

N° 49- 2016/RAP-COM

(Dossier Salsa n° 1825-2016/1-ISP /DJA)

**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 Sutita Sio-Lagadec, le **mardi 18 octobre 2016**, à **partir de 9 heures**, dans la salle des commissions (salle 140) de l'hôtel de la province Sud, selon l'ordre du jour suivant :

- **rapport n° 1826-2016/APS** : projet de délibération relative aux modalités de dépôts des cahiers des charges des lotissements en province Sud.

\*\*\*

Étaient présents : Mmes Jandot et Sio-Lagadec, ainsi que MM. Muliakaaka et Pabouty.

Étaient absents : Mmes Gargon et Wahuzue-Falelavaki, ainsi que MM. Lecourieux et Ukeiwé.

L'exécutif était représenté par M. Michel, président de l'assemblée de la province Sud.

L'administration était représentée par M. Kerjouan, secrétaire général ;  
Mme Müinkel, secrétaire générale adjointe en charge de l'aménagement du territoire,  
ainsi que par :

Mme Bastogi, directrice juridique et d'administration générale adjointe (DJA) ;  
Mme Bouissiere, chef du service des affaires juridiques et de la réglementation (DJA) ;  
Mme Garin, chargée des affaires institutionnelles (DJA) ;  
Mme Lopere, juriste (DFA) ;  
Mme Nafoui, responsable du bureau du secrétariat de l'assemblée (DJA),  
Mme Peirano, directrice du foncier et de l'aménagement (DFA),  
Mme Tran, chef du service de l'urbanisme (DFA).

\*\*\*

Suite à l'entrée en vigueur des dispositions du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie (CUNC) relatives aux principes directeurs de l'urbanisme, la province Sud a édicté les règles et procédures en matière de permis de construire et de déclaration préalable, au travers de la délibération n° 25-2015/APS du 6 août 2015, et celles relatives aux règles générales d'aménagement, d'urbanisme et au plan d'urbanisme directeur, au travers de la délibération n° 27-2016/APS du 22 juillet dernier.

La déclinaison des principes directeurs susmentionnés se poursuit, aujourd'hui, par le biais du projet de délibération relatif aux documents du lotissement. Plus précisément, ce texte a pour objet la déclinaison des modalités de dépôt d'un cahier des charges de lotissement auprès du service compétent de la commune ou de la province.

Seront exposés successivement le contexte et l'objectif du texte (I) et le détail du projet de délibération (II).

## **I. Le contexte et l'objectif du texte**

### 1. Le contexte

Les règles contractuelles prévues dans les cahiers des charges des lotissements contraignent les possibilités de construction en interdisant ou restreignant le droit de construire ou d'affecter l'usage ou la destination d'une construction et ce, de manière indéfinie dans le temps. En pratique, ces règles de droit privé peuvent faire obstacle à des projets pourtant conformes aux règles d'urbanisme.

Saisi par la profession notariale et les promoteurs immobiliers, le législateur est intervenu, au travers des articles Lp.122-1 à Lp.122-4 du CUNC, afin de limiter l'opposabilité de ces règles et rendre les clauses restrictives de droits à construire caduques à l'issue d'un délai de 5 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

L'article Lp.122-2 du CUNC dispose ainsi que :

*« (...) II- Toute disposition non-réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans un délai de cinq ans à compter de la délivrance de l'arrêté de lotir si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'un dépôt auprès du service compétent de la commune ou de la province.*

*III- Le dépôt du cahier des charges au service compétent de la commune ou de la province est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article Lp.122-3».*

Pour les lotissements autorisés avant l'entrée en vigueur de la loi du pays n°2015-1 du 13 février 2015 relative à la partie législative du CUNC, des mesures transitoires sont prévues à l'article 4, à savoir :

*« A titre transitoire, pour les lotissements autorisés avant la publication de la présente loi du pays et disposant d'un cahier des charges non approuvé, le délai de cinq ans mentionné à l'article Lp.122-2-II court à compter de cette publication.*

*Pour les lotissements disposant d'un cahier des charges approuvé, ce délai est ramené à deux ans et court à compter de la publication de la présente loi du pays. »*

La loi du pays ayant été publiée au Journal Officiel de la Nouvelle-Calédonie le 24 février 2015, le délai pour déposer un cahier des charges s'achève donc le 24 février 2017, s'il a été approuvé par l'autorité compétente et le 24 février 2020, s'il n'a pas été approuvé.

