



ASSEMBLEE

★ ★ ★

SECRETARIAT GENERAL

★ ★ ★

République Française

★ ★ ★

N° 138-2011/APS  
Du 24 janvier 2011

## R A P P O R T

### A

#### A L'ASSEMBLEE DE PROVINCE

**Objet :** évolution des réglementations relatives aux lotissements et divisions et aux permis de construire en province Sud.

Les réglementations relatives au permis de construire (délibération modifiée n° 19 du 8 juin 1973) et aux lotissements et divisions (délibération modifiée n° 28-2006 du 27 juillet 2006) en province Sud ont été à maintes reprises modifiées; la dernière grande réforme pour les permis de construire date du 27 juillet 2006. Depuis, seuls des ajustements induits par des réformes intervenues sur d'autres régimes d'autorisations, comme le code de l'environnement ou la délibération relative à l'urbanisme commercial, ont impacté ces réglementations.

Il apparaît désormais important de venir préciser la portée des textes en vigueur et de proposer l'institution d'un mécanisme de suspension du délai de validité d'un permis de construire ou d'une autorisation de lotir, dans l'hypothèse d'un recours en annulation de cette autorisation devant le Juge administratif et judiciaire.

Il convient de préciser que ce mécanisme de suspension existe en Métropole et a été mis en œuvre de manière progressive. D'abord à l'article R-421-32 du code de l'urbanisme, tel qu'issu des dispositions du décret n° 83-1261 du 30 décembre 1983, puis à l'article R 424-19 du code de l'Urbanisme, issu du décret n° 2006-958 du 31 juillet 2006.

Le corpus réglementaire applicable en Nouvelle-Calédonie ne prévoit aucune disposition de la sorte applicable aux permis de construire ou aux autorisations de lotir, ce qui crée une insécurité juridique substantielle pour les bénéficiaires d'autorisations d'urbanisme.

Il convient de rappeler qu'en l'état actuel de la réglementation provinciale, un permis de construire devient caduc si les constructions n'ont pas été entreprises dans un délai de 24 mois. Pour les autorisations de lotir, les travaux doivent avoir commencé dans un délai de 18 mois.

Lorsqu'un tiers introduit un recours contre un permis de construire ou une autorisation de lotir, la procédure contentieuse s'étend en pratique bien au-delà du délai de validité des autorisations d'urbanisme.

Ainsi, quels que soient le bien fondé voire même la recevabilité du recours, l'autorisation d'urbanisme risque de se trouver frappée de caducité avant même l'intervention de la décision définitive du juge administratif, lorsqu'il s'agit d'un recours en annulation au motif notamment d'un excès de pouvoir (Cour administrative d'appel de Paris ou Conseil d'Etat) mais aussi de la décision définitive du juge judiciaire ( Cour de cassation ), en cas de demande de démolition et parallèlement de question préjudicielle posée au juge administratif pour qu'il se prononce sur la légalité de l'autorisation aux termes d'un recours en appréciation de légalité (cf : conseil d'Etat 29 janvier 2010, requ. N° 320615).

Il apparaît donc que l'équilibre entre l'accès au Juge et la sécurité juridique est fragilisée et que le bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme visée par un recours dispose d'une alternative peu satisfaisante :

- soit, il attend l'issue du contentieux pour engager les travaux et risque de souffrir de la caducité de son autorisation
- soit, il entreprend les travaux pendant la procédure et prend le risque de surcoûts importants de remise en état du site en cas d'annulation de l'acte.

Il convient également de rappeler que le financement d'opérations immobilières est souvent conditionné à la délivrance d'un certificat de purge des recours de tiers permettant de débloquent les fonds.

L'économie de la construction est donc aussi fragilisée par cette situation juridique.

Afin d'instaurer dans les délibérations relatives au permis de construire et autorisations de lotir dans la province Sud, un mécanisme de suspension du délai de validité du permis de construire ou de l'autorisation de lotir aux recours tant administratifs que judiciaires, il est proposé l'intégration des dispositions suivantes :

- Pour la délibération relative au permis de construire :

Article 1<sup>er</sup> : après le premier alinéa de l'article 13 de la délibération modifiée n°19 du 8 juin 1973 relative au permis de construire dans la province Sud, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le permis de construire fait l'objet d'un recours devant la juridiction administrative ou judiciaire, le délai de validité de ce permis est suspendu jusqu'à la notification de la décision juridictionnelle définitive. »

Article 2 : la présente délibération s'applique aux permis de construire en cours de validité au jour de sa publication ainsi qu'à ceux qui ont fait l'objet d'un recours au titre duquel une décision juridictionnelle définitive n'est pas intervenue au jour de sa publication.

-Pour la délibération relative aux autorisations de lotir :

Article 1<sup>er</sup> : après le quatrième alinéa de l'article 11 de la délibération modifiée n° 28-2006/APS du 27 juillet 2006 portant réglementation des lotissements et des divisions dans la province Sud, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque l'autorisation de lotir fait l'objet d'un recours devant la juridiction administrative ou judiciaire, le délai de validité de cette autorisation est suspendu jusqu'à la notification de la décision juridictionnelle définitive. »

Article 2 : « la présente délibération s'applique aux autorisations de lotir en cours de validité au jour de sa publication ainsi qu'à celles qui ont fait l'objet d'un recours au titre duquel une décision juridictionnelle définitive n'est pas intervenue au jour de sa publication. »

Le présent projet a fait l'objet d'une consultation du Conseil de l'Urbanisme et de l'Habitat.

Tel est l'objet du projet de délibération que j'ai l'honneur de vous soumettre