



## REGLEMENTATION PROVINCIALE

Direction provinciale chargée de l'application du texte :  
- Direction du foncier et de l'aménagement

M6

### **DELIBERATION** **n° 48/CP du 10 mai 1989** *réglementant les zones d'aménagement concerté en Nouvelle-Calédonie.*

**La Commission Permanente du Congrès du Territoire de la Nouvelle-Calédonie, délibérant conformément à la loi n° 88-82 du 22 janvier 1988 portant statut du Territoire de la Nouvelle-Calédonie,**

VU la loi n° 88-808 du 12 juillet 1988 sur l'administration de la Nouvelle-Calédonie,

VU la loi n° 88-1028 du 9 novembre 1988 portant dispositions statutaires et préparatoires à l'autodétermination de la Nouvelle-Calédonie en 1998,

VU la délibération modifiée n° 74 modifiées des 10 et 11 mars 1959 relative à l'urbanisme en Nouvelle-Calédonie,

VU le décret n° 51-1135 du 21 septembre 1951 réglementant les groupes d'immeubles et les lotissements en Nouvelle-Calédonie,

VU le décret du 16 mai 1938 réglementant l'expropriation pour cause d'utilité publique en Nouvelle-Calédonie,

VU le décret n° 55-636 du 20 mai 1955 accordant des facilités en vue de l'acquisition d'immeubles nus ou bâtis dans les territoires relevant du ministère de la France d'Outre-Mer, pour réaliser des opérations d'urbanisme et d'habitat,

VU la délibération modifiée n° 19 du 8 juin 1973 relative à la réglementation du permis de construire en Nouvelle-Calédonie,

Après avis du Comité Consultatif en séance du 28 mars 1989,

**A adopté les dispositions dont la teneur suit :**

#### **Modifiée par :**

- Délibération n° 415-92/BAPS du 1<sup>er</sup> octobre 1992
- Délibération n° 227/CP du 5 mai 1993
- Délibération n° 05-2001/APS du 6 avril 2001
- Délibération n° 21-2003/APS du 18 juillet 2003
- Délibération n° 25-2009/APS du 20 mars 2009
- **Délibération n° 27-2016/APS du 22 juillet 2016**

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **Article 1 -**

Pour la réalisation d'opérations d'aménagement ayant pour objet de mettre en oeuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs de lutter contre l'insalubrité, des zones d'aménagement concerté peuvent être créées dans les conditions fixées ci-après.

### **Article 2 -**

Les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

Lorsqu'un plan d'urbanisme a été rendu public ou approuvé dans des communes ou parties de communes ou ensembles de communes, des zones d'aménagement concerté ne peuvent y être créées qu'à l'intérieur ou en continuité des zones urbaines ou d'urbanisation futures délimitées par ce plan.

## **TITRE 1<sup>er</sup>**

### **CREATION DUNE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ**

#### **CHAPITRE I - ETUDES PREALABLES ET CONCERTATION**

### **Article 3 -**

Une phase d'études préalables doit précéder la création d'une zone d'aménagement concerté dans le but d'éclairer la collectivité qui prend l'initiative de sa création sur l'opportunité, la localisation, la qualité, la possibilité de réalisation de l'opération. Les études doivent être présentées sous une forme accessible au grand public.

### **Article 4 -**

La collectivité qui prend l'initiative de créer la zone délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol ne sont pas illégales du seul fait des vices susceptibles d'entacher cette délibération ou les modalités de son exécution.

A l'issue de cette concertation, la personne publique qui a pris l'initiative de la création présente le bilan devant l'organe délibérant.

Le dossier définitif du projet est alors arrêté et tenu à la disposition du public.

## **CHAPITRE II - CREATION**

### **Article 5 :**

*Modifié par délib n° 227/CP du 05/05/1993, art.1*

Les zones d'aménagement concerté sont créées et délimitées par une délibération de l'assemblée de province:

- après avis du conseil municipal concerné, lorsque la ZAC est créée à l'initiative de la province ;
- sur proposition du conseil municipal lorsque la ZAC est créée à l'initiative d'une commune.

A la délibération créant la ZAC est joint le dossier de création prévu à l'article suivant.

**Article 6 :**

*Modifié par délib. n° 227/CP du 05/05/1993, art.2*

*Modifié par délib n° 25-2009/APS du 20/03/2009, art.5 -II*

La collectivité qui prend l'initiative de créer la zone constitue un dossier de création, approuvé par son organe délibérant.

Le dossier de création comprend :

- a) un rapport de présentation qui indique notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement et énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet a été retenu,
- b) un plan de situation,
- c) un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone,
- d) l'indication du mode de réalisation choisi,
- e) l'indication du document d'urbanisme applicable à l'intérieur de la zone.
- f) une étude d'impact dont le contenu est défini à l'article 130-4 du code de l'environnement de la province Sud.

**Article 7 -**

L'avis requis des communes en application de l'article 5 est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de trois mois à compter de la réception par le maire du dossier de création.

