

Délibération n° 53-2005/APN du 15 avril 2005
réglementant les différentes procédures de division et de réunion foncières

Historique :

Créée par :	Délibération n° 53-2005/APN du 15 avril 2005 réglementant les différentes procédures de division et de réunion foncières.	JONC du 10 mai 2005 Page 2413
Modifiée par :	Délibération n° 2009-400/APN du 20 octobre 2009 modifiant la délibération n° 2005-53/APN du 15 avril 2005 réglementant les différentes procédures de division et de réunion foncières.	JONC du 15 décembre 2009 Page 10151
Modifiée par :	Délibération n° 2011-109/APN du 29 avril 2011 modifiant la délibération n° 53-2005/APN modifiée du 15 avril 2005 réglementant les différentes procédures de division et de réunion foncières.	JONC du 28 juin 2011 Page 4702

Préambule

Titre 1 – Règles applicables aux détachements d’une parcelle unique et subdivisions, aux terrains détachés d’une propriété dans le cadre d’une procédure d’expropriation d’utilité publique, ainsi qu’aux terrains réservés acquis par la collectivité publique..... art. 1^{er} à 5

Titre 2 – Règles applicables aux préviabilisations foncières art.. 6 à 23

Titre 3 – Règles applicables à la création de lotissements art. 24 à 45

Titre 4 – Règles relatives à la création
ou au développement de groupes d’habitations art. 46 à 53

Titre 5 – Règles applicables aux morcellements agricoles..... art. 54 à 63

Titre 6 – Règles applicables aux partages successoraux et actes assimilés art. 64 à 70

Titre 7 – Règles spécifiques aux actions foncières de l’A.D.R.A.F..... art. 71 à 74

Titre 8 – Règles relatives aux remembrements d’immeubles
et aux associations de propriétaires..... art. 75 à 77

Titre 9 – Règles applicables à la réunion de parcelles art. 78 à 83

Titre 10 – Dispositions diverses et transitoires art. 84 à 87

Préambule

La présente délibération a pour objet de réglementer les différentes procédures de division ou de réunion foncières mais en aucun cas, elle n’édicte de quelconques règles de constructibilité.

Les règles provinciales de constructibilité sont définies par la délibération n° 51-2005/APN du 15 avril 2005 portant réglementation du permis de construire, quant aux règles communales de constructibilité, elles sont définies par les plans d’urbanisme directeurs lorsqu’ils existent.

Titre 1 – Règles applicables aux détachements d'une parcelle unique et subdivisions, aux terrains détachés d'une propriété dans le cadre d'une procédure d'expropriation d'utilité publique, ainsi qu'aux terrains réservés acquis par la collectivité publique.

Article 1^{er}

Remplacé par la délibération n° 2009-400/APN du 20 octobre 2009 - Art. 1^{er}.

Ces opérations doivent faire l'objet d'une autorisation du président de l'assemblée de province ou, lorsqu'il a compétence en matière d'urbanisme, du maire. La demande d'autorisation doit être déposée à la direction de l'aménagement et du foncier ou, lorsque la compétence en matière d'urbanisme est exercée par la commune, à la mairie concernée. Cette demande accompagnée d'un dossier établi par un géomètre expert inscrit au tableau de l'ordre des géomètres experts de Nouvelle-Calédonie qui devra comporter les pièces suivantes :

1°) un extrait du titre de propriété comportant tous les renseignements nécessaires à l'instruction (parties à l'acte, désignation complète, servitudes éventuelles) ;

2°) les procès-verbaux de délimitation des lots ainsi créés portant les coordonnées relevées sur le terrain des nouvelles limites (aucune limite graphique n'étant acceptée) ;

3°) le plan de situation du lot à diviser à une échelle appropriée ;

4°) le plan de la division parcellaire à une échelle appropriée sur lequel sont portées toutes les constructions existantes et leur destination, ainsi que tous les réseaux apparents et les accès existants ou à créer sur voies publiques. Les nouvelles limites créées doivent être portées avec leur matérialisation sur le terrain.

Ce dossier sera déposé en six (6) exemplaires en version « papier » accompagné d'un (1) exemplaire supplémentaire en version numérique. Les plans seront établis dans le système de projection officiel de la Nouvelle-Calédonie et le plan numérique sera établi selon la nomenclature NEIGE et au format « dwg ».

Les parcelles créées devront obligatoirement avoir un accès jusqu'à une voie publique.

Pour les voies à grande circulation (routes provinciales et territoriales), l'autorisation est soumise à l'accord préalable de la collectivité propriétaire de la voie.

En cas de désaccord de la collectivité propriétaire de la voie pour créer un nouvel accès, le propriétaire du lot objet de la division ou du détachement devra desservir toutes les parcelles par l'accès déjà existant.

La constructibilité des parcelles issues de la présente procédure est limitée par l'application des règles de constructibilité existantes dans les plans d'urbanisme directeurs des communes qui en sont pourvues, et dans les autres communes, par l'application de l'ensemble des règles de constructibilité provinciales.

Les opérations décrites au présent titre ne doivent pas conduire à la création de lots bâtis dont la surface est incompatible avec la surface minimum constructible indiquée dans la délibération portant réglementation du permis de construire ou dans les plans d'urbanisme directeurs lorsqu'ils existent.

Le détachement d'une parcelle créant implicitement trois lots au minimum doit faire l'objet de la procédure décrite au titre 3 ou au titre 5 selon la configuration des lots, à l'exclusion des cas suivants :

- l'un des trois lots créés constitue une voirie,

- l'un des trois lots est destiné à recevoir un équipement public,
- l'opération est destinée à régulariser un ou des empiètements de bâtiment(s) ou d'ouvrage(s) public(s),
- l'opération est destinée à créer ou à régulariser l'emprise foncière d'une voirie.

Article 2

Le président de l'assemblée de province ou, lorsqu'il a compétence, le maire, procède à l'instruction de la demande d'autorisation.

Il consulte les services publics et/ou concessionnaires intéressés.

Lorsque le président exerce la compétence, il transmet également la demande pour avis au maire de la commune concernée.

