

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



N° 24-2006/RAP-COM

Nouméa, le 26 juillet 2006

R A P P O R T de la commission de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire

La commission de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire s'est réunie sous la présidence de **Madame Reine CHENOT**, le mardi 18 juillet 2006, à 14 heures 30, dans la salle des commissions de l'hôtel de la province Sud pour examiner les textes suivants :

Rapport n°24-2006/APS : projet de délibération portant réglementation des lotissements et des divisions dans la province Sud.

* * *

Étaient présents : M^{mes} BEUSTES, CHENOT, MIGNARD, SIAKINÚU et VOISIN.

Était absent excusé : M. MOULIN.

Participaient également aux travaux de la commission : M^{mes} ANDREA et GOMEZ.

L'exécutif de la province était représenté M. Philippe MICHEL, deuxième vice-président de l'assemblée de la province Sud.

L'administration était représentée par M. GEY, Secrétaire Général, ainsi que par :

M. BURIGNAT, Directeur de la direction juridique et d'administration générale (DJA) ;

M. GUILLOT, Directeur de la délégation au logement (DL) ;

M. SIMONET, Directeur de l'équipement (DEPS) ;

M. TURAUD, Chef du service de la coordination et des affaires juridiques et générales (DJA) ;

M^{lle} CHASSARD, Chef adjoint du service de la gestion des moyens et du secrétariat de l'assemblée (DJA) ;

M. BOUILLANT, Responsable de la cellule urbanisme (DEPS) ;

M^{me} MARTINI, Juriste au service de la coordination et des affaires juridiques et générales (DJA).

* * *

Rapport n°24-2006/APS : projet de délibération portant réglementation des lotissements et des divisions dans la province Sud.

Les lotissements et les divisions dans la province Sud sont régis par le décret du 21 septembre 1951. La dernière modification de ce texte date du 16 octobre 2003. Elle avait toutefois une portée restreinte puisqu'il s'agissait de modifier les articles 9-1 et 9-2 du décret de 1951 afin de dispenser les collectivités publiques de la constitution d'une caution en cas de vente en l'état futur d'achèvement. Les modifications précédentes datent de 1999 et des années antérieures.

Dans ce contexte, il est apparu souhaitable de mener une réflexion qui permette d'aboutir à un texte plus adapté aux réalités actuelles et qui prenne en compte les difficultés éventuelles rencontrées dans son application.

A cette fin, a été créé un groupe de travail composé des services de l'urbanisme de la direction de l'équipement de la province Sud et de la ville de Nouméa, du service topographique et foncier de la direction du patrimoine et du service juridique de la province Sud.

Le projet de texte ci-joint émane des réflexions menées par ce groupe de travail.

Les propositions portent essentiellement sur :

1. L'abrogation du décret de 1951, dont tous les articles ont été modifiés ou remplacés, et, dans un souci de lisibilité pour les administrés, l'adoption d'une délibération provinciale fixant la réglementation des lotissements et divisions en province Sud ;
2. l'introduction d'un article générique soumettant toute division en propriété d'une propriété foncière à autorisation et définissant la « propriété foncière » ;
3. des précisions sur les terrains pris en compte lors d'une division ;
4. la suppression de toute référence au groupe d'habitation qui n'existe plus ;
5. la mise à jour du texte sur les services habilités à établir les dossiers de division, par référence à la délibération du Congrès n° 112/CP du 20 mars 2003 ;
6. l'utilisation du terme générique « l'autorité compétente » en lieu et place de « ...le président de l'Assemblée de province ou, lorsqu'il a compétence, le maire » ;
7. des compléments apportés à la composition des dossiers pour faciliter l'instruction par le service topographique et foncier ;
8. la modification des échelles de plans à fournir, afin que celles-ci soient appropriées au projet et en faciliter la lecture ;
9. les précisions sur la définition et l'affectation des terrains pouvant être cédés gratuitement aux collectivités ;
10. les précisions sur le contrôle foncier par analogie avec les divisions ;
11. la possibilité d'opposer un sursis à statuer à une demande lorsque celui-ci est motivé (par exemple par des études en cours sur le secteur concerné par le projet) ;

12. la simplification des modalités d'information des co-lotis lorsqu'il y a possibilité de modification des règles qui leur sont opposables ;
13. l'interdiction d'édifier des constructions à usage d'habitation dans les lotissements ruraux ;
14. la suppression des dispositions particulières applicables aux lotissements sociaux et très sociaux, qui posent des problèmes d'application, notamment en termes d'entretien ;
15. en cas d'infraction, le remplacement de la référence à des amendes en francs français par des amendes en francs CFP.

Le présent projet a fait l'objet d'une consultation, notamment, de l'ensemble des maires de la province Sud, de la Chambre des notaires, de l'Ordre des architectes, de l'Ordre des géomètres experts, de la SIC, de la SEM Agglo, de la SECAL, du FSH, de l'ADUA et du Parquet. Leurs observations ont été prises en compte dans le projet de délibération.