**Article 8 -**

L'aménagement et l'équipement de la zone sont:

- 1) soit conduits directement par la personne morale qui a pris l'initiative de sa création ;
- 2) soit à la demande de ladite personne morale, concédés à un établissement public ou à une société d'économie mixte ;
- 3) soit confiés, par cette personne morale, selon les stipulations d'une convention à une personne privée ou publique.

**Article 9 -**

La décision créant la zone d'aménagement concerté en délimite le ou les périmètres, mentionne le mode de réalisation choisi.

Dans les communes, parties de communes ou ensembles de communes dotés d'un plan d'urbanisme rendu public ou approuvé, la décision créant la zone précise en outre si les dispositions de ce plan demeureront en vigueur à l'intérieur du ou des territoires compris dans la zone, ou s'il sera établi un plan d'aménagement de zone.

#### **Article 10 –**

*Modifié par délib. n° 415-92/BAPS du 01/10/1992, art.24*

*Modifié par délib n° 05-2001/APS du 06/04/2001, art.1*

La délibération de l'assemblée de province qui crée une zone d'aménagement concerté est affichée pendant un mois en mairie et publiée au journal officiel du Territoire. Mention en est en outre insérée en caractères apparents dans deux journaux régionaux ou locaux.

Les effets juridiques attachés à la création de la zone ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité prévues à l'alinéa précédent. Pour l'application du présent alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage en mairie est celle du premier jour où il est effectué.

Lorsqu'il est prévu que les dispositions du plan d'urbanisme rendu public ou approuvé ne seront pas maintenues en vigueur à l'intérieur du ou des territoires compris dans la zone, la décision créant la zone devient caduque si, dans le délai de deux ans à compter de la publication dont elle fait l'objet, le plan d'aménagement de zone n'est pas approuvé. Le délai peut être prorogé pour une même durée par décision de l'organe délibérant compétent. Cette délibération est publiée dans les conditions définies ci-dessus.

## **TITRE II**

### **EFFETS DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ**

#### **CHAPITRE I - DROIT DE DÉLAISSEMENT**

#### **Article 11 -**

A compter de la publication de l'acte créant une zone d'aménagement concerté, les propriétaires des terrains compris dans cette zone peuvent mettre en demeure la collectivité publique qui a pris l'initiative de la création de la zone, de procéder à l'acquisition de leur terrain.

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant du prix du terrain, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

La demande d'acquisition doit mentionner les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. Les autres intéressés seront mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public bénéficiaire, et tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils seront exclus de tout droit à indemnité.

La collectivité au bénéfice de laquelle l'immeuble est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné à l'alinéa précédent, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation.

Toutefois la date de référence prévue à l'article 45 du décret du 16 mai 1938 sur l'expropriation en Nouvelle-Calédonie est celle de la publication de l'acte créant la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées au 3<sup>ème</sup> alinéa ci-dessus.

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés, même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix.

#### **Article 12 -**

La personne publique qui s'est rendue acquéreur d'immeubles dans les conditions ci-dessus doit en assurer la gestion en bon père de famille.

Avant leur utilisation définitive, les immeubles acquis ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété en dehors des cessions que les personnes publiques pourraient se consentir entre elles et celles faites en vue de la réalisation d'opérations pour lesquelles l'acquisition a été effectuée. Ces immeubles ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit au renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.

Toutefois lorsque les terres concédées sont à usage agricole, il ne peut être mis fin à ces concessions que moyennant préavis d'un an au moins.

## **CHAPITRE II - DROIT DE PRÉEMPTION**

#### **Article 13 -**

A compter de la date de publication de l'acte créant une zone d'aménagement concerté, la personne publique qui en a l'initiative dispose d'un droit de préemption sur l'étendue de la zone.

#### **Article 14 -**

Le titulaire du droit de préemption est tenu de délivrer sans frais, à tout propriétaire d'immeuble ou à son mandataire dans le délai d'un mois qui suit la demande qui en est faite, un certificat établi sur papier libre précisant si ce bien est situé dans le champ d'application foncier du droit de préemption.

#### **Article 15 -**

Le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à un établissement public ou une société d'économie mixte bénéficiaire d'une concession d'aménagement. Cette délégation peut porter sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien.

La délégation peut également résulter de l'insertion d'une clause particulière dans un traité de concession d'aménagement. Dans ce cas, la délégation produit effet à compter de la date à laquelle le traité de concession est exécutoire.

Les biens ainsi acquis entreront dans le patrimoine du délégataire.

Dans les articles 14 et suivants, les termes "titulaire du droit de préemption" s'entend également, s'il y a lieu, du délégataire en application du présent article.

#### **Article 16 -**

Le titulaire du droit de préemption ouvre, dès la création d'une zone d'aménagement concerté un registre dans lequel sont inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice ou par délégation de ce droit ainsi que l'utilisation effective des biens ainsi acquis.

Toute personne peut consulter ce registre ou en obtenir un extrait.

#### **Article 17 -**

Toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé.

#### **Article 18 -**

Sont soumis au droit de préemption prévu à l'article ci-dessus tout immeuble aliéné volontairement, à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, les cessions de droits indivis portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, sauf lorsqu'elles sont consenties à l'un des coindivisaires.

