



REGLEMENTATION PROVINCIALE

Direction provinciale chargée de l'application du texte :
- Directions instructrices de la province Sud

M2

DELIBERATION **n° 27-2014/APS du 12 décembre 2014** *relative à l'urbanisme commercial en province Sud*

L'ASSEMBLÉE DE LA PROVINCE SUD

Délibérant conformément à la loi organique modifiée n° 99-209 du 19 mars 1999 relative à la Nouvelle-Calédonie,

Vu le code de commerce applicable en Nouvelle-Calédonie, notamment son livre IV ;

Entendu le rapport n° 21 des commissions conjointes du développement économique et de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire en date du 28 novembre 2014,

A ADOPTÉ EN SA SÉANCE PUBLIQUE DU 12 DÉCEMBRE 2014, LES DISPOSITIONS DONT LA TENEUR SUIT :

Modifiée par :

- Délibération n° 58-2016/APS du 16 novembre 2018
- Délibération n° 14-2022/APS du 31 mars 2022

ARTICLE 1 : Principes fondamentaux

Remplacé par délibération n° 14-2022/APS du 31/03/2022, art. 2

Les implantations, extensions et changements de secteur d'activité d'entreprises commerciales doivent répondre aux exigences d'aménagement du territoire et de développement durable en tenant compte des objectifs mentionnés à l'article Lp. 111-2 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie.

Ils doivent ainsi garantir et contribuer à :

- 1° l'équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels ;
- 2° la consommation économe et maîtrisée des espaces ;
- 3° la diversité des fonctions urbaines et rurales et le maintien des activités dans les zones rurales ;
- 4° la revitalisation des centralités urbaines, le développement équilibré des différentes formes de commerce et la qualité de l'urbanisme ;
- 5° la rationalisation de la demande de déplacement ;
- 6° le rééquilibrage des agglomérations.

ARTICLE 2 : Critères décisionnels

Modifié par délibération n° 14-2022/APS du 31/03/2022, art. 3

Le président de l'assemblée de la province Sud prend sa décision au regard des critères suivants :

- 1° En matière d'aménagement du territoire :

- a) La compatibilité du projet avec les orientations des documents d'urbanisme ;
- b) L'impact de la localisation du projet sur la répartition du tissu commercial dans les centralités urbaines et leurs zones périphériques ;
- c) La consommation économe de l'espace ;
- d) L'effet sur l'animation de la vie urbaine et rurale ;
- e) L'effet du projet sur les déplacements et son accessibilité par les transports collectifs.

2° En matière de développement durable :

- a) La qualité environnementale du projet ;
- b) L'insertion paysagère et architecturale du projet ;
- c) Les nuisances de toute nature que le projet est susceptible de générer au détriment de son environnement proche.

ARTICLE 3 : Champ d'application

ARTICLE 3-1 : Champ d'application de l'autorisation

Modifié par délibération n° 14-2022/APS du 31/03/2022, art. 4

Sont soumis à autorisation d'**urbanisme commercial** les projets ayant pour objet :

- 1° la création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 750 m² ;
- 2° l'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ayant déjà dépassé le seuil de 750 m² ou devant le dépasser par la réalisation du projet ;
- 3° la réouverture au public d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 750 m² dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant un an ;
- 4° tout changement de secteur d'activité, tel que défini à **l'article 3-3-3**, pour tout commerce d'une surface de vente supérieure à 750 m² ;
- 5° la création ou l'extension d'un ensemble commercial d'une surface de vente totale supérieure à 1000 m² ou devant dépasser ce seuil par la réalisation du projet, et de création ou d'extension d'un ensemble commercial d'une surface de vente totale inférieure à 1 000 m², dès lors qu'elle comprend un commerce d'une surface de vente supérieure à 750 m².

ARTICLE 3-2 : Exemptions

Modifié par délibération n° 14-2022/APS du 31/03/2022, art. 5

Ne sont pas soumis à autorisation **d'urbanisme commercial** :

- 1° Les projets d'exploitation de pharmacies ;
- 2° Les projets de création ou d'extension de commerces d'automobiles ou de bateaux situés en dehors des centralités urbaines ;
- 3° Les projets d'exploitation de halles et marchés d'approvisionnement au détail, couverts ou non, établis sur les dépendances du domaine public et dont la création est décidée par une collectivité ;
- 4° les magasins situés dans l'enceinte des aéroports.