A défaut de réponse de la part des services et collectivités consultés dans un délai d'un mois suivant les transmissions, les avis sont réputés favorables.

L'instruction peut être suspendue pour complément ou modification de la demande, par notification au pétitionnaire.

Ce dernier dispose alors d'un délai de réponse de trois mois au-delà duquel le dossier de demande d'autorisation est déclaré sans suite et devra faire l'objet d'une nouvelle demande.

Article 3

La délivrance de l'autorisation par le président de l'assemblée de province ou, lorsqu'il a compétence, par le maire, est assujettie à l'obtention du certificat de dépôt délivré par le service topographique de la province Nord.

L'autorisation délivrée par le président de l'assemblée de province ou, lorsqu'il a compétence, par le maire, doit intervenir dans un délai de six mois à compter du dépôt de la demande, hors tous délais de suspension de l'instruction.

Article 4

L'autorisation est caduque si l'opération projetée n'a pas été officialisée par un acte notarié transcrit au service des hypothèques dans un délai de dix-huit mois à compter de la date de délivrance de l'autorisation.

Article 5

Modifié par la délibération n° 2009-400/APN du 20 octobre 2009 - Art. 2.

Une deuxième procédure de détachement d'une parcelle est autorisée sur le surplus de la parcelle origine, si elle intervient dans un délai supérieur à un an à compter de la date d'autorisation du premier détachement.

Un troisième détachement issu de la parcelle origine pourra être autorisé s'il intervient dans un délai supérieur à cinq ans à compter de la date d'autorisation du premier détachement.

Les parcelles ainsi créées ne pourront faire l'objet d'un nouveau détachement de parcelle(s) avant un délai de cinq ans, à l'exception des opérations suivantes :

- les partages successoraux et actes assimilés,
- l'opération est destinée à constituer une voirie
- l'opération aboutit à la création de parcelle(s) destinées à recevoir un équipement public,
- régularisation d'empiètement(s) de bâtiment(s) ou d'ouvrage(s) public(s),
- création ou régularisation de l'emprise foncière d'une voirie.

Au cours de ces cinq années, c'est la procédure décrite au titre 3 ou au titre 5 selon la configuration des lots qui s'applique.

La procédure décrite au présent article sera reconduite dans les mêmes conditions sur le surplus de la parcelle origine au-delà du troisième détachement, le nouveau détachement devant intervenir un an après le troisième.

TITRE 2 – Règles applicables aux préviabilisations foncières

Article 6

Constitue une opération de préviabilisation foncière au sens du présent titre la division d'une parcelle unique ayant pour objet de créer des îlots partiellement viabilisés destinés à recevoir des lotissements ou des groupes d'habitations.

La préviabilisation foncière est une procédure exceptionnelle réservée aux collectivités publiques ou à des sociétés d'économie mixte qui souhaitent céder les futurs îlots à différents promoteurs.

Elle ne peut concerner que les projets portant sur des terrains d'assiette d'au moins cinquante (50) hectares où l'assainissement sera de type collectif.

Article 7

Toute collectivité publique ou société d'économie mixte qui entend réaliser une opération de préviabilisation foncière doit préalablement à toute mise en vente, à toute publicité ou à tout commencement d'exécution déposer à la direction de l'aménagement et du foncier, ou lorsque la compétence est exercée par la commune, à la mairie concernée, une demande d'autorisation accompagnée du projet de préviabilisation foncière en huit (8) exemplaires par un géomètre-expert inscrit au tableau de l'ordre des géomètres experts de Nouvelle Calédonie, composé des pièces suivantes :

1° un extrait du titre de propriété comportant tous les renseignements nécessaires à l'instruction (parties à l'acte, désignation complète, servitudes éventuelles) ;

2° Le programme des travaux indiquant les conditions dans lesquelles la préviabilisation foncière sera réalisée notamment en ce qui concerne la voirie, la distribution d'eau, l'évacuation des eaux et des matières usagées, et l'éclairage ;

3° Une note précisant les types d'aménagement autorisés par îlot (lotissements résidentiels, lotissements artisanaux ou commerciaux, équipements publics, ou autres) ;

4° Un plan de situation parcellaire à l'échelle la plus précise possible en fonction de la cartographie existante ;

5° Un plan topographique de la situation existante à l'échelle la plus appropriée au projet (entre 1/500e et 1/2000e) sur lequel sont portés toutes les constructions et les réseaux existants ;

6° Un plan de masse des travaux envisagés, issus du 5° ci-dessus, sur lequel seront portées toutes les limites parcellaires des futurs îlots faisant ressortir toutes les voiries ainsi que les accès des îlots ;

7° Un plan issu du 6° ci-dessus, pour chaque réseau (eau potable, réseau d'assainissement collectif, eaux pluviales, téléphonique, électrique comprenant l'éclairage public), faisant ressortir explicitement les raccordements éventuels à l'existant ;

8° Un plan issu du 7° ci-dessus, sur lequel sera reporté l'ensemble des réseaux de façon très schématique, mais parfaitement positionné en planimétrie. Sur ce plan figureront les axes des coupes en travers (10° ci-après) ;

9° Un profil en long pour les axes des voies, les réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement ;

10° Les profils en travers des voies comportant tous les réseaux. Il est nécessaire de transmettre une coupe en travers pour chaque cas différent en précisant le lieu de la coupe sur la vue en plan où figure la totalité des réseaux (8° ci-avant).

Les plans détaillés de chaque réseau doivent avoir été préalablement approuvés par tous les services publics, concessionnaires et fermiers concernés.

Article 8

Le président de l'assemblée de province ou, lorsqu'il a compétence, le maire procède à l'instruction de la demande d'autorisation. Il consulte les services publics ou concessionnaires intéressés. Lorsque le président exerce la compétence, il transmet également la demande pour avis au maire. A défaut de réponse dans les deux (2) mois de la transmission, les avis sont réputés favorables.