En cas d'adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire, l'acquisition par le titulaire du droit de préemption a lieu au prix de la dernière enchère par substitution à l'adjudicataire. Cette disposition n'est toutefois pas applicable à la vente mettant fin à une indivision créée volontairement, à moins que celle-ci résulte d'une donation partage.

#### **Article 19 -**

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption peut proposer au titulaire de ce droit l'acquisition de ce bien, en indiquant le prix qu'il en demande.

Le titulaire doit se prononcer dans un délai de deux mois à compter de la dite proposition.

A défaut d'accord amiable, le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation selon les règles posées à l'article 27.

En cas d'acquisition, le titulaire du droit de préemption devra régler le prix au plus tard six mois après sa décision d'acquiescer le bien au prix demandé ou six mois après la décision définitive de la juridiction ou du jugement d'adjudication.

En cas de refus ou à défaut de réponse du titulaire du droit de préemption dans le délai de deux mois, le propriétaire bénéficie des dispositions de l'article 31.

En l'absence de paiement ou s'il y a obstacle au paiement de consignation de la somme due à l'expiration du délai prévu au 3<sup>ème</sup> alinéa, le bien est, sur leur demande, rétrocédé à l'ancien propriétaire ou à ses ayants causes universels ou à titre universel qui en reprennent la libre disposition. Dans le cas où le transfert de propriété n'a pas été constaté par un acte notarié ou authentique en la forme administrative, la rétrocession s'opère par acte sous seing privé.

En cas de désaccord sur le prix et à défaut de saisine de la juridiction dans le délai prévu, le titulaire est réputé avoir renoncé à l'acquisition du bien.

## **PROCÉDURE DE PRÉEMPTION**

### **CAS GÉNÉRAL**

#### **Article 20 -**

Les dispositions des articles 20 à 34 sont applicables à toutes les aliénations volontaires à titre onéreux sous quelque forme que ce soit de biens soumis au droit de préemption à l'exception de celles qui sont réalisées sous la forme des adjudications soumises aux dispositions des articles 35 et 36.

#### **Article 21 -**

Toute aliénation visée à l'article 18 est subordonnée sous peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le propriétaire au titulaire du droit de préemption. Cette déclaration est établie dans les formes prescrites en annexe de la présente délibération.

Elle doit indiquer les prix et conditions de l'aliénation projetée y compris, si la contrepartie de l'aliénation fait l'objet d'un paiement en nature, le prix d'estimation de l'immeuble ou de droit offert en contrepartie.

Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ou déposée contre décharge.

Le silence gardé par le titulaire du droit de préemption pendant deux mois à compter de la date de l'avis de réception ou de la décharge vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

L'action en nullité visée au premier alinéa se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte portant transfert de propriété.

#### **Article 22 -**

Lorsque l'aliénation est envisagée sous forme de vente de gré à gré ne faisant pas l'objet d'une contrepartie en nature, le titulaire du droit de préemption notifie au propriétaire :

- a) soit sa décision de renoncer à l'exercice du droit de préemption ;
- b) soit sa décision d'acquérir aux prix et conditions proposés ;
- c) soit son offre d'acquérir à un prix proposé par lui et, à défaut d'acceptation de cette offre, son intention de faire fixer le prix du bien par la juridiction compétente en matière d'expropriation, ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, et notamment de l'indemnité de réemploi. Dans le cas d'une vente envisagée moyennant une rente viagère, le titulaire du droit de préemption et, le cas échéant, la juridiction doivent respecter les conditions de paiement proposées par le vendeur. Toutefois, le titulaire peut proposer, et la juridiction fixer, la révision du montant de cette rente et du capital éventuel.

#### **Article 23 -**

Lorsque l'aliénation est envisagée sous une forme ou une modalité autre que celle prévue à l'article précédent, le titulaire du droit de préemption notifie au propriétaire :

- a) soit sa décision de renoncer à l'exercice du droit de préemption ;
- b) soit son offre d'acquérir le bien à un prix qu'il propose et, à défaut d'acceptation de cette offre, son intention de faire fixer le prix du bien par la juridiction compétente en matière d'expropriation ; ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, et notamment de l'indemnité de réemploi.

En cas de vente envisagée moyennant le paiement d'une rente viagère et une contrepartie en nature, le titulaire du droit de préemption et, le cas échéant, la juridiction compétente en matière d'expropriation doivent respecter les conditions de paiement proposées.

Toutefois, le titulaire peut proposer, et la juridiction fixer, la révision du montant de cette rente et du capital éventuel.

#### **Article 24 -**

A compter de la réception de l'offre d'acquérir faite en application des articles 22 (c) ou 23 (b), le propriétaire dispose d'un délai de deux mois pour notifier au titulaire du droit de préemption :

- a) soit qu'il accepte le prix ou les nouvelles modalités proposés en application des articles 22 (c) ou 23 (b) ;
- b) soit qu'il maintient le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepte que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;
- c) soit qu'il renonce à l'aliénation.

Le silence du propriétaire dans le délai de deux mois mentionné au présent article équivaut à une renonciation d'aliéner.

