à elle dans un seul document.

## *Servitudes relatives à la conservation du patrimoine naturel et culturel*

### **A. Patrimoine naturel**

#### **a) Milieux naturels**

- Protection des milieux d'intérêt patrimoniaux en application du code de l'environnement
- Prescriptions et interdictions auxquelles sont soumis les propriétaires en application des articles 130-3 et 130-5 du code de l'environnement de la province Sud
- Sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO

#### **b) Littoral maritime**

- Servitudes de passage sur le littoral, instituées en application de la loi du Pays modifiée n°2001-017 du 11 janvier 2002 sur le domaine public maritime de la Nouvelle-Calédonie et des provinces

#### **c) Eaux**

- Servitudes attachées à la protection des eaux potables instituées en vertu de la délibération modifiée n°105 du 9 août 1968 réglementant le régime et la lutte contre la pollution des eaux en Nouvelle-Calédonie

#### **d) Aires protégées**

- Aires protégées instituées par l'autorité administrative en application du code de l'environnement de la province Sud

### **B. Patrimoine culturel**

#### **a) Monuments historiques**

- Protection des pétroglyphes au titre de l'arrêté n° 73-104/CG du 19 février 1973 portant classement des pétroglyphes de Nouvelle-Calédonie
- Monuments classés historiques en application de la délibération modifiée n°14-90/APS du 24 janvier 1990 relative à la protection et à la conservation du patrimoine dans la province Sud
- Monuments inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques en application de la délibération modifiée n°14-90/APS du 24 janvier 1990 relative à la protection et à la conservation du patrimoine dans la province Sud
- Les périmètres de protection des monuments classés ou inscrits au titre de la délibération modifiée n°14-90/APS du 24 janvier 1990 relative à la protection et à la conservation du patrimoine dans la province Sud


#### **b) Monuments et sites naturels**

- Sites naturels classés au titre du code de l'environnement

<b><i>Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements</i></b>	<b><i>Servitudes relatives à la Défense Nationale</i></b>
<p><b>A. Energie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Servitudes liées au transport d'électricité en application du décret du 10 novembre 1909 relatif aux distributions d'énergie électrique en Nouvelle-Calédonie</li> </ul> <p><b>B. Mines et carrières</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Zones d'activités minières réglementées ou interdites en application du code minier de la Nouvelle-Calédonie</li> <li>· Périmètres d'exploitation de carrière au titre du code de l'environnement</li> </ul> <p><b>C. Canalisations</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Servitudes attachées aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement</li> </ul> <p><b>D. Communications</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Zones et polygones d'isolement créés en application du code de la défense concernant les servitudes autour des magasins et établissements servant à la conservation, à la manipulation ou à la fabrication des poudres, munitions, artifices ou explosifs</li> </ul>
<p><b>a) Cours d'eau</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Servitude de marchepied en application de la délibération modifiée n°105 du 9 août 1968 réglementant le régime et la lutte contre la pollution des eaux en Nouvelle-Calédonie</li> </ul> <p><b>b) Réseau routier</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Servitudes instituées le long des voies express en application de la délibération modifiée n°71 du 12 décembre 1973 relative aux routes express</li> <li>· Servitudes attachées à l'alignement des routes territoriales en application de la réglementation relative aux routes territoriales</li> </ul> <p><b>c) Circulation aérienne</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Servitudes aéronautiques de dégagement et de balisage instituées en application du code de l'aviation civile</li> </ul> <p><b>E. Télécommunications</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles</li> <li>· Servitudes de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques</li> <li>· Servitudes attachées aux réseaux de télécommunications</li> </ul>	<p><b><i>Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· À ce jour il n'y a pas de servitude de ce type dans les PUD, les risques étant identifiés en tant que tels</li> </ul>



# LES AUTRES ANNEXES



## CODE DE L'URBANISME DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE

Article PS. 112-15

Le plan d'urbanisme directeur peut notamment comporter, en annexes : [...]

- c) les zones couvertes par un titre minier ;
- d) les périmètres de zones d'aménagement concerté ;
- e) les voiries et les réseaux existants ou à venir ;
- f) les périmètres dans lesquels s'applique un droit de préemption ;
- g) les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.
- h) le document approuvé mentionné au dernier alinéa de l'article Lp 112-6.

L'article Lp. 112-15 du CUNC précise les autres annexes que peut contenir le PUD.

- Les titres miniers sont des autorisations comprenant les autorisations personnelles minières, les permis de recherche et la concession. Cette dernière avec l'autorisation d'exploiter délivrée par la province, permettent une exploitation effective attribuée pour une durée limitée renouvelable. Elle dérive d'un permis de recherches lorsqu'un

gisement exploitable a été démontré. Le croisement des titres miniers avec le potentiel minier (données disponibles auprès de la DIMENC) permet de justifier un zonage minier sur les secteurs considérés.

- L'intégration des voies et réseaux existants ou à venir dans les annexes trouve son utilité dans la justification du zonage. En effet, l'article Lp.112-5 précise que : « Peuvent être classés en zone urbaine, des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir durablement les constructions à implanter. ». Les schémas d'adduction en eau potable, d'assainissement, de hiérarchisation des voiries sont autant d'éléments permettant d'expliquer les zonages et le règlement mis en œuvre ainsi que les éventuels emplacements réservés.
- Les zones d'aménagement concerté sont cadrées par la délibération modifiée 48/CP du 10 mai 1989. Le dossier de création précise si le PUD s'y applique ou si la ZAC met en œuvre un plan et un règlement d'aménagement de zone (PAZ et RAZ). Dans ce cas, ce sont ces derniers qui s'y appliquent et qui fixent les règles applicables et opposables aux autorisations du droit du sol. Aussi leur intégration dans les annexes apparaît primordiale.
- A ce jour les périmètres de préemption et les zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager n'ont pas d'existence réglementaire. Aussi ces outils ne sont pas mis en œuvre.

- En ce qui concerne le document approuvé mentionné au dernier alinéa de l'article Lp112-6, il s'agit des documents approuvés par la commune permettant l'ouverture à l'urbanisation des zones AU indicées. Ces documents qui fixent des objectifs de développement et le programme des voiries et réseaux à réaliser sont nécessaires pour engager l'ouverture des zones AU indicées. Cette ouverture n'est alors effective que lorsque le PUD a été mis à jour.

Enfin, le PUD peut comprendre en annexe tout autre document utile permettant la compréhension et justifiant les choix effectués. Des documents comme le cahier de recommandation architecturales et paysagères peuvent également y figurer afin de guider la conception des projets.

## MODIFICATION DU CONTENU DES ANNEXES

La modification du contenu des annexes se fait au travers d'une procédure de mise à jour du PUD conformément à l'article R. 112-14 du CUNC : « La mise à jour du plan d'urbanisme directeur est effectuée par la commune, chaque fois qu'il est nécessaire de modifier le contenu des annexes prévues à l'article Lp. 112-15. » Cette procédure est portée par la commune qui dispose de six mois pour la réaliser dès qu'elle est nécessaire. (PS. 112-60).

# 5. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

> Fiche de  
Synthèse 5



- INTRODUCTION AUX OAP
- PORTÉE JURIDIQUE DES OAP
- OBJET DES OAP
- CHOISIR D'INTÉGRER UNE OAP DANS LE PUD





# POINTS CLÉS

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



Les OAP sont une partie facultative des PUD.

Tout comme le règlement, leurs dispositions doivent être justifiées par le diagnostic territorial et mettre en œuvre le projet de ville. La portée juridique et la précision des OAP sont différentes de celle du règlement, ainsi plusieurs considérations peuvent guider les rédacteurs du PUD dans leur choix de rédiger des OAP ou non.

Les OAP comportent une partie écrite et peuvent s'accompagner de schémas ou cartes. En cas de contradiction, le texte accompagnant les cartes ou schémas prévaudra pour l'application de l'OAP.



# INTRODUCTION AUX OAP



## CODE DE L'URBANISME DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE

Article Lp. 111-2  
Article Lp. 112-16  
Article PS. 112-9

Article Lp. 112-2

Le plan d'urbanisme directeur comprend un rapport de présentation, un règlement et des annexes. Il peut comprendre des orientations d'aménagement et de programmation.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Article Lp. 112-14

Les dispositions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation du plan d'urbanisme directeur prévalent sur les indications des documents graphiques sauf si le plan d'urbanisme directeur en dispose autrement.

Localement, les OAP ont été introduites par le Code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie adopté le 13 février 2015 et demeurent une partie facultative des PUD.

Les OAP peuvent être en partie graphiques : les communes sont libres de choisir ou non d'intégrer une ou plusieurs OAP à leur PUD et d'en choisir la forme.

Lorsque les OAP contiennent des éléments écrits et graphiques et en cas de contradiction, le texte accompagnant les cartes ou schémas prévaudra pour leur application. Si la portée didactique des éléments graphiques (schémas indicatifs, plan de coupe, croquis, etc.) est intéressante, le texte qui les explique doit être clair et précis pour s'assurer de leur bonne compréhension et application.

Les OAP sont motivées par le diagnostic territorial et mettent en œuvre le projet de territoire. Ainsi, à l'instar du règlement, un paragraphe introductif à chaque OAP, issu du rapport de présentation avec la mention explicite « extrait du rapport de présentation » permet au lecteur de mieux appréhender la justification de l'OAP et la traduction du projet de ville qu'elle propose. (Fiche III.2.2) Lorsqu'il existe un tableau récapitulatif des enjeux du PUD, un extrait de ce tableau permet également une mise en perspective rapide des objectifs de l'OAP pour le lecteur.

**Les OAP, comme le règlement du PUD, doivent être conformes aux objectifs de développement durable de l'article Lp. 111-2 et découler du diagnostic territorial et du projet de territoire exposés dans le rapport de présentation.**

**Le rapport de présentation introduit les OAP et les justifie (cf. [«Exposé des règles du PUD et précision des OAP»](#)). Les OAP comportent une partie écrite et peuvent s'accompagner de schémas ou cartes.**

**S'imposant en termes de compatibilité aux projets, les OAP sont un outil qui se veut souple, ainsi leur niveau de précision ne doit pas être trop élevé pour mieux conserver l'adaptabilité aux aléas des projets.**

L'outil étant récent localement, seule la commune de Nouméa en a réalisé en province Sud pour le moment. En dépit des différences de régimes juridiques, les applications métropolitaines de ce dispositif peuvent fournir des exemples concrets et variés.



# POINTS CLÉS

## PORTÉE JURIDIQUE DES OAP



La principale différence entre les OAP et le règlement est leur opposabilité aux autorisations d'urbanisme :

- le règlement s'applique en termes de conformité, c'est-à-dire strictement ;
- les OAP s'appliquent en termes de compatibilité, c'est-à-dire que les projets ne doivent pas compromettre leur réalisation.

Aussi, une marge de manœuvre est laissée aux opérations d'aménagement s'inscrivant dans une OAP. Le projet est « compatible » s'il contribue, même partiellement, à satisfaire l'objectif poursuivi.

Une OAP ne peut contenir l'interdiction de construire. Ainsi le règlement et les OAP doivent être rédigés de façon complémentaire en alliant des règles strictement suivies et d'autre laissant la souplesse nécessaire aux aléas des projets.

# PORTÉE JURIDIQUE DES OAP



## CODE DE L'URBANISME DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE

Article Lp. 112-3

Article Lp. 112-16

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création ou la modification de lotissements, pour les divisions foncières et l'ouverture des installations classées.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article Lp. 112-14 et avec leurs documents graphiques.

Tout comme le règlement est la traduction réglementaire des objectifs fixés dans le projet de ville du rapport de présentation, les OAP sont également une traduction de la volonté communale sur une problématique particulière. En ce sens, elles sont « précisées dans le rapport de présentation » (article Lp. 112-3) qui explique leurs objectifs et les considérations qui ont mené à leur rédaction. Le rapport de présentation doit donc jouer son rôle d'exposé des motifs et justifier les orientations d'aménagement retenues à partir des résultats du diagnostic.

La différence majeure entre les dispositions des OAP ou du règlement réside dans leur niveau d'opposabilité.



# OPPOSABILITÉ DES OAP

L'OAP est une expression d'un projet, opposable dans ses principes, tandis que le règlement définit le cadre juridique prescriptif. L'OAP et le règlement peuvent ainsi être utilisés de manière complémentaire ou alternative pour définir un même projet ou opération sur un territoire donné. Cependant, à la différence du règlement, l'OAP est opposable dans une relation de compatibilité. (cf. [«L'effet juridique des documents du PUD»](#))

Le rapport de compatibilité est plus souple que celui de conformité :

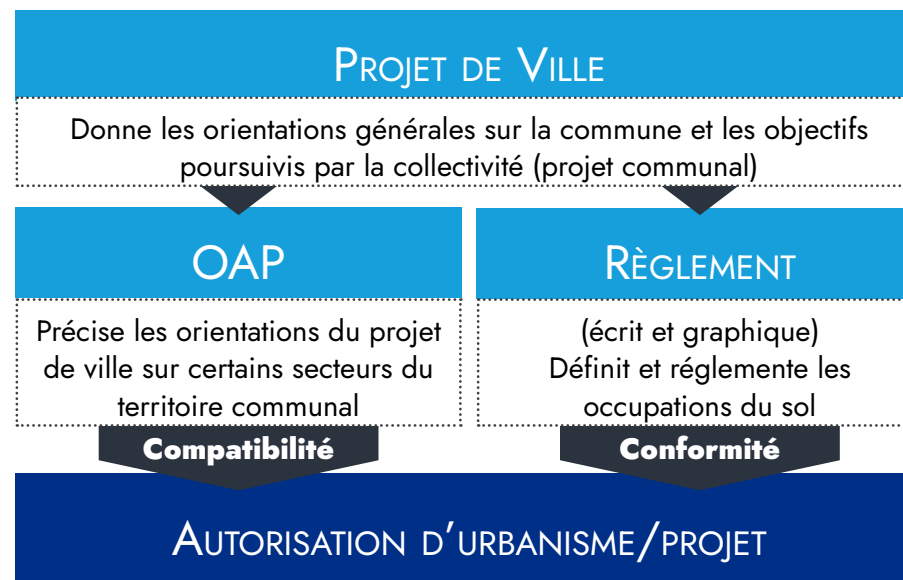
- L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme et la mesure d'exécution. La « conformité » avec le règlement suppose une application stricte des règles qui y sont contenues.
- L'obligation de compatibilité implique seulement l'absence de contrariété avec les orientations et principes du document. Aussi, une marge de manœuvre est-elle laissée aux opérations d'aménagement s'inscrivant dans une OAP et seule l'atteinte aux orientations fondamentales ou la cohérence avec les OAP seront analysés. Le projet est « compatible » s'il contribue, même partiellement, à satisfaire l'objectif poursuivi.

Le règlement a pour vocation de contenir des règles précises et directement applicables telles que des dispositions quantitatives (hauteur de construction autorisée, recul minimum par rapport à la voie, etc.) tandis que les OAP auront tendance à contenir des dispositions qualitatives, axées sur l'objectif à

atteindre (préservation d'une perspective, adaptation des constructions sur terrains en pente, préservation d'éléments végétaux, etc.), les moyens mis en œuvre pour parvenir à cet objectif restant à définir dans les projets.

Lorsque les OAP sont détaillées et exprimées de manière quantitative (par exemple un profil de voie avec cotations), l'appréciation de la compatibilité est plus stricte que lorsqu'elles sont exprimées de manière qualitative, pour s'attacher aux résultats à

atteindre en laissant une marge d'adaptation quant aux formes et aux moyens pour y parvenir. Afin de faciliter l'instruction des demandes, de sécuriser les décisions de l'autorité compétente et de garantir l'égalité de traitement des pétitionnaires, il est donc recommandé aux auteurs des PUD de prêter une attention toute particulière à la rédaction des dispositions applicables. Les orientations doivent être claires et vérifiables et si elles peuvent parfois être rédigées de manière quantitative, elles ne doivent pas s'apparenter à un règlement.



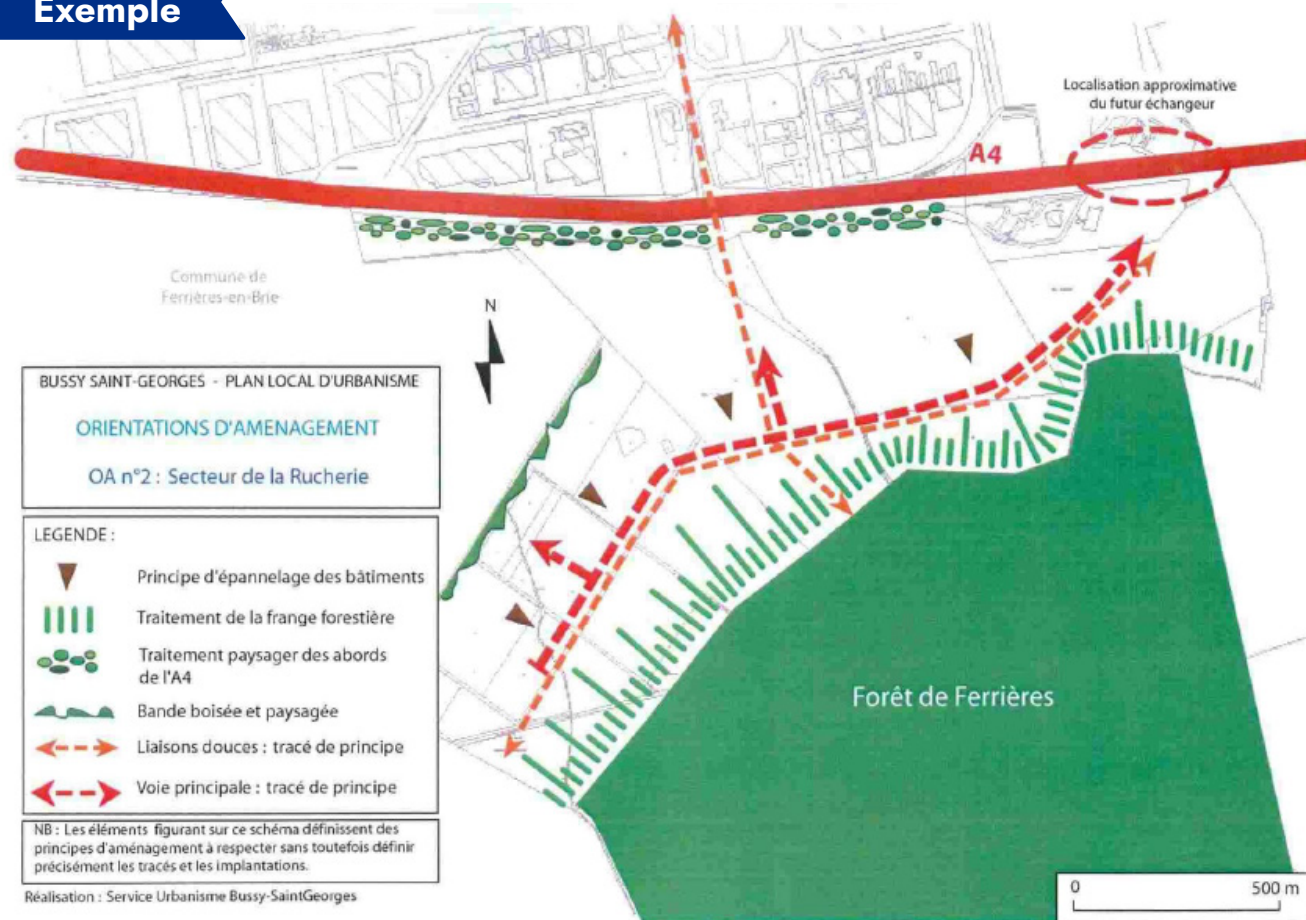
# NIVEAU DE PRÉCISION DES OAP

Quelle que soit leur précision, les orientations d'aménagement s'appliquent en termes de compatibilité, ce qui laisse aux maîtres d'ouvrage une souplesse plus ou moins importante selon la nature des projets et le degré d'avancement des études pour réaliser l'action ou l'opération d'aménagement.

Le fait de libeller des orientations sous forme de règles strictes ne crée pas une obligation en termes de conformité. « Ainsi, par exemple, si l'on indique en orientation d'aménagement, sur un quartier, qu'une voirie devra faire 5 mètres de large, on appliquera toujours ce principe avec une marge de manœuvre, le chiffre de 5 n'étant pas pris « à la lettre ». Alors que si la même indication est portée au règlement, sur le même quartier et la même voirie, cette largeur devra être exactement respectée, que ce soit au niveau des permis de lotir, des DCE ou du chantier ».<sup>28</sup>

Il est alors conseillé, pour conserver la souplesse de l'outil, de ne pas indiquer d'éléments trop précis laissant peu de marge de manœuvre au niveau de la réalisation du projet (contraintes technique, aléas de chantier, etc.).

## Exemple



PLU de Bussy-Saint-Georges (77) – Orientation d'aménagement « Secteur de la Rucherie »

Cette OAP graphique, bien que réalisée sur un fond de plan parcellaire, laisse une marge d'interprétation par des figurés imprécis (motifs aléatoires) et des liaisons en tant que « tracé de principe ».



## INTERDICTION DE CONSTRUIRE

Une OAP ne peut comporter d'interdiction de construire. Le Conseil d'État, au travers de la jurisprudence « Dos Santos »<sup>29</sup> est venu rappeler qu'une interdiction de construire dans un secteur particulier ne peut être prescrite que par le règlement. L'OAP ne pourrait alors contenir que des limitations aux possibilités de constructions, qu'il conviendrait de conforter par des traductions réglementaires.

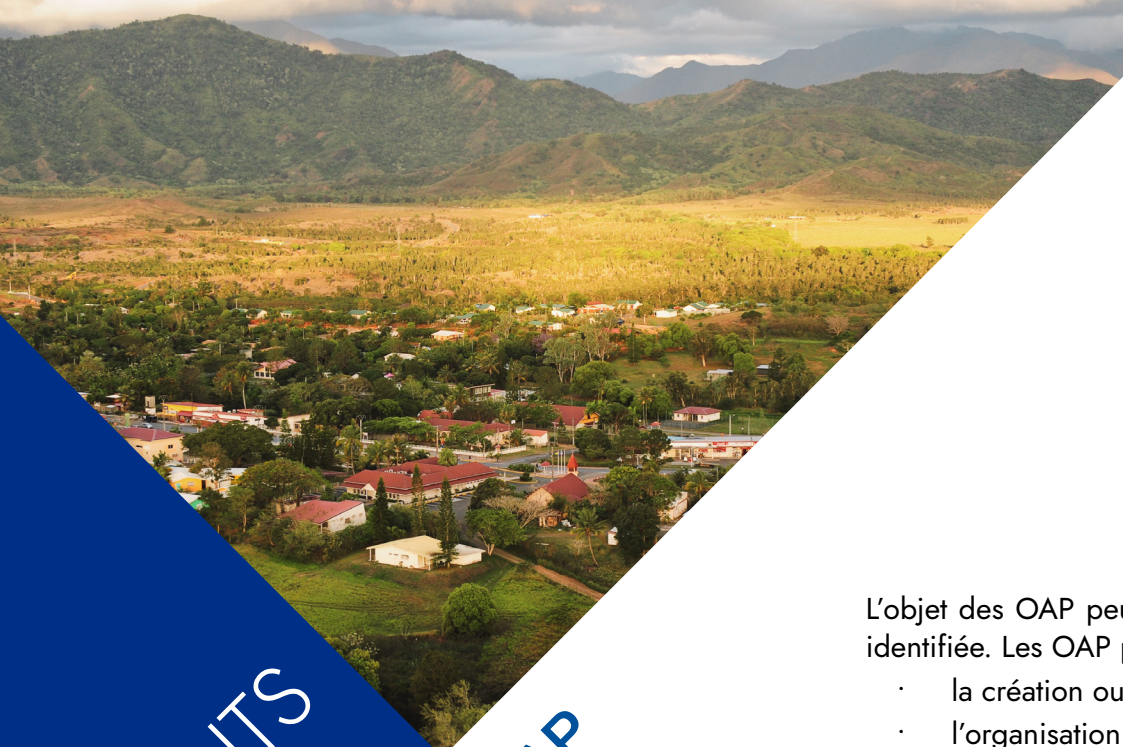
Il est donc nécessaire de considérer la complémentarité du règlement et de l'OAP pour l'atteinte d'un même objectif. L'OAP pouvant proposer des principes d'aménagement spécifiques et le règlement pouvant établir des restrictions aux possibilités de constructions plus directes (emplacement réservé, zonage inconstructible, éléments particuliers à protéger, etc.).



### Extrait de la jurisprudence « Dos Santos »

[...] Considérant que la délimitation, dans les documents graphiques d'un plan local d'urbanisme, au titre des orientations d'aménagement, d'une zone verte au sein d'une zone à urbaniser, qui ne peut être assimilée ni à la définition [...] d'une zone naturelle à protéger, ni à la fixation d'un emplacement réservé aux espaces verts [...], ni au classement en espace boisé [...] ne suffit pas, par elle-même, à conférer à cette zone un caractère inconstructible.





# POINTS CLÉS

## OBJET DES OAP



L'objet des OAP peut être très varié selon les besoins de la commune et la problématique identifiée. Les OAP peuvent notamment porter sur :

- la création ou l'aménagement de voies ;
- l'organisation des bâtis ;
- la programmation ;
- la trame verte et bleue ;
- les éléments à préserver ou mettre en valeur qu'ils relèvent du patrimoine bâti ou naturel ;
- les principes d'aménagement de nouveaux quartiers ;
- cadrer l'ouverture à l'urbanisation de zone à urbaniser indiquée ;
- un échéancier de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

Une OAP peut ne porter que sur l'un de ces points ou au contraire, traiter sur un même secteur plusieurs de ces objets et y apporter diverses orientations.

Selon les besoins, une OAP pourra alors proposer des orientations indépendamment des autres dispositions du PUD ou être rédigée en complémentarité du règlement qui peut porter sur ces mêmes objets.

# OBJET DES OAP



## CODE DE L'URBANISME DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE

Article Lp. 112-14

L'objectif d'une OAP est de pouvoir définir une programmation en termes d'objectifs ainsi que les principes d'une organisation urbaine en cohérence avec le projet de territoire. Les OAP s'appliquent donc en sus du règlement et exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

En application de l'article Lp. 112-14 du CUNC, les OAP peuvent entre autres « définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine ». Le contenu des OAP est donc multiple et varié en fonction des objectifs visés. Ainsi, l'OAP est l'outil privilégié :

- Pour identifier des éléments du patrimoine naturel ou de paysage à conserver, restaurer ou créer ;
- Pour permettre de définir des principes en termes de liaisons douces, de gestion des eaux pluviales, d'aménagement des entrées de ville, d'urbanisation adaptée à proximité ou en covisibilité d'un monument remarquable, etc.

L'alinéa introductif de l'article Lp. 112-14 encadre de façon générale le contenu des OAP : « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »


Ainsi les OAP, ne sauraient dépasser ce cadre d'action général ni contenir des dispositions en dehors de cette liste limitative. Par exemple, une OAP peut prévoir des dispositions pour l'implantation des commerces et leur ouverture sur la rue pour un aménagement harmonieux mais ne peut pas définir les modalités d'exploitation commerciale qui ressortent du droit privé.

L'article Lp. 112-14 du CUNC précise quatre cas pour lequel le recours à l'OAP est envisageable :

« [Les OAP] peuvent :

- a) préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- b) comprendre des schémas de cohérence ou d'aménagement de quartiers ;
- c) définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- d) comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. »

# PORTÉE GÉOGRAPHIQUE DES OAP



**CODE DE L'URBANISME  
DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE**

Article Lp. 112-2  
Article Lp. 112-14

Article PS. 112-9

Les orientations d'aménagement et de programmation prévues à l'article Lp. 112-14 portent sur tout ou partie du territoire de la commune.

Couvrant un ou plusieurs quartiers, voire l'intégralité du territoire communal, les OAP sont applicables quel que soit le zonage du secteur considéré (zone unique ou plusieurs zones) en plus des dispositions du règlement du PUD. Ces dernières peuvent alors être utilisées de manière complémentaire pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.

Les OAP peuvent porter sur un secteur, un quartier ou l'ensemble du territoire communal :

- Des OAP sectorielles vont permettre de définir plusieurs principes d'actions complémentaires sur un territoire donné afin d'y apporter une cohérence d'ensemble (liaisons viaires, organisation du bâti, espaces publics, préservations d'éléments patrimoniaux, etc.).
- Lorsqu'une problématique particulière concerne l'intégralité du territoire communal, une OAP applicable à l'ensemble de la commune pourra être définie. Les principes relatifs aux clôtures peuvent par exemple faire l'objet d'une même orientation pour toute la ville dans un objectif d'homogénéisation de leur traitement.

Les OAP concernent des espaces privés comme publics.

À cet égard, il est significatif que les praticiens considèrent que « même si elle ne maîtrise pas le foncier ou ne souhaite pas réaliser elle-même l'opération, la collectivité peut définir les principes d'aménagement à réaliser lorsqu'elle l'estime nécessaire pour donner plus de cohérence à l'échelle d'un bourg ou d'une agglomération » et que « la possibilité d'orienter sans se substituer au porteur de projet et sans maîtriser le foncier est d'un grand intérêt. Elle constitue notamment un atout essentiel pour les communes qui ont peu de capacités financières pour acquérir du foncier mais qui souhaitent néanmoins une forte cohérence des opérations sur leur territoire »<sup>30</sup>.