ARTICLE 3-3 : Définitions

ARTICLE 3-3-1 : Centralités urbaines

Les centralités urbaines sont des zones urbaines de forte densité, à l'échelle d'une commune, disposant des infrastructures de transport suffisantes et où se développe prioritairement l'offre de commerces et de services.

ARTICLE 3-3-2 : Commerce de détail

Le commerce de détail correspond à la vente de marchandises à des consommateurs pour un usage domestique.

ARTICLE 3-3-3 : Secteurs d'activité

Les activités sont réparties en deux secteurs : le secteur alimentaire et le secteur non alimentaire.

Le secteur alimentaire comporte le commerce de détail à prédominance alimentaire, dès lors que cette activité représente 35 % des ventes totales.

ARTICLE 3-3-4 : Surface de vente

La surface de vente comprend les espaces affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, à l'exposition de marchandises proposées à la vente et à leur paiement, ainsi qu'à la circulation du personnel pour présenter ces marchandises.

Sont notamment inclus :

- les zones situées entre les caisses, y compris la caisse centrale, et les accès du magasin, si elles sont ouvertes au public et liées à la vente ;
- les zones de marquage, d'étiquetage et de publicité liées directement à la vente et aux espaces publics ;
- les locaux de stockage d'emballages et les entrepôts accessibles à la clientèle depuis un parking ;
- les cabines d'essayage ;
- les espaces de vente extérieurs couverts ou non librement accessibles au public.

Sont notamment exclus :

- les sas d'entrée des magasins et les mails de centres commerciaux desservant plusieurs commerces, en l'absence de marchandises mises à la vente ;
- les locaux de réserves et les locaux techniques, les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication ou de préparation de marchandises, dont l'accès est interdit au public ;
- les aires de stationnement affectées à cet usage ;
- les locaux des prestataires de service situés à l'intérieur d'un magasin de commerce de détail ou d'un centre commercial, sauf s'ils constituent un simple rayon de l'établissement ;
- les zones plantées (pépinières) des commerces de jardinerie.

ARTICLE 3-3-5 : Ensemble commercial

Sont regardés comme faisant partie d'un même ensemble commercial, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui :

- soit ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier ;
- soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements, notamment les voiries ayant principalement pour vocation d'assurer la circulation interne entre les divers magasins de l'ensemble commercial, les parcs de stationnement communs ou contigus, les accès piétonniers, les espaces verts ;

- soit font l'objet d'une gestion ou d'un entretien communs de certains éléments de leur exploitation, comme les voies de circulation, les parcs de stationnement et les espaces verts ;
- soit sont réunis par une structure juridique commune.

ARTICLE 3-3-6 : Réalisation du projet

La réalisation du projet correspond à l'ouverture au public du magasin ou de l'ensemble commercial.

ARTICLE 4 : Composition de la commission provinciale d'urbanisme commercial

Abrogé par délibération n° 14-2022/APS du 31/03/2022, art. 6

- Abrogé

ARTICLE 5 : Présence de l'administration en séance

Abrogé par délibération n° 14-2022/APS du 31/03/2022, art. 6

- Abrogé

ARTICLE 6 : Secrétariat de la commission

Abrogé par délibération n° 14-2022/APS du 31/03/2022, art. 6

- Abrogé

ARTICLE 7 : Ordre du jour

Abrogé par délibération n° 14-2022/APS du 31/03/2022, art. 6

- Abrogé

ARTICLE 8 : Fiche technique

Abrogé par délibération n° 14-2022/APS du 31/03/2022, art. 6

- Abrogé

ARTICLE 9 : Conditions de vote

Abrogé par délibération n° 14-2022/APS du 31/03/2022, art. 6

- Abrogé

ARTICLE 10 : Auditions

Abrogé par délibération n° 14-2022/APS du 31/03/2022, art. 6

- Abrogé

ARTICLE 11 : Avis de la commission

Abrogé par délibération n° 14-2022/APS du 31/03/2022, art. 6

- Abrogé

ARTICLE 12 : Procès-verbal des délibérations

Abrogé par délibération n° 14-2022/APS du 31/03/2022, art. 6

- Abrogé

ARTICLE 13 : Décision du président de l'assemblée de province

Abrogé par délibération n° 14-2022/APS du 31/03/2022, art. 6

- Abrogé

ARTICLE 14 : La demande

La demande d'autorisation est présentée soit par le propriétaire de l'immeuble ou son mandataire, soit par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à construire sur le terrain ou à exploiter commercialement l'immeuble, dont le justificatif est joint à la demande, selon les modalités fixées à l'annexe 1 de la présente délibération. Elle est accompagnée des informations relatives à l'aménagement du territoire et au développement durable conformément aux dispositions de l'article 1 et telles que prévues à l'annexe 1 de la présente délibération.