Cette instruction peut être suspendue pour complément ou modification de dossier, notifiée au pétitionnaire. Ce dernier dispose alors d'un délai de réponse de douze (12) mois au-delà duquel le dossier de préviabilisation foncière est déclaré irrecevable et devra faire l'objet d'un nouveau dépôt.

Le président de l'assemblée de province ou, lorsqu'il a compétence, le maire apprécie notamment les conséquences qui peuvent résulter de la réalisation du projet en ce qui concerne l'hygiène, la salubrité, la sécurité, la circulation, les services municipaux et les finances publiques.

S'il l'estime nécessaire, le président de l'assemblée de province ou, lorsqu'il a compétence, le maire, procède à une enquête publique dans les formes prévues par les textes en vigueur en Nouvelle-Calédonie relatifs à la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique. Les frais de l'enquête sont à la charge du pétitionnaire.

Lorsque la commune concernée dispose d'un plan d'urbanisme directeur approuvé, le service instructeur vérifiera que le projet est conforme à ce P.U.D.

Le président de l'assemblée de province ou, lorsqu'il a compétence, le maire peut subordonner l'octroi de son approbation à l'exécution de travaux qui n'étaient pas prévus au programme présenté à l'article 7 - 2°.

Il peut interdire ou limiter le projet si le terrain est impropre à l'habitation, s'il porte notamment atteinte à une réserve boisée, à un site, s'il doit être situé dans une zone réservée à une destination autre que l'habitation.

Dans tous les cas, il interdira le projet s'il est contraire aux règles de constructibilité provinciales, ou, si elles existent, aux règles des P.U.D. des communes.

Le président de l'assemblée de province ou, lorsqu'il a compétence, le maire peut exiger la réserve d'emplacement destinée à des édifices et services publics, à des voies et places publiques et à des espaces libres.

Les îlots créés devront obligatoirement avoir un accès jusqu'à une voie publique.

Pour les voies à grande circulation (routes provinciales et territoriales), la demande d'autorisation est soumise à l'accord préalable de la collectivité propriétaire de la voie.

En cas d'avis défavorable de la collectivité propriétaire de la voie pour créer un nouvel accès, le propriétaire du lot objet de la préviabilisation foncière devra desservir tous les îlots par l'accès déjà existant.

Les voies structurantes du projet devront avoir une largeur d'emprise minimale de 20 mètres et être revêtues.

Les autres voies auront une emprise de 10 à 15m en fonction de l'importance des îlots desservis et devront être également revêtues.

Les pentes des voies devront être inférieures à 12 %.

Les voiries, le réseau d'assainissement ainsi que le réseau d'eau potable seront obligatoirement rétrocédés gracieusement à la commune concernée à l'achèvement des travaux.

Article 9

L'arrêté d'autorisation pris par le président de l'assemblée de province, ou par le maire lorsqu'il a compétence, doit intervenir dans le délai de six mois à compter du dépôt de la demande, en dehors des délais de suspension de l'instruction.

L'arrêté d'autorisation est caduc si les travaux ne sont pas commencés dans un délai de dix huit mois à compter de la notification au demandeur de l'arrêté d'autorisation.

Article 10

Le projet de préviabilisation foncière approuvé comme il est dit à l'article 9 ci-dessus, reste déposé et est mis à la disposition du public au sein du service instructeur.

L'arrêté d'autorisation doit être intégralement retranscrit dans toutes les promesses et actes de vente des îlots.

Les affiches, annonces, tracts et tous moyens de publicité doivent faire connaître le dépôt du projet à la direction de l'aménagement et du foncier ou, lorsque la commune a compétence, à la mairie concernée, ainsi que la date de la décision approbative, et ne doivent porter aucune indication non conforme aux stipulations de l'arrêté ou susceptibles d'induire en erreur les acquéreurs. Toute infraction à ces prescriptions est réprimée conformément aux dispositions de l'article 85 ci-après.

Est réprimée de la même façon toute publicité entreprise avant l'arrêté d'autorisation.

Article 11

L'arrêté d'autorisation ou un arrêté ultérieur autorise, sur sa demande, le promoteur du projet à procéder à la vente des îlots avant l'exécution de tout ou partie des travaux prescrits, dans l'une ou l'autre des hypothèses suivantes :

a) le demandeur sollicite l'autorisation de différer, en vue d'éviter la dégradation des voies pendant les travaux de viabilisation interne aux îlots, la réalisation du revêtement définitif desdites voies, l'aménagement des trottoirs, la pose de leurs bordures, la mise en place des équipements dépendant de ces trottoirs ainsi que les éventuelles plantations prescrites. Dans ce cas, cette autorisation est subordonnée à l'engagement du demandeur de terminer les travaux dans les délais que fixe l'arrêté et à la production d'une garantie d'achèvement desdits travaux établie conformément à l'article 12.

b) le demandeur justifie d'une garantie d'achèvement des travaux établie conformément à l'article 12. Dans ce cas, l'arrêté fixe la date à laquelle l'organisme garant devra mettre les sommes nécessaires au financement des travaux à la disposition de l'une des personnes visées à l'article 15 en fonction de la date d'achèvement des travaux.

Article 12

La garantie de l'achèvement des travaux est donnée par un établissement de crédit ou une société de caution mutuelle. Cette intervention peut prendre la forme :

a) soit d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer au promoteur du projet ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux, cette convention devant stipuler au profit des futurs attributaires le droit d'en exiger l'exécution ;

b) soit d'une convention aux termes de laquelle la caution s'oblige envers les futurs attributaires, solidairement avec le promoteur du projet, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux.

La garantie couvre également la mise en concordance des droits de propriété et du parcellaire réalisé.

Article 13

La garantie peut être mise en œuvre :

- soit par les attributaires ;
- soit par l'association syndicale lorsqu'il en existe une ;
- soit par l'autorité compétente.

Article 14

Lorsque l'autorisation de différer les travaux prévue à l'article 11 a été délivrée au vu d'une garantie d'achèvement, la demande de certificat de conformité est présentée conjointement par le bénéficiaire de l'autorisation et par l'organisme garant. Ceux-ci justifient qu'ils ont préalablement informé les acquéreurs de

leur intention de requérir l'autorité compétente, en leur précisant que la délivrance du certificat est sollicitée pour obtenir, en application du premier alinéa de l'article 16, la levée de la garantie d'achèvement des travaux correspondants et en joignant à cette information le texte des articles 14 et 16.