Tel est même l'objet principal des OAP : elles permettent d'orienter les projets privés sans que cette orientation ait un impact pour les finances locales à la différence des emplacements réservés qui impliquent la maîtrise foncière du terrain.



# PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES VOIES ET ESPACES PUBLICS

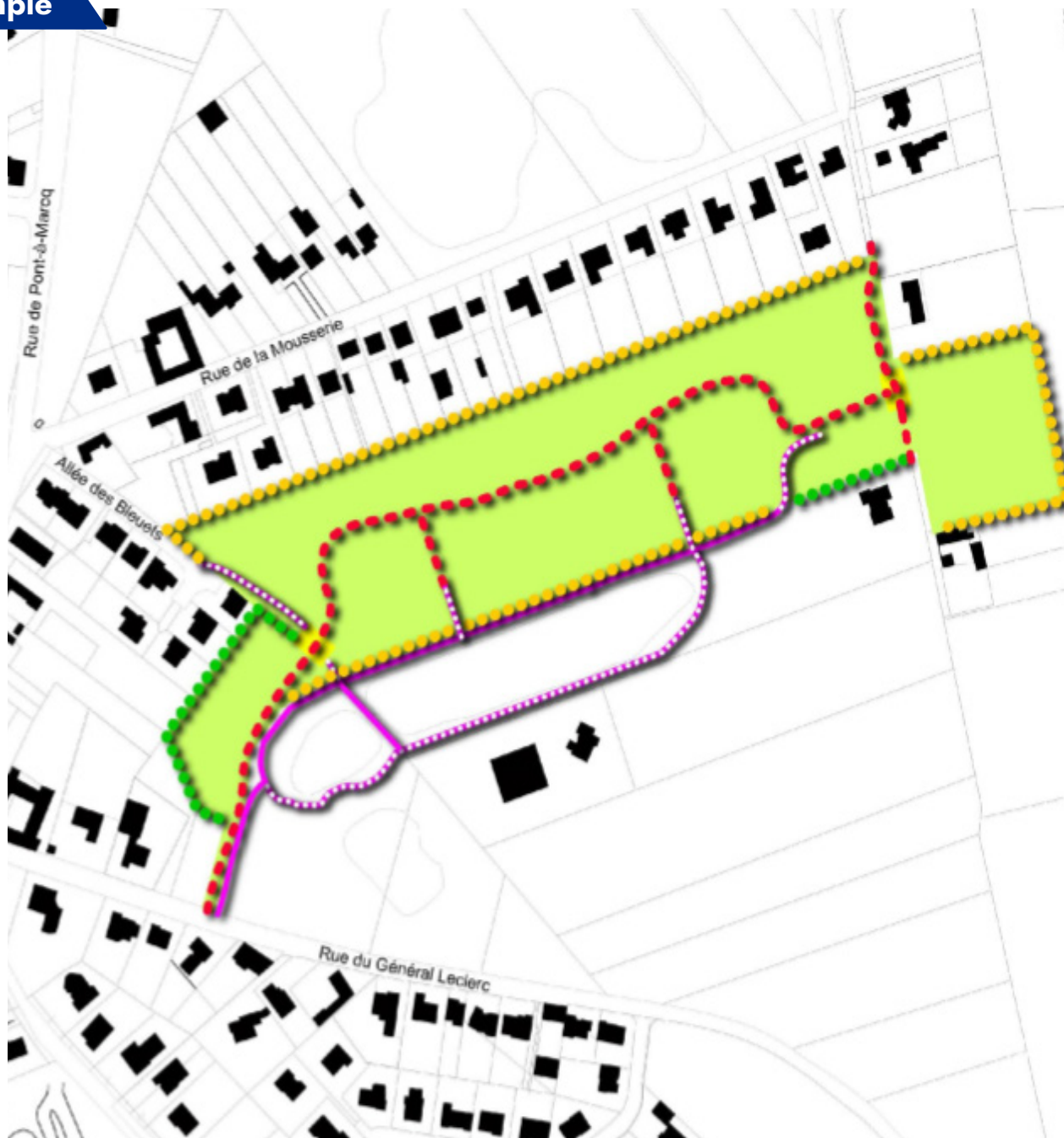
## À l'échelle de la commune ou d'un quartier

L'OAP peut définir le principe de tracés prévisionnels de voies à créer :

- Lorsque ces liaisons nouvelles sont une simple volonté de raccordement entre deux points de la ville (par exemple entre le centre-ville et un parc), sans idée précise de la localisation de cette liaison, un schéma indicatif et un texte explicatif indiquant le nom des espaces à relier sera privilégié. Les terrains situés entre ces deux espaces pourront accueillir de nouvelles constructions ou extensions des constructions existantes, tant que celles-ci n'empêchent pas la réalisation d'une liaison ultérieure.
- Lorsque la création de voie correspond à un projet déjà plus précis, l'OAP peut la faire figurer sur un fond de plan plus détaillé. Son application se fera en termes de compatibilité si elle n'est pas complétée par des dispositions du règlement du PUD, comme les emplacements réservés par exemple.

Ce type d'OAP peut être utilisé lors des ouvertures à l'urbanisation des zones à urbanisées « indicées » qui peuvent accueillir de nouvelles voies ou des prolongations de voies existantes. Cela permet ensuite de cadrer les autres documents, plus précis, approuvés par la commune pour l'ouverture à l'urbanisation.




NOUVELLES LIAISONS VIAIRES : OAP OU EMPLACEMENT RÉSERVÉ ?	
OAP	EMPLACEMENT RÉSERVÉ
<ul style="list-style-type: none"><li>· Les terrains ne sont pas précisément réservés.</li><li>· Les terrains sont constructibles.</li><li>· Les terrains impactés par l'OAP restent la propriété de leur propriétaire actuel sans application du droit de délaissement.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>· Les terrains impactés par la voie à créer sont précisément identifiés, tout comme le projet et son bénéficiaire (mairie, province, gestionnaire de service public, etc.).</li><li>· Les terrains impactés sont rendus inconstructibles (sauf constructions temporaires).</li><li>· Le propriétaire peut faire usage de son droit de délaissement ou demander le report des droits à construire (cf. <a href="#">«Garanties accordées aux propriétaires et transfert de propriété»</a>)</li></ul>
Principes de liaison, sans définition précise de la localisation ni de la largeur de la voie à créer et sans maîtrise foncière prévue.	Répond à un projet précisément défini qui n'a pas besoin de la flexibilité de l'OAP et dont le foncier peut être acquis par le bénéficiaire de l'emplacement.







PLU de la ville de Merignies – 2015 - OAP Zone AU « La Mousserie »

Utilisation d'un fond de plan cadastral mais en légende les voies projetées sont indiquées comme des « principes de voirie ».

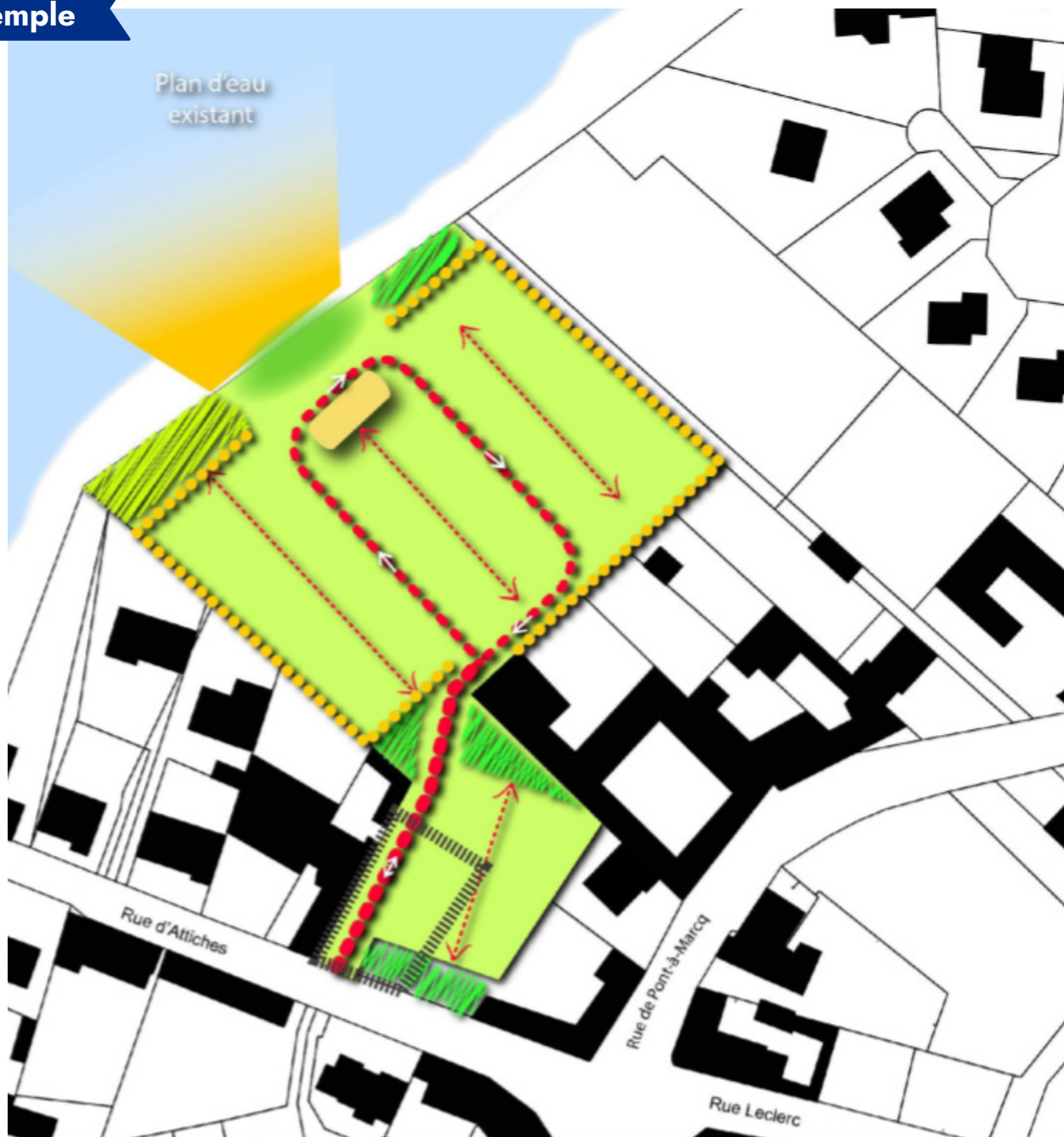
#### Éléments existants :

-  Bâti existant
-  Linéaire végétal à conserver et/ou à conforter
-  Cheminement existant à conserver ou valoriser

#### Éléments à créer:

-  Principe de voirie à créer
-  Principe de placette publique à créer
-  Principe de cheminement doux à prévoir
-  Haie arbustive d'essences locales à créer

## Exemple



PLU de la ville de Merignies – 2015 - OAP Zone AU « Le village »

Utilisation d'un fond de plan cadastral mais en légende les voies projetées sont indiquées comme des « principes de voirie ».

### Éléments à créer:

- Principe de voirie double sens à créer
- Principe de desserte en sens unique
- Bâtiment léger à démolir
- Principe de stationnement perpendiculaire à la voie
- Principe d'alignement des faîtages
- Espace de jeux
- Espace vert d'agrément
- Principe de plantation arbustive bocagère locale
- Mise en vue du plan d'eau et création de plage



- SECTEUR 1**  
VOIE DE PROLONGEMENT  
DE WEP WE
- SECTEUR 2**  
DESSERTE DU LOTISSEMENT  
EXISTANT + CHEMINEMENT
- SECTEUR 3**  
PARKING + ALLEE
- SECTEUR 4**  
PLATEAUX SPORTIFS
- SECTEUR 5**  
ABORDS CHATEAU  
GRIMIGNI ET TROTTOIR
- SECTEUR 6**  
PARC
- EN +**  
PROPOSITION DE REQUALIFICATION  
DE LA RT1 en boulevard urbain de  
traversée d'agglomération, avec  
différents profils selon les sections



PUD de la ville de Pouembout, OAP, 2016

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## FONCTIONNEMENT



- > "FORMALISATION" D'UN PARCELLAIRE POUR LES HABITATIONS EXISTANTES
- > POTENTIEL POUR LA CRÉATION DE 2 LOTS INDIVIDUELS COMPLÉMENTAIRES
- > REQUALIFICATION DE LA VOIRIE INTERNE DU LOTISSEMENT

PLAN 1/1000



## À l'échelle d'une voie précise

L'OAP peut édicter des principes de traitement de voies ou d'espaces publics qui accompagneront souvent un schéma indicatif permettant de situer ces équipements. Dans ce cas l'OAP n'indique pas le tracé de la voie, qui peut être à créer ou existante, mais en précise les caractéristiques, notamment la distribution des différents usages sur cette voie ou les principes d'aménagements (végétaux, orientations des places de stationnements, etc.).

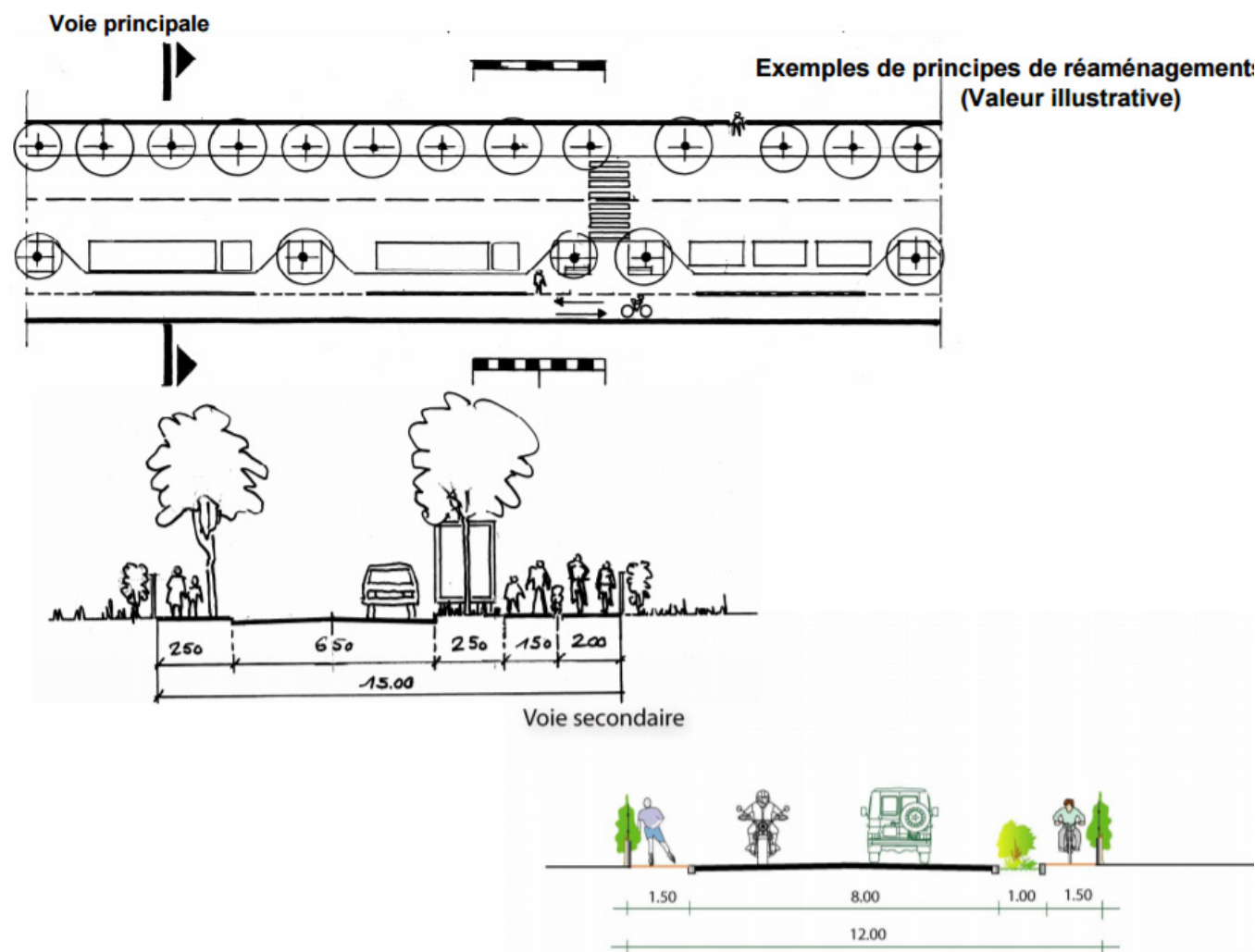
L'indication de ces caractéristiques pourra prendre diverses formes<sup>31</sup> :

- des orientations écrites indiquant par exemple une unité de couleur pour l'ensemble des espaces voués aux piétons dans un aménagement de carrefour ou de boulevard urbain, (...)
- des coupes de principe pour le traitement d'une voie (indiquant par exemple fossé, cheminement piéton, alignement d'arbres...) dans lesquelles on évitera cependant de disposer des cotations, l'esprit de l'aménagement étant à retenir, pas son dimensionnement exact.

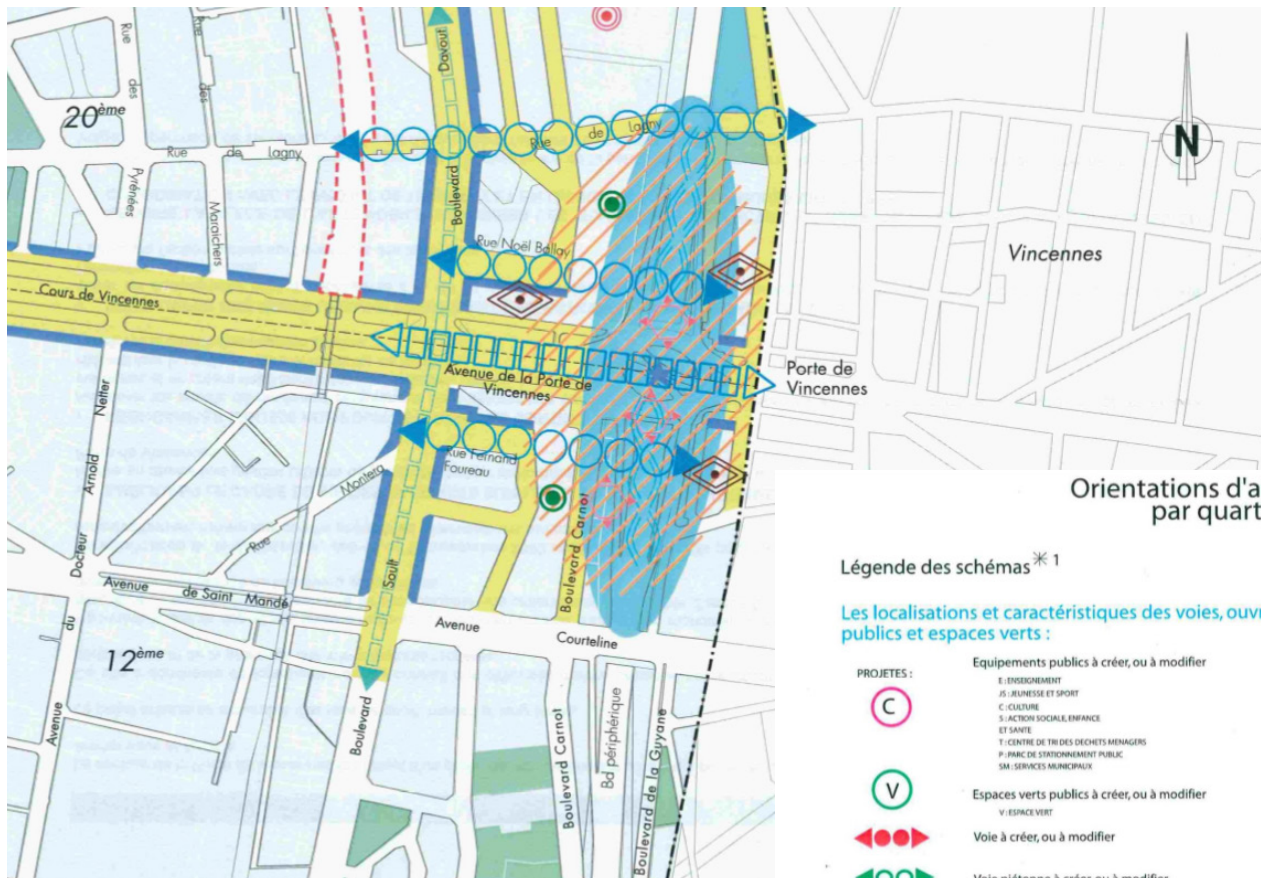
Ce type d'OAP peut être particulièrement utile dans le cas de l'aménagement d'une zone semi-piétonne, d'un centre-ville, d'une zone à vitesse modérée ou nécessitant une prise en compte particulière (carrefour accidentogène, voies à proximité d'un équipement accueillant du public ou des enfants, etc.). Ces OAP peuvent prendre la forme de schémas de principe accompagnés d'explications littéraires ou d'illustrations contradictoires : « à faire » ou « à ne pas faire », très efficaces pour visualiser le résultat attendu.

Exemple : PLU de Ville-la-Grand – Orientations d'aménagement (GRIDAUH 2009)

Cet exemple d'OAP comprend un descriptif littéraire accompagné des schémas indicatifs de répartition des usages. Si la présentation en plan reste indicative, la vision en coupe avec des éléments cotés peut sembler trop précise et manquer de souplesse pour l'application en termes de compatibilité de l'OAP.







PLU de Paris - Schéma d'aménagement Porte de Vincennes (GRIDAUH 2009)

Le secteur de la Porte de Vincennes fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain qui porte des ambitions de restructuration urbaine et de reconquête économique et sociale.






Le projet de renouvellement urbain sur ce site prévoit les intentions suivantes :

- améliorer le cadre de vie des habitants sur le court et moyen terme ;
- réorganiser l'interface pour rétablir des continuités urbaines ;
- développer une mixité urbaine favorisant l'insertion du quartier dans la ville ;
- réduire la place de l'automobile, favoriser les transports collectifs de surface et les circulations douces en coordination avec le projet de tramway et en liaison avec les communes limitrophes.




## Orientations d'aménagement par quartier ou secteur

### Légende des schémas \*1




#### Les localisations et caractéristiques des voies, ouvrages publics et espaces verts :

PROJETES :	Equipements publics à créer, ou à modifier	REALISEES :
	E : ENSEIGNEMENT JS : JEUNESSE ET SPORT C : CULTURE S : ACTION SOCIALE, ENFANCE ET SANTE T : CENTRE DE TRI DES DECHETS MENAGERS P : PARC DE STATIONNEMENT PUBLIC SM : SERVICES MUNICIPAUX	
	Espaces verts publics à créer, ou à modifier V : ESPACE VERT	
	Voie à créer, ou à modifier	
	Voie piétonne à créer, ou à modifier	







#### Les liens :

	Désenclaver les quartiers
	Aménager des espaces paysagers en faveur des circulations douces
	Créer ou renforcer la continuité urbaine





#### Le développement de nouvelles infrastructures :

	Tramway : ligne à réaliser
	Pôle d'échange intermodal à créer ou à restructurer
	Station métro/ RER à l'étude





#### Les actions d'amélioration de l'environnement :

	Requalifier et mettre en valeur les équipements publics existants
	Requalifier et mettre en valeur les espaces publics
	Couvrir le périphérique ou requalifier ses abords
	Réduire les nuisances phoniques
	Améliorer l'aspect paysager des espaces verts et/ou des équipements sportifs
	Mettre en valeur partiellement ou en totalité le bâti intéressant

#### Les orientations d'aménagement et de renouvellement urbain :

	Développer ou reconstituer le tissu urbain
	Dynamiser l'activité commerciale
	Développer l'activité économique
	Réhabiliter ou restructurer les ensembles de logement

#### Les périmètres \*2 :

	Zone d'aménagement concerté (ZAC) correspondant intégralement à un secteur de dispositions particulières (règles de construction)
	Autres Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)
	Autres secteurs de dispositions particulières (règles de construction)
	Secteur en attente d'un projet d'aménagement global (art. L123-2a)

\*2 les périmètres réglementaires figurent dans l'atlas général, les périmètres de ZAC dans les annexes graphiques

PLU Eurométropole de Strasbourg, OAP thématiques : Trame Verte et Bleue, 2015

Cette OAP présente plusieurs cas de comparaisons d'aménagements adaptés ou non aux principes souhaités afin de donner au lecteur une vision rapide et claire de ce qui est attendu dans la mise en œuvre du plan d'urbanisme et en particulier de cette orientation.

### EXEMPLE DE TRANSITION ENTRE DOMAINE PUBLIC ET DOMAINE PRIVÉ



1. Absence de transition



2. Aménagement végétalisé faisant transition entre espaces privés et espace public

Source : ADEUS

# SCHÉMAS DE COHÉRENCE OU D'AMÉNAGEMENT DE QUARTIERS

Sans être ciblées sur une thématique particulière (voirie, espaces verts, littoral, etc.), les OAP peuvent édicter, pour un secteur précis (un « quartier »), des mesures et principes se complétant pour produire un aménagement cohérent, quelle que soit la vocation des terrains concernés.

Ces OAP peuvent comprendre des éléments plus ou moins importants :

- des percements de voirie ;
- des principes de restructuration et réorganisation de bâtiments ;
- des principes de cohérence de fronts bâtis ;
- des bâtiments, façades, éléments paysagers à conserver ;
- etc.

---

***Les OAP multithématiques sont particulièrement adaptées pour l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbanisées « indicées ». Elles permettent en effet de définir non seulement les principes de voiries mais également les autres objectifs de développement de la zone.***

---

Ainsi une même OAP peut par exemple prévoir des principes d'aménagement du front bâti, d'une liaison douce, de l'implantation du bâti et de sa programmation (tertiaire, logement, parking, etc.) ainsi que la localisation des espaces verts.

Ces OAP multithématiques et portant sur des quartiers dans leur ensemble, permettent d'accueillir des secteurs de projet et d'éviter les modifications successives du document d'urbanisme. Elles sont alors le principal outil de projet d'aménagement du PUD. Pour accompagner cette utilisation, les OAP doivent rester un outil souple, adapté à la temporalité du projet urbain et capable d'intégrer toutes les modifications auxquelles sont soumis ces derniers, de leur élaboration jusqu'à leur réalisation.

Ce type d'OAP est particulièrement intéressant pour :

- les extensions urbaines ;
- les lieux de renouvellement urbain ;
- les secteurs naturels (protection d'éléments de paysage, aménagement de sentiers, etc.) ;
- l'expression des projets en zones à urbaniser.

Une particularité de ces OAP est de pouvoir identifier des principes de programmation par bâtiment. Par exemple la localisation privilégiée des commerces le long d'une voie piétonne ou d'un boulevard urbain.

Dans ce cas, le règlement peut s'appuyer sur ces localisations dans les OAP pour prescrire des règles

particulières. En effet, conformément à l'article Lp. 112-10 du CUNC, le règlement du PUD peut « comprendre des règles relatives à : (...)

- k) l'identification et la délimitation des quartiers, îlots et voies dans lesquels doivent être préservés ou développés certains types de commerces ou services et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;
- l) la densité des constructions en fonction de leur destination. »



Pour le cas des commerces, le règlement peut s'appuyer sur la cartographie de l'OAP, selon sa précision, pour prévoir par exemple les règles applicables au front commercial d'une rue. Ainsi, il peut être envisagé une règle du type : « Dans le secteur de l'OAP n°1, la hauteur des constructions peut être majorée de 3 mètres lorsqu'un commerce de plus de 80 m<sup>2</sup> de SHON est projeté au rez-de-chaussée ».