#### **Article 25 -**

Si le titulaire du droit de préemption estime que le prix mentionné à l'article 24 (b) est exagéré, il peut, dans un délai d'un mois à compter de la réception de la réponse du propriétaire, saisir la juridiction compétente en matière d'expropriation par lettre recommandée adressée au secrétariat de cette juridiction. Une copie, en double exemplaire, du mémoire du titulaire du droit de préemption est jointe à la lettre adressée au secrétariat de la juridiction. Le propriétaire doit en être informé simultanément.

Il est ensuite procédé comme il est dit au décret de 1938 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique en Nouvelle-Calédonie.

A défaut de saisine de la juridiction dans le délai fixé par le présent article, le titulaire du droit de préemption est réputé avoir renoncé à l'exercice de son droit.

#### **Article 26 -**

En cas d'accord sur le prix indiqué par le propriétaire ou sur le prix offert par le titulaire du droit de préemption, un acte authentique est dressé dans un délai de trois mois à compter de cet accord pour constater le transfert de propriété.



Dans le cas où le prix a été fixé par décision de justice et où les parties n'ont pas fait usage de la faculté de renonciation ouverte par l'article 21, un acte de même nature est dressé dans un délai de trois mois à compter de la décision judiciaire devenue définitive.

#### **Article 27 -**

A défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation, ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, et notamment de l'indemnité de réemploi.

Le prix est fixé, payé ou, le cas échéant, consigné selon les règles applicables en matière d'expropriation. Toutefois dans ce cas :

- a) la date de référence prévue à l'article 45 du décret de 1938 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique en Nouvelle-Calédonie est celle de la publication de l'acte créant la zone d'aménagement concerté ;
- b) les améliorations, les transformations ou les changements d'affectation opérés par le propriétaire postérieurement à la date mentionnée au a) ci-dessus ne sont pas présumés revêtir un caractère spéculatif ;
- c) à défaut de transactions amiables constituant des références suffisantes pour l'évaluation du bien dans la même zone, il pourra être tenu compte des mutations et accords amiables intervenus pour des biens de même qualification situés dans des zones comparables.

#### **Article 28 -**

En cas de déclaration d'utilité publique, l'exercice du droit de préemption produit les mêmes effets que l'accord amiable en matière d'expropriation en ce qui concerne l'extinction des droits réels et personnels si le titulaire du droit de préemption est également le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique.

En cas de déclaration d'utilité publique, la cession d'un bien au profit du bénéficiaire de cette déclaration n'est pas soumise au droit de préemption.

#### **Article 29 -**

Lorsqu'un bien soumis au droit de préemption fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, la date de référence prévue à l'article 45 du décret de 1938 est celle de la publication de l'acte créant la zone d'aménagement concerté.

#### **Article 30 -**

A défaut d'accord sur le prix, tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption, qui a manifesté son intention d'aliéner ledit bien, peut ultérieurement retirer son offre. De même, le titulaire du droit de préemption peut renoncer en cours de procédure à l'exercice de son droit à défaut d'accord sur le prix.

En cas de fixation judiciaire du prix, et pendant un délai de deux mois après que la décision juridictionnelle est devenue définitive, les parties peuvent accepter le prix fixé par la juridiction ou renoncer à la mutation. Le silence des parties dans ce délai vaut acceptation du prix fixé par le juge et transfert de propriété, à l'issue de ce délai, au profit du titulaire du droit de préemption.

### **Article 31 -**

Si le titulaire du droit de préemption a renoncé à l'exercice de son droit avant la fixation judiciaire du prix, le propriétaire peut réaliser la vente de son bien au prix indiqué dans sa déclaration.

Au cas où le titulaire du droit de préemption a renoncé à l'exercice de son droit sur un bien dont le prix a été fixé judiciairement, il ne peut plus l'exercer à l'égard du même propriétaire pendant un délai de cinq ans à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive si le propriétaire, dans ce délai, réalise la vente de ce bien au prix fixé par la juridiction, révisé, s'il y a lieu, en fonction des variations du coût de la construction constatées par l'Institut Territorial de la Statistique et des Etudes Economiques publiés respectivement à la date à laquelle la décision de la juridiction est devenue définitive et à la date de l'acte authentique constatant le transfert de propriété.

La vente sera considérée comme réalisée à la date de l'acte notarié ou de l'acte authentique en la forme administrative constatant le transfert de propriété.

Le propriétaire informe le titulaire du droit de préemption du prix auquel la vente a été réalisée.

### **Article 32 -**

Lorsque le titulaire du droit de préemption lui a notifié sa décision d'exercer ce droit ou, dans les conditions fixées par l'article 24, son intention d'acquérir, le propriétaire est tenu d'informer les locataires, les preneurs ou occupants de bonne foi du bien et de les faire connaître à ce titulaire.

### **Article 33 -**

En cas d'acquisition d'un bien par voie de préemption, le prix du bien devra être réglé par le titulaire du droit de préemption dans les six mois qui suivent soit la décision d'acquérir le bien au prix indiqué par le vendeur ou accepté par lui, soit la décision définitive de la juridiction compétente en matière d'expropriation, soit la date de l'acte du jugement d'adjudication.