Article 15

Lorsque, par suite de la défaillance du promoteur du projet, les travaux ne sont pas achevés soit dans le plus court des délais contractuels fixés dans l'un ou l'autre des actes de mutation, soit au plus tard dans le délai fixé comme il est dit au dernier alinéa de l'article 11, le garant doit verser les sommes nécessaires à l'achèvement desdits travaux soit à une personne qu'il aura choisie pour se substituer au promoteur du projet défaillant, soit à une personne désignée par le président de l'assemblée de province, le maire ou l'association syndicale selon que la garantie a été mise en œuvre par l'autorité compétente, l'association syndicale ou les attributaires. A défaut, le versement est fait à une personne désignée par autorité de justice, notamment au syndic en cas de règlement judiciaire ou de liquidation de biens du promoteur du projet défaillant.

Pour l'application de l'alinéa précédent, la défaillance du promoteur du projet résulte notamment de l'admission de celui-ci au règlement judiciaire ou à la liquidation de biens, ou du non-achèvement des travaux à l'expiration du plus court des délais contractuels fixés par l'un des actes de mutation ou, au plus tard, à l'expiration du délai fixé par arrêté.

Article 16

Les garanties prévues à l'article 11 prennent fin à l'achèvement des travaux constaté par un représentant de la direction de l'aménagement et du foncier.

La constatation de l'achèvement n'emporte pas par elle-même renonciation de l'association syndicale ou des lotis de demander la réparation des dommages qui se révéleraient par la suite.

Article 17

Lors de la première vente d'îlot compris dans un projet de préviabilisation foncière, le président de l'assemblée de province ou, lorsqu'il a compétence le maire, délivre sur papier libre, sans frais et en double exemplaire, à la requête du pétitionnaire, de son notaire ou de son mandataire, un certificat de conformité mentionnant l'accomplissement des prescriptions prévues au programme des travaux et dans l'arrêté d'autorisation.

La délivrance du certificat de conformité est assujettie à :

a) la réception conjointe des travaux par la direction de l'aménagement et du foncier, la mairie du lieu concerné par le projet et les différents concessionnaires des réseaux. Cette réunion est provoquée par le pétitionnaire et donne lieu à l'établissement des documents suivants :

- procès-verbal de réception des travaux établi conjointement par la direction de l'aménagement et du foncier et par la mairie
- procès-verbal de réception du réseau d'eau potable avec essai de mise en eau
- procès-verbal de réception du réseau d'assainissement et vérification du système d'épuration
- procès-verbal de réception des travaux de distribution électrique avec autorisation de circulation du courant.

b) le dépôt d'un dossier établi en cinq exemplaires par un géomètre-expert inscrit au tableau de l'ordre des géomètres experts de Nouvelle Calédonie à la direction de l'aménagement et du foncier comportant les procès-verbaux de description des limites de tous les lots (y compris les voiries et les espaces réservés), un plan d'abornement accompagné de son fichier numérique au format neige, ainsi qu'un plan de récolement des travaux accompagné de son fichier numérique au format neige.

c) dans le cas de vente en l'état futur d'achèvement, le dépôt à la direction de l'aménagement et du foncier d'une copie des actes rectificatifs de propriété transcrits à la conservation des hypothèques en cas de non concordance des actes passés en l'état futur d'achèvement et du parcellaire réalisé.

L'approbation de ces pièces donne lieu à la délivrance d'un certificat de dépôt établi par le service topographique de la province nord.

Le certificat de conformité doit être annexé à l'acte notarial, avec lequel il sera transcrit au bureau des hypothèques de Nouméa.

Référence de ce certificat de conformité doit être mentionnée dans tout acte translatif à l'occasion de reventes successives.

La délivrance de ce certificat de conformité ne dégage pas le pétitionnaire de ses obligations et de sa responsabilité vis-à-vis des bénéficiaires des lots notamment en ce qui concerne l'exécution des travaux.

Article 18

En cas d'inobservation des dispositions du présent titre, la nullité des actes de vente peut être prononcée à la requête des propriétaires ou à défaut, du président de l'assemblée de province, ou du maire lorsqu'il a compétence, aux frais et dommages du pétitionnaire et ce sans préjudice des réparations civiles s'il y a lieu.

Article 19

Durant les travaux, le président de l'assemblée de province, le maire et leurs délégués, peuvent à tout moment visiter les lieux et procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles.

L'autorité compétente pour la conservation du domaine public en bordure duquel le projet de préviabilisation foncière est en cours peut, dans les mêmes conditions s'assurer que l'alignement et, s'il y a lieu, le nivellement, ont été respectés.

Toute entrave à l'exercice du droit de visite prévu ci-dessus sera réprimé conformément aux dispositions de l'article 84 ci-après.

Article 20

Les infractions aux dispositions du présent titre font l'objet de procès-verbaux dressés par tous les agents de la force publique ou par les fonctionnaires assermentés à cet effet.

Copies des procès-verbaux de contraventions sont transmises au président de l'assemblée de province et au maire.

Le président de l'assemblée de province et le maire peuvent intervenir à l'instance et se porter partie civile.

Article 21

L'interruption des travaux peut être ordonnée jusqu'au jugement définitif sur les poursuites, par décision du tribunal statuant sur la demande de l'agent à la requête duquel sont engagées les poursuites. Le tribunal statue après avoir entendu l'intéressé ou l'avoir dûment convoqué à comparaître dans les quarante-huit heures ainsi que le représentant de l'administration et s'il y a lieu, un expert spécialement désigné. La décision du tribunal est exécutoire sur minute et nonobstant opposition ou appel, l'administration prendra s'il y a lieu toutes mesures de coercition nécessaires pour en assurer l'application immédiate en procédant notamment à la saisie des matériaux approvisionnés et du matériel de chantier.