Cette disposition permet de bonifier les constructions commerciales tout en encadrant les conditions d'application de la règle (commerce en rez-de-chaussée d'une surface minimum de 80 m<sup>2</sup>). Il serait aussi envisageable d'indiquer que le commerce doit occuper l'ensemble du rez-de-chaussée en façade sur rue ou au contraire les tailles de commerces peuvent être limitées pour favoriser l'implantation de petits commerces de quartier. (cf. [Partie Règlement : «Commerces»](#))

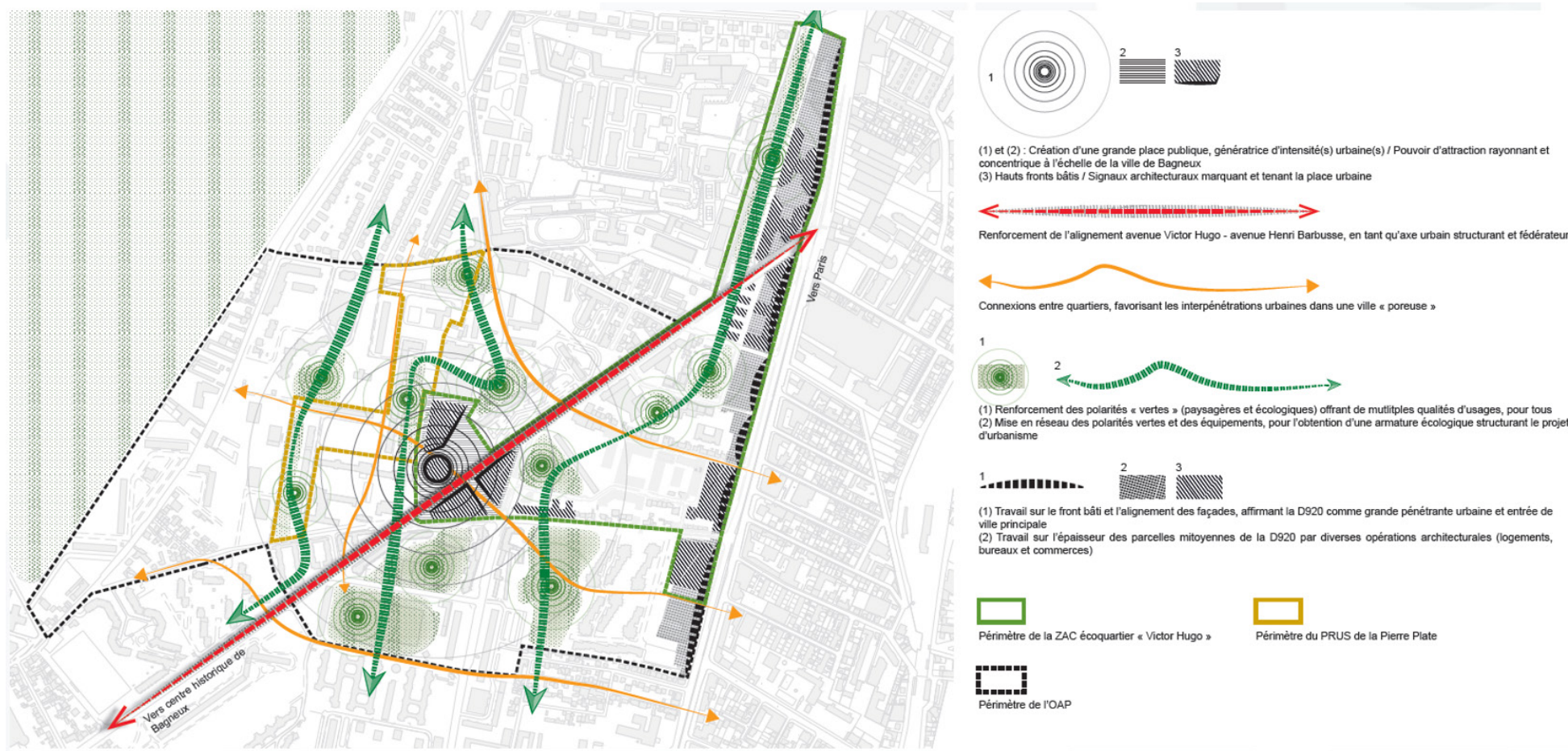
Ces règles relatives aux types de commerces privilégiés devront être justifiées par l'analyse du diagnostic territorial et par les choix du projet de ville.

L'existence de ces OAP créant des « schémas de cohérence ou d'aménagement de quartiers » dans le PUD dépend de la volonté de la collectivité de s'engager et d'afficher les principes d'un projet sur un quartier ou secteur, sans pour autant définir précisément tous les contours du projet. En complément, des dispositions peuvent être édictées dans le règlement du PUD pour assurer l'opposabilité de ces principes sur certains points particuliers plus précis (tracé de voirie, localisation d'un espace ou équipement public, retrait par rapport à la rue, etc.).

AMÉNAGEMENT D'UN QUARTIER : OAP OU RÈGLEMENT DU PUD ?	
OAP	RÈGLEMENT
<ul style="list-style-type: none"> <li>· Les dispositions édictées sont des principes d'application souples qui permettent une adaptation aux projets dans le temps.</li> <li>· Les dispositions ne peuvent contenir l'interdiction de construire.</li> <li>· L'aménagement du quartier se fait sans que la collectivité ne soit porteuse ni du projet ni de sa maîtrise foncière.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Les dispositions édictées s'imposent en termes de conformité et sont précisément définies.</li> <li>· Les dispositions peuvent interdire toute construction.</li> <li>· Des emplacements réservés ou des outils complémentaires au PUD permettent à la collectivité d'être porteuse du projet et de maîtriser le foncier (Zone d'Aménagement Concerté ou une Déclaration d'Utilité Publique) .</li> </ul>
<p>Éléments incitatifs, à appliquer dans une vision générale du quartier : l'objectif général de l'OAP doit être atteint, la réalisation est souple.</p>	<p>Traduction réglementaire stricte d'une vision précise de la manière d'aménager les espaces publics et de construire les bâtis.</p>

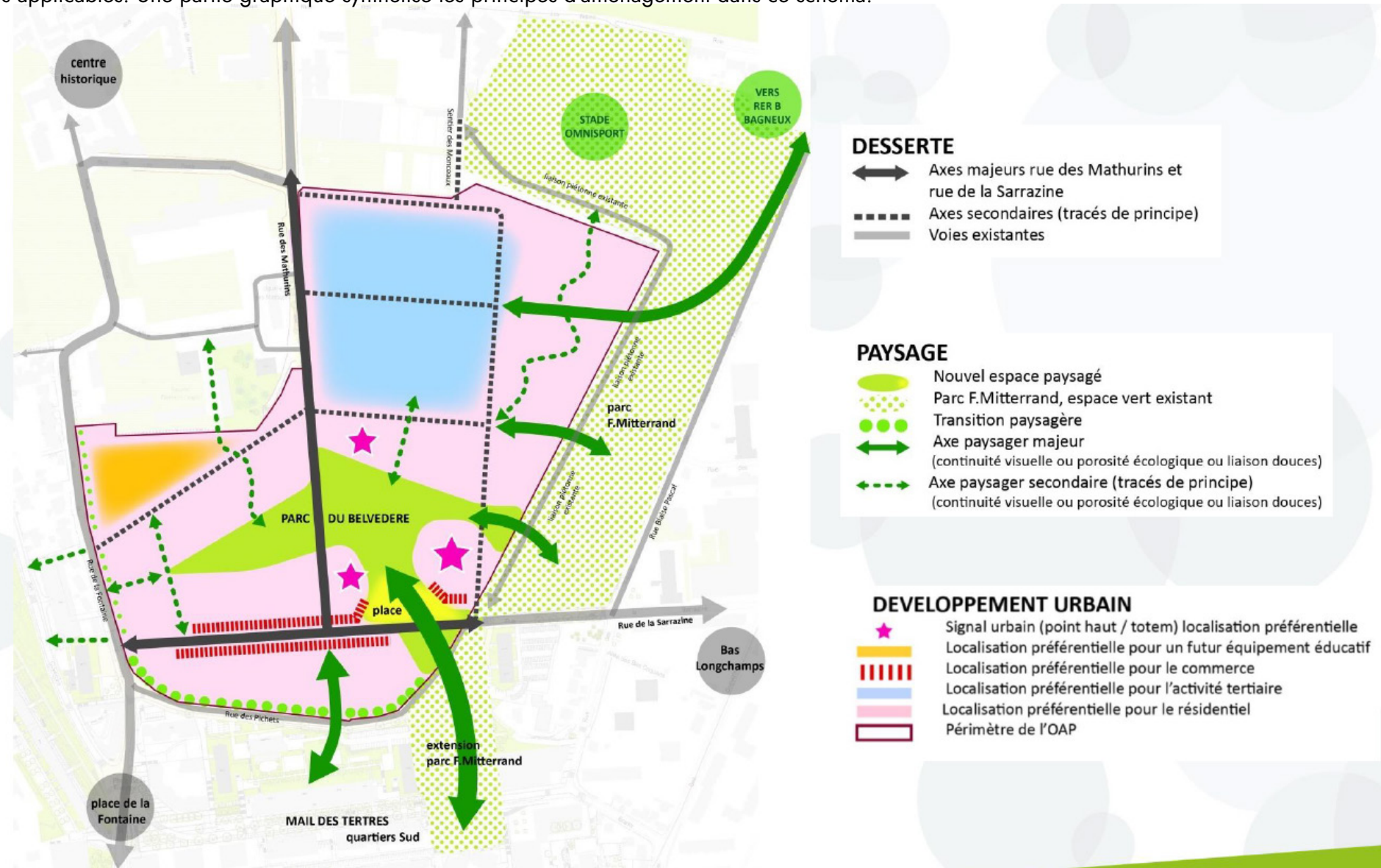
Exemple : PLU de Bagneux, « OAP Quartier Nord », 2015

La réflexion sur le Quartier Nord s'inscrit dans un contexte de mutations urbaines et sociales qui entraînent un desserrement des activités et un apport massif de population vers la petite couronne. Le caractère exceptionnel du Quartier Nord se matérialise par l'articulation de quatre projets en un : les 2 nouvelles lignes de métro, la ZAC écoquartier Victor Hugo et le projet de renouvellement urbain de la Pierre-Plate. Cette OAP est littérale et graphique (schéma ci-dessous).





La libération du site des Mathurins, d'une surface totale de 16 ha et actuellement occupé par la Direction Générale de l'Armement (DGA), offre des possibilités d'aménagement nouvelles pour la commune que celle-ci a souhaité encadrer dans une OAP. Une partie littéraire explique les enjeux de ce territoire et précise les dispositions applicables. Une partie graphique synthétise les principes d'aménagement dans ce schéma.





## Exemple

PLU de Bagneux, « OAP Secteur des Bas Longchamps », 2015

Le périmètre de la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation comprend :

- l'ancien site Sanofi à reconvertir, situé à l'angle de l'avenue Paul Vaillant Couturier et de la rue des Blains ;
- le secteur de grands ensembles Abbé-Grégoire Mirabeau, ciblé en tant que quartier prioritaire de la politique de la ville ;
- le secteur situé entre l'avenue Paul Vaillant Couturier et la rue Blaise Pascal qui borde le parc François Mitterrand ;

- la polarité de proximité, commerciale et administrative, dite des Bas Longchamps.

L'objectif général est de constituer progressivement un véritable morceau de ville plus mixte, mieux maillé et relié au reste de la ville et créer ainsi l'échelon de proximité manquant. Cette OAP comprend une partie littérale et le schéma ci-dessous.

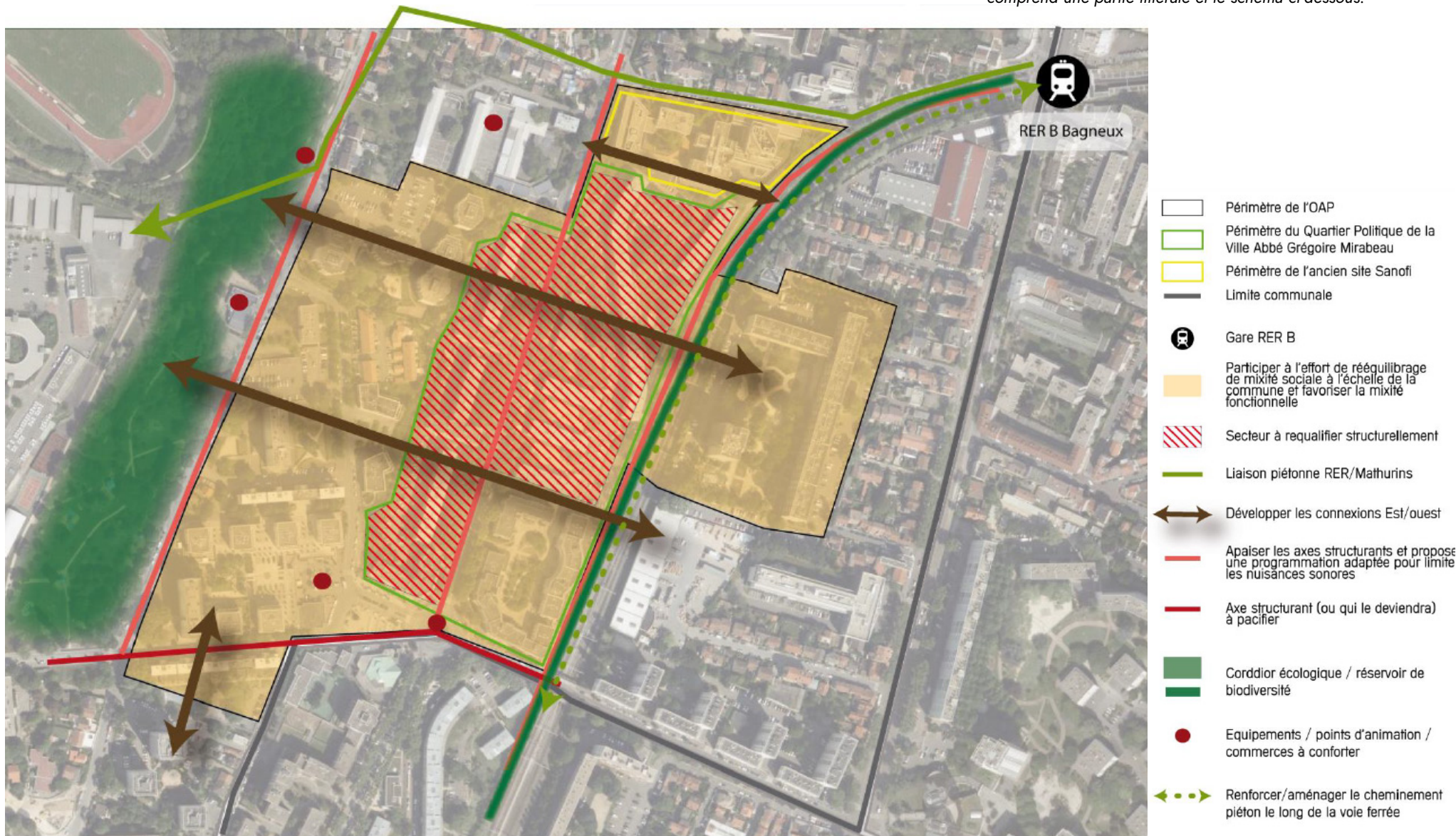
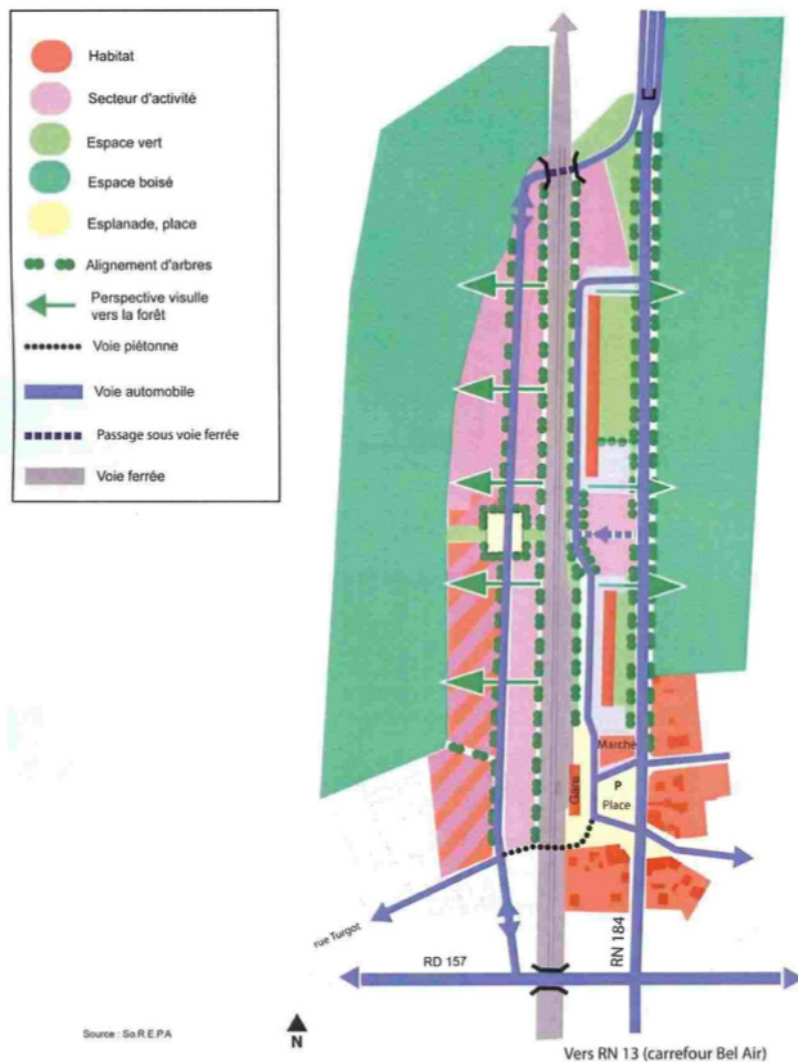


Schéma de principe d'organisation :



PLU de Saint-Germain-en-Laye, 2005

Cette orientation d'aménagement consiste en la mise en place d'un projet d'urbanisation mixte, avec la volonté d'assurer un développement équilibré du territoire communal. L'implantation de locaux destinés à recevoir des activités participe à la volonté de renforcer l'attractivité de la ville. Le projet s'organisera autour des actions d'aménagement suivantes :

- maintien d'une voie urbaine ;
- connexion du secteur d'aménagement par un passage sous la voie ferrée ;
- création d'une voirie parallèle aux voies ferrées ;
- réalisation d'un programme mixte : activités tertiaires et logements ;
- aménagement paysager de l'entrée de ville.



# MISE EN VALEUR, RENOUVELLEMENT URBAIN ET DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

Ce type d'OAP recouvre une diversité de réalités qui peut être scindée en deux catégories : les OAP de protection et de mise en valeur d'éléments du patrimoine naturel ou bâtis d'une part et les OAP pour le renouvellement urbain de la commune et son développement d'autre part.

## Mise en valeur des patrimoines naturel ou bâti

Les OAP ayant pour objectif « de mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine » permettent au PUD de participer à l'aménagement du territoire sans édicter pour autant de règles strictes, difficilement adaptables à la multiplicité des projets.

Ce type d'OAP est particulièrement utilisé pour :

- l'organisation et la gestion des espaces verts, continuités écologiques ou la trame verte et bleue ;
- encadrer l'aspect des constructions ;
- la préservation de bâtiments d'intérêt patrimonial dans leur environnement (classés, inscrits, ou sans protection au niveau provincial) ;
- la préservation de perspectives et points de vue ;
- l'intégration des bâtiments dans la pente ;
- etc.

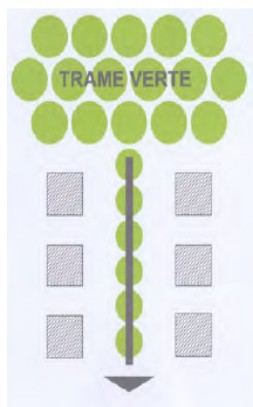
Les protections et valorisations visées ne seront strictement effectives que par des prescriptions dans le règlement, le lien entre le projet et l'OAP n'étant qu'un rapport de compatibilité. Par exemple l'inscription d'une perspective dans une OAP permet de s'assurer

un écartement entre les bâtiments sur l'axe identifié, voire un alignement si celui-ci est précisé, mais un recul précis ou une hauteur précise des bâtiments nouveaux par rapport au point de vue ne pourront être garantis que par des mesures du règlement.

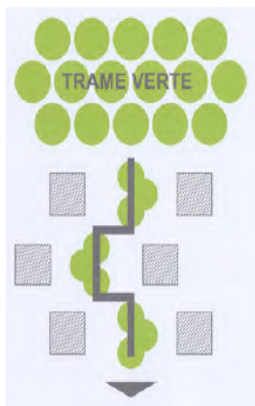
PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET BÂTI : OAP OU RÈGLEMENT DU PUD ?	
OAP	RÈGLEMENT
<ul style="list-style-type: none"><li>· Les éléments à préserver sont identifiés plus ou moins précisément (ex : principe de continuité écologique, idée de perspective).</li><li>· L'enjeu de la préservation est identifié ainsi que l'objectif qualitatif à atteindre.</li><li>· Les moyens à mettre en œuvre pour répondre aux enjeux peuvent être proposés ou laissés libres, leur évaluation sera faite dans l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>· Les éléments à préserver sont précisément identifiés (ex : zone naturelle dans le zonage ou arbres remarquables).</li><li>· L'enjeu de la préservation est identifié et des prescriptions sont édictées.</li><li>· Les moyens de protection ou mise en valeur sont clairement identifiés et d'application simple dans l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme (règles de hauteur, de distance, prescriptions sur les aspects des constructions, etc.).</li></ul>
Principes de protection sans définition précise des moyens à mettre en œuvre pour l'assurer qui seront évalués lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.	Dispositions de protection précisément définies et qui s'imposent strictement aux demandes d'autorisation d'urbanisme.



## PROLONGEMENT DE LA TRAME VERTE ET BLEUE AU SEIN DU PROJET



1. Implantation du bâti permettant un prolongement végétale linéaire depuis la forêt



2. Implantation du bâti permettant un prolongement en pas japonais depuis la forêt

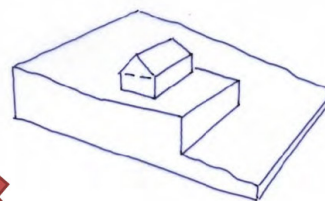
PLU Eurométropole de Strasbourg, OAP thématiques : Trame Verte et Bleue, 2015

Cette OAP indique des schémas explicatifs des aménagements souhaités pour les constructions sur des terrains en pente (ci-dessous).

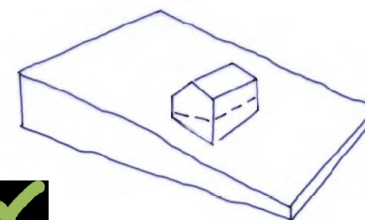
Dans une autre partie et grâce à des explications littérales et aux schémas ci-contre, cette OAP permet aussi d'expliquer les attendus en termes d'espaces verts dans les constructions et notamment :

- leurs liaisons pour établir des connexions écologiques à plus grande échelle que celle du seul projet de construction ;
- les principes de perspectives et de liaisons vers la trame verte et bleue ;
- leur traitement en frange urbaine pour établir une transition ayant un plus faible impact visuel sur le paysage ;
- les principes d'espaces transitoires entre espaces naturels (forêt, rivière) et les espaces urbains.

## PRISE EN COMPTE DE LA TOPOGRAPHIE DANS UN PROJET



1. Construction sur terrain remodelé



2. Construction adaptée à la topographie naturelle

Source : ADEUS

## Exemple

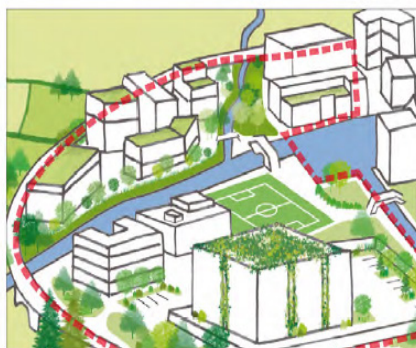
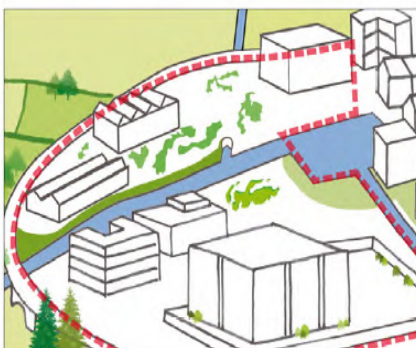
### AUGMENTATION DE LA NATURE EN VILLE GRÂCE AUX AMÉNAGEMENTS URBAINS

Profiter d'un projet en extension ou en renouvellement urbain pour traiter la qualité des espaces naturels : augmentation de la part du végétal dans le projet, aménagement végétalisé sur les toits ou les murs, renaturation d'une rivière, choix qualitatif des essences végétales...

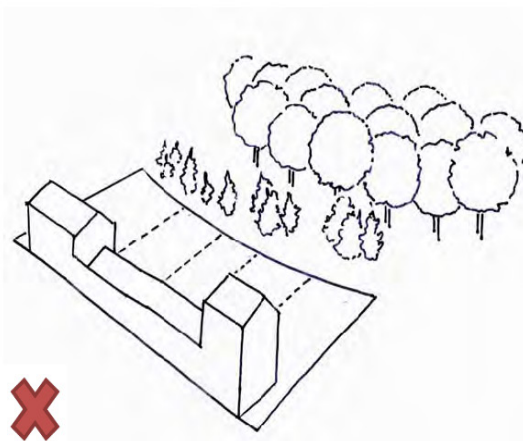
AVANT



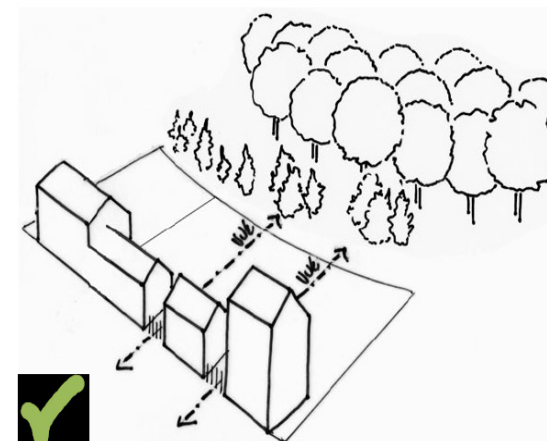
APRES



----- limite du projet

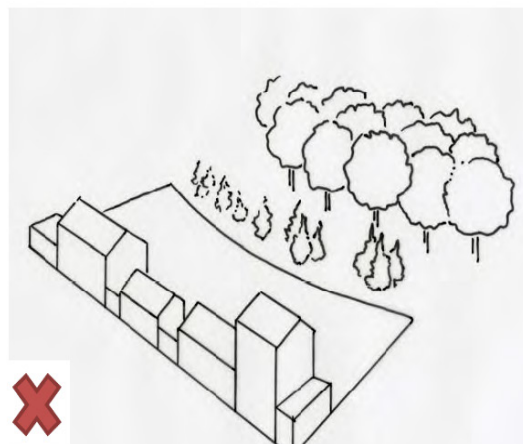


1. L'implantation du bâti ne permet pas de contact visuel avec la trame verte et bleue.



2. L'implantation du bâti préserve des vues ponctuelles vers la trame verte et bleue.

### ACCESSIBILITÉ À LA TVB





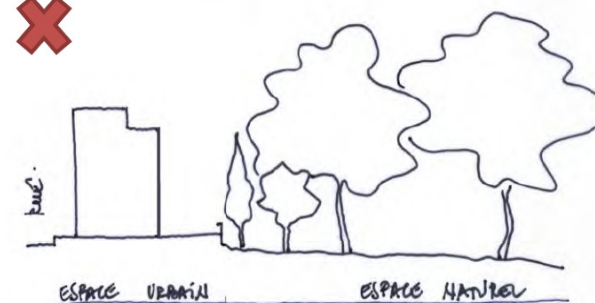


1. Frange urbanisée imposante dans le paysage : contact direct bâti et parcelle agricole exploitée, façades tournant le dos à l'espace agricole, absence de chemin d'accès...



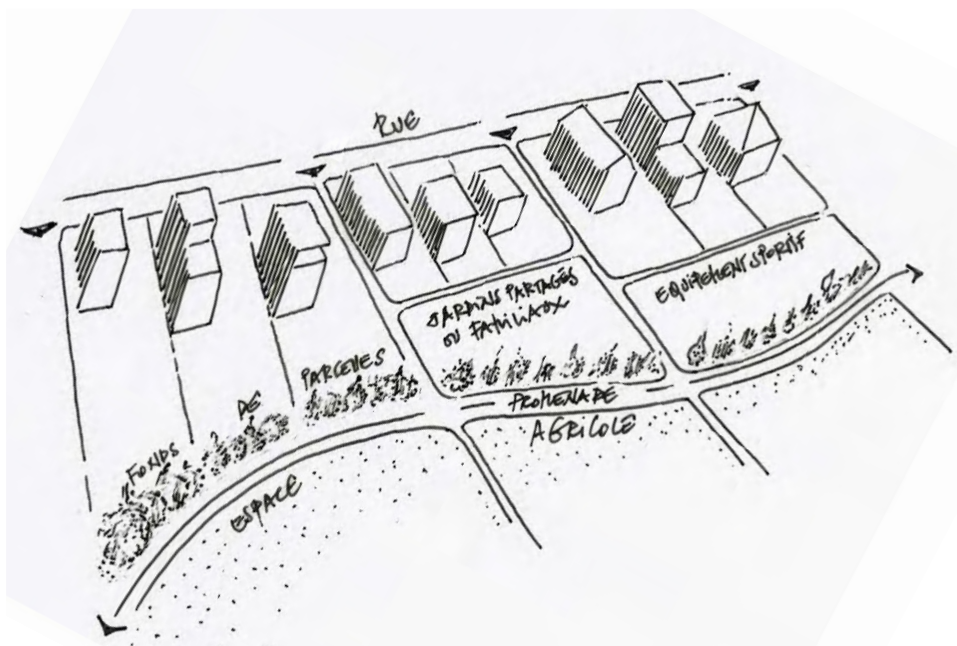
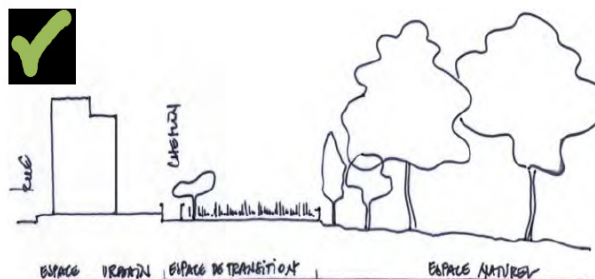
2. Frange urbanisée intégrée dans le paysage : épaisseur suffisante, plantations et aménagements légers diversifiés, accessibilité...