* * *

M. BOUILLANT a réalisé une présentation « Power Point » de la réglementation relative aux lotissements et divisions en province Sud. Cette présentation sera également effectuée à l'occasion de la séance de l'Assemblée de province du 27 juillet 2006.

* * *

Dans la discussion générale, M. MICHEL a rappelé que ce projet de texte avait fait l'objet d'une large procédure de concertation.

Il a expliqué que le projet de délibération proposé visait à adapter le corpus réglementaire au plan technique, en imposant, notamment, un contrôle plus important en matière de divisions. Il a indiqué que les divisions en propriété ainsi que les divisions de fait, seraient désormais soumises à un régime d'autorisation.

En réponse à M^{me} BEUSTES, M. MICHEL a indiqué que les discussions avec les notaires avaient essentiellement porté sur la question des divisions, et plus précisément sur la problématique des divisions en jouissance, qu'il s'agisse des divisions verticales ou horizontales.

Il a précisé que la version initiale du projet de texte proposait de soumettre ces divisions à un régime d'autorisation, et que suite à la dernière réunion de concertation, il avait été décidé d'accéder à la demande des professionnels et de la mairie de Nouméa, en conservant le régime de déclaration antérieur.

M. MICHEL a toutefois précisé que les collectivités veilleraient à ce que l'application de ces dispositions n'entraîne pas un détournement de la réglementation par le biais d'une utilisation anormale de la notion de jouissance sur les propriétés horizontales.

M. BOUILLANT a par ailleurs confirmé à M^{me} ANDREA qu'il était interdit de construire des logements d'habitation dans les lotissements ruraux, dans la mesure où l'exigence de contrôle en matière de réseaux y était moindre.

M. MICHEL a ajouté qu'en l'absence de cadre réglementaire permettant de contrôler la spéculation foncière inflationniste, une autorisation de construire sur les lotissements ruraux aurait été très fortement préjudiciable au développement agricole.

M. MICHEL a enfin proposé à la commission deux amendements, l'un visant à étendre à certaines personnes privées (dans les faits les SEM concessionnaires d'aménagement) les dispositions de l'article 4, l'autre afin de prendre en compte la situation particulière des lotissements sociaux. Ce deuxième amendement a pour effet de créer un titre spécifique qui permettra d'intégrer ultérieurement des dispositions prenant en compte les résultats d'une étude actuellement en cours sur les possibilités d'optimisation des coûts des VRD de ces lotissements.

* * *

EXAMEN DU PROJET DE DELIBERATION

Articles 1 à 3 : avis favorable de la commission à l'unanimité.

Article 4: il est proposé de corriger l'article 4 a) ainsi qu'il suit :

Au lieu de : «*Ne constituent pas des lotissements :*

a) les divisions effectuées à l'intérieur des zones d'aménagement concerté lorsque ces divisions sont effectuées par la personne publique qui réalise l'aménagement de ladite zone; [...].»

Lire : «*Ne constituent pas des lotissements :*

a) les divisions effectuées à l'intérieur des zones d'aménagement concerté lorsque ces divisions sont effectuées par la personne publique ou privée qui réalise l'aménagement de ladite zone; [...].»

Le reste sans changement.

- **Avis favorable** de la commission sur l'article 4 ainsi corrigé, à l'unanimité.-

Articles 5 à 9: avis favorable de la commission à l'unanimité.

Article 10: il est proposé de supprimer, dans le 6° de l'article, les termes « destinés » et « hors » :

Le reste sans changement.

- **Avis favorable** de la commission sur les modifications formelles apportées au 6° de l'article 10, à l'unanimité.-

Il est également proposé d'amender le projet de délibération en intégrant après l'article 36 un titre IV et un article 37 nouveau, ainsi rédigés :

«TITRE IV Dispositions particulières aux lotissements à caractère social et très social

ARTICLE 37 - Des dérogations aux règles d'urbanisme en vigueur peuvent être instituées pour les lotissements à caractère social et très social par délibération de l'assemblée de province. »

- **Avis favorable** de la commission sur l'intégration du titre IV et de l'article 37 nouveau.-

Le Rassemblement-UMP a souhaité réserver son avis pour l'assemblée de province.

La numérotation des titres et articles suivants est, par conséquent, corrigée, ainsi qu'il suit :

Le Titre IV intitulé « sanction » devient le Titre V

L'article 37 devient l'article 38 nouveau.

L'article 38, devient l'article 39 nouveau.

L'article 39, devient l'article 40 nouveau.

L'article 40, devient l'article 41 nouveau.

Le reste sans changement.

- **Avis favorable** de la commission sur l'intégration du titre IV et de l'article 37 nouveau, ainsi que sur les ajustements de numérotation, **à l'unanimité.**-

Articles 38 à 40 : avis favorable de la commission, ainsi que sur l'ensemble du projet de délibération.

Le Rassemblement-UMP a souhaité réserver son avis pour l'assemblée de province.

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



Reine-Marie Chenot
M^{me} Reine-Marie CHENOT