Le président de l'assemblée de province ou, lorsqu'il a compétence, le maire, peut également, en cas d'urgence, ordonner par arrêté l'interruption des travaux. Il saisit immédiatement le tribunal compétent. L'interruption ainsi ordonnée n'est valable que jusqu'à ce que soit intervenue la décision du tribunal.

Article 22

Dans le cas où le projet est réalisé sans autorisation, les bénéficiaires des travaux, soit le pétitionnaire, soit les propriétaires successifs d'un ou plusieurs îlots, responsables de l'exécution des travaux effectués au mépris des obligations imposées par la présente délibération seront poursuivis dans les conditions fixées par l'article 20 ci-dessus et conformément aux dispositions de l'article 84 ci-après.

Le tribunal peut ordonner soit la remise des lieux en état ou la mise en conformité avec le projet, et ce dans un délai qu'il fixe à cet effet. Il peut assortir cette condamnation d'une astreinte par jour de retard.

Lorsque les travaux sont continués en violation du jugement du tribunal ou de l'arrêté ordonnant leur interruption, le président de l'assemblée de province ou, lorsqu'il a compétence, le maire, peut faire effectuer les travaux d'office aux frais et risques du bénéficiaire des travaux.

Article 23

Par jugement qui prononce la peine et statue, le cas échéant, sur les demandes de dommages-intérêts, le tribunal, sur la demande de la partie civile, pourra condamner le contrevenant sous peine d'une astreinte par jour de retard au profit de la commune ou de la province, à constituer ou à compléter le projet prévu, à l'article 7 ci-dessus et, à l'appliquer après son approbation régulière.

Les vendeurs sont tenus, nonobstant toute stipulation contraire dans l'acte, pour responsables des condamnations prononcées. Toutefois, celle des parties qui apporterait la preuve qu'elle a été sciemment induite en erreur pourra obtenir décharge de la solidarité ainsi instituée entre vendeurs et acquéreurs.

Titre 3 – Règles applicables à la création de lotissements

Article 24

La création de lotissements dans la province nord est subordonnée à une autorisation délivrée par le président de l'assemblée de province, ou lorsqu'il a compétence, par le maire.

Constituent un lotissement au sens du présent titre l'opération et le résultat de l'opération de division ayant pour objet, ou ayant eu pour effet, de porter le nombre de terrains issus d'une propriété foncière à plus de deux sur une période de moins de cinq ans.

Ne sont pas considérées comme procédures de lotissement au sens du présent titre les opérations suivantes :

- la création de morcellements agricoles,
- le détachement d'une parcelle unique,
- le détachement d'une propriété dans le cadre d'une procédure d'expropriation d'utilité publique,
- la constitution de terrains réservés devant être acquis par la collectivité publique dans les conditions prévues par l'article 26 ci-dessous,
- les divisions de parcelles ayant pour effet de porter simultanément le nombre de terrains à trois (3) dont un (1) constitue une voirie,
- les divisions effectuées à l'intérieur des zones d'aménagement concerté lorsque ces divisions sont effectuées par la personne publique qui réalise l'aménagement de ladite zone,
- les partages successoraux ou les actes assimilés,
- les groupes d'habitations.

Article 25

Un lotissement est une opération d'urbanisme à part entière qui doit tenir compte de l'environnement et organiser un véritable cadre de vie.

Toute personne physique ou morale, publique ou privée qui entend réaliser la création de lotissements visés à l'article qui précède doit préalablement, à toute mise en vente ou en location, à toute publicité et à tout commencement d'exécution, déposer un dossier simplifié pour accord préalable auprès du service instructeur de la collectivité compétente avant dépôt de la demande d'autorisation définitive. Il doit être établi en double exemplaire par un architecte ou un agréé en architecture inscrit au tableau de l'ordre des architectes de la Nouvelle-Calédonie, et être composé des pièces suivantes :

1° une note exposant l'opération, précisant ses objectifs et indiquant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans le site, le respect de l'environnement et la qualité de l'architecture, et pour répondre aux besoins en équipements publics ou privés découlant de l'opération projetée.

2° le plan de situation du terrain d'assiette de l'opération notamment par rapport à l'agglomération

3° un plan du terrain à lotir et de ses abords à l'échelle la plus appropriée au projet (entre 1/2000e et 1/5000e) faisant apparaître les courbes de niveau, les constructions et les plantations existantes y compris les arbres à haute tige, ainsi que les équipements publics qui desservent le terrain.

4° un plan issu du 3° ci-dessus devant fait apparaître la division parcellaire et l'ensemble des voiries adaptés à la topographie du terrain naturel, définissant la composition d'ensemble du projet et faisant apparaître la répartition prévue entre les terrains réservés à des équipements ou des usages collectifs et les terrains destinés à une utilisation privative, ainsi que les espaces verts et plantations à conserver ou à créer. Ce plan devra faire apparaître en outre toutes les dispositions nécessaires au développement d'une vie sociale (chemins piétons, squares, terrains de jeux, etc...).

Le service instructeur dispose d'un délai d'instruction de deux mois maximum pour rendre un avis sur le dossier simplifié.

En fonction de cet avis, le demandeur peut ou non déposer une demande d'autorisation définitive auprès du président de l'assemblée de province ou, lorsqu'il a compétence, auprès du maire de la commune concernée, accompagnée d'un dossier établi en huit (8) exemplaires par un géomètre-expert inscrit au tableau de l'ordre des géomètres experts de Nouvelle Calédonie et composé comme suit :