1. Présence d'un espace imperméabilisé (rue) au contact du milieu naturel.  
Le front bâti est directement en contact avec la forêt.



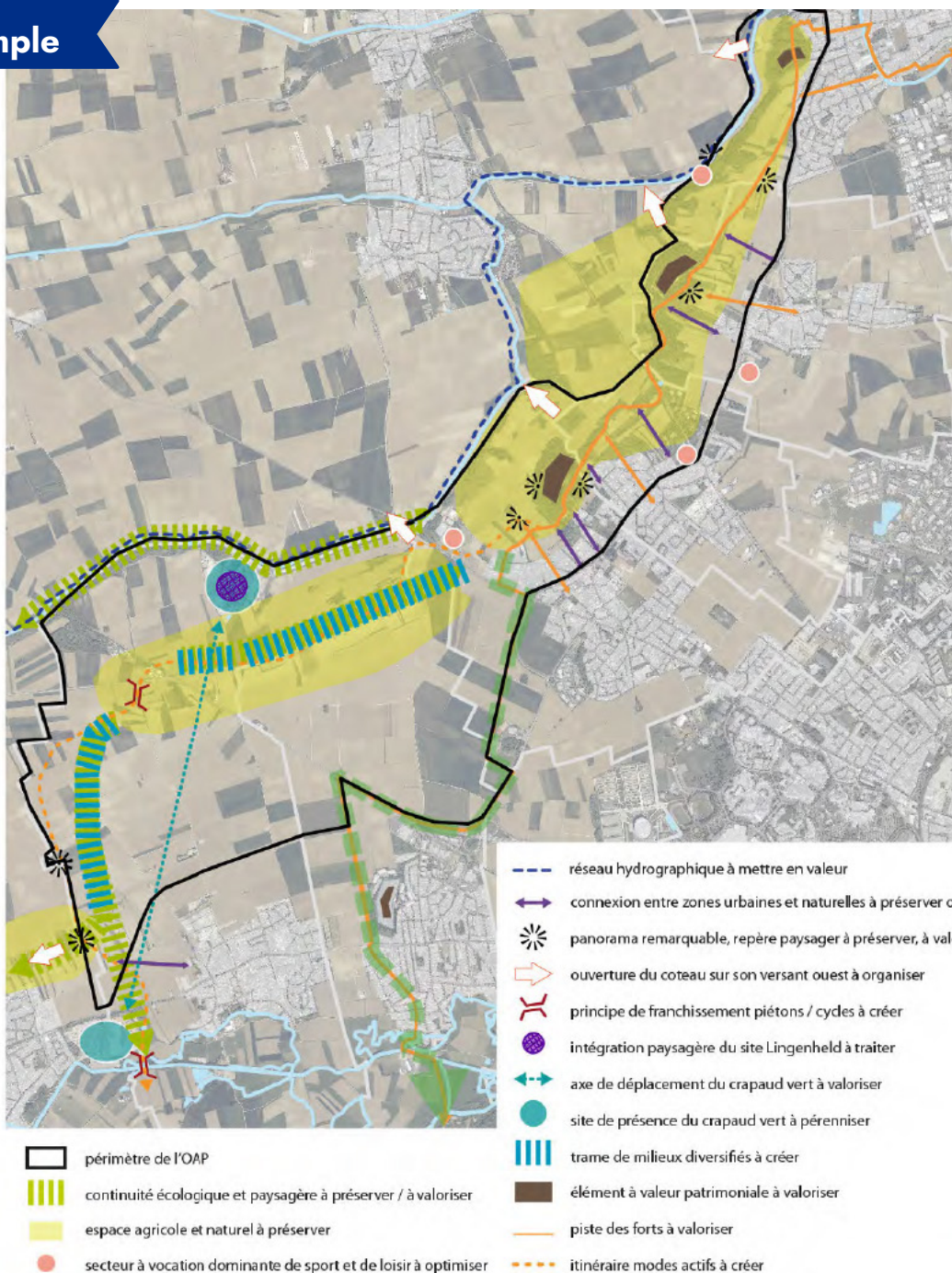
2. Présence d'un recul des constructions, d'aménagements végétalisés (prairies) le long de la forêt.

Le front bâti marque un recul qui permet le maintien d'un espace intermédiaire, accueillant quelques arbres isolés et buissons au sein d'un espace majoritairement perméable et végétalisé.





## Exemple



Cette OAP, après une explication littérale des attendus en matière de clôture, reprend des exemples illustrés de ce qui est recommandé ou non. Ces schémas indiquent clairement et de façon didactique les principes à mettre en œuvre pour l'aspect des clôtures dans toute la commune.

## OAP 2

### Clôtures et ambiance urbaine

#### Exemples



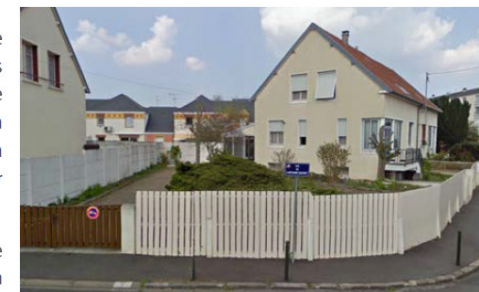
Image ancienne très datée années 60 mais répondant bien à son programme : marquer la limite tout en laissant voir le jardin avant. La qualité du caractère simple de l'ensemble tient à l'évocation d'un mode de vie calme et peu démonstratif.

> la clôture a tout intérêt à «citer» le bâtiment et à en reprendre les finitions et couleurs.



Interprétation maladroite de la gracieuse clôture traditionnelle en lames de châtaignier des jardins ouvriers. Ici peinte de couleur voyante et tenue en place par des potelets en métal peint de la même couleur, la clôture de bois se limite à la délimitation de la propriété et peut servir à barrer l'accès aux animaux.

> privilégier le châtaignier naturel qui prend une patine grise et dont la forme s'ajuste au relief en souplesse.



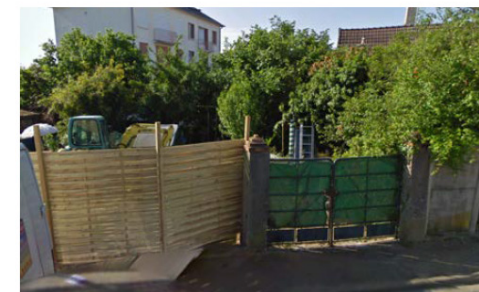
Comparable à l'image ci-dessus mais mise à mal par les finitions qui réclament une mise à jour, cette clôture peut être améliorée.

> les clôtures réalisées en autoconstruction posent souvent le problème de leur non-achèvement.



Assemblage d'éléments hétéroclites dans la seule volonté d'éviter toute vue à l'intérieur de la parcelle. Les poteaux en béton armé et la grille de métal datent probablement de plus de 50ans. Ils ont été complétés par des matériaux simplistes issus de la grande distribution.

L'aspect esthétique, extérieur comme intérieur, mérite un véritable projet de conception.  
> étudier un projet d'ensemble / préférer un matériau unique et durable.





PLU de la commune de Saint Chamond

Cette OAP prévoit des principes d'aménagement pour la préservation d'espaces perméables et la gestion des eaux pluviales de toute la commune. Cependant pour être complètement efficace et cohérente, cette OAP qui impose à tout projet

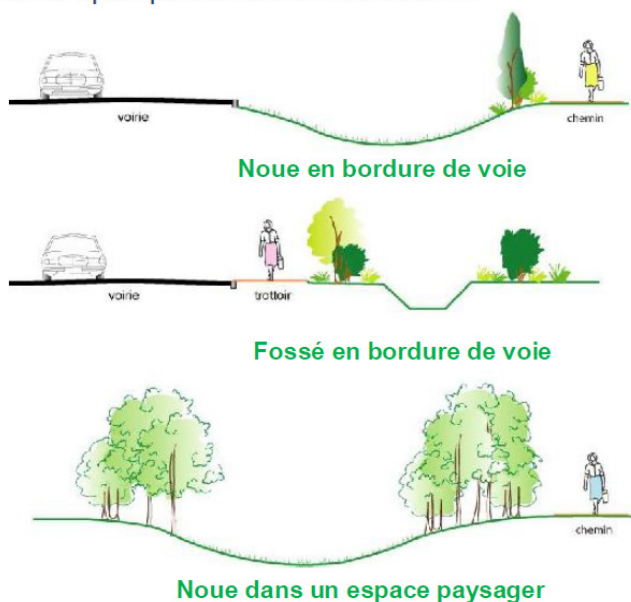
- Gestion des eaux pluviales (Principes obligatoires)

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

## Recommandations :

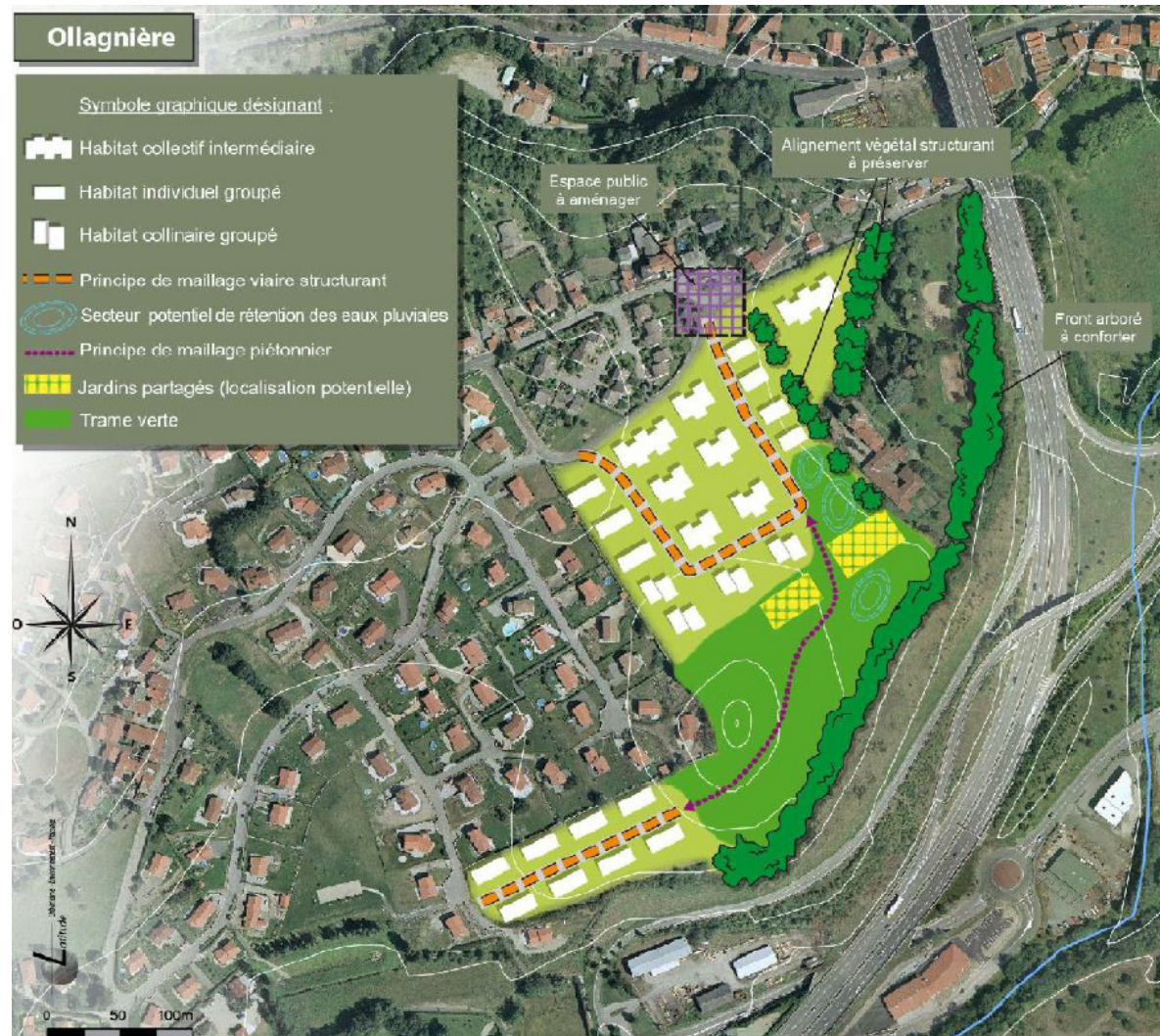
Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc. La végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre.



Les opérations d'aménagement prévoient des dispositifs de stockage et recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts, des jardins etc.).

d'être « neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement » doit être complétée par des mesures précises dans le règlement du PUD.

Cette OAP prévoit en même temps les principes d'implantation de nouveaux bâtiments et la localisation d'espaces verts à préserver.





## Renouvellement urbain et développement de la commune

Conformément à l'article Lp.112-14, les OAP peuvent « lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ». Ces OAP pourront identifier des enjeux pour les zones déjà construites de la commune pour permettre son renouvellement urbain, mais aussi édicter des orientations pour les zones peu ou pas construites et pouvant accueillir de nouvelles constructions.

Ce type d'OAP est particulièrement utilisé pour :

- l'organisation du bâti dans les nouvelles zones de développement ;
- l'identification d'espaces à requalifier ;
- la précision d'éléments de programmation ;
- la prise en compte des réseaux pour les constructions futures ;
- la définition de centralités à créer ou développer ;
- etc.

Un aspect particulièrement intéressant de ce type d'OAP est leur participation à la bonne gestion du développement des constructions par rapport aux capacités des réseaux. En effet, les OAP pour le développement de la commune et le renouvellement urbain peuvent indiquer dans les zones déjà urbanisées, des « sous-zones » présentant un déficit en réseaux et préciser les actions de renforcement de réseaux nécessaires. Le règlement du PUD peut alors faire référence à ces « sous-zones », identifiées par un indice spécifique, et prescrire que toute construction nouvelle ou tout agrandissement de construction

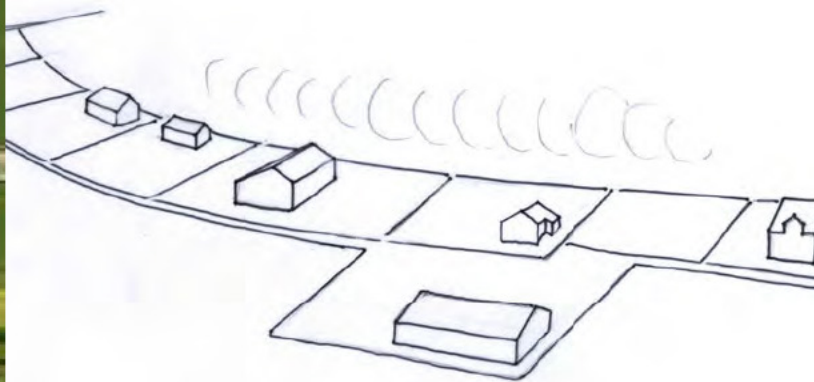
existante est conditionné à la réalisation des actions de renforcement de réseaux prévues dans l'OAP correspondante. Dans cet exemple, une véritable complémentarité entre les différents éléments du PUD est nécessaire :



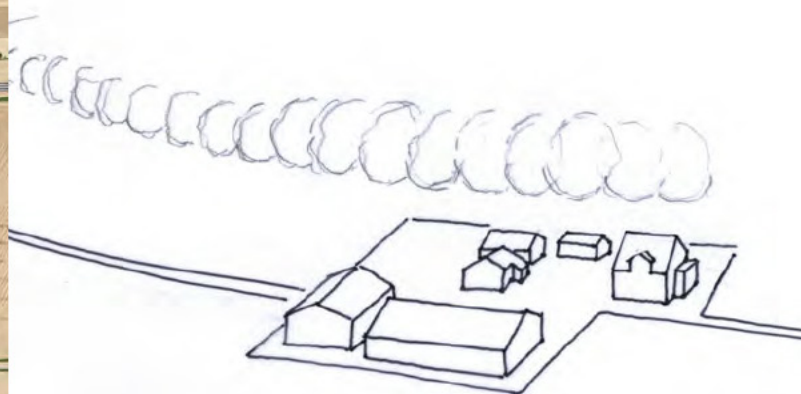
Comme pour les autres types d'OAP, celles-ci ne vont pas préciser les moyens à mettre en œuvre, mais simplement l'orientation souhaitée. Par exemple, en termes d'identification de programmation, seul le règlement pourra contraindre à un type de programmation plus précis, l'OAP ne présentant que la direction souhaitée. De même pour l'identification d'espaces à requalifier, l'orientation d'aménagement peut être un complément du règlement du PUD ou simplement une base pour la réalisation d'un projet d'espace public ou un projet de renouvellement urbain.

PLU Eurométropole de Strasbourg, OAP thématiques : Trame Verte et Bleue, 2015

Cette OAP précise l'organisation des bâtiments souhaitée en zone agricole pour favoriser leur regroupement.



1. Une exploitation agricole comportant des bâtiments étalés spatialement



2. Une exploitation agricole comportant des bâtiments regroupés spatialement

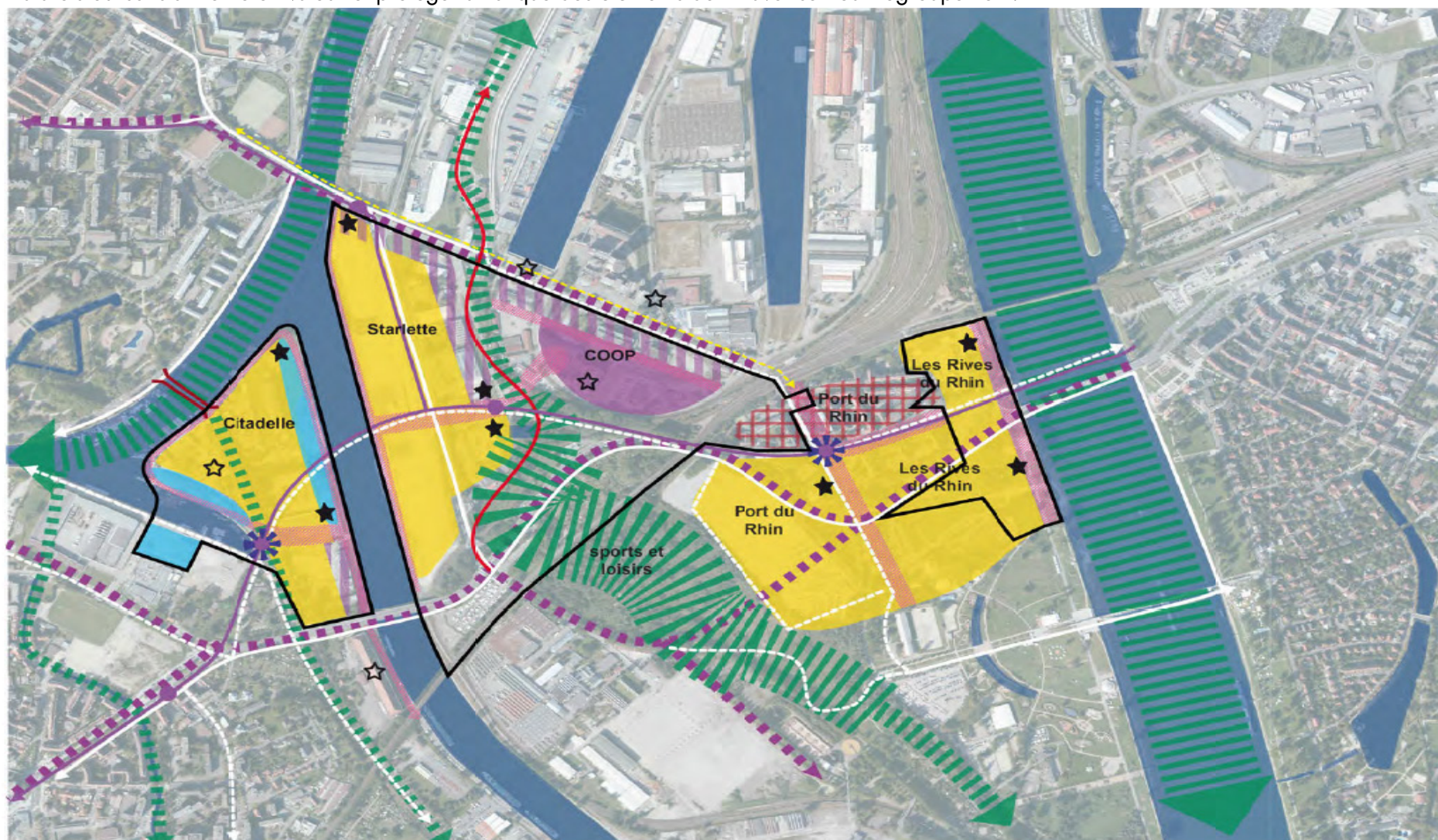


## Exemple

PLU Eurométropole de Strasbourg, 2015 « OAP MÉTROPOLITAINES : Deux rives »

Cette OAP regroupe les deux catégories d'OAP évoquées (préservation et développement) et prévoit sur la même cartographie, des éléments naturels ou bâtis à mettre en valeur et protéger ainsi que des éléments de

programmation ou d'espaces publics à créer ou requalifier. Cette OAP précise l'organisation des bâtiments souhaitée en zone agricole pour favoriser leur regroupement.



- périmètre de la ZAC des Deux Rives
- principe de voirie primaire
- réaménagement de la rue du Péage
- continuité piétonne à aménager
- ligne de tramway existante / à créer + arrêt
- réseau vélo structurant existant / à créer / à améliorer

- mixité fonctionnelle à dominante habitat
- mixité fonctionnelle à dominante emploi
- secteur dédié aux activités culturelles et/ou artisanales et/ou industrielles
- pôle fluvial / activités fluviales
- espace public à créer ou à requalifier
- réhabilitation du quartier du Port du Rhin

- centralité à développer
- élément de patrimoine bâti à mettre en valeur
- repère signal à créer
- réseau hydrographique à mettre en valeur
- continuité écologique et paysagère à conforter
- principe de franchissement piétons / cycles à créer

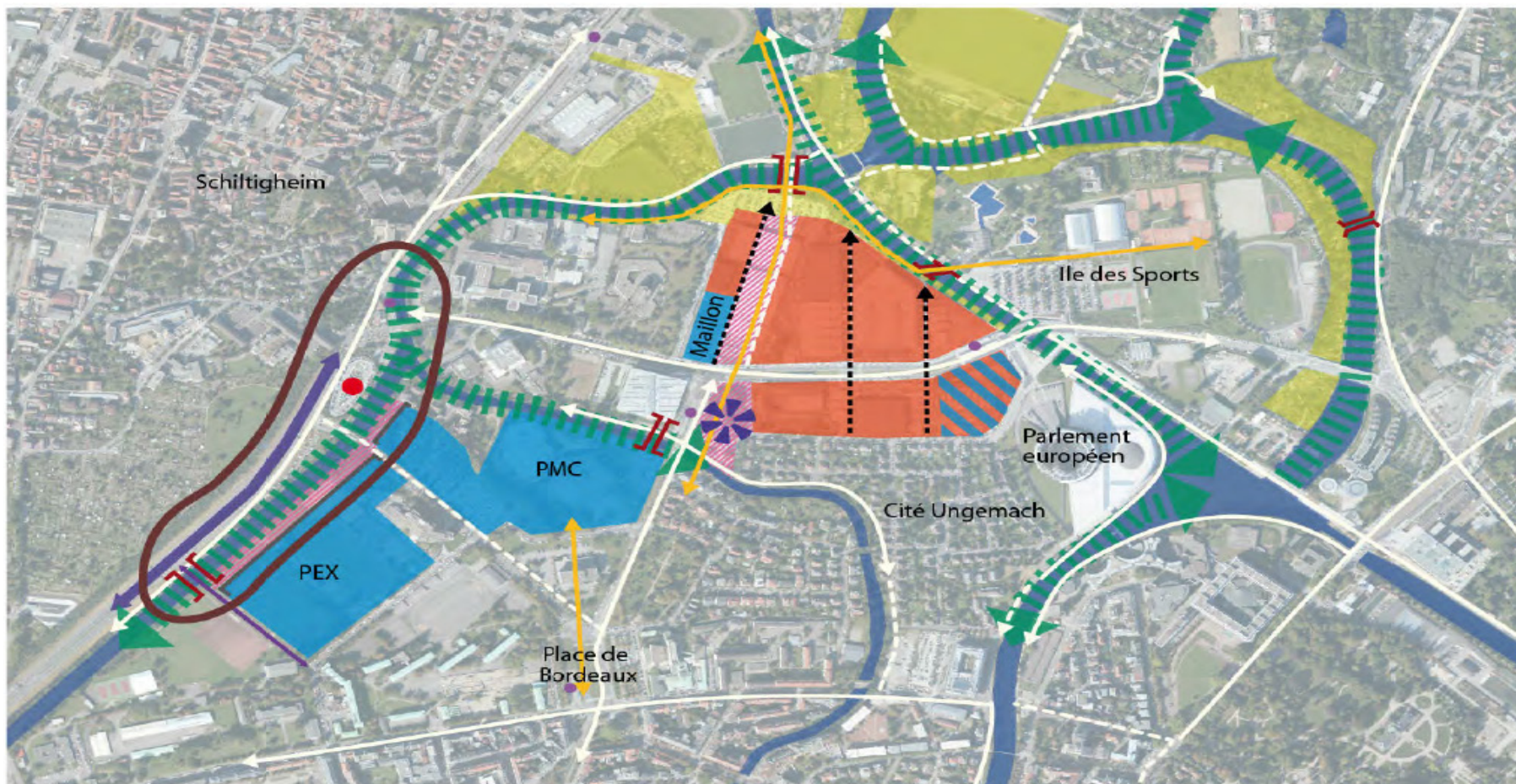


## Exemple

PLU Eurométropole de Strasbourg, 2015 « OAP MÉTROPOLITAINES : Wacken Europe »

Cette OAP regroupe les deux catégories d'OAP évoquées (préservation et développement) et prévoit sur la même cartographie la mise en valeur de l'entrée

de ville, préservation d'espaces agricoles mais aussi la prévision d'espaces de développement de la commune ou de secteurs à restructurer/requalifier.



- principe de cheminement piéton majeur à créer
- ligne de tramway à optimiser
- réseau vélo structurant existant / à créer / à améliorer
- autoroute à requalifier en voie urbaine
- principe de liaison fonctionnelle à créer
- accessibilité au P+R à améliorer
- principe de franchissement piétons / cycles à créer

- secteur mixte bureau / logement / équipement / service
- secteur à réserver à l'extension du Parlement européen
- équipement public à créer, à restructurer
- espace naturel et agricole à préserver et à valoriser en partie en parc public ou en bassin
- espace public à requalifier, à créer
- réseau hydrographique à mettre en valeur
- continuité écologique et paysagère à conforter

- perméabilité visuelle à créer
- seuils d'entrée de ville à traiter
- centralité à développer

**ADEUS**  
Sources : BD Ortho CUS, 2010 ;  
Réalisation ADEUS, mars 2015

# ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION DES ZONES À URBANISER ET DE LA RÉALISATION DES ÉQUIPEMENTS CORRESPONDANTS

Ce type d'OAP a pour objet d'indiquer l'ordre de priorité retenu pour l'ouverture à l'urbanisation des zones AU délimitées par le PUD et de programmer en conséquence la réalisation des équipements publics nécessaires.

La position de l'échéancier dans le PUD n'est pas dans le rapport de présentation mais dans ses OAP, il est donc opposable en termes de compatibilité. C'est pourquoi, même s'il ne s'agit que d'un ordre indicatif, en cas de changement, il reste conseillé aux rédacteurs des PUD de le régulariser lors d'une évolution du PUD. Par ailleurs, il est également conseillé de mettre en œuvre une évaluation régulière avec une analyse des résultats visant d'une part à réaliser les équipements nécessaires aux zones AU dans l'ordre mentionné et d'autre part à identifier des évolutions nécessaires des OAP concernées.

L'explication du choix de l'ordre de l'ouverture à l'urbanisation peut être rédigée sous forme littérale, ou sous la forme d'un tableau récapitulatif qui mentionne notamment les éléments suivants : chaque zone, l'échéance de son ouverture (en année ou en termes plus généraux), éventuellement les modalités envisagées pour son ouverture à l'urbanisation et les justifications qui ont menées à choisir cet ordre de priorité.

Cet échéancier est un outil prospectif des OAP qui est justifié à partir du diagnostic territorial et notamment de ses parties prospectives :

- état des équipements mais aussi travaux de renforcement ou de création planifiés ;
- production de logement actuelle et projetée ;
- projets de renouvellement urbain ou autres grands projets d'urbanisme de la commune ;
- etc.

Ainsi il est possible de mettre en parallèle ces éléments de diagnostic et la priorisation de l'ouverture à l'urbanisation retenue.



PLU de Cranves-Sales , OAP, « Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des secteurs à urbaniser »

Cet échéancier rappelle les zones concernées par l'ouverture à l'urbanisation, leur vocation principale et donne une idée générale de leur ordre de priorité sans préciser de date de réalisation.

### Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des secteurs A Urbaniser

ZONES A URBANISER			TERME PREVISIONNEL		
Lieu-dit	Vocation dominante	Dénomination	Court	Moyen	Long
<b>1AU (12)</b>					
Rosses / Les Hutins	Habitat	1AUh – oap1	X		
La Bergue / Les Glyamis-Sud	Habitat	1AUhb – oap2	X		
Chef-lieu / Route des Fontaines	Habitat	1AUh1 – oap3		X	
La Bergue / Sur Pelvat	Habitat	1AUhb – oap4	X		
La Bergue / Nord	Habitat	1AUh – oap5			X
Les Petits Bois	Habitat	1AUh1	X (réalisé à ce jour)		
Lossy Nord	Habitat	1AUhp			X
Lossy Est	Habitat	1AUhp			X
Petits Bois / Les Tattes (2)	Activités	1AUX – oap6	X		
La Bergue	Activités	1AUX – oap8	X		
Borly II (Sud)	Activités	1AUX – oap 9		X	
Borly / Les Esseims	Habitat	1AUh – oap10	X		
<b>2AU (4)</b>					
Martigny / Grands Champs	Habitat	2AU			X
Martigny / Chez Compagnon	Habitat	2AU			X
La Bergue Les Plantées	Habitat	2AU			X
La Bergue Les Grandes Pausas	Habitat	2AU			X



PLU de la Commune de Tillières, OAP, « Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation »

Cet échéancier est basé sur la production de logement (demandée par les documents d'ordre supérieur du PLU) et est donc justifié pour pouvoir y répondre.

Les ouvertures à l'urbanisation à vocation principale d'habitat en extension du centre bourg de Tillières concernent les secteurs de La Frémonderie (court / moyen et long terme) et de la Guilboterie (long terme). Le potentiel total de ces secteurs est estimé à environ 80 à 95 logements à horizon 10 ans.

Le potentiel estimé en renouvellement urbain ou en comblement de « dents creuses » au sein du centre bourg de Tillières et des villages de La Guiltière et de La Poterie est estimé à environ 30 logements (dont une dizaine seront réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble (derrière le cimetière), le reste relevant d'initiatives particulières d'optimisation foncière ou de divisions parcellaires).

Par ailleurs, le PLU identifie au sein des documents graphiques du règlement une dizaine de constructions existantes en zone agricole susceptible de changer de destination.

Soit un total de 120 à 135 logements à horizon 10 ans (environ 10 logements / an), dans le cas d'une optimisation de l'ensemble des dents creuses et en cas de changement de destination de l'ensemble des bâtiments repérés comme susceptibles d'être rénovés.

Une urbanisation différée des zones en extension du bourg (1AU, 2AU (zones à urbaniser à long terme)) ainsi qu'un encadrement des opportunités de développement des villages et hameaux agricoles permettront d'atteindre l'objectif visé par les documents d'ordre supérieur (SCoT notamment).

**Tableau récapitulatif de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation :**

Secteur	Nombre de logements envisagés (approximatif)	Echéances prévisionnelles
Renouvellement urbain + Dents creuses	30	Sur la durée de vie du PLU, estimée à 10 à 15 ans
Changement de destination	10	Au-delà de la durée de vie du PLU
<b>Zones ouvertes à l'urbanisation :</b>		
La Frémonderie I (1AU)	10 logements	Court terme
La Frémonderie II (2AU)	50 logements	Moyen / Long terme
La Guilboterie (2 AU)	30 à 35 logements	Moyen / Long terme

PLU de Notre-Dame-de-Monts, OAP, « Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation »

Cette OAP est composée de plusieurs pages explicatives avant l'établissement de ce tableau récapitulatif. L'échéancier ne fait pas uniquement figurer les zones à urbaniser car la justification basée sur la production de logement est étudiée à l'échelle de toute la commune.

Tableau récapitulatif de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur	Densité minimale	Nombre de logements minimum	Echéances prévisionnelles	Zonage au PLU
<b>Dents creuses et divisions parcellaires diffuses</b>	Toute la commune	15 logts/ha	130 logements	Sur toute la durée du PLU	U
<b>Dents creuses stratégiques</b>	Route du Fief Haut	15 logts/ha	57 logements	Sur toute la durée du PLU	UC
<b>Secteur de renouvellement urbain</b>	Centre-bourg	20 à 40 logts/ha	43 logements	Court-Moyen terme	UAp
	Rue des Maraichins	40 logts/ha	52 logements	Moyen-Long terme	UAp
<b>Zones AU</b>	Rue de la Barre de Monts	15 à 20 logts/ha	84 logements	Court-Moyen-long terme	1AUh et 2AU (habitat)
	Le Clos du Bourg	20 logts/ha	26 logements	Court-Moyen terme	1AUh
	Fief Noumois	20 logts/ha	7 logements	Court-Moyen terme	1AUh
	Pré Guichard	15 logts/ha	114 logements	Court-Moyen terme	1AUh
	Orgatte	15 logts/ha	11 logements	Long terme	1AUh
	Bois Soret	15 logts/ha	34 logements	Long terme	1AUh
	Zone de la Taillée			Court-moyen terme	1AUe (activités)
<b>TOTAL</b>	Toute la commune	/	558 logements, soit environ 45 log/an pendant 12 ans	Sur toute la durée de vie du PLU, soit 12 ans	

Il convient de donner une fourchette d'ouverture à l'urbanisation (par exemple : 5 à 8 ans) et non une date précise. L'aménagement dépend non seulement de l'existant, mais également de l'évolution de l'humain. Par conséquent, il n'est pas possible de prévoir de manière rigide une date d'ouverture à l'urbanisation.

En outre, une seconde raison préside au caractère imprécis de la date d'ouverture à l'urbanisation. En effet si la date était trop précise, il existerait un risque de caducité de l'OAP qui pourrait donner prise à un contentieux en cas d'ouverture à l'urbanisation tardive. C'est pourquoi la rédaction de cet échéancier doit rester souple (ex : court, moyen ou long terme).



# RÉCAPITULATIF ET POINTS DE VIGILANCES POUR LA RÉALISATION D'UNE OAP

Exemple : PLU du Lamentin, Martinique, 2014

Cette OAP, sur une partie de la ville, s'applique en complément du règlement et de son zonage. Elle permet ainsi au plan d'urbanisme de traiter les différents enjeux d'un même secteur de projet et d'éviter les modifications successives du document d'urbanisme en restant d'application souple, adapté à la temporalité du projet et capable d'intégrer les évolutions du projet de sa définition à sa réalisation.

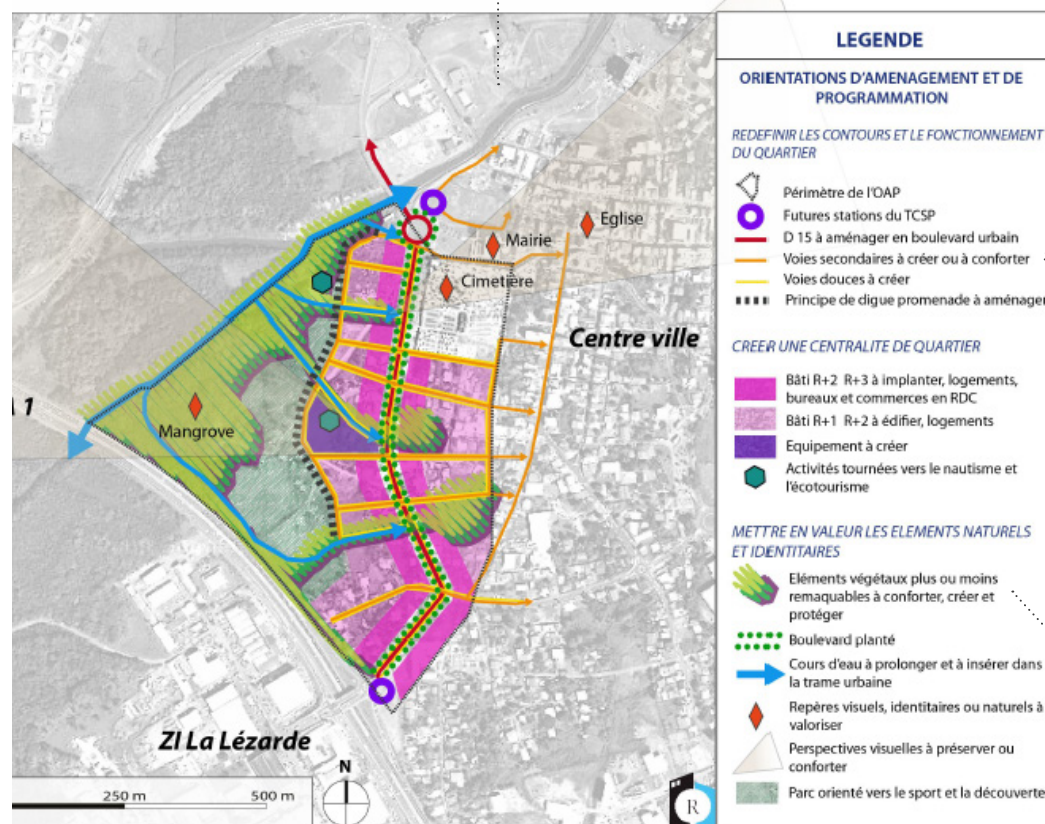
Les principes d'actions définis ici permettent une cohérence d'ensemble à l'aménagement du secteur : l'OAP s'applique même si la collectivité ne maîtrise pas le foncier et donne la possibilité d'orienter sans se substituer au porteur de projet (à la différence des emplacements réservés qui impliquent la maîtrise foncière du terrain).

Ce type d'OAP multithématique est particulièrement intéressant pour :

- les extensions urbaines ;
- les lieux de renouvellement urbain ;
- les secteurs naturels (protection d'éléments de paysage, aménagement de sentiers, etc.) ;
- l'expression des projets en zones à urbaniser (définissant les principes de voiries et les autres objectifs de développement de la zone).

Ces OAP peuvent notamment prévoir : la création ou l'aménagement de voies ; l'organisation des bâtis ; la programmation ; la trame verte et bleue ; les éléments à préserver ou mettre en valeur qu'ils relèvent du patrimoine bâti ou naturel ; les principes d'aménagement de nouveaux quartiers ; l'aspect des constructions ; la préservation de perspectives et points de vue ; l'intégration des bâtiments dans la pente, etc.

Le choix d'un fond de carte photographique permet de bien situer le secteur, cependant les figurés doivent alors rester indicatifs pour préserver la souplesse dans la réalisation de l'OAP.



**Voies :** L'OAP correspond à des principes de liaisons, sans définition précise de la localisation ni de la largeur de la voie à créer et sans maîtrise foncière prévue. La légende pourrait indiquer « tracé de principe »

**Remarque :** Les terrains ne sont pas précisément réservés, sont constructibles et restent la propriété de leur propriétaire actuel sans application du droit de délaissement.

**Mangrove :** Les orientations sont en accord avec les objectifs de développement durable et le projet de territoire.

**Différences avec le règlement :** L'OAP indique des principes de continuité écologique, des idées de perspectives, etc. L'enjeu et l'objectif qualitatif à atteindre sont indiqués, les moyens de mise en œuvre restent souples. En complément, le règlement peut établir des interdictions de construire ou des normes strictes (recul des constructions par exemple)

**Figurés :** La représentation des perspectives et du parc sont peu visibles et peuvent être complétés par d'autres cartes ou schémas

**Schémas :** Chaque orientation identifiée sur la carte peut être complétée par un schéma des attendus : cf. ci-dessus les exemples de schéma de voirie (PLU de Ville-la-Grand), schémas et photos des aménagement végétalisés et trame verte et bleue (PLU Eurométropole de Strasbourg), photos de principes de clôtures (PLU d'Orléans).

**Programmation :** L'OAP peut définir des principes de programmation par bâtiment comme la localisation privilégiée des commerces le long d'une voie. Dans ce cas, le règlement peut s'appuyer sur les localisations de l'OAP pour prescrire des règles particulières (par exemple sur l'implantation du front commercial, la hauteur du bâti, son aspect, etc.)





# POINTS CLÉS

## CHOISIR D'INTÉGRER UNE OAP DANS LE PUD



Les OAP sont une partie facultative des PUD. Dès lors, le choix de leur utilisation pour mettre en œuvre la stratégie urbaine définie dans le projet de ville doit être guidé par la considération de leurs particularités par rapport aux dispositions du règlement.

En effet, si les OAP n'ont pas la même force contraignante que le règlement et ne sauraient interdire toute construction dans une zone ou un secteur, elles ont l'avantage d'offrir une souplesse intéressante pour les problématiques identifiées avec un objectif général tout en laissant une marge de manœuvre quant aux moyens utilisés par les projets pour y contribuer.

Une fois l'utilisation d'une OAP décidée dans le PUD, son articulation avec les autres parties du PUD, notamment sa complémentarité avec les normes précises et contraignantes du règlement est intéressante à travailler.

# CHOISIR D'INTÉGRER UNE OAP DANS LE PUD

## L'OAP PAR RAPPORT AUX AUTRES DOCUMENTS DU PUD

Avant d'intégrer une orientation d'aménagement à un PUD, il est nécessaire de vérifier s'il s'agit effectivement de l'outil le mieux adapté du PUD en fonction de l'objectif recherché. Pour cela il est indispensable de prendre conscience des principales différences entre les dispositions contenues dans les OAP et les autres éléments du PUD.

Ainsi, lorsque les rédacteurs du PUD souhaitent traduire le projet de territoire contenu dans le rapport de présentation, ceux-ci peuvent édicter des mesures qui seront soit dans les OAP, soit dans le règlement ou pensées en complémentarité dans les deux.

	Diagnostic	Projet de ville ou Projet de territoire	Règlement	OAP
Opposabilité	Éléments indicatifs sans force contraignante qui ne sont pas opposables aux autorisations d'urbanisme	Éléments indicatifs sans force contraignante qui ne sont pas opposables aux autorisations d'urbanisme	Dispositions opposables en termes de conformité, c'est-à-dire strictement appliquées par toute autorisation d'urbanisme. Le règlement interdit toute différence entre la norme et la mesure d'exécution.	Dispositions opposables en termes de compatibilité, c'est-à-dire avec plus de souplesse que le règlement. Les autorisations d'urbanisme ne contredisent pas le contenu de l'OAP et peuvent y contribuer même partiellement.
Formalisme	Éléments de formes et précisions diverses, sans impact sur leur application. Leur objectif est d'être les plus clairs et didactiques possibles.	Éléments d'explication du projet de développement de la commune généraux (ex : schémas indicatifs). Leur objectif est d'être les plus clairs et didactiques possibles.	Dispositions précisément édictées, claires, sans ambiguïté. L'objectif à atteindre ainsi que les moyens à mettre en œuvre sont clairement définis et imposés à toute autorisation d'urbanisme.	Orientations plus ou moins précises, indiquant l'objectif poursuivi tout en laissant une certaine souplesse dans les moyens à mettre en œuvre dans les projets pour y parvenir.
Interdiction de construire	Éléments indicatifs portant la justification des zones inconstructibles.	Éléments indicatifs portant la justification des zones inconstructibles.	Dispositions pouvant contenir l'interdiction de construire (zones inconstructibles, emplacements réservés, etc.).	Dispositions pouvant contraindre les constructions sans pouvoir les interdire complètement.
Vision stratégique	Éléments de diagnostic prospectifs pour anticiper les évolutions possibles de la commune (notamment évolution de la population et construction de logements).	Éléments du projet de ville portent une vision générale et stratégique du territoire.	Dispositions traduisant précisément le projet de ville avec des mesures concrètes.	Dispositions traduisant les enjeux du projet de ville en laissant une marge d'appréciation en fonction de la définition du projet.

# DISPOSITION RÉGLEMENTAIRE OU ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT, LES QUESTIONS À SE POSER

Afin de définir l'utilité d'une OAP pour le territoire et si une disposition doit figurer dans celle-ci ou au règlement, les rédacteurs des PUD doivent se poser les questions suivantes :

- Quelles sont les problématiques concernant le territoire communal qui pourraient justifier le recours aux OAP ?
  - Continuité écologique
  - Protection environnementale particulière
  - Mise en valeur du patrimoine bâti
  - Commerces
  - Réseaux
  - Aménagement de voirie
  - Quartier à rénover
  - Zone à ouvrir à l'urbanisation
  - etc.
- Ces problématiques peuvent-elles être complètement gérées par le règlement et son zonage ?
  - La localisation est-elle identique à celle des zonages ? Les problématiques peuvent-elles entrer dans le cadre des dispositions applicables à toutes les zones (sur l'ensemble de la commune) ?
  - Les prescriptions envisagées doivent-elles être rendues strictement obligatoires ou simplement favorisées dès que cela est possible ?
  - S'agit-il de règles d'application précises ou modulables en fonction de chaque projet ?
  - Souhaite-on agir sur des règles précises (hauteur, recul, etc.) ou simplement encadrer le droit de construire avec des principes d'aménagement en laissant les modalités de leur application librement définie en fonction des projets ?
  - Les éléments à préserver ont-ils besoin d'une protection stricte ou peuvent-ils être mis en valeur de plusieurs façons ?

- Est-il nécessaire pour atteindre l'objectif de rendre une partie du territoire inconstructible ?
- En cas de zones à urbaniser, un échancier pour leur ouverture est-il nécessaire ?
- Quelle modalité pour une ouverture à l'urbanisation des zones AU (ZAC, procédure PUD, OAP) ?

Lorsque ces questionnements mènent les rédacteurs des PUD à choisir d'intégrer une OAP au PUD, alors sa place en complémentarité avec les autres documents du PUD est à définir, en particulier avec le rapport de présentation qui la justifie et le règlement qui peut la compléter par des dispositions plus contraignantes

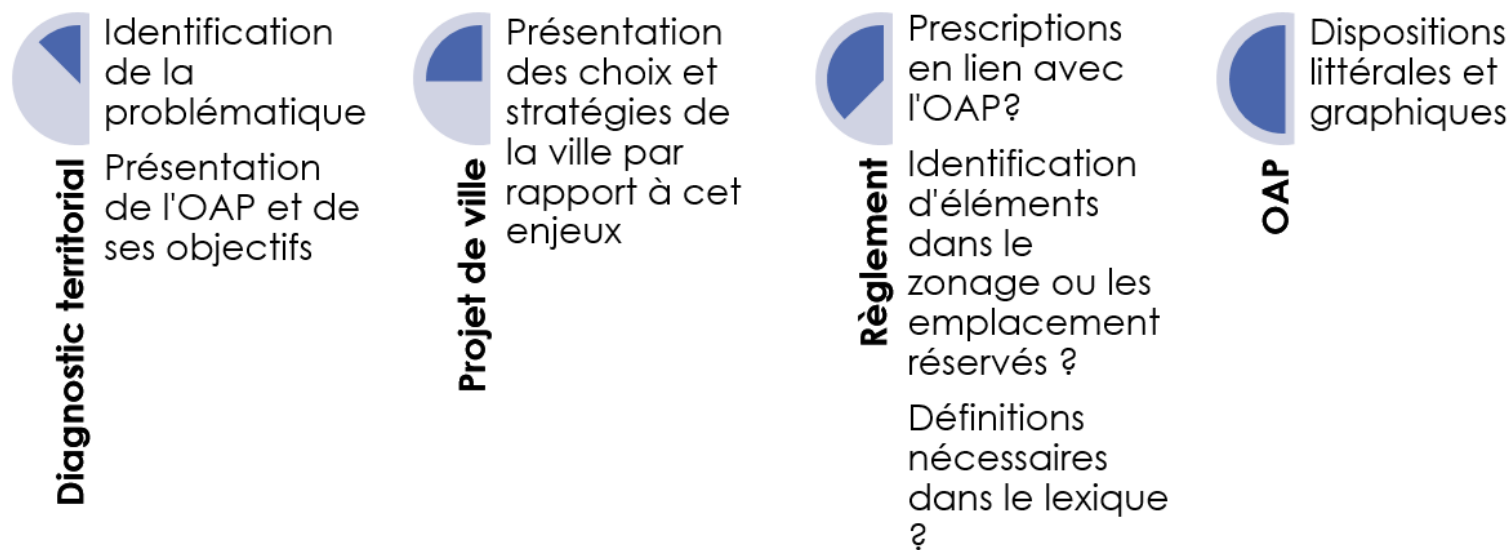


# COMPLÉMENTARITÉ ENTRE LES OAP ET LES AUTRES ÉLÉMENTS DU PUD

Une fois que le choix est fait d'avoir recours à une OAP, l'articulation de celle-ci avec le reste du PUD est réfléchi pour une complémentarité optimale.

Le choix d'assortir la rédaction d'une OAP d'indications figurant au règlement ou dans ses pièces graphiques dépend de leur précision, de la valeur que la commune souhaite leur conférer et éventuellement des incidences liées, telle que la capacité de la collectivité à les supporter financièrement : droit de délaissement par exemple.

À titre illustratif, un tracé dont les principes figurent au sein des dispositions portant sur les transports et les déplacements, peut donner lieu à la définition d'un ou plusieurs emplacements réservés au sein du règlement, en plus de l'OAP, si ce tracé est connu avec un degré suffisant de certitude et si sa réalisation est suffisamment certaine (en termes d'échéance raisonnable). En revanche, si le projet n'est qu'au stade d'un principe, l'expression au sein de l'OAP sera suffisante.





# TABLE DES ABRÉVIATIONS

**Analyse AFOM** : Analyse des Atouts, Faiblesses, Opportunités, Menaces

**COS** : Coefficient d'Occupation du Sol

**CSP** : Catégorie Socio-Professionnelle

**CUNC** : Code de l'Urbanisme de la Nouvelle-Calédonie

**DUP** : Déclaration d'Utilité Publique

**ICPE** : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

**ISEE** : Institut de la Statistique et des Études Économiques de Nouvelle-Calédonie

**Lp.** : Loi du Pays

**OAP** : Orientations d'Aménagement et de Programmation

**PS** : Province Sud (ou article issu de la délibération provinciale)

**PUD** : Plan d'Urbanisme Directeur

**SHON** : Surface Hors Œuvre Nette

# RÉFÉRENCES

- 1 [www.diagnostic-territoire.org](http://www.diagnostic-territoire.org), 2016
- 2 CERTU « Le PLU » Fiches thématiques, Juin 2013
- 3 «NC2025 - Orientations et moyens : propositions», Version novembre 2013
- 4 CE 29 avr. 1998, Soc. Cosson c/ Min. Environnement, BJD 3/1998, p. 170, concl. Girardot. Par ailleurs, dans l'arrêt « Chambre d'agriculture de la Mayenne » (CE 4 déc. 1995, concl. Piveteau, BJD 6/1995, p. 449)
- 5 TA Rennes 2 déc. 2011, M. Y. Waron, AJDA 2012, p. 899, concl. P. Report
- 6 CE 30 sept. 1988, Martres c/ Commune de Mimizan, Rec. CE p. 322
- 7 Extrait du GRIDAUH
- 8 CAA Paris 2 avr. 2009, Ville de Paris, req. n° 07PA03868, AJDA 2009, p. 1672, concl. B. Bachini. Le tribunal administratif de Paris a toutefois censuré en première instance, estimant qu'un PLU ne pouvait pas interdire « par principe » les changements de destination (TA Paris 2 août 2007, Préfet de Paris, req. n° 0700962). Cette annulation a été à l'origine de la possibilité, issue de la loi « LME » du 4 août 2008, « d'identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif » (c. urb., art. L. 123-1-5 7° bis). Cette possibilité de la loi "LME" a été reprise dans le CUNC à l'article Lp. 112-10 k).
- 9 CE 8 juin 2010, SARL Immo Concept, req. n° 317469 ; BJD 2011, n° 1, p. 23, concl. P. Collin
- 10 Extrait du GRIDAUH « L'écriture des PLU-Fiche 5 Le contenu du règlement du plu : jusqu'où est-il possible d'aller ? (les limites de l'habilitation législative) », Août 2012
- 11 TA de Nouméa, 1 juin 2017, n°1600394
- 12 CE. Sect. 27 juillet 2012, M. Hoffman, n° 342908, Rec. CE p. 297, concl. X. De Lesquen.
- 13 CE 29 déc. 1995, Mme Antoinette X, req. n° 122960
- 14 CAA Versailles, 10 mai 2007, Commune de Ballancourt-sur-Essonne, req. n° 05VE01731
- 15 CE. Sect. 27 mai 1988, Mme Sekler, n°79530, Rec. 223
- 16 CE. SSR. 31 mars 2010, Commune de Châteauneuf-du-Rhône, n° 313862, Rec. 1013.
- 17 CAA Bordeaux 30 déc. 2005, Commune d'Aslonnes, n° 02BX02119, BJD 2006.389
- 18 CE, 30 juill. 1997, n° 160007, Assoc. comité défense et protection du site de Cordes : JurisData n° 1997-050713
- 19 CE, 10 juillet 1987, commune de Feucherolles, n° 55255
- 20 Par exemple CE, 26 mai 1999, n° 137965, Ville Massy : JurisData n° 1999-050526 ; RD imm. 2000, p. 36 ou CE, 26 octobre 1994, Association cadre de vie des résidents de Courbevoie-Bécon, n° 124062.
- 21 CE, 31 juill. 1996, n° 129058, Viollet : JurisData n° 1996-051057
- 22 CE, 16 mai 2011, n° 324967, Sté LGD Développement : JurisData n° 2011-008914
- 23 CAA Marseille, 3 juill. 2014, n° 12MA0705, Cne Hyères-les-Palmiers
- 24 CE, 17 mai 2002, Kergal
- 25 CE, 6 oct. 1995, n° 151075
- 26 Rép. min. n° 27209 : JOAN Q 11 mars 1991, p. 950
- 27 Articles Lp. 112-17 et R. 121-4 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie.
- 28 CERTU - Le Plan Local d'Urbanisme – Juin 2013 - Fiche n°4 « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation »
- 29 CE.26 mai 2010. N° 320780
- 30 CAUE, atelier URBA, Les orientations d'aménagement, un outil de projet pour les PLU en faveur du développement durable, 2008
- 31 CERTU « Le PLU » Fiches thématiques – Juin 2013



# SOURCES BIBLIOGRAPHIQUES

- Agence de développement et d'urbanisme de l'agglomération strasbourgeoise (ADEUS), « Plan Local d'Urbanisme : mettre en œuvre la Trame Verte et Bleue », Les notes de l'ADEUS n°134, Septembre 2014
- Agence d'Urbanisme de l'Arrondissement de Béthune (AULAB), « Méthodologie du diagnostic agricole foncier », Février 2014
- Centre d'études sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les Constructions Publiques (CERTU), « Le PLU », Fiches thématiques n°1 à 4, 2013
- Centre d'études sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les Constructions Publiques (CERTU), « Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) tenant lieu de PLH et PDU - Éléments de cadrage juridique et technique », 2012
- Club PLUI, « Prise en compte de la dimension agricole dans les PLUi en milieu rural », Points de repère, Novembre 2013
- Club PLUI, « Rédaction des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) - Éléments de synthèse issus du retour d'expériences de la rédaction des OAP par quelques lauréats du Club PLUi. », Note de synthèse Groupe de travail national, juin 2013
- Commissariat Général au Développement Durable – Service de l'économie, de l'évaluation et de l'intégration du développement durable, « Fiche exemples 18 : Les orientations d'aménagement et de programmation des PLU », Décembre 2011
- Fédération Nationale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (FN CAUE) et Atelier URBA, « Les orientations d'aménagement, un outil de projet pour les PLU en faveur du développement durable », 2008
- Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, « Orientations et moyens : propositions », Schéma d'aménagement et de développement de la Nouvelle-Calédonie – NC 2025, Novembre 2013
- Groupement de recherche sur les institutions et le droit de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat (GRIDAUH), « Écriture des PLU », 2012
- Ministère du logement et de l'habitat durable, « Fiche technique 2 : La structure et le contenu du règlement », Décret relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme, Octobre 2016
- Ministère du logement et de l'habitat durable, « Fiche technique 5 : Les orientations d'aménagement et de programmation », Décret relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme, Juin 2016
- Ministère du logement et de l'habitat durable, « Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme », Avril 2017
- Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bagneux, OAP « Quartier Nord », OAP « Secteur des Mathurins », OAP « Secteur des Bas Longchamps », Décembre 2015
- Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cranves-Sales, « OAP – Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des secteurs à urbaniser », 2014
- Plan Local d'Urbanisme de la commune du Lamentin - Martinique, OAP, Janvier 2014
- Plan Local d'Urbanisme de la commune de Merignies, OAP Zone AU « La Mousserie » et OAP Zone AU « Le Village », 2015
- Plan Local d'Urbanisme de la commune de Notre-Dame-de-Monts, « OAP : Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation », 2014
- Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Chamond, OAP – Gestion des eaux pluviales
- Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Germain-en-Laye, OAP, Octobre 2005
- Plan Local d'Urbanisme Eurométropole de Strasbourg, OAP thématiques – Trame Verte et Bleue, OAP métropolitaine « Coteaux Ouest », OAP métropolitaine « Deux rives », OAP métropolitaine « Wacken Europe », 2015
- Plan Local d'Urbanisme de la commune de Tillières, OAP : Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, 2014
- Plan d'Urbanisme Directeur de la commune de Boulouparis, Août 2013
- Plan d'Urbanisme Directeur de la commune de Dumbéa, décembre 2012
- Plan d'Urbanisme Directeur de la commune du Mont Dore, Mars 2013
- Plan d'Urbanisme Directeur de la commune de Nouméa, Mars 2013
- Plan d'Urbanisme Directeur de la commune de Pouébo, 2016

**Crédit Photo : Fabrice Wenger /province Sud et images issues d'internet**

# ANNEXES



# ANNEXE N°1

## EXEMPLE D'OUTIL DIDACTIQUE

### ***Accompagnement du lecteur du PUD***

Dans un souci de clarté et de transparence, certains plans d'urbanisme prévoient un « Guide de lecture » pour expliquer et accompagner dans l'utilisation d'un document qui peut sembler très complexe au premier abord. Ce document ne fait pas partie du plan et n'a pas de valeur juridique mais a une forte portée didactique qui permet une meilleure appropriation du document par tous.

