

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



N° 07 - 2003/COM

Nouméa, le 2 juillet 2003

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 Monsieur Philippe Horent, Rapporteur, le mercredi 2 juillet 2003, à 15 heures, dans la salle 140 de l'hôtel de la Province Sud, pour examiner les textes suivants :

- Rapport n° 19-2003/APS : **Projet de délibération portant modification des dispositions applicables aux plans d'urbanisme ;**

- Rapport n° 20-2003/APS : **Projet de délibération relatif à la mise en révision du plan d'urbanisme directeur de Nouméa ;**

- Rapport n° 23-2003/APS : **Projet de délibération portant modification de la délibération modifiée n° 19 du 8 juin 1973 relative au permis de construire dans la province Sud ;**

- Rapport n° 26-2003/APS : **Projet de délibération modifiant la réglementation provinciale de l'urbanisme commercial.**

* * *

Étaient présents : MM. DELIERE, HORENT et MARANT.

Participaient également aux travaux de la commission : M^{me} ROBINEAU et MM. PENTECOST et NEWEDOU.

Étaient excusées : Mmes DALY, MIGNARD et M. MOULIN.

Étaient absents : MM. AT-CHEE, MALALUA et SAKO.

L'exécutif de la Province était représenté par M. Pierre BRETEGNIER, 1^{er} vice-président et M^{me} Marianne DEVAUX, 2^{ème} vice-présidente.

L'administration était représentée par M. DUTEÏS,
M. TRAN AP, directeur de l'équipement, M. SAINT-OMER, sous-directeur de l'urbanisme, de l'habitat social et des constructions publiques,
M. NEWLAND, directeur adjoint de la direction du développement économique, de la formation professionnelle et de l'emploi

* * *

- Rapport n° 19-2003/APS : Projet de délibération portant modification des dispositions applicables aux plans d'urbanisme.

La réglementation provinciale en matière d'urbanisme a été mise en place sur la base des titres II et III de la délibération n° 74 des 10 et 11 mars 1959.

Certaines de ces dispositions doivent être mises en conformité avec les principes directeurs édictés par le congrès ; par ailleurs, il est apparu à l'usage que certaines procédures liées à l'élaboration des plans d'urbanisme méritaient d'être précisées.

Il est donc proposé de procéder à un toilettage de cette réglementation qui porte pour l'essentiel sur:

- le changement du titre du texte, la référence à la délibération n° 74 des 10 et 11 mars 1959 portant réglementation de l'urbanisme en Nouvelle-Calédonie étant obsolète ;
- le changement de la numérotation des articles de l'ancienne délibération dans un souci de logique ;
- une reconnaissance du rôle des communes dans l'élaboration des documents d'urbanisme qui sont établis sur leur proposition et en concertation avec elles ;
- le parallélisme des formes entre les procédures d'élaboration d'un plan d'urbanisme et celles de ses modification et révision ;
- l'extension de la période de sauvegarde et l'instauration du sursis à statuer, aux périodes de modification ou de révision des documents d'urbanisme ;
- la suppression des autorisations préalables portant sur les transactions immobilières, les travaux de carrière, d'affouillement d'exhaussement du sol, de défrichement ou de déboisement ainsi que sur tous travaux de modification de l'état des lieux d'un site, pendant la durée d'élaboration des documents.
Cette mesure répond à un souci de simplification administrative vis à vis des pétitionnaires.
D'application difficile, elle n'était par ailleurs que rarement mise en œuvre.

Ce projet a fait l'objet d'une consultation de l'ensemble des maires de la province qui n'ont fait aucune observation.

* * *

Dans la discussion générale, Monsieur Marant s'est inquiété de savoir s'il devait être fait référence à ce texte concernant les plans d'urbanisme qui sont en cours d'approbation.

Monsieur Saint-Omer a précisé que cette délibération n'aura aucune répercussion sur les opérations de PUD qui sont en cours d'élaboration, en l'occurrence celles de Dumbéa, Païta, La Foa et Mont-Dore.

En effet, les modifications apportées au dispositif existant concernent les procédures de modification ou de révision des PUD existants.