ARTICLE 15 : Dépôt de la demande

Remplacé par délibération n° 14-2022/APS du 31/03/2022, art. 7

La demande d'autorisation est, avec le dossier qui l'accompagne, déposée au service instructeur de la province Sud contre récépissé.

Ce récépissé affecte un numéro d'enregistrement à la demande et précise que l'autorité compétente dispose d'un délai d'un mois à compter du dépôt du dossier pour vérifier sa complétude et notifier, le cas échéant, au demandeur que son dossier est incomplet.

Le demandeur peut accepter de recevoir l'ensemble des courriers et décisions émanant de l'autorité compétente par voie électronique en renseignant lors du dépôt de son dossier son adresse électronique sur le formulaire de demande tel qu'annexé à la présente délibération.

Dans ce cas, le demandeur est réputé avoir reçu notification des courriers et décisions transmis par l'autorité compétente à la date à laquelle il les consulte sur son adresse électronique. Un accusé de réception électronique est transmis à l'autorité compétente au moment de la consultation des documents.

A défaut de consultation à l'issue d'un délai de huit jours après leur envoi, le demandeur est réputé avoir reçu notification des courriers et décisions transmis par voie électronique à cette date.

ARTICLE 16 : Complétude du dossier

Remplacé par délibération n° 14-2022/APS du 31/03/2022, art. 8

Lorsque le dossier ne comprend pas les pièces exigées en application de l'annexe 1 de la présente délibération, l'autorité compétente adresse au demandeur, dans le délai d'un mois à compter de la date du récépissé mentionné à l'article 15, un courrier indiquant de manière exhaustive les pièces manquantes.

Le dossier est complété dans le délai de deux mois à compter de la date de notification de la demande de complément.

Lorsque le dossier a été transmis par voie électronique à l'autorité compétente, les pièces manquantes peuvent également être transmises électroniquement.

A défaut de production de l'ensemble des pièces manquantes dans le délai mentionné au deuxième alinéa, la demande d'autorisation est déclarée sans suite. Le demandeur en est informé par courrier.

Les courriers mentionnés aux premier et avant-dernier alinéa du présent article peuvent être transmis par voie électronique au demandeur dans les conditions fixées à l'article 15.

ARTICLE 16-1 : Instruction du dossier

Inséré par délibération n° 14-2022/APS du 31/03/2022, art. 9

Le délai d'instruction est de trois mois à compter de la date de réception de la dernière pièce complétant le dossier.

L'autorité compétente peut solliciter tout complément d'information ou pièce utile auprès du demandeur au cours de l'instruction.

Lorsque le demandeur dépose, au cours de l'instruction, des pièces modifiant de manière substantielle le projet, le dossier est instruit comme une nouvelle demande soumise au délai d'instruction de trois mois mentionné au premier alinéa qui débute à compter de la date de réception des pièces modifiées.

Le demandeur est informé, par courrier, du délai d'instruction auquel est soumise sa nouvelle demande, dans le délai d'un mois à compter de la réception des pièces mentionnées à l'alinéa précédent. Ce courrier peut être transmis par voie électronique au demandeur dans les conditions fixées à l'article 15.

L'autorité compétente procède à l'instruction de la demande et consulte, les personnes publiques, services ou organismes intéressés par le projet, notamment la commune d'implantation du projet.

A défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande d'avis, les personnes publiques, services ou organismes consultés sont réputés avoir émis un avis favorable.

ARTICLE 16-2 : Décision

Inséré par délibération n° 14-2022/APS du 31/03/2022, art. 9

Le président de l'assemblée de la province Sud peut, par arrêté motivé, autoriser le projet, le refuser ou le subordonner au respect de prescriptions ou d'engagements destinés à le rendre conforme ou compatible avec les objectifs mentionnés à l'article 1^{er}.

La décision est notifiée au demandeur. Cette notification peut intervenir à l'adresse électronique du demandeur dans les conditions fixées à l'article 15.

Le défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction vaut décision implicite de rejet.