En l'absence de paiement ou, s'il y a obstacle au paiement, de consignation de la somme due à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, le titulaire du droit de préemption est tenu, sur demande de l'ancien propriétaire, de lui rétrocéder le bien acquis par voie de préemption.

Dans le cas où le transfert de propriété n'a pas été réitéré par acte notarié ou par acte authentique en la forme administrative dans le délai imparti pour le paiement ou la consignation, la rétrocession visée à l'alinéa précédent s'opère par acte sous seing privé.

Le propriétaire qui a repris son bien dans les conditions prévues au présent article peut alors l'aliéner librement.

### **Article 34 -**

L'ancien propriétaire d'un bien acquis par voie de préemption conserve la jouissance de ce bien jusqu'au paiement intégral du prix.

## **CAS DE VENTE PAR ADJUDICATION LORSQUE CETTE PROCEDURE EST RENDUE OBLIGATOIRE DE PAR LA LOI OU LE RÈGLEMENT.**

### **Article 35 -**

Les dispositions des articles 35 et 36 sont applicables à toute vente par adjudication d'un bien soumis au droit de préemption lorsque cette procédure est rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire, à l'exclusion de la vente mettant fin à une indivision créée volontairement et ne résultant pas d'une donation-partage.

#### **Article 36 -**

Les ventes soumises aux dispositions des articles 35 et 36 doivent être précédées d'une déclaration du greffier de la juridiction ou du notaire chargé de procéder à la vente faisant connaître la date et les modalités de la vente. Cette déclaration est établie dans les formes prévues en annexe à la présente délibération.

Elle est adressée au titulaire du droit trente jours avant la date fixée pour la vente par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le titulaire dispose d'un délai de trente jours à compter de l'adjudication pour informer le greffier ou le notaire de sa décision de se substituer à l'adjudicataire.

La substitution ne peut intervenir qu'au prix de la dernière enchère ou de la surenchère.

La décision de se substituer à l'adjudicataire est notifiée au greffier et au notaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Copie de cette décision est annexée au jugement ou à l'acte d'adjudication et publiée au bureau des hypothèques en même temps que celui-ci.

### **UTILISATION DES BIENS ACQUIS PAR LA VOIE DE LA PRÉEMPTION**

#### **Article 37 -**

Les dispositions de l'article 12 ci-dessus sont applicables aux biens acquis par voie de préemption.

### **CHAPITRE III : SURSIS A STATUER**

#### **Article 38 -**

L'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations à l'intérieur du périmètre de la zone d'aménagement concerté.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans.

Lorsqu'une décision de sursis a été prise, l'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial.

A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation. La confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où celle-ci avait été demandée.

**TITRE III**  
**REALISATION DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ**

**CHAPITRE I - DOSSIER DE RÉALISATION**

**Article 39** –

*Modifié par délib. n° 415-92/BAPS du 01/10/1992, art.25*

La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de réalisation comprenant :

- a) - le programme des équipements publics à réaliser dans la zone ;
- b) - le projet de plan d'aménagement de zone, sauf si la décision de création a maintenu en vigueur les dispositions du plan d'urbanisme ;
- c) - les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnée dans le temps.

Lorsque le programme des équipements publics comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités publiques, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement. Ce dossier est adopté par son organe délibérant. Lorsque l'initiative de la création est prise par une commune, il est en outre approuvé par l'assemblée de province.

**CHAPITRE II - PLAN D'AMÉNAGEMENT DE ZONE**

**Article 40** -

Il est établi, dans chaque zone d'aménagement concerté, un plan d'aménagement de zone compatible avec les orientations du plan d'urbanisme s'il en existe un. Le projet de plan d'aménagement de zone est élaboré par la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone.

Lorsque l'acte de création de la zone décide de maintenir en vigueur les dispositions du plan d'urbanisme en vigueur, ce document tient lieu de plan d'aménagement de la zone.

Le plan d'aménagement de zone visé à l'alinéa 1<sup>er</sup> comprend :

- 1) un ou plusieurs documents graphiques ;
- 2) un règlement.

Il est accompagné d'un rapport de présentation ainsi que des annexes suivantes :

- a) listes des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- b) liste des opérations déclarées d'utilité publique ;
- c) les éléments ci-après relatifs aux réseaux d'eau et d'assainissement et au système d'élimination des déchets :
  - schémas des réseaux d'eaux et d'assainissement existants ;
  - note technique accompagnée du plan décrivant les caractéristiques essentielles de ces réseaux en leur état futur et justifiant les emplacements retenus pour :
    - le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation ;

- les stations d'épuration des eaux usées ;
- les usines de traitement des déchets.
- une note technique traitant du système d'élimination des déchets ;
- d) les servitudes d'utilité publique.

#### **Article 41 -**

Le rapport de présentation :

- a) expose comment le programme retenu pour l'opération tient compte des perspectives de développement démographique et économique de la commune ou, s'il en existe un, du groupement des communes intéressées ;
- b) justifie de la compatibilité des dispositions figurant dans le plan d'aménagement de zone avec celles du document d'urbanisme, s'il en existe un ;
- c) indique les grandes options d'urbanisme retenues à l'occasion de l'élaboration du plan ainsi que les conditions dans lesquelles les préoccupations d'environnement sont prises en compte par ce plan ;
- d) présente le programme des équipements publics à réaliser dans la zone.