Ainsi, la réglementation a été revue pour faire référence à la loi organique et préciser que l'Assemblée de la province Sud approuve un plan d'urbanisme sur proposition du conseil municipal (premiers articles). Quant aux articles suivants, ils ont pour but de rendre homogène la procédure relative à la révision ou à la modification des plans d'urbanisme avec la procédure d'élaboration d'un nouveau plan d'urbanisme.

En fait, le texte a pour but d'entériner ce qui se réalise.

* * *

EXAMEN DU PROJET DE DELIBERATION

Les douze articles et l'ensemble du projet de délibération n'ont pas fait l'objet d'observations de la part des commissaires, lesquels ont émis un **avis favorable**.

* * *

- Rapport n° 20-2003/APS : Projet de délibération relatif à la mise en révision du plan d'urbanisme directeur de Nouméa.

Le plan d'urbanisme directeur (PUD) révisé de Nouméa actuellement en vigueur a été adopté par l'assemblée de la province Sud par délibération n° 04-98 du 13 janvier 1998 puis modifié pour rectifications, clarifications de texte et mises à jour par délibération n° 31-2002/APS du 7 août 2002.

La population de Nouméa continue de croître rapidement entraînant une densification de son bâti.

Par ailleurs, la ville de Nouméa souhaite renforcer son identité, orienter l'urbanisation des nouveaux quartiers et revaloriser les quartiers anciens, dans un souci d'harmonie architecturale tout en préservant le cadre de vie des nouméens et notamment les zones littorales, les espaces verts ainsi que le patrimoine ancien.

Compte tenu de ce développement important, la révision régulière du PUD permet d'adapter ce document aux objectifs de développement de la ville, en actualisant les règles en vigueur.

Par délibération de son conseil municipal, la ville de Nouméa sollicite donc la révision de son PUD conformément à l'article 8 de la délibération de l'assemblée territoriale n° 74 du 11 mars 1959 modifiée portant réglementation de l'urbanisme en Nouvelle-Calédonie.

Le CAUPS a émis un avis favorable à cette demande le 12 mai 2003.

La ville de Nouméa s'est fixée comme objectif de finaliser l'étude, avant la mise à enquête inter-service du document, dans un délai de 18 mois.

* * *

Dans la discussion générale, Monsieur Marant a souhaité savoir si les textes réglementaires régissant les plans d'urbanisme prévoient une harmonisation des couleurs au niveau architectural, ce qui pourrait avoir un intérêt pour la création de nouveaux lotissements.

Monsieur Saint-Omer a indiqué que la réglementation des plans d'urbanisme comprend, dans ses annexes, des prescriptions architecturales obligatoires (sur les talus, par exemple) ainsi que des recommandations architecturales. Il revient à la collectivité publique de choisir si elle souhaite recommander ou imposer ces restrictions.

La ville de Nouméa étudie la possibilité d'établir une palette de couleurs, par quartier dans un futur PUD. En réponse à l'interrogation de Monsieur Marant, il a été précisé qu'aucun PUD ne prévoit aujourd'hui de disposition de ce type.

* * *

EXAMEN DU PROJET DE DELIBERATION

Les trois articles et l'ensemble du projet de délibération n'ont pas fait l'objet d'observations de la part des commissaires, lesquels ont émis un **avis favorable**.

* * *

- Rapport n° 23-2003/APS : Projet de délibération portant modification de la délibération modifiée n° 19 du 8 juin 1973 relative au permis de construire dans la province Sud.

La province Sud souhaite améliorer son dispositif réglementaire en matière d'urbanisme afin de simplifier ou faciliter les demandes d'autorisation de construire pour les administrés.

C'est ainsi qu'elle propose :

- d'exonérer de permis de construire, sous certaines conditions, les aménagements intérieurs, les constructions de petites dimensions telles que clôtures, piscines, mobilier urbain et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, concessionnaires (article 1^{er} du projet de délibération) ;
- de permettre le dépôt des demandes de permis dans les mairies du lieu de construction en remplacement de la direction de l'équipement (art. 4 du projet de délibération), pour mieux répondre à l'attente des administrés notamment de brousse;
- d'imposer à l'administration des délais pour demander des pièces complémentaires (article 5 du projet de délibération) ;
- de permettre l'utilisation du domaine maritime par un propriétaire mitoyen (art. 27 du projet de délibération);
- de prolonger le délai de validité des permis de construire de 12 mois à 24 mois (art. 13 du projet de délibération).

