

Code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie *Partie législative*

Historique :

Créé par :	Loi du pays n° 2015-1 du 13 février 2015 relative à la partie législative du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie.	JONC du 24 février 2015 Page 1550
Modifié par :	Loi du pays n° 2022-11 du 5 septembre 2022 portant modification de l'article Lp. 122-2 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie.	JONC du 15 septembre 2022 Page 17377

Partie I – PRINCIPES DIRECTEURS DU DROIT DE L'URBANISME

Titre I : Principes directeurs relatifs à l'aménagement et à l'urbanisme

Chapitre I : Principes généraux..... art. Lp. 111-1 et Lp. 111-2

Chapitre II : Le plan d'urbanisme directeur..... art. Lp. 112-1 à Lp. 112-19

Titre II : Principes directeurs relatifs aux ouvrages, constructions, aménagements, installations et travaux.

Chapitre I : Dispositions relatives au permis de construire et à la déclaration préalable..... art. Lp. 121-1 à Lp. 121-24

Chapitre II : Dispositions relatives aux lotissements..... art. Lp. 122-1 à Lp. 122-4

Partie I – PRINCIPES DIRECTEURS DU DROIT DE L'URBANISME

Titre I : Principes directeurs relatifs à l'aménagement et à l'urbanisme

Chapitre I : Principes généraux

Article Lp. 111-1

Les prévisions d'aménagement et les règles d'urbanisme s'expriment par des documents d'urbanisme qui peuvent concerner le territoire d'une province, le territoire d'une commune, le territoire d'une partie de commune ou le territoire d'un ensemble de communes, sous réserve des compétences des provinces en matière d'environnement.

Elles ne s'appliquent pas sur les terres coutumières qui demeurent régies par la coutume conformément à l'article 18 de la loi organique modifiée n° 99-209 du 19 mars 1999.

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.

Chapitre II : Le plan d'urbanisme directeur

Article Lp. 112-1

Le plan d'urbanisme directeur est un document de planification stratégique à l'échelle du territoire de la commune qui fixe, dans le respect des principes énoncés à l'article Lp. 111-2, les orientations d'aménagement et les règles d'utilisation du sol.

En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan d'urbanisme directeur, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie communale concernée par l'annulation.

Section 1 : Contenu du plan d'urbanisme directeur

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.

Sous-section 1 : Rapport de présentation

Article Lp. 112-3

A 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.

Sous-section 2 : Règlement

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

NB : Conformément au III de l'article 3 de la loi du pays n° 2015-1 du 13 février 2015, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux plans d'urbanisme directeurs rendus publics ou approuvés avant la publication de la loi du pays 2015-1 (24 février 2015) et jusqu'à leur prochaine révision.

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 Lp. 112-9

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.

Article Lp. 112-10

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 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.

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.

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.

Article Lp. 112-13

Le règlement ne peut permettre de déroger à des servitudes d'utilité publique.

Sous-section 3 : Orientations d'aménagement et de programmation.

Article Lp. 112-14

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.

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.

Sous-section 4 : Annexes

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.

Section 2 : Elaboration et approbation du plan d'urbanisme directeur

La présente section ne contient pas de disposition législative.

Section 3 : Les effets du plan d'urbanisme directeur

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.

Article Lp. 112-17

Le règlement du plan d'urbanisme directeur ne peut faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Toutefois, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan d'urbanisme directeur en dehors des zones exposées à des risques naturels ou technologiques :

1°) pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle ou technologique survenue depuis moins de deux ans ;

2°) pour permettre des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement ou un bâtiment existant ;

3°) pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou d'intérêt patrimonial ;

4°) pour permettre des travaux qui ont pour but de réduire l'exposition de constructions existantes à des risques naturels ou technologiques.

Article Lp. 112-18

Les servitudes d'urbanisme définies par un plan d'urbanisme n'ouvrent droit à aucune indemnité.

Toutefois, une indemnité est due s'il résulte de ces servitudes une charge spéciale et exorbitante hors de proportion avec l'objectif d'intérêt général poursuivi, une atteinte à des droits acquis ou une modification de l'état antérieur des lieux déterminant un dommage direct, matériel et certain. Cette indemnité, à défaut d'accord amiable, est fixée par la juridiction compétente.

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. A 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.

Section 4 : Révision, modification, mise en compatibilité et mise à jour du plan d'urbanisme directeur

La présente section ne contient pas de disposition législative.

Titre II : Principes directeurs relatifs aux ouvrages, constructions, aménagements, installations et travaux.

Chapitre I : Dispositions relatives au permis de construire et à la déclaration préalable.

Section 1 : Champ d'application du permis de construire et de la déclaration préalable.

Article Lp. 121-1

Les constructions même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

Les provinces fixent la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes, y compris les travaux entraînant un changement de destination de ces constructions, ou qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un tel permis.

Article Lp. 121-2

Les provinces fixent la liste des ouvrages, constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Le changement de destination d'une construction qui n'implique pas de travaux doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Article Lp. 121-3

Les provinces fixent la liste des ouvrages, constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles précédents, sont dispensés de toute formalité en raison de leur nature, de leur très faible importance, de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés ou du fait de leur contrôle exclusif par une autre autorisation ou réglementation.