Il convient ici de préciser que les cahiers des charges n'ont plus à être approuvés par l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation de lotir depuis l'entrée en vigueur, le 1<sup>er</sup> septembre 1992, de la délibération n° 28-92/APS du 31 juillet 1992 modifiant le décret n° 51-1135 du 21 septembre 1951 réglementant les lotissements en Nouvelle-Calédonie. Un schéma relatif aux différents cas d'espèce en fonction de la date d'approbation du lotissement est joint au présent rapport.

Pour assurer leur mise œuvre effective, ces nouveaux principes directeurs de l'urbanisme nécessitent la création des dispositions provinciales objets du présent projet de délibération.

## 2. L'objectif du texte

L'objectif du projet de délibération est de décliner les modalités de dépôt des cahiers des charges des lotissements auprès des services compétents des communes et de la province Sud.

La ville de Nouméa et la province Sud ont été chacune sollicitées par des syndics de lotissements souhaitant connaître la procédure à suivre pour procéder au dépôt d'un cahier des charges. A défaut de précisions procédurales dans le CUNC, des dépôts ont été réalisés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par notification d'huissier. Afin d'homogénéiser les pratiques et de garantir l'information auprès des colotis et des rédacteurs d'acte de vente, notamment les notaires, il convient donc de déterminer le cadre des dépôts des cahiers des charges et les suites à y donner en matière de publicité.

Les dispositions projetées sont issues de réunions de travail en bilatéral effectuées avec le président de la chambre territoriale des notaires, certains notaires, la direction des affaires juridiques du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie et les services d'urbanisme des villes de Nouméa et Dumbéa.

Le comité d'aménagement et d'urbanisme de la province Sud (CAUPS) n'a pas été saisi pour avis sur le projet de délibération. En effet, l'article PS.111-1 du CUNC dispose que :

« *Le comité d'aménagement et d'urbanisme de la province Sud est consulté pour avis sur :*

- *les projets de délibération provinciale relatifs à l'urbanisme ;*
- *les projets de documents d'urbanisme ;*
- *toute question qui lui est soumise par son président dans les matières relatives à l'aménagement du territoire, à l'urbanisme et aux opérations de rénovation urbaine portant sur tout ou partie du territoire provincial ».*

Or, le principe du dépôt d'un cahier des charges de lotissement et sa déclinaison opérationnelle ne relèvent pas du droit de l'urbanisme. En effet, ce dépôt a pour unique vocation de maintenir au civil les dispositions non-réglementaires d'un cahier des charges qui ont pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble. Que ce soit avant ou après le dépôt, qu'elles demeurent en vigueur ou soient caduques, ces dispositions non-réglementaires sont étrangères à la réglementation d'urbanisme applicable aux demandes d'autorisations d'occupation des sols.

Bien que ce dépôt soit effectué auprès du service compétent de la commune ou de la province, ces collectivités depositaires n'ont pas compétence pour s'y opposer. Les pièces sont déposées sous la seule responsabilité du mandataire des colotis, sur la base d'un régime déclaratif, et aucune instruction urbanistique n'est opérée.

Enfin, chaque service compétent de la commune ou de la province demeure libre d'édicter ou non un formulaire-type de dépôt, aucun formalisme particulier n'étant imposé par le projet de délibération.

## **II. Détail du projet de délibération**

Le présent projet de délibération reprend l'articulation du CUNC et est destiné à en constituer le chapitre II, intitulé « *Dispositions relatives aux lotissements* » du titre II de la partie II, intitulée « *Règles d'urbanisme applicables en province Sud* ».

Il crée une section 3 intitulée « *Dispositions relatives aux documents du lotissement en province Sud* », laquelle détermine :

- les modalités de dépôt du cahier des charges (article PS.222-1),
- les éléments du dépôt (article PS.222-2),
- les mentions du récépissé de dépôt (article PS.222-3),
- et les mesures de publicité du dépôt (article PS.222-4).

L'article PS. 222-1 indique que le dépôt du cahier des charges est réalisé par envoi d'un pli recommandé avec demande d'avis de réception ou remis contre décharge au service compétent de la commune ou de la province.