Par ailleurs, certains dispositifs administratifs existants sont précisés en vue de leur amélioration tels que :

- définition précise des délais d'instruction du dossier (art. 7 et 8 du projet de délibération);
- rétrocession de 10 % des surfaces construites pour les équipements publics au delà de 5 constructions ou 10 logements, sur demande des collectivités (art. 23 du projet de délibération);

Le présent projet a fait l'objet d'une consultation de l'ensemble des maires de la province Sud. Leurs observations ont été prises en compte dans le projet de délibération.

Dans la discussion générale, il a été précisé, en réponse à la demande de Monsieur Delière, qu'un chalet ou un « mobil home » doit normalement faire l'objet d'une demande de permis de construire. La réglementation existante n'excluant aucun édifice, toute construction doit faire l'objet d'un permis de construire (une piscine, un transformateur, une baraque de chantier...). Une récente modification au texte de 1959 a été votée par le Congrès de la Nouvelle-Calédonie afin de permettre aux provinces de déroger à ce principe.

Monsieur Marant ayant souhaité savoir si l'implantation de panneaux d'affichage et ou/publicitaires dans les propriétés privées près des routes sont soumises à autorisation, il lui a été indiqué que cela devrait faire l'objet d'une demande de permis de construire, mais dans la réalité cela n'a, semble-t-il, jamais été le cas.

* * *

EXAMEN DU PROJET DE DELIBERATION

* A l'article 1^{er}, il est proposé la modification suivante à la rédaction de l'article 1^{er} modifié :

Lire : « Le permis de construire est également exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes **dès lors qu'elles** ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur... » ;

Au lieu de : « Le permis de construire est également exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, *lorsqu'elles* ont pour effet d'en changer la destination, *peu important les incidences éventuelles de la réalisation des travaux sur les règles d'urbanisme existantes*, de modifier leur aspect extérieur... »

Plus loin, au h) de l'article 1-1 du présent article 1^{er}, une précision est apportée :

Lire : « h) les serres, n'excédant pas une hauteur de 4 mètres et une superficie **totale** de 2000 m² sur une même propriété foncière » ;

Au lieu de : « h) les serres, n'excédant pas une hauteur de 4 mètres et une superficie de 2000 m² sur une même propriété foncière ».

Encore plus loin, à l'article 3-1 du présent article 1^{er} :

Lire : « La première phrase du 1^{er} alinéa de l'article 3 est modifiée comme suit : ...»

Au lieu de : « La première phrase du 1^{er} alinéa de l'article 3 est modifié comme suit : ...»

Le reste, sans changement.

- Avis favorable de la commission -

* L'article 2 et l'ensemble du projet de délibération n'ont pas fait l'objet d'observations de la part des commissaires, lesquels ont émis un **avis favorable**.

* * *

* * *

- Rapport n° 26-2003/APS : Projet de délibération modifiant la réglementation provinciale de l'urbanisme commercial.

Depuis une dizaine d'années, le secteur du commerce a été le théâtre d'évolutions très importantes, principalement caractérisées par l'apparition des formes les plus modernes de la grande distribution, et donc par le développement des grandes surfaces et des opérations de concentration, qui ont mené à un dispositif comparable à celui que connaît la métropole.

La Province a souhaité maîtriser ce développement dans un objectif social de préservation de l'emploi et notamment de l'emploi des petites entreprises familiales et des commerces de détail de petites et moyennes surfaces et dans le sens d'une meilleure maîtrise de l'aménagement de l'espace urbain.

Dans cette perspective, votre assemblée a voté successivement la délibération n° 10-91/APS du 14 mars 1991, puis la délibération n° 18-96/APS du 27 juin 1996 qui est toujours d'application.

Depuis cette dernière date, l'évolution du tissu commercial en faveur des grandes surfaces, dans certains secteurs notamment, amène à craindre des conséquences de plus en plus préjudiciables pour les commerces de moyennes surfaces qui constituent souvent un maillage irremplaçable dans les quartiers de l'agglomération et les petites communes de l'intérieur et qui, par ailleurs, permettent de créer ou de maintenir encore plus d'emplois qu'une vision purement statistique ne permet de l'appréhender.