#### **Article 42 -**

Les documents graphiques font apparaître notamment :

- a) l'organisation de la zone en ce qui concerne :
  - la localisation et les caractéristiques des principales voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer ;
  - la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts ;
- b) le ou les îlots à l'intérieur desquels s'appliquent les règles visées à l'article suivant ;
- c) les espaces boisés ;
- d) les servitudes d'utilité publique existantes et affectant l'utilisation du sol à l'intérieur de la zone considérée.

#### **Article 43 -**

Le règlement fixe notamment

- a) les règles applicables aux terrains situés dans chacun des îlots de la zone conformément aux dispositions de l'article suivant ;
- b) la surface de plancher développée hors oeuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot, en fonction, le cas échéant, de la nature et de l'affectation future des bâtiments.

Des adaptations mineures peuvent être apportées aux règles prévues au a) ci-dessus.

#### **Article 44 -**

Pour l'application de l'article 42 a) le règlement doit:

- a) déterminer l'affectation dominante des sols par zones en précisant l'usage principal qui peut en être fait et, s'il y a lieu, la nature des activités qui peuvent y être interdites ou soumises à des conditions particulières ; telles que l'ouverture ou l'extension d'établissements industriels,

l'exploitation de carrières, les opérations d'affouillement ou d'exhaussement des sols, ainsi que les divers modes d'occupation qui font l'objet d'une réglementation ;

- b) édicter en fonction des situations locales, les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux vues, aux limites séparatives et aux autres constructions.

Le règlement peut en outre:

- a) édicter les prescriptions relatives à l'accès, à la desserte, à l'équipement en réseaux divers et, le cas échéant, aux dimensions et à la surface des terrains ;
- b) édicter les prescriptions relatives à l'emprise au sol des constructions à leur hauteur et, le cas échéant, à leur aspect extérieur ;
- c) édicter les prescriptions relatives aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, d'espaces verts et d'aires de jeux et de loisirs ;
- d) fixer les cas dans lesquels la démolition de tout ou partie d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles compris à l'intérieur d'une zone classée peut être interdite ou soumise à des prescriptions spéciales.

#### **Article 45 -**

La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone définit les modalités d'association des différentes collectivités publiques concernées par l'élaboration du plan d'aménagement de zone.

Elle peut décider ou demander que soit recueilli l'avis de tout organisme ou association ayant compétence en matière de construction, d'aménagement ou d'urbanisme.

Elle transmet pour avis le projet de plan à la CCI et à la chambre de métiers intéressées pour l'implantation des équipements commerciaux et artisanaux. Ces établissements établissent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées. Ils disposent d'un délai d'un mois pour faire connaître leurs observations éventuelles.

#### **Article 46 –**

*Modifié par délib. n° 415-92/BAPS du 01/10/1992, art.26*

Si la concertation prévue ci-dessus n'a pas été suffisante, le président de l'assemblée de province demande au maire de compléter les consultations avant la poursuite de l'instruction. En cas de refus du maire, le président de l'assemblée de province y pourvoit avant de poursuivre l'instruction ou suspend l'instruction.

#### **Article 47 –**

*Modifié par délib. n°227/CP du 05/05/1993, art.3*

*Modifié par délib n° 21-2003/APS du 18/07/2003, art.11*

*Remplacé par délib n° 25-2009/APS du 20/03/2009, art.5-III*

*Remplacé par délib n° 27-2016/APS du 22/07/2016, art.6*

**Le président de l'assemblée de province soumet le PAZ à une enquête publique dans les conditions fixées par le titre I de la partie II du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie.**

**L'enquête s'ouvre à la ou aux mairies concernées et à la direction en charge de l'aménagement de la province.**

**Lorsque le dossier du PAZ soumis à enquête publique comprend une notice explicative, le plan de situation, le périmètre des immeubles à exproprier et l'estimation approximative des acquisitions à**

réaliser, l'enquête publique vaut enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux nécessaires à l'aménagement de la zone réalisés par ou pour le compte de la province qui a créé la zone.

Le président de l'assemblée de province adresse au maire le projet de PAZ et les conclusions du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête en vue de recueillir l'avis du conseil municipal. Cette formalité n'est pas obligatoire si la commune a pris l'initiative de la création de la zone et si l'avis du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête est favorable.

L'avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de deux mois. Si le conseil municipal entend faire connaître son opposition, celle-ci doit être expressément formulée.

#### **Article 48** –

*Modifié par délib. n° 415-92/BAPS du 01/10/1992, art.27*

L'assemblée de province approuve le programme des équipements publics après avoir vérifié :

- a) que les différentes collectivités ou établissements publics qui participent à l'aménagement de la zone ont donné leur accord sur la maîtrise d'ouvrage des équipements qui leur incombent ;
- b) lorsque c'est la commune qui a pris l'initiative de la création, qu'elle s'est engagée à assumer les conséquences financières de sa réalisation et a défini les conditions dans lesquelles l'opération d'aménagement doit se dérouler.