L'article PS.222-2 précise les pièces et informations du dossier de dépôt du cahier des charges, comprenant trois éléments :

- la déclaration de dépôt effectuée sous la responsabilité du mandataire des colotis, dans les conditions de majorité définies à l'article Lp. 122-3 ;
- l'identité et les coordonnées du mandataire des colotis ;
- le cahier des charges faisant l'objet du dépôt ;

Le dossier est établi en trois exemplaires si le service compétent est communal et en quatre exemplaires si le service compétent est provincial.

L'article PS. 222-3 prévoit qu'un récépissé est délivré au mandataire des colotis dans le délai de deux semaines suivant la réception ou la remise du dossier. Il est précisé que le récépissé comprend les mentions suivantes :

- la date de réception ou de remise du dossier ;
- le nom du lotissement régi par le cahier des charges ayant fait l'objet du dépôt ;
- l'identité et les coordonnées du mandataire des colotis ayant effectué le dépôt ;
- le lieu où peut être consulté le cahier des charges ayant fait l'objet du dépôt.

Le récépissé est accompagné d'un exemplaire du dossier de dépôt, dûment daté et tamponné par le service compétent. Lorsque le service compétent est provincial, une copie du récépissé et du dossier est adressée pour information à la commune sur le territoire de laquelle se situe le lotissement.

L'article PS.222-4 dispose qu'une copie du récépissé est publiée, sans délai, par voie d'affichage pendant une durée de deux mois à la mairie de la commune sur le territoire de laquelle se situe le lotissement, ainsi qu'à la direction en charge de l'aménagement de la province, lorsque le service compétent est provincial. Il prévoit également que, dans le même délai de deux mois, un avis portant les mentions du récépissé est publié, par les soins du service compétent, dans au moins un journal local habilité à publier les annonces légales et judiciaires.

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

\*\*\*

*Un diaporama relatif aux modalités de dépôt des cahiers des charges des lotissements de la province Sud a été présenté par la direction du foncier et de l'aménagement (DFA).*

*En propos liminaires, M. Michel a souligné que la problématique liée à l'opposabilité des cahiers des charges des lotissements a été soulevée par les élus du congrès lors de l'examen de la loi du pays relative aux principes directeurs du droit de l'urbanisme ainsi que par la ville de Nouméa principalement concernée. Le présent projet de délibération soumis aux conseillers vise ainsi à définir la procédure de dépôt de ces cahiers des charges afin de maintenir, devant le juge civil, l'opposabilité des dispositions non-réglementaires susceptibles d'interdire ou restreindre le droit de construire ou d'affecter l'usage ou la destination d'une construction. Les différents interlocuteurs concernés par cette problématique, qui sont pour l'essentiel les services communaux et les notaires, ont été consultés sur ce projet qu'ils ont approuvé.*

*Dans la discussion générale, Mme Sio-Lagadec a souhaité savoir quelles sont les dispositions contenues dans ces cahiers des charges. Mme Tran a indiqué que ces règles peuvent être réglementaires ou non-réglementaires. Ces mesures non-réglementaires comprennent à la fois des dispositions qui régissent les rapports entre les colotis (les horaires autorisés pour passer la tondeuse à gazon par exemple...) mais également toutes les règles qui affectent les constructions en termes d'usage et de droit à construire. Le présent projet vise spécifiquement à prévoir les modalités de dépôt du cahier des charges du lotissement auprès du service compétent en vue du maintien, entre les colotis, des règles affectant les constructions.*

*Mme Münkel a indiqué que le projet de texte vise également à clarifier les mesures prévues par les cahiers des charges des lotissements. En effet, il existe de vieux cahiers des charges dont les services instructeurs n'ont pas connaissance et il a pu arriver qu'ils soient utilisés par des propriétaires pour intervenir sur les constructions de leurs voisins alors qu'un permis de construire avait bien été délivré dans le respect du droit de l'urbanisme en vigueur. Les modalités de dépôt des cahiers des charges mises en place par ce texte vont désormais permettre d'avoir connaissance de l'ensemble des règles applicables sur un lotissement.*

\*\*\*

**Examen du projet de délibération :**

Article 1 : avis favorable de la commission, sans observation.

Article 2 : avis favorable de la commission, sans observation.

**Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable de la commission à l'unanimité.  
(Mme Jandot et Sio-Lagadec, ainsi que M. Muliakaaka)**

\*\*\*

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



A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned to the right of the official seal.

**Sutita Sio Lagadec**