Le « Guide d'utilisation » du plan local d'urbanisme de Marseille répond par exemple aux questions suivantes :

- Quelle est la composition détaillée du plu ?
- Quel est l'impact du PLU sur la vie quotidienne des Marseillais ?
- Quelles sont les grandes orientations du projet d'aménagement et de développement durable (projet de ville) ?
- Quelle est la méthodologie de définition des zones et du règlement ?
- Quelles sont les orientations d'aménagement ?
- Comment s'articule la recherche entre les différents documents du plu ?
- Quels documents consulter et dans quel ordre ?
- Comment lire les planches graphiques ?
- Comment lire le règlement des zones ?
- Quels sont les différents articles du règlement ?
- Comment consulter les pièces du plu sur internet ?
- Comment trouver le numéro de la planche correspondant à une adresse ?

L'ensemble est présenté de manière très synthétique, graphique et didactique.

(Extrait ci-après.)



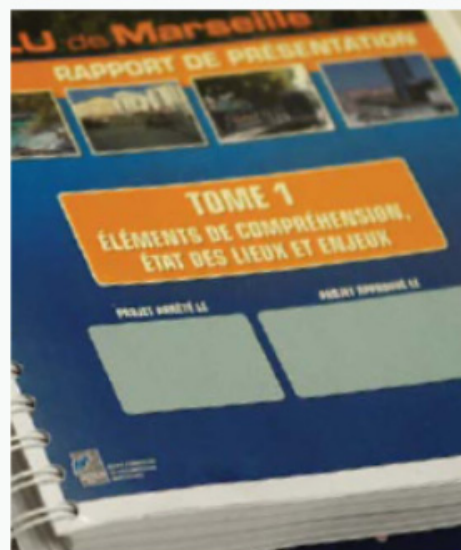


# LA COMPOSITION DÉTAILLÉE DU PLU

## 1 LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Il permet de comprendre l'ensemble du document et d'exposer la démarche qui a permis l'aboutissement du projet. Il est composé de 4 tomes : les éléments de diagnostic (tome 1), les explications des choix inscrits au PLU (tome 2), l'évaluation environnementale qui permet d'estimer l'impact du PLU sur l'environnement (tome 3), le résumé non technique (tome 4).

<b>Tome 1</b> Eléments de compréhension, état des lieux et enjeux	<b>Tome 3</b> Évaluation environnementale
<b>Tome 2</b> Explication des choix effectués	<b>Tome 4</b> Résumé non-technique



## 4 LE RÈGLEMENT



Il précise les règles de constructibilité et d'aménagement applicables à chaque parcelle. Les planches graphiques, applicables à l'ensemble de la commune, sont la traduction graphique du règlement.

Le règlement écrit est composé de 5 tomes.



### Pièces écrites

- Tome 1**
  - Terminologie
  - Dispositions générales
  - Zones urbaines (hors zones spécifiques)
  - Zones à urbaniser
  - Zones naturelles
- Tome 2**
  - Zones et secteurs spécifiques (plan masse, ZAQ)
- Tome 3**
  - Annexes des dispositions générales : art.13, art. 21
  - Annexes 3, 4, 10 et 11
- Tome 4**
  - Liste des emplacements réservés et des servitudes L123-2 du Code de l'Urbanisme
- Tome 5**
  - Liste des éléments protégés au titre du L123-1 7° du Code de l'urbanisme



### Pièces graphiques

A-B-C

## 2 LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Clé de voûte du PLU, il définit les objectifs stratégiques et les axes du projet, qui seront ensuite déclinés dans les documents graphiques et réglementaires.



## 3 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

17 OA territoriales permettent de définir les principes que doivent respecter les projets, la réhabilitation ou la mise en valeur de secteurs ou quartiers spécifiques. 2 OA multi-sites traitent des franges urbaines et de l'habitat.



## 5 LES ANNEXES

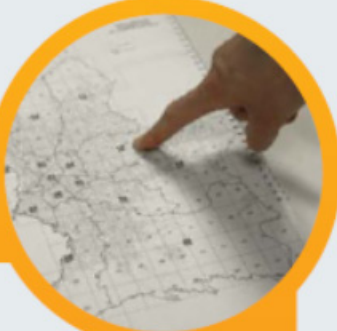
Elles comprennent d'autres documents (servitudes d'utilité publique...) dont les règles s'imposent au PLU et aux autorisations de construire, et des documents informatifs ou pédagogiques.





# COMMENT S'ARTICULE LA RECHERCHE ENTRE LES DIFFÉRENTS DOCUMENTS DU PLU ?

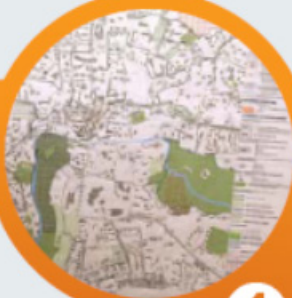
**1** Se repérer dans la commune.  
Chercher sa parcelle, son quartier ou un site en particulier



Identifier les légendes des planches graphiques

**2**

**3** Chercher le zonage et l'identifier  
1 zonage = 1 code lettres



**4**

Trouver le règlement écrit correspondant au zonage afin de comprendre les 14 articles du règlement



## À ne pas oublier

Consulter également les autres documents pouvant concerner le terrain de projet (liste des emplacements réservés, des éléments patrimoniaux protégés, des servitudes...)

# COMMENT LIRE LE RÈGLEMENT DES ZONES ?

**Précautions de lecture :** ci-dessous sont présentées de façon succincte les principales caractéristiques de chaque zonage courant. Pour une analyse plus détaillée, se reporter impérativement au règlement du PLU.

## UA : CENTRE ET TISSU DE TYPE CENTRAL

Concerne à la fois des zones de gestion (UA) et protection (UAp) des formes classiques et structurantes du tissu central, avec des possibilités d'évolution (UAe et UAr) des formes urbaines dans certains secteurs tout en protégeant les éléments patrimoniaux forts et les cœurs d'îlots (non-bâti et de pleine terre) qui participent à la nature en ville.

Ces zones s'accompagnent de mesures nouvelles comme l'assouplissement des règles de stationnement en matière de réhabilitation et une incitation à la mixité urbaine, au travers notamment des rez-de-chaussée à 4,5 m (implantation des commerces, artisanat, équipements, services...).

On retrouve une vaste diversité de sous-zonages avec un gradient dans les hauteurs et des spécificités propres pour le secteur Euroméditerranée (hauteurs, formes urbaines...), zoné en UAeE.



## Principales caractéristiques du zonage

- Absence de COS
- Hauteur maximale : de 16 m à 22 m sauf en UAr (28m) et UAeh (55 m et 150m NGF)
- Implantation du bâti : alignement sur voie sauf exception (recul de 6m minimum en UAr), bande constructible sauf en UAr (17 à 25 m selon les zones)
- Espaces libres et emprises au sol : préservation des cœurs d'îlots non bâtis plantés pleine terre (pourcentages variables)
- Spécificités propres au secteur Euromed (UAeE) : hauteur variant de 13 m à 55 m, règlement permettant une adaptation des projets (exemple : calcul spécifique pour les espaces de pleine terre...)



# LES DIFFÉRENTS ARTICLES DU RÈGLEMENT

Illustrations et exemples

## Attention :

Le règlement des zones et ses 14 articles ne conditionne pas à lui seul la constructibilité d'une parcelle. D'autres paramètres tels que les protections et servitudes représentées sur les planches sont à prendre en compte dans l'évolution d'une parcelle, ainsi que les orientations d'aménagement.

## NATURE DE L'OCCUPATION ADMISE

Constructions et aménagements autorisés dans la zone sous conditions

### Article 1 - 2

- ↳ **Article 1 :** Occupations et utilisations des sols interdites.
- ↳ **Article 2 :** Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.



## CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Conditions relatives au terrain

### Article 3 - 4 - 5

- ↳ **Article 3 :** Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public
- ↳ **Article 4 :** Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.
- ↳ **Article 5 :** Superficie minimale des terrains constructibles.

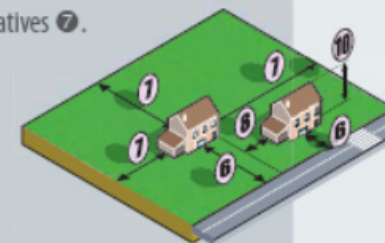


## CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Conditions relatives au projet

### Article 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14

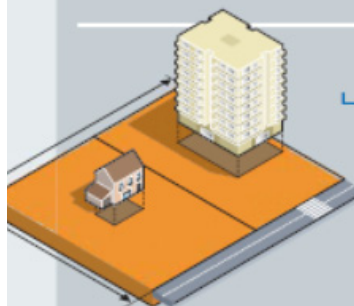
- ↳ **Article 6 :** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ⑥.
- ↳ **Article 7 :** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ⑦.
- ↳ **Article 8 :** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ⑧.
- ↳ **Article 9 :** Emprise au sol des constructions.
- ↳ **Article 10 :** Hauteur maximale des constructions ⑩.



- ↳ **Article 11 :** Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

- ↳ **Article 12 :** Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement.

- ↳ **Article 13 :** Espaces libres.



- ↳ **Article 14 :** Coefficient d'occupation des sols.

Le coefficient d'occupation du sol détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.



# ANNEXE N°2

FICHES DE SYNTHÈSE



# QU'EST-CE QU'UN PUD ?

## Rôle du PUD

Le plan d'urbanisme directeur (PUD) est un document d'urbanisme, au sens de l'article **Lp.111-1 du CUNC**, qui établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe les règles générales d'utilisation du sol à l'échelle de la commune.

- **Pour les habitants**, le PUD détermine les règles d'utilisation du sol à partir desquelles les travaux et opérations sont autorisés ou non.
- **Pour la commune**, l'objectif est de maîtriser l'urbanisation et le développement de son territoire et de définir les perspectives souhaitées de son évolution à travers le « projet de ville ». Dans ce sens, le PUD assure notamment :
  - la mise en place de protections des espaces naturels et du patrimoine ;
  - la considération des zones à risque ;
  - le choix de formes urbaines cohérentes ;
  - l'organisation des zones d'activités par rapport à l'habitat ;
  - la prise en compte de projets supra-communaux (de transports par exemple) ;
  - etc.

De plus, le PUD intègre des objectifs de **développement durable** qui doivent être pris en compte à chaque étape de son élaboration.

Ainsi le PUD est-il la traduction d'un projet

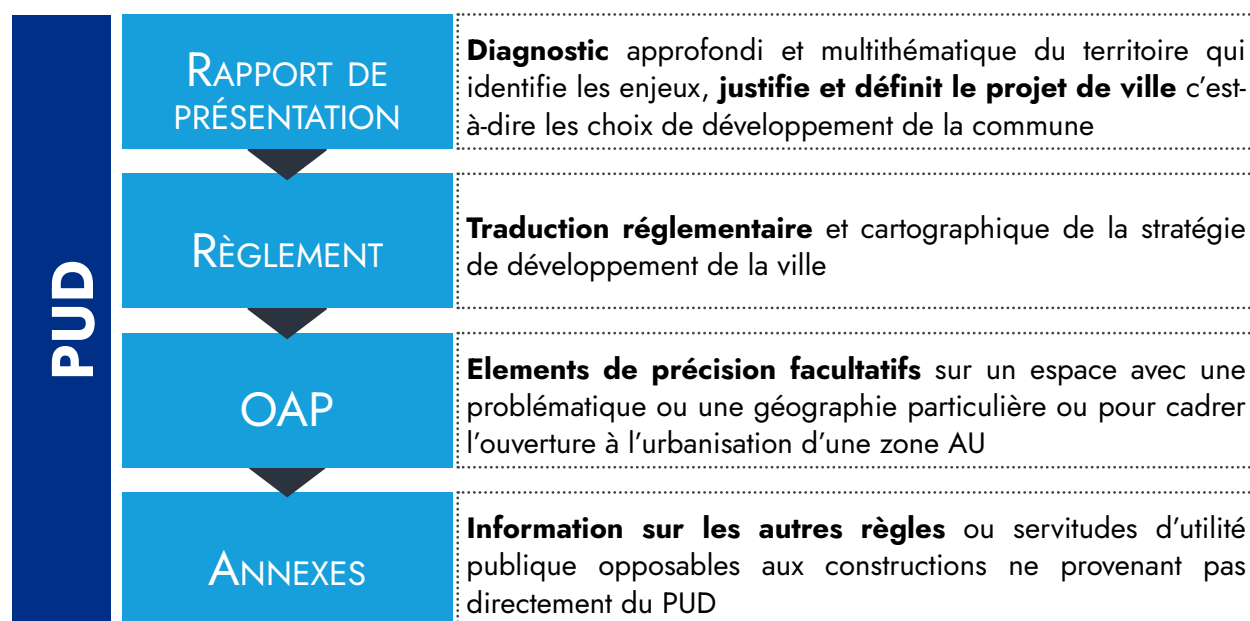
de développement du territoire qui assure l'équilibre entre les considérations d'intérêt général et le respect du droit de propriété individuel. Ce projet est co-construit entre la commune concernée et la province Sud.

Les communes, éventuellement soutenues par un bureau d'études, sont responsables des choix stratégiques d'aménagement et d'évolution de leur territoire ainsi que de la détermination des règles d'urbanisme qui s'y appliqueront.

La province Sud, en tant qu'autorité approuvant le PUD, est responsable de la légalité de son contenu. Elle accompagne techniquement les communes et veille au respect de la procédure administrative tout au long de l'élaboration du document (organisation des enquêtes administrative et publique, des comités d'études...). Enfin, la province Sud soutient financièrement ces collectivités.

## Composition du PUD

Les documents composant le PUD sont déterminés réglementairement par l'**article LP 112-2 du CUNC**. Le PUD comprend ainsi :



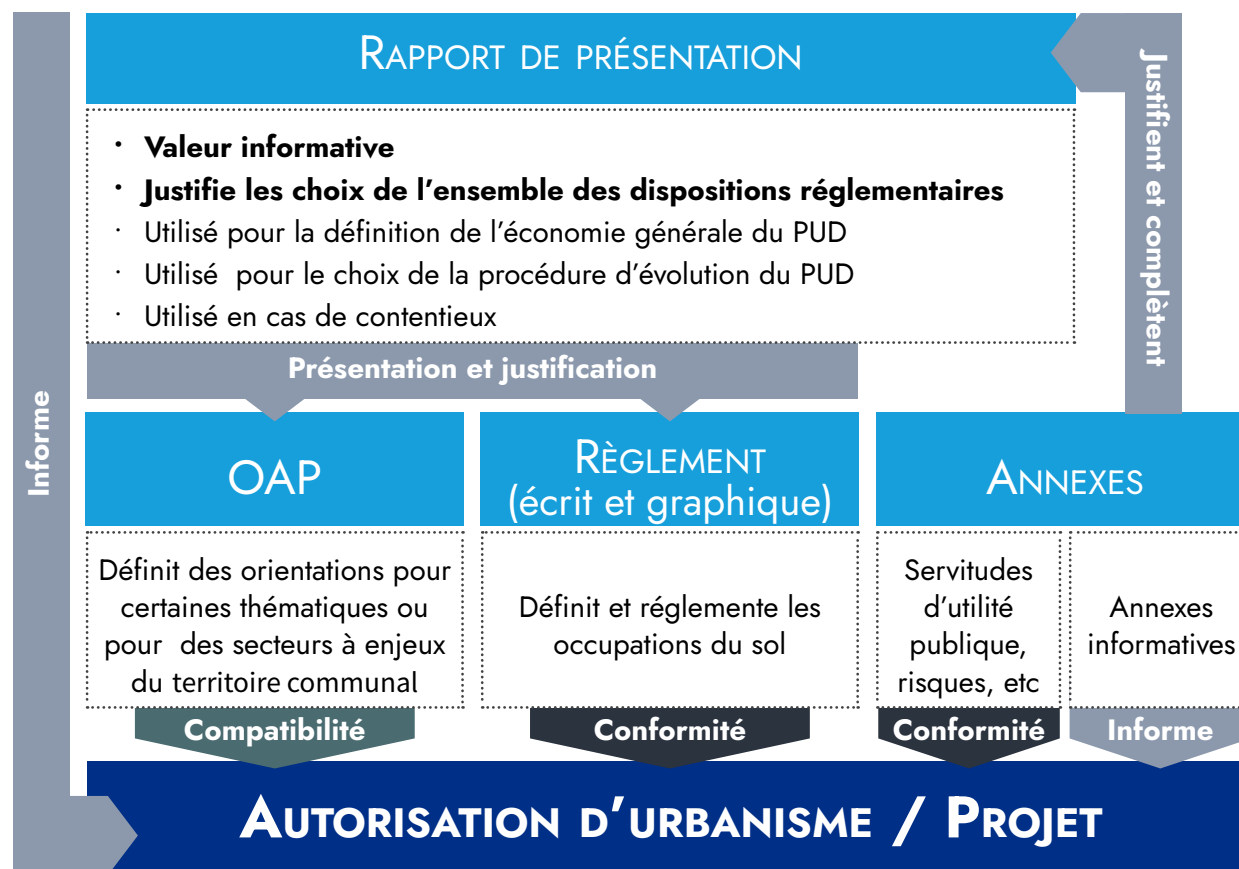
## Effets du PUD

Les éléments composant le PUD ont chacun une valeur juridique propre. Il ressort des dispositions de l'article Lp. 112-16 du CUNC que :

- le rapport de présentation a une valeur informative ;
- le règlement et éventuellement les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont les documents du PUD effectivement utilisés lors de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux ou d'opérations ;
- certaines annexes, en particulier les servitudes d'utilité publiques, les risques naturels et technologiques s'imposent au PUD et aux autorisations d'urbanisme. D'autres annexes sans valeur juridique propres sont informatives.

Le règlement et les OAP s'imposent différemment aux autorisations d'urbanisme. Alors que les projets d'urbanisme doivent être compatibles avec les OAP, ces mêmes projets doivent être conformes au règlement.

- La compatibilité implique l'absence de contrariété avec les orientations ou principes du document. Ainsi, le projet est « compatible » s'il contribue, même partiellement, à satisfaire l'objectif poursuivi.
- La « conformité » avec le règlement suppose une application stricte des règles qui y sont contenues.





## LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le rapport de présentation est une composante obligatoire du PUD. Il permet de comprendre le contexte communal et justifie le projet de ville retenu ainsi que les règles fixées, tout en prenant en compte les considérations du développement durable. Sa rédaction et sa mise en forme ne sont pas encadrées par le CUNC, pourtant elles revêtent une importance juridique et didactique très importante. Sa structure devra permettre une appropriation aisée, le PUD étant un document public, consultable et opposable.

Il est recommandé aux rédacteurs des PUD, pour plus de clarté, de suivre les parties énoncées à l'article LP 112-3 du CUNC et de les expliciter clairement par de grands titres dans le plan du document.

Ainsi, le rapport de présentation comprend :

- I. le diagnostic du territoire communal ;**
- II. le « Projet de ville » ou « projet de territoire » ;**
- III. l'exposé des règles contenues dans le règlement et la présentation des OAP (Orientation d'aménagement et de programmation).**



### CODE DE L'URBANISME DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE

Article Lp. 112-3

*À titre d'information, le rapport de présentation :*

- a) s'appuie sur un diagnostic, des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, de préservation de l'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services ;*
- b) justifie les choix d'urbanisme et d'aménagement retenus pour établir le projet de ville ou le projet de territoire et les perspectives de développement de la commune couverte par le plan ;*
- c) expose de manière synthétique les règles édictées par le règlement ;*
- d) précise, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation.*

## I. Diagnostic territorial

### Objectifs

Élément clé de la rédaction du PUD, le diagnostic doit permettre de poser les bases d'une analyse factuelle et d'une vision prospective du territoire pour permettre aux élus de déterminer les choix de développement futur de la commune.

Selon la délégation interministérielle à l'aménagement du territoire et à l'attractivité régionale (DATAR) le diagnostic est un « état des lieux qui recense, sur un territoire déterminé, les problèmes, les forces, les faiblesses, les attentes des personnes, les enjeux économiques, environnementaux, sociaux (...) Il fournit des explications sur l'évolution du passé et des appréciations sur l'évolution future ».

Par conséquent, le diagnostic territorial expose les caractéristiques de la commune, son contexte ainsi que les perspectives d'évolutions et les besoins en découlant. Il détermine également les points forts les points faibles et les enjeux du territoire communal.

**Le diagnostic est le socle du PUD et doit permettre d'expliquer et justifier l'ensemble des règles et orientations établies par celui-ci.**

### Forme

Le diagnostic est un document didactique, facilement compréhensible par tous. Pour cela, il est préconisé de :

- réaliser un tri dans les données disponibles pour ne développer que les thématiques à enjeux de la commune et éviter un empilement d'informations sans lien les unes par rapport aux autres. Toutes les thématiques nécessaires à la compréhension du territoire communal sont nécessaires ;
- inclure le cas échéant des éléments issus des communes voisines ;
- distinguer les éléments factuels des éléments prospectifs (ex. : population actuelle recensée ou tendances et projections d'évolution de la population) ;
- mettre les différents acteurs et experts autour de la table.

Il est recommandé qu'une synthèse soit établie à l'issue de l'étude de chaque thématique permettant d'en dégager les principales conclusions, si possible dans un langage non technique, ou à l'aide de tableaux récapitulant les enjeux.

***Le temps accordé à la réalisation du diagnostic ne doit pas être négligé car il constitue un moment privilégié pour les échanges et la réflexion. Il doit permettre aux élus de partager un état des lieux factuel de la situation territoriale et une vision des principales évolutions à prendre en compte sur la durée du plan.***

### Contenu

Le diagnostic traite de toutes les thématiques nécessaires à la compréhension du territoire communal et est établi selon une double approche « factuelle » (la situation actuelle du territoire) et « prospective » (sa situation future) afin d'apprécier les enjeux et les besoins. Ces éléments permettent de justifier les choix d'aménagement du territoire qui seront exposés dans le projet de ville.

Dans le cas de données manquantes ou obsolètes sur une thématique à enjeux de la commune, la réalisation d'études complémentaires peut apparaître nécessaire.

Ainsi le diagnostic territorial identifie :

- les points forts, les points faibles et les enjeux du développement de la ville ;
- les prévisions économiques et démographiques ;
- les besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, de préservation de l'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Le diagnostic sera aussi largement complété lorsqu'une évaluation environnementale est requise. En effet, en plus de l'étude de l'état environnemental de la commune, les impacts de la mise en œuvre du PUD y seront analysés.

## II. Projet de ville ou de territoire

### Objectifs

Le projet de ville (aussi appelé projet de territoire), fondé sur le diagnostic territorial, est **l'exposé de la vision future vers laquelle les élus communaux souhaitent que la ville évolue.**

**Le projet de ville ou de territoire est le garant de la cohérence générale du PUD.**

- Il est le projet d'urbanisme et d'aménagement du territoire communal en réponse aux enjeux identifiés dans le diagnostic.
- Il assure l'équilibre entre l'intérêt général et la préservation du droit de propriété des particuliers. Dans ce but, il est justifié par les conclusions du diagnostic territorial et explique comment il sera traduit réglementairement.
- Il doit respecter et agir en vue d'atteindre les objectifs de développement durable énoncés à **l'article Lp. 111-2 du CUNC.**
- Afin de s'assurer de sa pleine cohérence, il est également conseillé que le projet de ville soit compatible voire concourt aux orientations des documents d'orientation d'échelle supra-communale.

### Forme

Le projet de ville a une forte portée **didactique**. Il doit être simple et concis afin de fournir une information claire sur le projet territorial aux administrés.

- Il peut être littéral, graphique ou sous forme de tableaux récapitulatifs et peut utiliser des éléments visuels simples.
- Il doit être rédigé dans un langage concis et compréhensible de tous : éviter les sigles et l'emploi d'un vocabulaire trop technique.
- Il est souhaitable que la partie graphique corresponde à des schémas de principes qui permettent de comprendre l'articulation du projet de ville sur la commune. Ces schémas indiquent les objectifs qui sont traduits plus précisément dans le règlement et les OAP.

Les éléments graphiques ne doivent pas être trop précis, garder une certaine souplesse dans leur interprétation permettra d'avoir plus facilement recours à des modifications du PUD. Cette procédure d'évolution du PUD ne saurait être substantielles et conservera donc les orientations définies par le projet de ville.

***Les dénominations « projet de ville » ou « projet de territoire » sont synonymes et peuvent être indifféremment utilisées pour désigner cette même partie du PUD. Cependant pour éviter les confusions, il est conseillé aux rédacteurs des PUD de choisir une unique dénomination.***

### Contenu

Tout comme le diagnostic du PUD est multithématique, il est souhaitable que le projet de ville ou de territoire explique les choix et perspectives d'évolution pour l'ensemble des thématiques traitées dans le diagnostic. **L'ensemble de ces choix sera justifié par les conclusions du diagnostic territorial.**



### **Le rapport de présentation pourra être utilisé par le juge en cas de contentieux**

- Les choix et orientations définies dans le projet de ville permettront de déterminer la bonne interprétation du règlement ou des OAP, en cas de litige.
- Lors d'une évolution du document, le juge pourra vérifier le choix de la procédure en utilisant les éléments du rapport de présentation, en particulier les choix et orientations définies dans le projet de ville.



### III. Exposé des règles et précision des OAP\*

#### Objectifs

Cette partie du rapport de présentation permet de synthétiser et d'expliquer la traduction réglementaire du projet de ville ou de territoire, au travers du zonage, du règlement écrit et des OAP. Elle **doit permettre d'identifier les objectifs poursuivis par les différentes zones ou OAP et de comprendre les raisons de leur localisation**. Aussi elles doivent notamment

- **expliquer simplement les règles** énoncées dans le PUD et assurer la transparence de la règle et sa compréhension ;
- fournir des **éléments d'éclaircissement** supplémentaires pour l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme ;
- **clarifier les choix de délimitation du zonage** sur la commune.

#### Forme

L'exposé des règles est ajouté au rapport de présentation une fois le diagnostic et le projet de ville posés. Il **permet une explication didactique** sans pour autant avoir de portée opposable aux instructions d'urbanisme.

Il pourra expliquer les choix du règlement voire établir des schémas explicatifs, à simple valeur informative, pour illustrer les résultats espérés grâce aux règles édictées. D'une collectivité à l'autre, en fonction du contexte local, des enjeux, et du projet territorial, le rapport de présentation pourra donc être plus ou moins détaillé sur ce point.

L'importance de ces développements est variable notamment en fonction du caractère contraignant de la règle ou lorsqu'un groupe de règles est lié à un unique et même objectif. Ces explications ne doivent pas être une paraphrase du règlement ni entrer dans le détail des prescriptions.

**Les objectifs recherchés pour chaque zone devront être néanmoins clairement identifiés.**

#### Contenu

Cette partie du rapport de présentation explique :

- l'esprit des zones mises en œuvre ;
- le zonage retenu et des éléments de compréhension sur la localisation de chaque zone. Il peut également présenter les résultats de cette délimitation sur la morphologie urbaine ;
- les règles édictées et les objectifs visés ;
- la localisation des éventuelles OAP, les enjeux et objectifs auxquels elles répondent.



**Même s'il s'agit d'une partie ayant trait au règlement ou aux OAP, elle reste comprise dans le rapport de présentation et n'a pas de portée juridique opposable. Cependant, le juge pourra s'en servir afin de comprendre le sens des règles lors d'un litige.**

\*Orientations d'Aménagement et de Programmation

# LE RÈGLEMENT

## Objectifs, contenu et portée du règlement

Le règlement est la traduction du projet de ville en règles précises et doit concourir à l'atteinte des objectifs de développement durable cités à l'article LP 111-2.

Défini aux articles Lp 112-9 et suivants du CUNC le règlement du PUD comprend :

- I. **Le règlement écrit (lexique inclus)**
- II. **Le zonage**
- III. **Les éventuels emplacements réservés**
- IV. **Les éventuels autres éléments à protéger, valoriser ou requalifier**

*La partie littéraire du règlement comprend :*

- *le règlement écrit comprenant les règles de constructibilité applicables à chaque zone ;*
- *la liste éventuelle des emplacements réservés avec les parcelles impactées ;*
- *les éventuelles prescriptions relatives à des éléments à protéger, valoriser ou requalifier (paysage, quartiers, sites, arbres, etc.).*

*La partie graphique du règlement comprend des plans identifiant :*

- *le zonage ;*
- *les éventuels emplacements réservés ;*
- *les éventuels éléments identifiés par le règlement à protéger ou mettre en valeur.*

*Répartis sur un ou plusieurs plans, tous ces éléments graphiques ont la même opposabilité lors des instructions des autorisations d'urbanisme.*

Le CUNC répond à la question « Que peut réglementer le PUD ? » à l'article Lp. 112-10 en indiquant la liste limitative de ce qui est possible. Aucun item de cette liste n'est obligatoire, ainsi, pour certaines zones, le PUD pourra réglementer l'ensemble de ces points et, pour d'autres, ne pas édicter de règles.