#### **Article 49** -

L'acte approuvant le PAZ fait l'objet des mesures de publicité et d'information du public mentionnées à l'article 10.

#### **Article 50** -

Le plan approuvé est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, installations ou constructions affectant l'utilisation du sol et met fin au sursis à statuer.

#### **Article 51** -

La personne publique qui prend l'initiative de créer la zone d'aménagement concerté peut décider que le projet de plan d'aménagement de zone sera soumis à enquête publique avant la création de la zone. Le plan est élaboré comme indiqué précédemment.

#### **Article 52** -

L'acte déclarant d'utilité publique les acquisitions de terrains nus ou bâtis situés dans la zone d'aménagement concerté ou l'acte en tenant lieu visé à l'article 18 peut prévoir que l'expropriation sera réalisée par l'organisme concessionnaire.

#### **Article 53** -

Les immeubles expropriés peuvent être cédés de gré à gré et sans aucune formalité par les collectivités publiques aux établissements publics et aux organismes concessionnaires à condition que le prix de vente soit au moins égal au prix d'achat majoré des frais exposés par la collectivité intéressée.

#### **Article 54 -**

*Modifié par délib. n° 415-92/BAPS du 01/10/1992, art.28*

Le cahier des charges de cession, de location ou concession d'usage des terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté doit :

- a) indiquer le nombre de mètres carrés de surface hors-œuvre nette dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée, louée ou concédée et fixer les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs pendant la durée de la réalisation de la zone ;
- b) être approuvé par le président de l'assemblée de province.

Lorsque l'acquisition des terrains inclus dans la zone a été déclarée d'utilité publique, le cahier des charges doit comprendre les clauses types fixées en annexe de la délibération sur les conditions dans lesquelles les cessions, locations ou concessions d'usage sont résolues en cas d'inexécution des charges.

En cas de résolution de la cession ou de la concession temporaire, les privilèges et hypothèques ayant grevé les immeubles du chef du bénéficiaire de cette cession ou de ses ayants droit sont reportés sur les sommes acquises à ces derniers par le fait de la résolution. Ces sommes sont réparties entre les créanciers suivant les formes et conditions concernant le règlement des prix de vente d'immeubles.

Les actes de vente, de partage ou de location consentis par le bénéficiaire de la cession en méconnaissance des interdictions ou restrictions stipulées par le cahier des charges sont nuls et de nul effet. Cette nullité peut être invoquée par la personne publique ou privée qui a consenti la cession sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

### **CHAPITRE III CONTROLE DE L'UTILISATION DES DROITS DE CONSTRUIRE**

#### **Article 55 -**

*Modifié par délib. n° 227/CP du 05/05/1993, art.4*

La personne publique qui a pris l'initiative de créer une zone d'aménagement concerté doit suivre pendant la réalisation de celle-ci l'utilisation des droits de construire et en informer le président de l'assemblée de province compétente.

#### **Article 56 -**

*Modifié par délib. n° 415-92/BAPS du 01/10/1992, art.29*

Il ne peut plus être construit sur toute partie détachée d'un terrain dont la totalité des droits de construire a été précédemment utilisée.

Lorsqu'une partie est détachée d'un terrain dont les droits de construire n'ont été que partiellement utilisés, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés avant la division.

Toute convention entraînant le détachement ou faisant suite au détachement d'une partie d'un terrain qui provient d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles supportant une construction ou un groupe de constructions et qui appartient au même propriétaire ou à une même indivision doit être précédée de la délivrance par le président de l'assemblée de province d'un certificat de densité portant, selon le cas, sur cette parcelle ou sur cet ensemble de parcelles. Cette convention doit reproduire les indications énoncées dans le certificat de densité et être transcrite.



Lorsqu'une convention a été passée en violation de ces dispositions, l'autorité compétente pour délivrer le certificat de densité peut demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de ladite convention. L'action en nullité se prescrit par cinq ans à compter de la transcription.

#### **Article 57 -**

Le certificat de densité indique en fonction du motif de la demande si compte tenu des dispositions d'urbanisme applicables à la zone d'aménagement concerté le terrain peut :

- a) être affecté à la construction ;
- b) être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée notamment d'un programme de construction défini en particulier par la destination des bâtiments projetés et leur superficie de plancher hors œuvre.

Lorsque toute demande d'autorisation pourrait, du seul fait de la localisation du terrain, être refusée, en fonction des dispositions d'urbanisme, la réponse à la demande de certificat de densité est négative.

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire est déposée dans le délai d'un an à compter de la délivrance d'un certificat de densité et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause.

#### **Article 58 -**

L'obtention du certificat de densité n'est pas exigée :

- a) lorsque le cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains à l'intérieur de la zone d'aménagement respecte les prescriptions de l'article 54 a) ;
- b) en cas de divisions faites conformément à un permis de construire valant autorisation de diviser lorsqu'a été joint au dossier de demande de permis un plan de répartition de la surface hors œuvre nette disponible et de la surface hors œuvre nette reconstructible sur chacune des parcelles issues de la division. Ces informations doivent figurer dans les actes de vente des terrains concernés.