ARTICLE 17 : Modification du projet - nouvelle demande

Modifié par délibération n° 14-2022/APS du 31/03/2022, art. 10

Après la délivrance de l'autorisation, le demandeur doit déclarer **au service instructeur de la province Sud** toute modification du projet concernant notamment les surfaces ou le secteur d'activité. En cas de modification substantielle du projet, sur requête du président de l'assemblée de province, il dépose, dans un délai de deux mois à compter de la réception de cette requête, une demande d'autorisation comportant toutes les informations nécessaires sur les modifications envisagées.

ARTICLE 18 : Péremption de l'autorisation

Complété par délib n° 58-2018/APS du 16/11/2018, art.12

Modifié par délibération n° 14-2022/APS du 31/03/2022, art. 11

L'autorisation est périmée si, à compter de la date de la notification de l'autorisation d'**urbanisme commercial**, l'opération envisagée n'a pas été réalisée dans un délai de trois ans.

Lorsque la réalisation d'un projet autorisé est subordonnée à l'obtention d'un permis de construire, l'autorisation est périmée si une demande recevable de permis de construire n'est pas déposée dans un délai de deux ans à compter de la date fixée au premier alinéa.

Lorsqu'une demande de permis de construire recevable a été déposée dans le délai prévu dans le deuxième alinéa, l'autorisation est périmée pour les surfaces de vente qui n'ont pas été ouvertes au public dans un délai de trois ans à compter de la date à laquelle le permis de construire est devenu définitif. Ce délai est prolongé de deux ans pour les projets qui portent sur la réalisation de plus de 6 000 m² de surface de vente.

Tout recours contre l'autorisation suspend ces délais de péremption jusqu'à l'intervention de la décision juridictionnelle définitive.

L'autorisation peut être prorogée 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 le projet respecte toujours les conditions d'obtention de l'autorisation, notamment au regard des critères décisionnels énoncés à l'article 2.

La demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée contre décharge au service instructeur de la province.

La prorogation est acquise au titulaire si aucune décision ne lui a été adressée dans le délai de deux mois suivant l'avis de réception postal de son envoi ou la date de décharge au service instructeur. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale.

ARTICLE 19 : Sanctions

En cas de manquement aux obligations de demande d'autorisation imposées par la présente délibération aux opérateurs ou exploitants, le président de l'assemblée de province peut mettre en demeure ces derniers de procéder à la régularisation de leur situation.

Le procès-verbal de constat d'infraction est dressé par tout agent ou officier de police judiciaire ou par les agents de la direction instructrice dûment commissionnés et assermentés à cet effet.

Sans préjudice de l'application des sanctions prévues par la réglementation relative au permis de construire, est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la 5^{ème} classe le fait pour quiconque, sans être titulaire de l'autorisation requise ou en méconnaissance de ses prescriptions, soit d'entreprendre des travaux aux fins de réaliser un des projets prévus à l'article 2 de la présente délibération, soit d'exploiter ou de faire exploiter une surface de vente soumise aux obligations édictées par cet article.

Dans ce dernier cas, l'amende prévue à l'alinéa précédent est applicable par jour d'exploitation et autant de fois qu'il y a de mètres carrés ouverts ou utilisés irrégulièrement pour les commerces de détail.

Les personnes morales peuvent être déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du Code pénal.

La peine encourue par les personnes morales est l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-41 du Code pénal.

S'il y a récidive, la peine d'amende prévue pour la récidive de contraventions de la 5^{ème} classe est applicable.

Le tribunal peut, en outre, ordonner la confiscation totale ou partielle des marchandises qui sont offertes à la vente sur cette surface.

ARTICLE 20 : Dispositions transitoires

Les dispositions de la présente délibération entrent en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2015.

Les autorisations d'**urbanisme commercial** délivrées avant le 1^{er} janvier 2015, qui entrent dans le champ d'application de l'article 3-1 de la présente délibération, sont soumises en matière de modification substantielle du projet, ainsi que de péremption de l'autorisation, aux dispositions des articles 17 et 18.

ARTICLE 21 :

La délibération modifiée n° 41-2006/APS du 28 septembre 2006 relative à l'urbanisme commercial en province Sud est abrogée.

ARTICLE 22 :

La présente délibération sera transmise à Monsieur le commissaire délégué de la République et publiée au *Journal officiel* de la Nouvelle-Calédonie.