- 1° un extrait du titre de propriété comportant tous les renseignements nécessaires à l'instruction (parties à l'acte, désignation complète, servitudes éventuelles) ;
- 2° Le programme des travaux indiquant les conditions dans lesquelles le lotissement sera réalisé, notamment en ce qui concerne la voirie, la distribution d'eau, l'évacuation des eaux et des matières usagées, et l'éclairage ;
- 3° Le procès-verbal de délimitation du ou des lots concernés par l'opération ;
- 4° Le cahier des charges établi pour les ventes ou locations stipulant les servitudes hygiéniques, esthétiques ou autres instituées dans le lotissement ;
- 5° Un plan de situation parcellaire à l'échelle la plus précise possible en fonction de la cartographie existante ;
- 6° Un plan topographique de la situation existante à l'échelle la plus appropriée au projet (entre 1/500e et 1/2000e) sur lequel sont portés toutes les constructions et les réseaux existants ;
- 7° Un plan de masse des travaux envisagés, issu du 6° ci-dessus, sur lequel seront portées toutes les limites parcellaires du futur lotissement ainsi que les emprises des terrains ou des lotissements limitrophes et des constructions riveraines. Ce plan devra faire ressortir toutes les voiries ainsi que les accès des lots et l'indication de leur pente et, si elles sont arrêtées, les cotes des futures plates-formes des lots ;
- 8° Un plan issu du 7° ci-dessus, pour chaque réseau (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, téléphonique, électrique comprenant l'éclairage public), faisant ressortir explicitement les raccordements à l'existant ;
- 9° Un plan issu du 7° ci-dessus, sur lequel sera reporté l'ensemble des réseaux de façon très schématique, mais parfaitement positionné en planimétrie. Sur ce plan figureront les axes des coupes en travers (11° ci-après) ;
- 10° Un profil en long pour les axes des voies, les réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement ;
- 11° Les profils en travers des voies comportant tous les réseaux. Il est nécessaire de transmettre une coupe en travers pour chaque cas différent en précisant le lieu de la coupe sur la vue en plan où figure la totalité des réseaux (9° ci-avant).

Les plans détaillés de chaque réseau doivent avoir été préalablement approuvés par tous les services publics, concessionnaires et fermiers concernés.

Dès lors que l'ensemble de ces pièces aura été fourni, il sera établi par le service instructeur une attestation de recevabilité du dossier adressé au pétitionnaire.

Les lotissements comprenant au plus dix lots à bâtir sont exemptés de la procédure de dossier simplifié et ne feront par conséquent l'objet que du dossier à établir par un géomètre expert.

Article 26

Le président de l'assemblée de province ou, lorsqu'il a compétence, le maire procède à l'instruction de la demande d'autorisation. Il consulte les services publics ou concessionnaires intéressés. Lorsque le président exerce la compétence, il transmet également la demande pour avis au maire. A défaut de réponse dans les deux (2) mois de la transmission, les avis sont réputés favorables.

Cette instruction peut être suspendue pour complément ou modification de dossier, notifiée au pétitionnaire. Ce dernier dispose alors d'un délai de réponse de douze (12) mois au-delà duquel le dossier de lotissement est déclaré irrecevable et devra faire l'objet d'un nouveau dépôt.

Le président de l'assemblée de province ou, lorsqu'il a compétence, le maire apprécie notamment les conséquences qui peuvent résulter de la réalisation du projet en ce qui concerne l'hygiène, la salubrité, la sécurité, la circulation, les services municipaux et les finances publiques.

S'il l'estime nécessaire, le président de l'assemblée de province ou, lorsqu'il a compétence, le maire procède à une enquête publique dans les formes prévues par les textes en vigueur en Nouvelle-Calédonie relatifs à la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique. Les frais de l'enquête sont à la charge du pétitionnaire.

Lorsque la commune concernée dispose d'un plan d'urbanisme directeur approuvé, le service instructeur vérifiera que le lotissement est conforme à ce P.U.D.

Le président de l'assemblée de province ou, lorsqu'il a compétence, le maire peut subordonner l'octroi de son approbation à l'exécution de travaux qui n'étaient pas prévus au programme présenté dans la demande de permis de lotir.

Il peut interdire le lotissement si le terrain est impropre à l'habitation, s'il porte notamment atteinte à une réserve boisée, à un site, s'il doit être situé dans une zone réservée à une destination autre que l'habitation.

Dans tous les cas, il interdira le lotissement :

- s'il est contraire aux règles de constructibilité provinciales, ou si elles existent, aux règles des P.U.D. des communes ;
- si le projet vise à équiper des terrains destinés à recevoir des bâtiments pour lesquels les demandes de permis de construire pourraient être rejetées pour l'une des raisons mentionnées aux articles 14 à 35 de la délibération portant réglementation du permis de construire ;
- si le lotissement est de nature à compromettre les conditions d'un développement équilibré de la commune, de l'agglomération ou d'un groupement de communes incluses dans un territoire couvert par un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme ;
- sur le fondement des dispositions mentionnées aux chapitre 2, 3 et 4 de la délibération portant réglementation du permis de construire, et notamment si par sa situation, la forme ou la dimension des lots, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site ou aux paysages naturels ou urbains.

Le président de l'assemblée de province ou, lorsqu'il a compétence, le maire peut exiger la réserve d'emplacement destinée à des édifices et services publics, à des voies et places publiques et à des espaces libres.

La réserve de terrains pour des édifices et services publics donne lieu à indemnité.

L'indemnité, à défaut d'accord amiable, est fixée par le tribunal administratif. Cette indemnité doit compenser le dommage direct, matériel et certain subi par les intéressés. Il n'est en rien dérogé aux règles concernant l'expropriation s'il est procédé ultérieurement à celle-ci pour des terrains réservés.

Les parcelles créées devront obligatoirement avoir un accès jusqu'à une voie publique.

Pour les voies à grande circulation (routes provinciales et territoriales), la demande d'autorisation est soumise à l'accord préalable de la collectivité propriétaire de la voie.

En cas d'avis défavorable de la collectivité propriétaire de la voie pour créer un nouvel accès, le propriétaire du lot objet du lotissement devra desservir toutes les parcelles par l'accès déjà existant.

Les voies de desserte des lots devront avoir une largeur d'emprise minimale de 7 mètres, et pour celles en impasse, se terminer obligatoirement par une raquette de retournement mesurant au minimum 7 mètres par 12 mètres.

Les accès des lots devront avoir une pente maximum de 15 %. Au delà d'une pente de 10 %, ces accès devront être aménagés de façon à être praticables par tous temps.