Section 2 : Dépôt et instruction des demandes de permis et des déclarations

Article Lp. 121-4

Le délai d'instruction de droit commun est de :

- deux mois pour les déclarations préalables ;
- trois mois pour les demandes de permis de construire.

Les provinces peuvent préciser les cas dans lesquels les délais d'instruction peuvent être majorés dans le cadre d'une procédure qui ne doit pas excéder au total une année.

De telles majorations pourront notamment être prévues concernant les opérations pour lesquelles la délivrance d'un permis ou la réalisation de travaux est différée dans l'attente de formalités prévues par d'autres législations que celles régissant les principes directeurs du droit de l'urbanisme.

Aucune prolongation du délai d'instruction n'est possible en dehors des cas et conditions prévus par les provinces.

Section 3 : Décision

Article Lp. 121-5

Le permis est tacitement accordé si aucune décision n'est notifiée au demandeur à l'issue du délai d'instruction prévu à l'article Lp. 121-4.

Par exception au premier alinéa, les provinces définissent les cas dans lesquels un permis tacite ne peut être acquis.

Article Lp. 121-6

Lorsque la décision rejette la demande ou s'oppose à la déclaration préalable, elle doit être motivée.

Il en est de même lorsqu'elle est assortie de prescriptions, oppose un sursis à statuer ou comporte une dérogation ou une adaptation mineure aux règles d'urbanisme applicables.

Article Lp. 121-7

La décision de non-opposition à la déclaration préalable ne peut faire l'objet d'aucun retrait.

Le permis de construire, tacite ou explicite, ne peut être retiré que s'il est illégal et dans le délai de trois mois suivant la date de cette décision. Passé ce délai, le permis ne peut être retiré que sur demande explicite de son bénéficiaire.

Article Lp. 121-8

Le permis tacite et la décision de non-opposition à une déclaration préalable sont exécutoires à compter de la date à laquelle ils sont acquis.

Section 4 : Durée de validité

Article Lp. 121-9

Le permis de construire est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de sa notification ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue.

En dehors des cas prévus par les provinces, il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

Les dispositions du présent article sont applicables à la décision de non-opposition à une déclaration préalable lorsque cette déclaration porte sur une opération comportant des travaux.

Article Lp. 121-10

En cas de recours devant la juridiction administrative contre le permis ou contre la décision de non-opposition à la déclaration préalable, le délai de validité prévu à l'article Lp. 121-9 est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Article Lp. 121-11

Le permis de construire ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être prorogé pour une nouvelle année, renouvelable une fois, sur demande de son bénéficiaire formulée avant l'expiration du délai de validité, s'il s'avère que les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard.

La prorogation est acquise au bénéficiaire si aucune décision ne lui a été adressée dans le délai de deux mois suivant la date de décharge de l'autorité compétente. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale.

Section 5 : Conditions d'octroi

Article Lp. 121-12

Le permis de construire ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions de la présente section et aux dispositions réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords, s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Article Lp. 121-13

Lorsque les ouvrages, constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues au présent chapitre ne sont pas réunies.

Article Lp. 121-14

A l'exception de ceux dont le maintien en place est de faible durée ou de ceux à caractère temporaire, les ouvrages, constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées dans la présente section.

Article Lp. 121-15

Les provinces peuvent exiger que la parcelle sur laquelle une construction fait l'objet d'une demande de permis de construire ne soit pas inférieure à une surface minimum.

Article Lp. 121-16

Le projet ne peut être refusé ou subordonné à des prescriptions spéciales que si les ouvrages, constructions, aménagements, installations et travaux :

1°) sont de nature, par leur situation, leurs dimensions, leur implantation à proximité d'autres installations, ou leurs caractéristiques, à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique ;

2°) sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposés à des nuisances graves, dues notamment au bruit ;

3°) sont projetées sur des parcelles soumises à des risques technologiques ;

4°) sont projetées sur des terrains exposés à un risque naturel ;

5°) sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;

6°) imposent, par leur situation ou leur importance, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics ;

7°) ne seraient pas compatibles, par leur importance, leur situation et leur affectation, avec les objectifs des zones d'aménagement concerté ;

8°) sont de nature, par leur localisation ou leur destination à favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;

9°) sont de nature, par leur localisation ou leur destination à remettre en cause l'aménagement ou la protection d'espaces protégés au titre du patrimoine naturel ainsi que les activités agricoles, pastorales ou forestières ;

10°) sont de nature, par leur localisation ou leur destination à compromettre la mise en valeur des sites miniers ;

11°) sont de nature, par leur situation, leurs dimensions, ou leur destination, à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ;

12°) portent atteinte, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et paysagères.

Article Lp. 121-17

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Il peut, en particulier, être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En outre, pour les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions sont conformes à la réglementation en vigueur concernant les établissements recevant du public.