La portée du règlement est définie par l'article Lp.112-16 qui rend opposables le règlement et ses documents graphiques « pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création ou la modification de lotissements, pour les divisions foncières et l'ouverture des installations classées. » Il ressort de ces dispositions générales un certain nombre de principes clairs. Le PUD est notamment habilité à réglementer la vocation des zones, l'implantation, le volume, l'aspect, la hauteur des « constructions », mais pas les « logements » (leur nombre, leur surface minimale, etc.).

De plus, le règlement :

- peut interdire ou soumettre à condition des activités liées à l'occupation et l'utilisation des sols et non réglementer les modalités d'exercice d'une activité professionnelle ;
- est opposable à toute occupation, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration au titre du CUNC ;
- peut comprendre l'interdiction de construire si cela est justifié dans le rapport de présentation. En cas de litige, le juge pourra vérifier cette justification.

(Extrait du GRIDAUH)

## I. Le règlement écrit

### Objectifs

Le règlement précise les conditions dans lesquelles les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, les lotissements peuvent être réalisés (hauteur, retrait, occupation du sol, etc.) et peut, lorsque cela est justifié, interdire toute construction notamment dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques ou encore dans les zones naturelles. En cas de contentieux, le juge vérifiera que les justifications avancées dans le rapport de présentation sont suffisantes et ne pouvaient être déclinées autrement dans le règlement. En effet, l'atteinte au droit de propriété doit être proportionnée, c'est-à-dire à la hauteur des risques ou des enjeux d'intérêt général à sauvegarder.

### Forme

Le règlement du PUD doit être rédigé de façon claire et précise. Le respect de cet impératif conditionne :

- la légalité du PUD, des problèmes d'interprétation pouvant conduire à son annulation ;
- la bonne lecture du document par les pétitionnaires et, par voie de conséquence, la bonne application de la règle ;
- la qualité du travail des services instruisant les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Plusieurs considérations sont-elles à prendre en compte lors de la rédaction du règlement.

- **Utilité de la règle rédigée** : éviter l'édiction d'affirmations générales sans valeur normative.
- **Prévoir l'application du règlement dans le temps** :
  - éviter les renvois trop précis à d'autres textes réglementaires et législatifs qui peuvent évoluer ;
  - prévoir des dates de références, des seuils, pour certains types de règles pour éviter un contournement de la règle par des demandes successives.
- **Choix entre la présentation littérale ou schématique** : parfois des schémas pourront être plus clairs mais ne permettront pas de marge d'interprétation. En cas de contradiction entre les deux, la partie littérale prévaut sur la partie graphique, sauf mention contraire indiquée dans le PUD.
- **Présentation des règles générales et des règles particulières** : il est préconisé que le règlement fasse apparaître clairement les règles de principe de la zone puis les règles particulières, dans des cas clairement définis.
- **Rédaction d'un lexique** : il est opportun de prévoir un lexique venant préciser les termes utilisés (tels que le retrait, l'alignement, la façade, le commerce, etc.).

Le CUNC ne renvoie pas à une présentation type obligatoire du règlement. Jusqu'à présent les règlements des différents PUD sont rédigés de façon très similaire. Cette unité rédactionnelle simplifie tant la compréhension du public que celle des praticiens (services instructeurs, notaires, promoteurs, géomètres, aménageurs, etc.).

## Contenu

### Les dispositions générales :

La partie du règlement édictant les dispositions générales est utile pour :

- préciser les règles applicables à l'ensemble des zones du PUD ;
- rappeler les règles pouvant s'appliquer sur des secteurs spécifiques du territoire communal, indépendamment du zonage.



### Cas particulier du lexique

**La portée juridique du lexique dépend de sa position dans le PUD. Il convient alors de l'insérer dans le règlement (en général à la fin), afin de lui donner la même opposabilité que celui-ci.**





## CODE DE L'URBANISME DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE

L'article Lp. 112-10 précise que :

Le règlement peut, en fonction des situations locales, comprendre des règles relatives à :

- a) l'affectation des sols selon les usages qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
- b) la destination et la nature des constructions autorisées ;
- c) la taille et la desserte par les voies publiques ou privées et par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication des unités foncières susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements ;
- d) la hauteur et l'emprise au sol des constructions ;
- e) l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou ouvertes au public, aux limites séparatives ou aux autres constructions implantées sur le même terrain d'assiette ;
- f) l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords ;
- g) la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette des projets de construction ou d'aménagement, ou dans son environnement immédiat ;
- h) la densité maximale de construction admise ;
- i) l'obligation imposée aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs équipés, et de plantations ;
- j) la densité minimale de construction dans les secteurs situés à proximité des transports collectifs
- k) l'identification et la délimitation des quartiers, îlots et voies dans lesquels doivent être préservés ou développés certains types de commerces ou services et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;
- l) la densité des constructions en fonction de leur destination.

## Les dispositions applicables aux différentes zones du PUD :

*Rappel : Le CUNC répond à la question « Que peut réglementer le PUD ? » à l'article Lp. 112-10 en indiquant la liste limitative de ce qui est possible. Les auteurs du règlement disposent de prérogatives assez larges concernant la nature des occupations du sol qu'il est possible d'encadrer. Cependant toute interdiction doit être justifiée par des motifs d'urbanisme avérés, par exemple des considérations de nuisances ou de risques.*

Le règlement ne peut opérer de différenciations qu'entre les douze destinations limitativement énumérées dans l'article PS. 112-6-1. Ces catégories de destination peuvent être subdivisées sous réserve de ne pas porter atteinte aux objectifs de mixité sociale et de ne pas réduire ou accroître le champ d'application des procédures de changement de destination. Un règlement prévoyant des catégories nouvelles serait alors illégal.

Le CUNC prévoit une mesure particulière pour intégrer les problématiques liées aux commerces au règlement (Lp.112-10 k). Ainsi alors même que le PUD ne saurait interdire un type de commerce car cela serait contraire à la liberté d'entreprendre, il est possible de favoriser un type de commerces avec des règles plus avantageuses dans des secteurs ciblés et clairement identifiés (quartiers, îlots, voies). Pour cela le rapport de présentation aura expliqué les raisons de ce choix.



**Le préambule de chaque zone : Le juge administratif pourra accorder une valeur réglementaire à ce préambule lorsqu'il ne se limite pas à résumer la vocation de la zone mais complète le règlement en ajoutant des éléments nouveaux. Dans ce cas, les autorisations d'urbanisme seront instruites au regard de la règle et de son préambule. En cas de contradictions évidentes entre le préambule et les articles du règlement, une annulation du PUD est possible à l'occasion d'un contentieux.**

## II. Le zonage

### Objectifs, forme et contenu

Le zonage correspond à des plans couvrant l'intégralité de la commune et la divisant en différentes zones. Les différentes catégories de zones sont définies à l'article LP 112-4 : « Le règlement délimite des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones naturelles et des zones agricoles, lorsqu'elles existent. Il identifie des zones de terres coutumières. »

Chacune de ces catégories peut être subdivisée, conformément à l'article PS.112-6. Ces subdivisions correspondent à des enjeux et objectifs particuliers qui justifient les règles associées. Cette possibilité permet, par exemple, de décliner un zonage UA1, UA2 et UA3 avec la même vocation principale mais des différenciations dans la densité souhaitée (règles de hauteur, d'emprise au sol, de recul par rapport à la voie, etc.).

Le zonage doit correspondre aux conditions édictées par le CUNC et être justifié par le diagnostic territorial et le projet de ville du rapport de présentation.

Zonage	Conditions	Sous-Zonage	Descriptif / Vocation principale
<b>Zones urbaines (U)</b> <b>Lp.112-5</b> <b>PS.112-1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Secteurs déjà urbanisés</li> <li>Secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir durablement les constructions à implanter</li> </ul> <p>Le classement en zone urbaine d'une importante surface non urbanisée alors que les réseaux la desservant ne sont que de faible capacité pourra être controversé.</p> <p>Par équipements publics, il faut entendre la voirie publique et les réseaux d'eau et d'électricité. Aussi, un secteur déjà urbanisé ne saurait relever d'un autre zonage au motif de l'absence d'équipements autres (scolaires, sportifs, transports, etc.).</p>	<b>UA : centrales</b>	Zones mixtes, de forte densité, de type centre-ville ou cœur de quartier
		<b>UB : résidentielles</b>	Habitat
		<b>UE : équipements</b>	Équipements d'intérêt général
		<b>UAE : activités économiques</b>	Activités économiques de nature commerciale, artisanale, industrielle
		<b>UL : loisirs</b>	Équipements et aménagements liés aux activités de loisirs
		<b>UR : habitat rural</b>	Habitat périurbain de faible densité
		<b>UT : touristiques</b>	Activités touristiques
		<b>UP : portuaires et aéroportuaires</b>	Constructions, équipements et aménagements liés aux activités portuaires et aéroportuaires
<b>Zones à urbaniser</b> <b>Lp. 112-6</b> <b>PS.112-2</b>	<p>Secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le critère de l'état naturel : ni équipé, ni urbanisé</li> <li>L'ouverture à l'urbanisation peut être envisagée à plus ou moins long terme mais doit être justifiée dans le rapport de présentation.</li> </ul> <p>Préalable à l'ouverture à l'urbanisation : les voies et les réseaux existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.</p>	<b>UM : militaires</b>	Constructions, équipements et aménagements liés aux activités militaires
		<b>AU : strictes</b>	Vocation non déterminée
		<b>AU Indicées (AUA, AUB, etc.)</b>	Vocation de la zone U correspondante (UA, UB, etc.)



**Les délimitations du zonage sont contrôlées par le juge qui peut censurer des qualifications erronées entre les différents zonages.**

Il a été jugé que relevaient bien d'un classement en zone naturelle (ND ou N) :

- des parcelles desservies par les voies et réseaux, voisines de quelques constructions, mais distantes d'environ 500 mètres du bourg, le but de la commune étant de préserver l'aspect général des paysages de la commune ;
- une parcelle entourée sur trois côtés de terrains supportant déjà des constructions individuelles à faible densité, bordée sur son côté le plus long par un important espace boisé protégé ; le fait qu'elle soit située à l'extrémité d'un lotissement ne constitue pas, par ailleurs, un motif d'illégalité dès lors qu'elle ne supporte que des terrains de sport et n'a jamais été totalement viabilisée.

(Exemples extraits du GRIDAUH)

Zonage	Conditions	Sous-Zonage	Descriptif / Vocation principale
<b>Zones naturelles</b> <b>Lp. 112-7</b> <b>PS. 112-3</b>	Secteurs, équipés ou non, à protéger ou à mettre en valeur en raison notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou environnemental ;</li> <li>de l'existence d'une exploitation forestière ;</li> <li>du potentiel biologique ou géologique du sol, du sous-sol et des sites ;</li> <li>de leur caractère d'espaces naturels.</li> </ul> Peuvent être autorisées, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, les constructions et installations nécessaires : <ul style="list-style-type: none"> <li>à des équipements collectifs ou d'intérêt général, ainsi qu'à des services publics ;</li> <li>aux exploitations ou aux activités compatibles avec la vocation de la zone.</li> </ul>	<b>NP : naturelles protégées</b>	Espaces à protéger et à mettre en valeur en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou environnemental et dont le maintien à l'état naturel doit être assuré.
		<b>NLT : naturelles de loisirs et de tourisme</b>	Espaces naturels à valoriser et dont l'état naturel doit être préservé
		<b>NF : naturelles d'exploitation forestière</b>	Activités de sylviculture
		<b>NM : naturelles d'exploitation minière</b>	Activités minières et exploitation de carrière
<b>Zones agricoles (A)</b> <b>Lp. 112-7-1</b> <b>PS. 112-4</b>	Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger ou à mettre en valeur en raison notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>de l'existence d'une exploitation agricole ;</li> <li>du potentiel agronomique, biologique ou économique, de terres agricoles.</li> </ul>	<b>AC : agricoles constructibles</b>	Espaces à mettre en valeur en raison de l'existence d'une exploitation agricole ou de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Les constructions y sont autorisées dans les conditions prévues à l'article Lp. 112-7-1.
		<b>ANC : agricoles non constructibles</b>	Espaces à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Les constructions y sont interdites.
<b>Zones de terres coutumières</b> <b>Lp. 112-8</b> <b>PS. 112-5</b>	Secteurs de la commune définis à l'article 18 de la loi organique modifiée n° 99-209 du 19 mars 1999.	<b>TC : Terres coutumières</b>	Le règlement ne fait que les « identifier » contrairement aux autres zones qu'il va réglementer



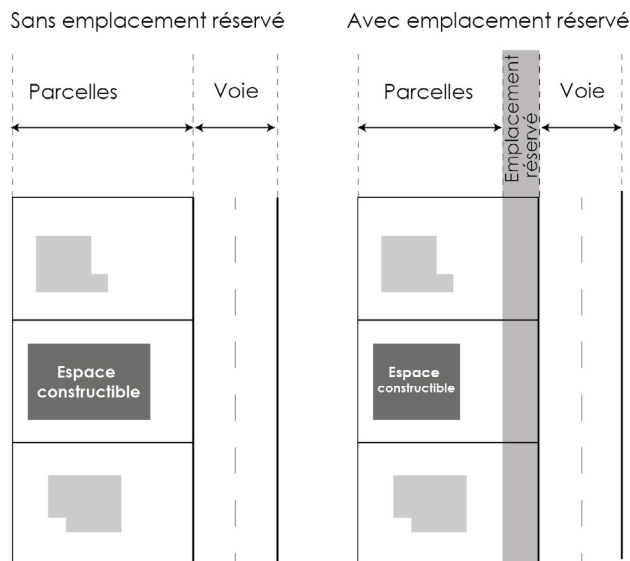
### III. Les emplacements réservés

#### Objectifs

Conformément à l'article LP 112-12, « le règlement peut délimiter des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ».

Les emplacements réservés sont un outil d'aménagement du territoire qui permettent d'identifier les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics ou projets d'intérêt général et d'empêcher, le temps de la maîtrise foncière et de la définition précise du projet, qu'ils fassent l'objet d'une utilisation incompatible avec leur destination future.

La création d'un emplacement réservé implique qu'aucune autre construction que celle prévue par la destination de l'emplacement réservé n'est admise sur le terrain, sauf construction temporaire.



Exemple de calcul de l'espace constructible avec ou sans emplacement réservé

Pour le propriétaire, les droits à construire sur cette partie de terrain sont perdus. En contrepartie, des garanties sont données aux propriétaires qui souhaitent construire ou vendre la surface réservée. Ainsi, 3 cas de figure sont possible pour sortir d'un emplacement réservé.

#### Cas n°1 : Acquisition du terrain à l'amiable

Sur proposition du propriétaire ou du bénéficiaire de la réserve, le terrain peut être vendu au bénéficiaire après accord amiable sur le prix.

La négociation du prix à l'amiable est faite en considération de la valeur réelle du bien sans tenir compte de la présence de l'emplacement réservé.

#### Cas n°2 : Exercice du droit de délaissement du propriétaire

Le droit de délaissement permet au propriétaire d'exiger de la collectivité bénéficiaire de l'emplacement réservé qu'elle procède à son acquisition.

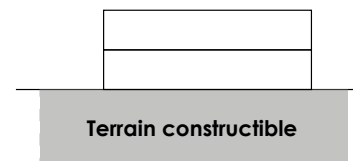
La collectivité dispose alors d'un délai d'un an pour se prononcer sur cette demande. A défaut d'accord sur le prix, l'une des parties peut saisir le tribunal administratif qui prononce alors le transfert de propriété et la fixation du prix.

Sans saisine du juge dans le délai de trois mois suivant le délai d'un an précité, la réserve n'est plus opposable au propriétaire qui est à nouveau libre de construire sur l'ensemble de son terrain suivant les règles du PUD comme-ci l'emplacement réservé n'existait pas.

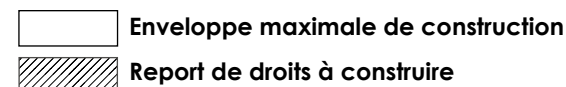
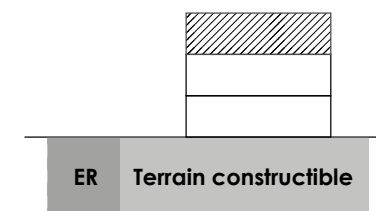
#### Cas n°3 : proposition de cession gratuite du terrain et report de droits à construire

Le propriétaire peut demander un report des droits à construire de la partie de terrain réservée vers le reste de son terrain, en échange de la cession gratuite du terrain grevé par l'emplacement réservé.

Terrain sans emplacement réservé



Terrain avec Emplacement réservé et report de droits à construire



En cas de cession gratuite du foncier impacté, le propriétaire peut être autorisé à reporter tout ou partie des droits à construire perdus sur la partie restante du terrain. Le report des droits de construire n'est qu'une faculté relevant de l'appréciation de l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis de construire.

## Forme

La commune est libre d'établir dans son PUD des emplacements réservés. Leur légalité est cependant contrôlée par le juge. La justification des emplacements réservés se trouve dans le rapport de présentation, ainsi que leur descriptif non normatif ; seuls les éléments opposables sont reportés dans le règlement (cartographie et informations minimales non susceptibles d'évolution).

Les emplacements réservés font partie du règlement écrit et des documents graphiques du règlement, ils sont donc intégrés à la partie opposable du PUD.

En pratique il est conseillé aux rédacteurs des PUD

- d'indiquer les emplacements réservés :
  - soit sur les plans de zonage pour éviter la multiplication du nombre de plans pour le lecteur,
  - soit sur un plan séparé lorsque la lisibilité de la carte est compromise par trop d'éléments en superposition.
- d'insérer un tableau récapitulatif dans le règlement littéral précisant la dénomination de l'emplacement réservé, le bénéficiaire, la superficie et sa destination.

## Contenu

Les emplacements réservés sont destinés à recevoir :

- les voies publiques : voies nouvelles ou élargissement de voies existantes (voies express, routes, rues, chemins) ;
- les ouvrages publics : équipements d'infrastructure (stations d'épuration, canaux, transformateurs,.. etc.) ou de superstructures, équipements administratifs, scolaires, hospitaliers, sociaux, culturels, etc. ;
- les installations d'intérêt général (susceptibles de faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique notamment) ;
- les espaces verts qui pourraient être à élargir, à créer ou nécessaires aux continuités écologiques.

Cette liste est limitative et un emplacement réservé ne saurait être défini pour un autre projet. Par ailleurs, il a été admis que la destination de l'emplacement réservé peut être double, répondant à un équipement de stationnement en sous-sol et un espace vert en surface par exemple.

## Points de vigilance

Un terrain ne saurait être réservé par une collectivité pour l'établissement d'une simple réserve foncière sans destination précise. Le projet pour lequel l'emplacement est créé doit être suffisamment défini pour pouvoir déterminer les collectivités ou services publics bénéficiaires, la superficie de leur emprise et lorsqu'il s'agit d'un projet de voie ou ouvrages publics leur principales caractéristiques.

Il est recommandé de faire figurer la justification des emplacements réservés dans le rapport de présentation, ainsi que tout descriptif non normatif, seuls les éléments opposables étant reportés dans le règlement (cartographie et informations minimales non susceptibles d'évolution). En cas de contentieux, notamment en cas de recours pour excès de pouvoir, cela permettra de prouver que l'emplacement réservé est bien justifié et qu'il s'intègre dans une politique d'aménagement du territoire cohérente.



**La légalité des emplacements réservés est contrôlée par le juge qui peut être saisi pour recours pour excès de pouvoir ou pour une erreur manifeste d'appréciation.**

**Le juge vérifie que :**

- la réserve est bien destinée à l'une des affectations prévues par le CUNC ;
- l'intention de la collectivité de réaliser le projet est réelle ;
- la localisation n'est pas manifestement contraire à d'autres considérations du PUD.

## IV. Les autres éléments à protéger, valoriser ou requalifier

### Objectifs

Le règlement du PUD comprend des dispositions applicables à toutes les zones, des règles adaptées à chaque zone ou sous-zones et il peut également identifier des éléments du territoire communal faisant l'objet de prescriptions particulières pour protéger le patrimoine culturel, historique ou environnemental.



#### CODE DE L'URBANISME DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE

L'article Lp. 112-11 du CUNC dispose que :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, arbres, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou environnemental et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection, sous réserve des compétences des provinces en matière d'environnement et de protection du patrimoine.

### Forme

Le PUD doit établir clairement les éléments ainsi que les prescriptions édictées en vue de cette protection et ce quelle que soit la zone. Le rapport de présentation justifie en conséquence le bien-fondé de la protection par une analyse des éléments identifiés. Par exemple, pour la protection d'« éléments de paysage », expliquer leur caractère typique, l'intérêt particulier qui justifie leur préservation ou valorisation. Une définition de ces éléments pourra également être nécessaire dans le lexique afin de délimiter clairement le champ de la protection.

Enfin, la localisation précise et les prescriptions assorties à ces éléments doivent figurer dans le règlement.

Pour éviter la multiplication des documents dans le PUD, il est recommandé aux rédacteurs du PUD d'intégrer la localisation des éléments aux cartes du zonage. Néanmoins, pour des raisons de lisibilité et afin d'éviter la superposition de trop d'éléments, une carte séparée ou faisant figurer d'autres éléments tels que les emplacements réservés ou les OAP pourra être envisagée. Dans le cas de cartes séparées, il est important d'indiquer un renvoi entre les cartes avec une phrase type telle que : « pour connaître l'ensemble des prescriptions et servitudes qui s'appliquent sur le territoire se référer à ... ». De même une courte notice introductive aux éléments cartographique pourra indiquer où sont représentés les différents éléments (zonage, emplacements réservés, OAP, éléments particuliers protégés).

### Contenu

La commune dispose d'une grande liberté pour définir des éléments particuliers à protéger. Cependant l'action communale reste encadrée par plusieurs considérations :

- la liste des éléments à protéger ou mettre en valeur est limitativement établie par l'article Lp.112-11 ;
- les motifs de protections ne peuvent être que « d'ordre culturel, historique ou environnemental » ;
- les prescriptions envisagées pour la protection doivent être proportionnées et justifiées dans le rapport de présentation du PUD ;
- les protections édictées par la commune ne sauraient contredire celles établies par la province en matière de protection du patrimoine et de l'environnement.

### Points de vigilance

La liste établie par l'article Lp. 112-11 est limitative. Ainsi, le règlement du PUD ne saurait identifier un élément non cité dans cette liste pour y assurer une protection particulière en dehors du zonage ou des OAP.

L'énumération des motifs permettant la protection de ces éléments est également limitative et le règlement du PUD ne pourra prescrire des dispositions particulières pour d'autres motifs.

Il importe que le rapport de présentation identifie, justifie et motive les éléments identifiés à protéger, valoriser ou requalifier ainsi que les prescriptions établies par le règlement.

[> Retour au chapitre détaillé](#)



# LES ANNEXES

Les annexes sont une composante du PUD au même titre que le rapport de présentation et le règlement, identifiées par l'article Lp.112-2 du CUNC.

Elles sont précisées par l'article Lp. 112-15 qui en définit un contenu potentiel non limitatif.



## CODE DE L'URBANISME DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE

### Article Lp. 112-15

Le plan d'urbanisme directeur peut notamment comporter, en annexes :

- a) les données relatives à l'exposition à des risques naturels ou technologiques et les documents de prévention de ces risques ;
- b) les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols ;
- c) les zones couvertes par un titre minier ;
- d) les périmètres de zones d'aménagement concerté ;
- e) les voiries et les réseaux existants ou à venir ;
- f) les périmètres dans lesquels s'applique un droit de préemption ;
- g) les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ;
- h) le document approuvé mentionné au dernier alinéa de l'article Lp.112-6.

## Objectifs

Les annexes sont jointes au PUD à titre d'information mais certaines ont une portée normative par elles-mêmes et peuvent s'opposer aux autorisations du droit du sol.

Aussi leur incorporation dans le PUD apparaît primordiale afin que les pétitionnaires aient l'ensemble des réglementations et contraintes s'imposant à leur projet

## Forme

Les annexes peuvent être représentées sous forme graphique ou littérale, voire d'étude complète. En ce qui concerne celles qui sont opposables, notamment les servitudes d'utilité publique, il est souhaitable que soit dressée leur liste ainsi que l'acte les instituant.

La modification du contenu des annexes se fait au travers d'une procédure de **mise à jour du PUD** conformément à l'article R. 112-14 du CUNC : *« La mise à jour du plan d'urbanisme directeur est effectuée par la commune, chaque fois qu'il est nécessaire de modifier le contenu des annexes prévues à l'article Lp. 112-15. »*

Cette procédure est portée par la commune et est importante à réaliser pour le maintien d'un PUD à jour de toutes les contraintes sur les constructions.

## Contenu

### Les données relatives à l'exposition à des risques

L'intégration des risques dans les annexes revêt une importance particulière au regard des enjeux qui en découlent. Il est souhaitable de limiter, au travers du règlement du PUD, les possibilités de construction, voire de rendre inconstructibles les secteurs les plus impactés. Il est également préconisé d'édicter des règles particulières qui n'autorisent que des travaux ou des aménagements concourant à la réduction de l'exposition au risque de la zone. Quel que soit le zonage choisi, le rapport de présentation du PUD devra justifier de telles restrictions au regard du risque identifié. Les restrictions apportées aux droits à construire devront en outre être proportionnées à l'importance et à l'étendue du risque. Ces justifications pourront également être abordées dans l'évaluation environnementale, lorsqu'elle existe.

Le principe de précaution impose par ailleurs de prendre en compte les risques connus lors de l'instruction des autorisations du droit du sol.

### Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols

Les servitudes d'utilité publique sont des contraintes à l'utilisation du sol dépendant d'autres réglementations que le CUNC. Elles disposent d'une portée normative propre pouvant avoir des prescriptions allant jusqu'à l'interdiction de construire et se juxtaposant à celles édictées dans le règlement du PUD.

Les faire figurer en annexe des PUD permet à toute personne souhaitant réaliser des travaux ou constructions d'avoir accès à l'ensemble des règles qui s'imposent à elle dans un seul document.



#### CODE DE L'URBANISME DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE

##### Article PS. 112-10

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol pouvant figurer en annexe du plan d'urbanisme directeur relèvent des catégories suivantes :

- 1° servitudes relatives à la conservation et à la protection du patrimoine naturel et culturel ;
- 2° servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements ;
- 3° servitudes relatives à la Défense nationale ;
- 4° servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique.

### Les autres annexes

Les titres miniers sont des autorisations comprenant les autorisations personnelles minières, les permis de recherche et la concession. Seule cette dernière permet une exploitation effective attribuée pour une durée limitée renouvelable. Elle dérive d'un permis de recherches lorsqu'un gisement exploitable a été démontré. Le croisement des titres miniers avec le potentiel minier (données disponibles auprès de la DIMENC) permet de justifier un zonage minier sur les secteurs considérés.

L'intégration des voies et réseaux existants ou à venir dans les annexes trouve son utilité dans la justification du zonage. En effet, l'article Lp.112-5 précise que : « Peuvent être classés en zone urbaine, des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir durablement les constructions à implanter. ». Les schémas d'adduction en eau potable, d'assainissement, de hiérarchisation des voiries sont autant d'élément permettant d'expliquer les zonages et le règlement mis en œuvre ainsi que les éventuels emplacements réservés.

Les zones d'aménagement concerté sont cadrées par la délibération modifiée 48/CP du 10 mai 1989. Le dossier de création précise si le PUD s'y applique ou si la ZAC met en œuvre un plan et un règlement d'aménagement de zone (PAZ et RAZ). Dans ce cas, ce sont ces derniers qui s'y appliquent et qui fixent les règles applicables

et opposables aux autorisation du droit du sol. Aussi l'intégration de leur périmètre dans les annexes apparaît primordiale.

Les périmètres de préemption et les zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager n'ont pas d'existence réglementaire. Aussi ces outils ne sont pas mis en œuvre.

### Points de vigilance

Les annexes ayant une portée normative s'opposent par elles-mêmes aux autorisations d'urbanisme. Pour exemple, une servitude d'utilité publique qui ne serait pas incluse en annexe du PUD s'impose néanmoins aux projets.

Pour une information complète, il importe qu'elles figurent toutes dans le PUD. L'enquête administrative permet notamment de contrôler la présence effective de ces dernières, au travers de la consultation des organismes concernés.

[> Retour au chapitre détaillé](#)

# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont une partie facultative des PUD introduites par l'article Lp. 112-2 du CUNC. Le but d'une OAP est de pouvoir définir une programmation en termes d'objectifs ainsi que les principes d'une organisation urbaine en cohérence avec le projet de territoire.