La réserve des terrains destinés aux espaces verts est obligatoire pour les lotissements comprenant plus de dix (10) lots à bâtir. La surface réservée ne peut être inférieure à 10 % de la surface totale du lotissement.

Les espaces verts devront être desservis par un accès ouvert au public et devront présenter une forme et une superficie adaptées à leur usage qui devra être précisé pour chacun d'eux.

Article 27

Le président de l'assemblée de province ou, lorsqu'il a compétence, le maire se prononce par arrêté.

Lorsque le lotissement comporte des installations classées nécessaires à son fonctionnement propre :

- soumises à déclaration, le permis de lotir ne pourra être accordé qu'après délivrance par le service compétent de la province nord du récépissé de déclaration dont une copie devra être adressée à la direction de l'aménagement et du foncier, ou à la mairie concernée lorsque le maire a compétence.
- soumises à autorisation, le permis de lotir ne pourra être accordé qu'après délivrance de l'arrêté d'autorisation.

La notification de l'arrêté d'autorisation doit intervenir dans le délai de six mois à compter du dépôt de la demande, en dehors des délais de suspension de l'instruction.

L'arrêté d'autorisation est caduc si les travaux ne sont pas commencés dans un délai de dix huit mois à compter de la notification au demandeur de l'arrêté d'autorisation.

Il en est de même si lesdits travaux ne sont pas achevés dans le délai fixé par l'arrêté et qui ne peut être supérieur à une durée de trois ans décomptée comme il est dit à l'alinéa précédent.

Toutefois, si la réalisation des travaux est autorisée par tranches, les délais impartis au lotisseur en application des alinéas ci-dessus s'appliquent aux travaux de première tranche. Les délais impartis pour réaliser les travaux des autres tranches sont fixés par l'arrêté d'autorisation et ne peuvent excéder une durée de six ans à compter de la notification au demandeur de l'arrêté d'autorisation.

Lorsque l'autorisation est devenue caduque, l'opération de lotissement ne peut être poursuivie qu'en ce qui concerne les tranches dont les travaux d'aménagement ont été menés à terme.

Si les réserves de terrain pour édifices et services publics n'ont pas été appropriées dans un délai de six ans, à compter de la notification au demandeur de l'arrêté d'autorisation, le lotisseur peut en demander la levée.

Article 28

Sous réserve de l'article 29, la vente ou la location des immeubles bâtis, des terrains compris dans un lotissement ainsi que l'édification des constructions, ne peuvent être effectuées qu'après notification au demandeur de l'arrêté d'autorisation et la réalisation des travaux d'aménagement, de viabilité et d'assainissement figurant à ce projet.

Article 29

Modifié par la délibération n° 2011-109/APN du 29 avril 2011 – Art. 1^{er}.

L'arrêté d'autorisation ou un arrêté ultérieur autorise, sur sa demande, le promoteur du projet à procéder à la vente ou à la location des lots avant l'exécution de tout ou partie des travaux prescrits, dans l'une ou l'autre des hypothèses suivantes :

- a) le demandeur sollicite l'autorisation de différer, en vue d'éviter la dégradation des voies pendant la construction des bâtiments, la réalisation du revêtement définitif desdites voies, l'aménagement des trottoirs, la pose de leurs bordures, la mise en place des équipements dépendant de ces trottoirs ainsi que les plantations prescrites. Dans ce cas, cette autorisation est subordonnée à l'engagement du demandeur de terminer les travaux dans les délais que fixe l'arrêté et, si le promoteur du projet n'est pas une collectivité publique, à la production d'une garantie d'achèvement desdits travaux établie conformément à l'article 30.
- b) le demandeur justifie d'une garantie d'achèvement des travaux établie conformément à l'article 30. Dans ce cas, l'arrêté fixe la date à laquelle l'organisme garant devra mettre les sommes nécessaires au financement des travaux à la disposition de l'une des personnes visées à l'article 33 en fonction de la date d'achèvement des travaux.
- c) le demandeur est une collectivité publique agissant pour son propre compte, un bailleur social, opérateur social ou une société anonyme d'économie mixte d'aménagement et/ou de développement (SIC, FSH, FCH, TEASOA, SOFINOR, SAEML Grand projet VKP) effectuant, une opération de lotissement ou de groupe d'habitations pour le compte d'une collectivité publique, ou une opération dont le caractère social a été reconnu par la province Nord. Dans ce cas, l'arrêté est délivré sans que le demandeur n'ait à justifier d'une garantie d'achèvement des travaux établie conformément à l'article 30.

La vente des lots est subordonnée à la délivrance par la direction de l'aménagement et du foncier d'un certificat de dépôt relatif à la présentation d'un dossier établi par un géomètre expert en trois exemplaires composé de :

- un plan parcellaire de l'ensemble du projet comprenant tous les lots,
- les procès verbaux de délimitation de chacun de ces lots mentionnant toutes les servitudes éventuelles.

Le (ou les) certificat (s) de dépôt correspondant (s) devra (devront) être annexé (s) aux actes de vente établis dans le cadre de la vente en l'état futur d'achèvement.

Article 30

Complété par la délibération n° 2011-109/APN du 29 avril 2011 – Art. 2.

La garantie de l'achèvement des travaux est donnée par un établissement de crédit ou une société de caution mutuelle. Cette intervention peut prendre la forme :

- a) soit d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer au promoteur du projet ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux, cette convention devant stipuler au profit des futurs attributaires le droit d'en exiger l'exécution ;
- b) soit d'une convention aux termes de laquelle la caution s'oblige envers les futurs attributaires, solidairement avec le promoteur du projet, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux.

La garantie couvre également la mise en concordance des droits de propriété et du parcellaire réalisé.

Cette garantie est adressée au président de l'assemblée de province, en un exemplaire original dûment revêtu du cachet de l'établissement de crédit ou de la société de caution mutuelle, et de la signature de chacune des parties, conjointement à la demande d'arrêté d'autorisation ou de l'arrêté ultérieur destiné à permettre au promoteur du projet de procéder à la vente ou à la location des lots avant l'exécution de tout ou partie des travaux prescrits.