Dans cette optique, il est proposé à votre assemblée de modifier la réglementation provinciale dans le sens d'une meilleure maîtrise du dispositif. Ces modifications rejoignent d'ailleurs celles qui ont été adoptées par la métropole il y a quelques temps lorsque celle-ci est arrivée à un équipement commercial que la Nouvelle-Calédonie est en train d'atteindre elle-même.

Les principaux points concernés sont les suivants :

- le seuil d'exigibilité d'une autorisation est abaissé à 300 m² de surface de vente ;
- tout changement d'affectation d'un local commercial de plus de 300 m² doit faire l'objet d'autorisation ;
- l'obligation d'une étude d'impact économique et sociale est généralisée pour toute demande d'autorisation concernant les secteurs de l'alimentation, de la quincaillerie et du bricolage, et pour toute demande concernant une surface de vente supérieure à 1000 m², mais ces secteurs et ce seuil pourront faire l'objet de modifications du bureau de votre assemblée ;
- en cas d'infraction les sanctions sont durcies de manière significative.

L'ensemble de ces dispositions vise essentiellement à permettre d'éviter la destruction globale d'emplois dans le secteur du commerce et un meilleur aménagement des espaces urbains.

* * *

Dans la discussion générale, le premier vice-président a précisé que la Chambre de commerce et d'industrie consultée, a rendu un avis favorable tout en proposant quelques petites modifications qui seront proposées au fur et à mesure de la lecture des articles.

Monsieur Horent s'étant étonné du seuil minimum de 300 m² pour lequel une autorisation est exigible, Monsieur Bretegnier a précisé que la province, afin de répondre à la demande des petits commerçants, s'est inspirée de la réglementation applicable en métropole ;

Monsieur Newland a ajouté que sont concernés, outre les constructions nouvelles, les changements d'activités, certains secteurs se retrouvant de ce fait soumis à une trop forte concurrence. De plus, une attention plus importante sera apportée à la « surface de vente ».

Les modifications proposées par le service concernent également une diminution de 16 à 10 du nombre des membres de la commission provinciale de l'urbanisme commercial où les représentants des professionnels pourront désormais modifier à leur gré les représentants qui y siègeront.

* * *

EXAMEN DU PROJET DE DELIBERATION

Suite aux suggestions de la chambre de commerce et d'industrie, la commission propose les modifications suivantes :

* Au 6°) de l'article 1^{er}, **supprimer** : « de commerces de détail de livres, de journaux, d'articles de papeterie, de disques, de bandes et cassettes audio usagées ou enregistrées, de matériel de bureau, d'ordinateurs, de mobiliers de bureau, de machines de bureau ou de matériels informatiques ».

- Avis favorable de la commission -

* A l'article 2, lire : « Elle est composée **des membres suivants** : » au lieu de : « Elle est composée de dix (10) membres : »

et D – lire : « 1 représentant de l'association « **Centre Ville** » **de la commune concernée** » au lieu de : « 1 représentant de l'association Nouméa Centre Ville ».

Le reste sans changement.

- Avis favorable de la commission -

* Les articles 3 à 7 n'ont pas fait l'objet d'observations de la part des commissaires qui ont émis un **avis favorable**.

* A l'article 8, au 1°) après les termes « et la répartition de la surface totale », ajouter « **ainsi que la répartition des surfaces de vente envisagées** ».

Le reste sans changement.

- Avis favorable de la commission -

* L'article 9 n'a pas fait l'objet d'observations de la part des commissaires qui ont émis un **avis favorable**.

* A l'article 10, supprimer « par le même pétitionnaire ».

Le reste sans changement.

- Avis favorable de la commission -

* Les articles 11 à 13 n'ont pas fait l'objet d'observations de la part des commissaires, lesquels ont émis un **avis favorable**.

* A l'article 14, lire : « ...prévu à l'article 15 de la **délibération n° 18-96/APS du 27 juin 1996 susvisée** court à compter de... » au lieu de : « ...prévu à l'article 15 ci-dessus court à compter de... ».

Le reste sans changement.

- Avis favorable de la commission -

* L'article 15 et l'ensemble du projet de délibération n'ont pas fait l'objet d'observations de la part des commissaires, lesquels ont émis un **avis favorable**.

* * *



**Pour le Président
Le Rapporteur,**

Philippe HORENT