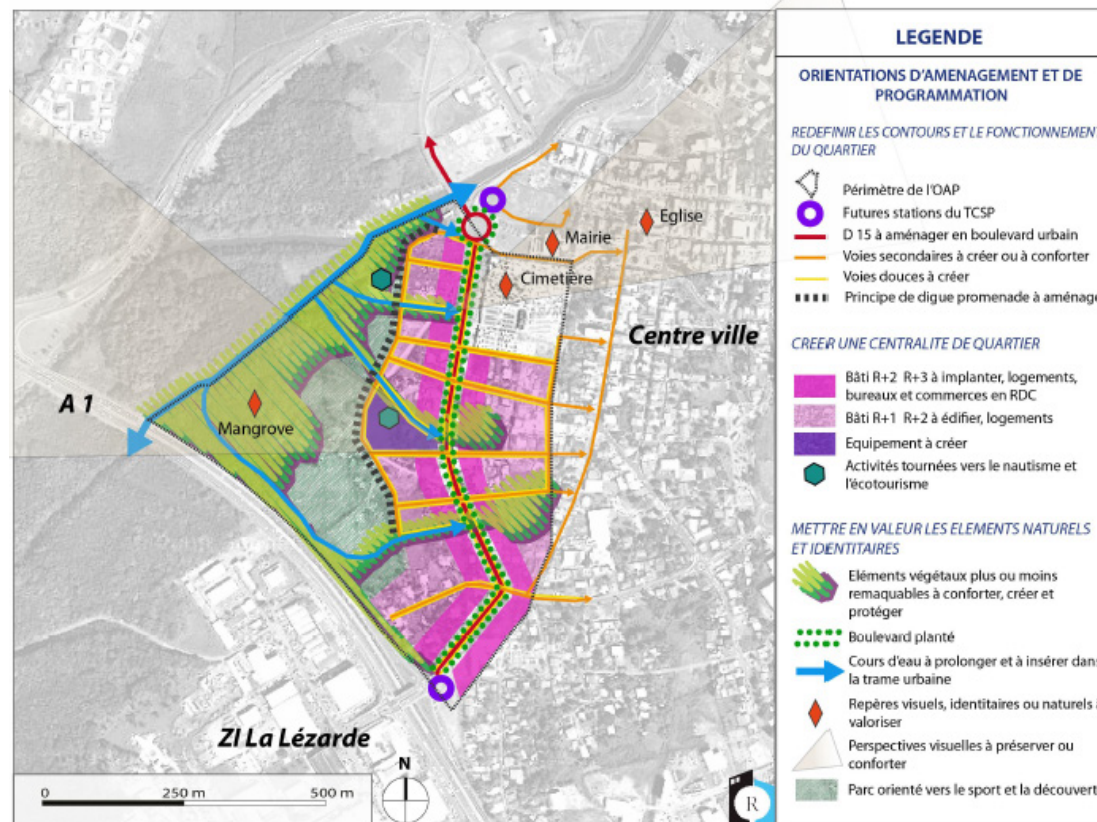
Elles sont « précisées dans le rapport de présentation » qui explique leurs objectifs et les considérations qui ont mené à leur rédaction. Les OAP doivent être justifiées par le diagnostic territorial et mettre en œuvre le projet de ville. Tout comme le règlement est la traduction réglementaire des objectifs fixés dans le projet de ville du rapport de présentation, les OAP sont également une traduction de la volonté communale sur une problématique particulière ou un secteur à enjeux. Les OAP s'appliquent donc en sus du règlement et exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

A l'instar du règlement elles doivent permettre d'atteindre les objectifs de développement durable mentionnés à l'article Lp.111-2 du CUNC.

## Portée géographique et forme des OAP

Les OAP peuvent correspondre à un « zoom » sur une partie du territoire communal, quel qu'en soit le zonage ou porter sur l'ensemble de la commune :

Des OAP sectorielles vont permettre de définir plusieurs principes d'actions complémentaires sur un territoire donné afin d'y apporter une cohérence d'ensemble (liaisons viaires, organisation du bâti, espaces publics, préservations d'éléments patrimoniaux, etc.).



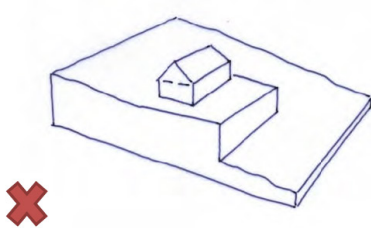
Exemple d'OAP Sectorielle : PLU du Lamentin, Martinique, 2014



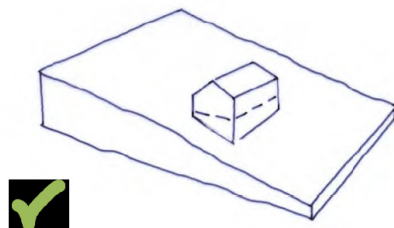
- Lorsqu'une problématique particulière concerne l'intégralité du territoire communal, une OAP applicable à l'ensemble de la commune pourra être définie. Les principes relatifs aux clôtures peuvent par exemple faire l'objet d'une même orientation pour toute la ville dans un objectif d'homogénéisation de leur traitement.
- Elles peuvent concerner indifféremment des terrains publics ou privés.

Les OAP comportent une partie écrite et peuvent s'accompagner de schémas ou cartes. Elles peuvent prendre la forme de schémas de principe accompagnés d'explications littéraires ou d'illustrations contradictoires : « à faire » ou « à ne pas faire », très efficaces pour visualiser le résultat attendu .

#### PRISE EN COMPTE DE LA TOPOGRAPHIE DANS UN PROJET



1. Construction sur terrain remodelé



2. Construction adaptée à la topographie naturelle

Source : ADEUS

Exemple d'OAP sur l'ensemble de la commune :  
PLU Eurométropole de Strasbourg, OAP thématiques « Trame Verte et Bleue », 2015

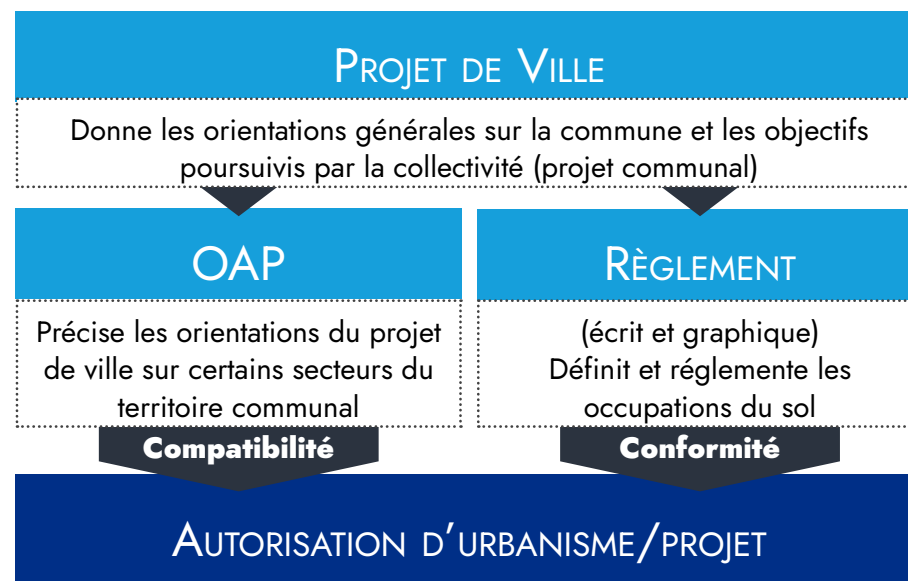
## Portée juridique des OAP

Tout comme le règlement, les OAP sont opposable pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création ou la modification de lotissements, les divisions foncières et l'ouverture des installations classées.

La principale différence entre les OAP et le règlement est leur opposabilité aux autorisations d'urbanisme :

- le règlement s'applique en termes de conformité, c'est-à-dire strictement ;
- les OAP s'appliquent en termes de compatibilité, c'est-à-dire que les projets ne doivent pas compromettre leur réalisation.

Aussi, une marge de manœuvre est laissée aux opérations d'aménagement s'inscrivant dans une OAP. Le projet est dit compatible s'il contribue, même partiellement, à satisfaire l'objectif poursuivi.



**Forme**

Le règlement a pour vocation de contenir des règles précises et directement applicables telles que des dispositions quantitatives (hauteur de construction autorisée, recul minimum par rapport à la voie, etc.) tandis que les OAP auront tendance à contenir des dispositions qualitatives, axées sur l'objectif à atteindre (préservation d'une perspective, adaptation des constructions sur terrains en pente, préservation d'éléments végétaux, etc.), les moyens mis en œuvre pour parvenir à cet objectif restant à définir dans les projets.

**Contenu**

L'OAP est une expression d'un projet, opposable dans ses principes, tandis que le règlement définit le cadre juridique prescriptif

Une OAP ne peut contenir l'interdiction de construire. Le Conseil d'État, au travers de la jurisprudence « Dos Santos » est venu rappeler qu'une interdiction de construire dans un secteur particulier ne peut être prescrite que par le règlement. L'OAP ne pourrait alors contenir que des limitations aux possibilités de constructions, qu'il conviendrait de conforter par des traductions réglementaires.

Ainsi le règlement et les OAP doivent être rédigés de façon complémentaire pour l'atteinte d'un même objectif en alliant des règles strictement suivies et d'autres laissant la souplesse nécessaire aux aléas des projets.

**Points de vigilance**

Lorsque les OAP sont détaillées et exprimées de manière quantitative (par exemple un profil de voie avec cotations), l'appréciation de la compatibilité est plus stricte que lorsqu'elles sont exprimées de manière qualitative. Afin de faciliter l'instruction des demandes, de sécuriser les décisions de l'autorité compétente et de garantir l'égalité de traitement des pétitionnaires, il est donc recommandé aux auteurs des PUD de prêter une attention toute particulière à la rédaction des dispositions applicables. Les orientations doivent être claires et vérifiables et si elles peuvent parfois être rédigées de manière quantitative, elles ne doivent pas s'apparenter à un règlement.

Les OAP, comme le règlement du PUD, doivent :

- permettre d'atteindre les objectifs de développement durable énoncés à l'article Lp. 111-2 du CUNC
- découler du diagnostic territorial et du projet de territoire
- être exposées et justifiées dans le rapport de présentation.



## CODE DE L'URBANISME DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE

L'article Lp. 112-14 encadre le contenu des OAP :

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles peuvent :

- a) préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- b) comprendre des schémas de cohérence ou d'aménagement de quartiers ;
- c) définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- d) comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

## Objet des OAP

L'objet des OAP peut être très varié selon les besoins de la commune et la problématique identifiée.

Les OAP peuvent notamment porter sur :

- la création ou l'aménagement de voies ou d'espaces publics ;
- l'organisation des bâtis ;
- la programmation ;
- la trame verte et bleue ;
- les éléments à préserver ou mettre en valeur qu'ils relèvent du patrimoine bâti ou naturel ;
- les principes d'aménagement de nouveaux quartiers ;
- le cadrage de l'ouverture à l'urbanisation de zone à urbaniser indiquée ;
- un échéancier de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

Une OAP peut porter sur un seul de ces points ou au contraire, traiter sur un même secteur plusieurs de ces objets et y apporter diverses orientations.



**Les OAP, ne sauraient dépasser le cadre d'action général ni contenir des dispositions en dehors de la liste limitative énumérée à l'article Lp.112-14. Par exemple, une OAP peut prévoir des dispositions pour l'implantation des commerces et leur ouverture sur la rue mais ne peut pas définir les modalités d'exploitation commerciale qui ressortent du droit privé.**



## Principales caractéristiques des voies et espaces publics

A l'échelle de la commune ou d'un quartier, une OAP peut définir le principe de tracés prévisionnels de voies à créer :

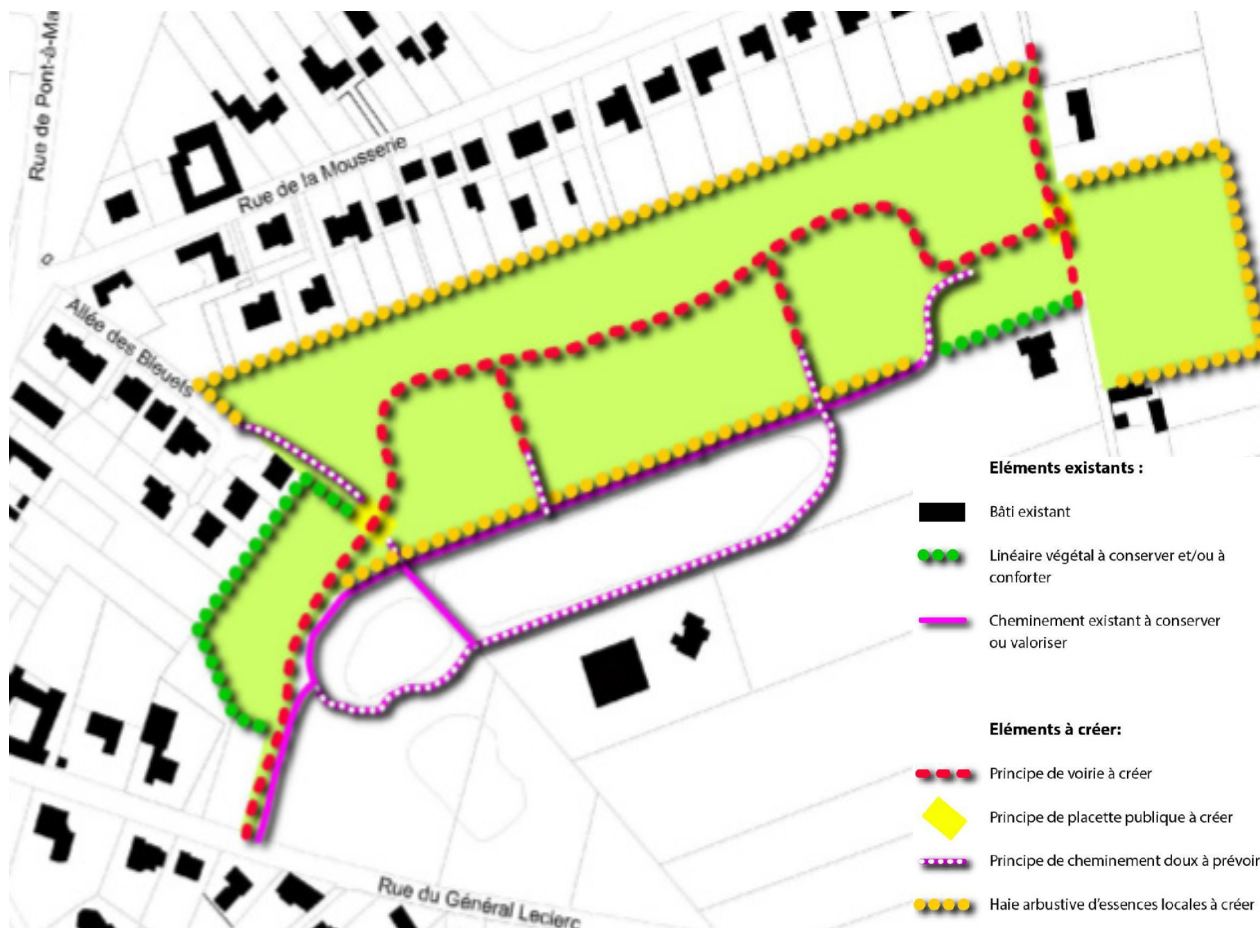
- Lorsque ces liaisons nouvelles sont une simple volonté de raccordement entre deux points, sans idée précise de leur localisation. Les terrains situés entre ces deux espaces pourront accueillir de nouvelles constructions ou extensions, tant que celles-ci n'empêchent pas la réalisation d'une liaison
- Lorsque la création de voie correspond à un projet déjà plus précis, l'OAP peut la faire figurer sur un fond de plan plus détaillé. Son application se fera en termes de compatibilité si elle n'est pas complétée par des dispositions du règlement du PUD, comme les emplacements réservés par exemple.

Ce type d'OAP peut notamment être utilisé pour accompagner l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbanisées « indicées » qui peuvent accueillir de nouvelles voies ou des prolongations de voies existantes.

A l'échelle d'une voie, une OAP peut édicter des principes de traitement de voies ou d'espaces publics qui accompagneront souvent un schéma indicatif permettant de situer ces équipements : distribution des différents usages, principes d'aménagements (végétaux, stationnement, etc.).

Ce type d'OAP peut être particulièrement utile dans le cas de l'aménagement d'une zone semi-

piétonne, d'un centre-ville, d'une zone à vitesse modérée ou nécessitant une prise en compte particulière (carrefour accidentogène, voies à proximité d'un équipement accueillant du public ou des enfants, etc.).



Exemple d'OAP prévoyant des liaisons viaries et cheminements doux  
PLU de la ville de Merignies – 2015 - OAP Zone AU « La Mousserie »



### Mise en valeur des patrimoines naturel ou bâti

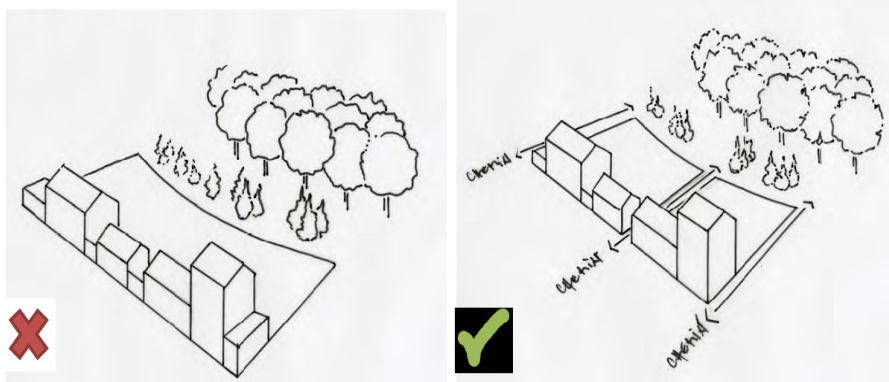
Ces OAP permettent au PUD de participer à l'aménagement du territoire sans édicter pour autant de règles strictes, difficilement adaptables à la multiplicité des projets.

Ce type d'OAP est particulièrement utilisé pour :

- l'organisation et la gestion des espaces verts, continuités écologiques ou la trame verte et bleue ;
- l'aspect des constructions ;
- la préservation de bâtiments d'intérêt patrimonial dans leur environnement (classés, inscrits, ou sans protection au niveau provincial) ;
- la préservation de perspectives et points de vue ;
- l'intégration des bâtiments dans la pente ;
- etc.

Les protections et valorisations visées ne seront strictement effectives que par des prescriptions dans le règlement, le lien entre le projet et l'OAP n'étant qu'un rapport de compatibilité

#### ACCESSIBILITÉ À LA TVB



Extrait d'OAP pour la mise en valeur du patrimoine végétal  
PLU Eurométropole de Strasbourg, OAP thématiques : Trame Verte et Bleue, 2015

### Renouvellement urbain et développement

Ces OAP pourront identifier des enjeux pour les zones déjà construites de la commune pour permettre un renouvellement urbain, mais aussi édicter des orientations pour les zones peu ou pas construites et pouvant accueillir de nouvelles constructions.

Ce type d'OAP est particulièrement utilisé pour :

- l'organisation du bâti dans les nouvelles zones de développement
- l'identification d'espaces à requalifier ;
- la précision d'éléments de programmation ;
- la prise en compte des réseaux pour les constructions futures ;
- la définition de centralités à créer ou développer ;
- etc.

Un aspect particulièrement intéressant de ce type d'OAP est leur participation à la bonne gestion du développement des constructions par rapport aux capacités des réseaux. En effet, les OAP pour le développement de la commune et le renouvellement urbain peuvent indiquer dans les zones déjà urbanisées, des « sous-zones » présentant un déficit en réseaux et préciser les actions de renforcement de réseaux nécessaires. Le règlement du PUD peut alors faire référence à ces « sous-zones », identifiées par un indice spécifique, et prescrire que toute construction nouvelle ou tout agrandissement de construction existante est conditionné à la réalisation des actions de renforcement de réseaux prévues dans l'OAP correspondante.



## Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants

Ce type d'OAP a pour objet d'indiquer l'ordre de priorité retenu pour l'ouverture à l'urbanisation des zones AU délimitées par le PUD et de programmer en conséquence la réalisation des équipements publics nécessaires.

L'explication du choix de l'ordre de l'ouverture à l'urbanisation peut être rédigée sous forme littérale, ou sous la forme d'un tableau récapitulatif qui mentionne notamment les éléments suivants : chaque zone, l'échéance de son ouverture, éventuellement les modalités envisagées pour son ouverture à l'urbanisation et les justifications qui ont menées à choisir cet ordre de priorité.

Cet échéancier est un outil prospectif des OAP qui est justifié à partir du diagnostic territorial et notamment de ses parties prospectives :

- état des équipements mais aussi travaux de renforcement ou de création planifiés ;
- production de logement actuelle et projetée ;
- projets de renouvellement urbain ou autres grands projets d'urbanisme de la commune ;
- etc.

Ainsi il est possible de mettre en parallèle ces éléments de diagnostic et la priorisation de l'ouverture à l'urbanisation retenue.

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des secteurs A Urbaniser

ZONES A URBANISER			TERME PREVISIONNEL		
Lieu-dit	Vocation dominante	Dénomination	Court	Moyen	Long
<b>1AU (12)</b>					
Rosses / Les Hutins	Habitat	1AUh – oap1	X		
La Bergue / Les Glyamis-Sud	Habitat	1AUhb – oap2	X		
Chef-lieu / Route des Fontaines	Habitat	1AUh1 – oap3		X	
La Bergue / Sur Pelvat	Habitat	1AUhb – oap4	X		
La Bergue / Nord	Habitat	1AUh – oap5			X
Les Petits Bois	Habitat	1AUh1	X (réalisé à ce jour)		
Lossy Nord	Habitat	1AUhp			X
Lossy Est	Habitat	1AUhp			X
Petits Bois / Les Tattes (2)	Activités	1AUX – oap6	X		
La Bergue	Activités	1AUX – oap8	X		
Borly II (Sud)	Activités	1AUX – oap 9		X	
Borly / Les Esseims	Habitat	1AUh – oap10	X		
<b>2AU (4)</b>					
Martigny / Grands Champs	Habitat	2AU			X
Martigny / Chez Compagnon	Habitat	2AU			X
La Bergue Les Plantées	Habitat	2AU			X
La Bergue Les Grandes Pausas	Habitat	2AU			X

Cet exemple d'échéancier rappelle les zones concernées par l'ouverture à l'urbanisation, leur vocation principale et donne une idée générale de leur ordre de priorité sans préciser de date de réalisation.

PLU de Cranves-Sales , OAP, « Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des secteurs à urbaniser »

## Choisir d'intégrer une OAP dans le PUD

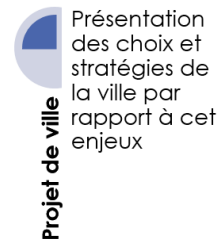
Le choix de l'utilisation d'OAP pour mettre en œuvre la stratégie urbaine définie dans le projet de ville doit être guidé par la considération de leurs particularités par rapport aux dispositions du règlement.

Le choix dépend de la précision et de la valeur que la commune souhaite conférer aux dispositions et éventuellement des incidences liées, telle que la capacité de la collectivité à les supporter financièrement : droit de délaissement par exemple (cf. Emplacements réservés).

En effet, si les OAP n'ont pas la même force contraignante que le règlement et ne sauraient interdire toute construction dans une zone ou un secteur, elles ont l'avantage d'offrir une souplesse intéressante pour les problématiques identifiées avec un objectif général tout en laissant une marge de manœuvre quant aux moyens utilisés par les projets pour y contribuer.

Une fois que le choix est fait d'avoir recours à une OAP, l'articulation de celle-ci avec le reste du PUD est réfléchi pour une complémentarité optimale.

### L'OAP par rapport aux autres documents du PUD



Avant d'intégrer une OAP, les rédacteurs des PUD doivent se poser les questions suivantes :

- Quelles sont les problématiques concernant le territoire communal qui pourraient justifier le recours aux OAP ?
- Ces problématiques peuvent-elles être complètement gérées par le règlement et son zonage ?
- Est-il nécessaire pour atteindre l'objectif de rendre une partie du territoire inconstructible ?
- En cas de zones à urbaniser, un échéancier pour leur ouverture est-il nécessaire ?

	Diagnostic	Projet de ville ou Projet de territoire	Règlement	OAP
Opposabilité	Éléments indicatifs sans force contraignante qui ne sont pas opposables aux autorisations d'urbanisme	Éléments indicatifs sans force contraignante qui ne sont pas opposables aux autorisations d'urbanisme	Dispositions opposables en termes de conformité, c'est-à-dire strictement appliquées par toute autorisation d'urbanisme. Le règlement interdit toute différence entre la norme et la mesure d'exécution.	Dispositions opposables en termes de compatibilité, c'est-à-dire avec plus de souplesse que le règlement. Les autorisations d'urbanisme ne contredisent pas le contenu de l'OAP et peuvent y contribuer même partiellement.
Formalisme	Éléments de formes et précisions diverses, sans impact sur leur application. Leur objectif est d'être les plus clairs et didactiques possibles.	Éléments d'explication du projet de développement de la commune généraux (ex : schémas indicatifs). Leur objectif est d'être les plus clairs et didactiques possibles.	Dispositions précisément édictées, claires, sans ambiguïté. L'objectif à atteindre ainsi que les moyens à mettre en œuvre sont clairement définis et imposés à toute autorisation d'urbanisme.	Orientations plus ou moins précises, indiquant l'objectif poursuivi tout en laissant une certaine souplesse dans les moyens à mettre en œuvre dans les projets pour y parvenir.
Interdiction de construire	Éléments indicatifs portant la justification des zones inconstructibles.	Éléments indicatifs portant la justification des zones inconstructibles.	Dispositions pouvant contenir l'interdiction de construire (zones inconstructibles, emplacements réservés, etc.).	Dispositions pouvant contraindre les constructions sans pouvoir les interdire complètement.
Vision stratégique	Éléments de diagnostic prospectifs pour anticiper les évolutions possibles de la commune (notamment évolution de la population et construction de logements).	Éléments du projet de ville portant une vision générale et stratégique du territoire.	Dispositions traduisant précisément le projet de ville avec des mesures concrètes.	Dispositions traduisant les enjeux du projet de ville en laissant une marge d'appréciation en fonction de la définition du projet.

## Éléments de comparaison entre OAP et règlement du PUD

NOUVELLES LIAISONS VIAIRES : OAP OU EMPLACEMENT RÉSERVÉ ?		AMÉNAGEMENT D'UN QUARTIER : OAP OU RÈGLEMENT DU PUD ?		PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET BÂTI : OAP OU RÈGLEMENT DU PUD ?	
OAP	EMPLACEMENT RÉSERVÉ	OAP	RÈGLEMENT	OAP	RÈGLEMENT
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les terrains ne sont pas précisément réservés.</li> <li>Les terrains sont constructibles.</li> <li>Les terrains impactés par l'OAP restent la propriété de leur propriétaire actuel sans application du droit de délaissement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les terrains impactés par la voie à créer sont précisément identifiés, tout comme le projet et son bénéficiaire (mairie, province, gestionnaire de service public, etc.).</li> <li>Les terrains impactés sont rendus inconstructibles (sauf constructions temporaires).</li> <li>Le propriétaire peut faire usage de son droit de délaissement ou demander le report des droits à construire.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les dispositions édictées sont des principes d'application souples qui permettent une adaptation aux projets dans le temps.</li> <li>Les dispositions ne peuvent contenir l'interdiction de construire.</li> <li>L'aménagement du quartier se fait sans que la collectivité ne soit porteuse ni du projet ni de sa maîtrise foncière.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les dispositions édictées s'imposent en termes de conformité et sont précisément définies.</li> <li>Les dispositions peuvent interdire toute construction.</li> <li>Des emplacements réservés ou des outils complémentaires au PUD permettent à la collectivité d'être porteuse du projet et de maîtriser le foncier (Zone d'Aménagement Concerté ou une Déclaration d'Utilité Publique).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les éléments à préserver sont identifiés plus ou moins précisément (ex : principe de continuité écologique, idée de perspective).</li> <li>L'enjeu de la préservation est identifié ainsi que l'objectif qualitatif à atteindre.</li> <li>Les moyens à mettre en œuvre pour répondre aux enjeux peuvent être proposés ou laissés libres, leur évaluation sera faite dans l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les éléments à préserver sont précisément identifiés (ex : zone naturelle dans le zonage ou arbres remarquables).</li> <li>L'enjeu de la préservation est identifié et des prescriptions sont édictées.</li> <li>Les moyens de protection ou mise en valeur sont clairement identifiés et d'application simple (règles de hauteur, de distance, prescriptions sur les aspects des constructions, etc.).</li> </ul>
Principes de liaison, sans définition précise de la localisation ni de la largeur de la voie à créer et sans maîtrise foncière prévue.	Répond à un projet précisément défini qui n'a pas besoin de la flexibilité de l'OAP et dont le foncier peut être acquis par le bénéficiaire de l'emplacement.	Éléments incitatifs, à appliquer dans une vision générale du quartier : l'objectif général de l'OAP doit être atteint, la réalisation est souple.	Traduction réglementaire stricte d'une vision précise de la manière d'aménager les espaces publics et de construire les bâtis.	Principes de protection sans définition précise des moyens à mettre en œuvre pour l'assurer qui seront évalués lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.	Dispositions de protection précisément définies et qui s'imposent strictement aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

[> Retour au chapitre détaillé](#)