Article Lp. 121-18

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

1°) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

2°) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité ;

3) à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article Lp. 121-19

Le permis de construire ne peut être accordé pour toutes constructions dont l'implantation ne respecte pas une distance minimale de part et d'autre de l'axe des routes relevant du réseau de la Nouvelle-Calédonie ou des provinces.

La distance minimale mentionnée à l'alinéa précédent est fixée par la province ou par le gouvernement lorsqu'il s'agit du réseau routier relevant du domaine de la Nouvelle-Calédonie.

Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des parties agglomérées des villes et villages. Sera retenue comme limite des parties agglomérées la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application de la réglementation édictée par la Nouvelle-Calédonie en matière de circulation routière.

Article Lp. 121-20

Les dispositions de la présente section s'appliquent dans les communes non dotées d'un plan d'urbanisme directeur.

Elles s'appliquent également dans les communes dotées d'un tel plan sans préjudice des prescriptions particulières édictées par ce dernier.

Section 6 : Affichage de la décision et ouverture du chantier

La présente section ne contient pas de disposition législative

Section 7 : Opérations pour lesquelles la délivrance d'un permis ou la réalisation de travaux est différée dans l'attente de formalités prévues par une autre législation

La présente section ne contient pas de disposition législative

Section 8 : Achèvement des travaux de construction ou d'aménagement

La présente section ne contient pas de disposition législative

Section 9 : Infractions

Article Lp. 121-21

Les infractions aux dispositions du présent code sont constatées, conformément à la loi, par tous officiers ou agents de police judiciaire ainsi que par tous agents assermentés des communes et des provinces commissionnés à cet effet.

Article Lp. 121-22

Le fait d'exécuter des travaux mentionnés aux articles Lp. 121-1 et 121-2 en méconnaissance des obligations imposées par les sections 1 à 8 du présent chapitre est puni d'une amende comprise entre 140 000 F CFP et un montant qui ne peut excéder, soit, dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 700 000 F CFP par mètre carré de surface construite, soit, dans les autres cas, un montant de 35.000.000 F CFP.

En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de six mois pourra être prononcé sous réserve de son homologation par la loi ⁽¹⁾ conformément aux dispositions de l'article 87 de la loi organique n° 99-209 du 19 mars 1999.

Les peines prévues à l'alinéa précédent peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux.

Ces peines sont également applicables, en cas d'inobservation, par les bénéficiaires d'autorisations accordées pour une durée limitée ou à titre précaire, des délais impartis pour le rétablissement des lieux dans leur état antérieur ou la réaffectation du sol à son ancien usage.

NB (1) : Voir la loi n° 2015-1268 du 14 octobre 2015 – Art. 68, 4°.

Article Lp. 121-23

Les personnes morales peuvent être déclarées responsables dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal des infractions définies à l'article Lp. 121-22 du présent code.

Les peines encourues par les personnes morales sont les suivantes :

- 1° L'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;
- 2° Les peines mentionnées aux 2°, 3°, 4°, 5° et 9° de l'article 131-39 du code pénal.

L'interdiction mentionnée au 2° de l'article 131-39 du même code porte sur l'activité dans l'exercice ou à l'occasion de laquelle l'infraction a été commise.

Article Lp. 121-24

En cas de condamnation d'une personne physique ou morale pour une infraction prévue à l'article Lp 121-22, le tribunal statue soit sur la mise en conformité des lieux ou celle des ouvrages avec les règlements, l'autorisation ou la déclaration en tenant lieu, soit sur la démolition des ouvrages ou la réaffectation du sol en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur.

Chapitre II : Dispositions relatives aux lotissements

Section 1 : Champ d'application

Réservé

Section 2 : Dépôt et instruction des demandes

Réservé

Section 3 : Dispositions relatives aux documents du lotissement

Article Lp. 122-1

La seule reproduction ou mention d'un document d'urbanisme ou d'un règlement de lotissement dans un cahier des charges, un acte ou une promesse de vente ne confère pas à ce document ou règlement un caractère contractuel.

Article Lp. 122-2

Modifié par la loi du pays n° 2022-11 du 5 septembre 2022 – Art. 1^{er}

I- Les règles d'urbanisme contenues dans le règlement et le cahier des charges du lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan d'urbanisme directeur approuvé.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles continuent de s'appliquer. La demande de maintien est décidée à la majorité définie à l'article Lp. 122-3.

La caducité prévue au premier alinéa ne remet pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

II- Cependant et nonobstant les dispositions de l'alinéa 3 du I du présent article, toute disposition ayant pour objet ou pour effet directement ou indirectement d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou d'affecter, même partiellement, l'usage ou la destination de l'immeuble ou de fractionner les lots du lotissement contenue dans un cahier des charges d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai

de cinq ans à compter de la délivrance de l'autorisation 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 décidé par les colotis conformément à la majorité définie à l'article Lp. 122-3.

Article Lp. 122-3

Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.

Article Lp. 122-4

Lorsque l'approbation d'un plan d'urbanisme directeur intervient postérieurement à l'autorisation de lotir, l'autorité compétente peut, après enquête publique, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour les mettre en concordance avec le plan d'urbanisme directeur, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.