#### **Article 59 -**

Ne constituent pas des lotissements et ne sont pas soumises à la réglementation des lotissements les divisions effectuées à l'intérieur des zones d'aménagement concerté lorsque ces divisions sont effectuées par la personne publique qui réalise l'aménagement.

Dans les cas où postérieurement à une division non soumise à autorisation en application des dispositions précédentes, une nouvelle division entraîne l'application du régime des lotissements, la demande est présentée par le propriétaire qui en prend l'initiative. Elle ne concerne pas les terrains précédemment détachés.

#### **Article 60 -**

La construction à l'intérieur du périmètre d'une zone d'aménagement concerté par une seule personne physique ou morale, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet

d'une division en propriété ou en jouissance peut faire l'objet d'un permis de construire valant autorisation de division.

#### **Article 61 -**

Le dossier présenté à l'appui de la demande de permis de construire visé à l'article 60 est complété par une note exposant l'opération, précisant ses objectifs et indiquant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans la zone d'aménagement concerté. La demande doit être accompagnée d'un plan de division du terrain précisant le terrain d'assiette de la demande d'autorisation et répartissant entre chacun des terrains issus de la division la surface hors oeuvre nette.

#### **Article 62 -**

Le permis de construire visé à l'article 60 indique les droits résiduels à construire sur chacun des terrains devant provenir de la division. Il comporte tout ou partie des prescriptions suivantes:

- a) constitution d'une association syndicale chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif,
- b) si la décision comporte le rejet de la demande, si elle est assortie de prescriptions ou s'il s'agit d'un sursis à statuer, elle doit être motivée.

#### **Article 63 -**

Aucun permis de construire ne peut être accordé sur un terrain dont les droits à construire ont été utilisés.

### **TITRE IV** **SUPPRESSION OU MODIFICATION** **D'UNE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ**

#### **Article 64 -**

*Modifié par délib. n°227/CP du 05/05/1993, art.5*

La suppression d'une zone d'aménagement concerté ou la modification de son acte de création est prononcée dans les formes prescrites pour sa création. La modification ou l'abrogation d'un plan d'aménagement de zone est prononcée dans les formes prescrites pour son approbation.

Lorsqu'un plan d'urbanisme est approuvé postérieurement à un plan d'aménagement de zone, ce dernier doit être modifié pour être rendu compatible avec le plan d'urbanisme. Le président de l'assemblée de province compétente y pourvoit.

Si le PAZ avait été élaboré à l'initiative d'une commune, le président de l'assemblée de province informe le maire de l'obligation de procéder à la modification du PAZ. Si dans un délai de six mois à compter de cette lettre, le PAZ modifié ne lui a pas été transmis pour approbation, le président de l'assemblée de province procède à la modification, à l'enquête publique prévue aux articles 45 et 47 et fait approuver la modification du PAZ par l'assemblée de province.

La décision qui modifie l'acte de création de la zone ou la supprime fait l'objet des mesures de publicité et d'information édictées par l'article 10.

#### **Article 65 -**

La déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les prescriptions d'un plan d'aménagement de zone ne peut intervenir que si l'autorité provinciale compétente a préalablement modifié ledit plan conformément à l'article précédent. Si l'acte déclaratif d'utilité publique relève de la compétence de la province et s'il est pris dans des conditions conformes aux prescriptions concernant la modification des plans d'aménagement de zone, la déclaration d'utilité publique emporte modification du plan.

**Article 66 -**

L'acte qui supprime la zone ou en réduit le périmètre incorpore au plan d'urbanisme le plan d'aménagement de zone ainsi que les dispositions des cahiers des charges de cession de terrain comprenant des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales.

**TITRE V**  
**L'ACHEVEMENT DES ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTÉ**

**Article 67 -**

L'achèvement d'une zone d'aménagement concerté doit être constaté lorsque le programme des équipements publics approuvé a été exécuté.

En outre, si l'aménagement de la zone est réalisé dans les conditions fixées au 2° ou au 3° de l'article 8 la constatation de l'achèvement ne peut intervenir avant la fin de la concession ou de la convention.

L'achèvement de la zone est constaté par l'autorité compétente pour créer la zone. Cette décision abroge l'acte de création de la zone, prononce l'incorporation au plan d'urbanisme du plan d'aménagement de zone et des dispositions destinées à assurer l'unité d'urbanisme et d'architecture dans la zone incluse dans les cahiers des charges de concession et les cahiers des charges de cession de terrains approuvés, et fixe les modalités de cette incorporation. Le territoire à l'intérieur du périmètre considéré est alors soumis au régime juridique du plan d'urbanisme.

**Article 68 -**

L'acte constatant l'achèvement de la zone fait l'objet des mesures de publicité et d'information édictées par l'article 10.

**Article 69 -**

La présente délibération sera transmise au Délégué du Gouvernement, haut-commissaire de la République et publiée au *Journal officiel* de la Nouvelle-Calédonie.