Article 31

La garantie peut être mise en œuvre :

- soit par les attributaires ;
- soit par l'association syndicale lorsqu'il en existe une ;
- soit par l'autorité compétente.

Article 32

Lorsque l'autorisation de différer les travaux prévue à l'article 29 a été délivrée au vue d'une garantie d'achèvement, la demande de certificat de conformité est présentée conjointement par le bénéficiaire de l'autorisation et par l'organisme garant. Ceux-ci justifient qu'ils ont préalablement informé les acquéreurs de leur intention de requérir l'autorité compétente, en leur précisant que la délivrance du certificat est sollicitée pour obtenir, en application du premier alinéa de l'article 34, la levée de la garantie d'achèvement des travaux correspondants et en joignant à cette information le texte des articles 32, 34 et 35.

Article 33

Lorsque, par suite de la défaillance du promoteur du projet, les travaux ne sont pas achevés soit dans le plus court des délais contractuels fixés dans l'un ou l'autre des actes de mutation ou de location, soit au plus

tard dans le délai fixé comme il est dit au dernier alinéa de l'article 29, le garant doit verser les sommes nécessaires à l'achèvement desdits travaux soit à une personne qu'il aura choisie pour se substituer au promoteur du projet défaillant, soit à une personne désignée par le président de l'assemblée de province, le maire ou l'association syndicale selon que la garantie a été mise en œuvre par l'autorité compétente, l'association syndicale ou les attributaires. A défaut, le versement est fait à une personne désignée par autorité de justice, notamment au syndic en cas de règlement judiciaire ou de liquidation de biens du promoteur du projet défaillant.

Pour l'application de l'alinéa précédent, la défaillance du promoteur du projet résulte notamment de l'admission de celui-ci au règlement judiciaire ou à la liquidation de biens, ou du non-achèvement des travaux à l'expiration du plus court des délais contractuels fixés par l'un des actes de mutation ou de location ou, au plus tard, à l'expiration du délai fixé par arrêté.

Article 34

Les garanties prévues à l'article 29 prennent fin à l'achèvement des travaux constaté par un représentant de la direction de l'aménagement et du foncier.

La constatation de l'achèvement n'emporte pas par elle-même renonciation de l'association syndicale ou des lotis de demander la réparation des dommages qui se révéleraient par la suite.

Article 35

Lors de la première vente ou location de terrains bâtis ou non bâtis compris dans un lotissement, le président de l'assemblée de province ou, lorsqu'il a compétence le maire, délivre sur papier libre, sans frais et en double exemplaire, à la requête du lotisseur, de son notaire ou de son mandataire, un certificat de conformité mentionnant qu'en exécution des prescriptions de l'arrêté d'autorisation ont été achevés selon le cas :

- a) soit l'ensemble des travaux du lotissement ;
- b) soit l'ensemble de ces travaux, exception faite des travaux de finition lorsque l'exécution différée de ces derniers a été autorisé ;
- c) soit les travaux de finition mentionnés au b) ci-dessus.

En cas d'inexécution de tout ou partie des prescriptions imposées ou si les documents à déposer à l'appui de la demande de certificat n'ont pas été remis à la puissance publique conformément à l'alinéa suivant, le requérant est avisé dans le délai d'un mois par l'autorité compétente des motifs pour lesquels le certificat mentionné au premier alinéa ne peut être délivré.

La délivrance du certificat de conformité est assujettie à :

a) la réception conjointe des travaux par la direction de l'aménagement et du foncier, la mairie du lieu concerné par le projet et les différents concessionnaires des réseaux. Cette réunion est provoquée par le lotisseur et donne lieu à l'établissement des documents suivants :

- procès-verbal de réception des travaux établi conjointement par la direction de l'aménagement et du foncier et de la mairie,
- procès-verbal de réception du réseau d'eau potable avec essai de mise en eau,

- procès-verbal de réception des travaux de distribution électrique avec autorisation de circulation du courant, certificat de bonne exécution pour le réseau téléphonique,
- procès-verbal de réception du raccordement à la route territoriale le cas échéant.

b) le dépôt d'un dossier établi en cinq exemplaires par un géomètre-expert inscrit au tableau de l'ordre des géomètres experts de Nouvelle Calédonie à la direction de l'aménagement et du foncier comportant les procès-verbaux des descriptions des limites de tous les lots du lotissement, (y compris les voiries et les espaces réservés), un plan d'abornement accompagné de son fichier numérique au format NEIGE, ainsi qu'un plan de récolement des travaux accompagné de son fichier numérique au format neige.

L'approbation de ces pièces donne lieu à la délivrance d'un certificat de dépôt établi par le service topographique de la province nord.

c) dans le cas de vente en l'état futur d'achèvement, le dépôt à la direction de l'aménagement et du foncier d'une copie des actes rectificatifs de propriété transcrits à la conservation des hypothèques en cas de non concordance des actes passés en l'état futur d'achèvement et du parcellaire réalisé.

d) dans le cas où des équipements communs sont prévus, le dépôt au service de l'habitat et de l'aménagement de l'espace de la province nord des pièces complémentaires suivantes :

Alinéa a)

1. l'engagement du lotisseur que sera constituée une association syndicale des acquéreurs à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de droit public ;
2. les statuts de l'association syndicale comprenant au moins les dispositions énumérées à l'alinéa c) ;
3. l'engagement du lotisseur de provoquer la réunion d'une assemblée de l'association syndicale dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou au plus tard dans l'année suivant l'attribution du premier lot afin de substituer à l'organe d'administration provisoire de l'association un organe désigné par cette assemblée.

Alinéa b)

Les dispositions de l'alinéa a) ne sont pas applicables si, le nombre de lots destinés à l'implantation des bâtiments n'étant pas supérieur à cinq, le lotisseur s'engage à ce que les équipements communs soient attribués en propriété divise ou indivise aux acquéreurs de lots, ou si le lotissement est à caractère social.

Il en est de même si le lotisseur justifie de la conclusion avec une personne morale de droit public d'une convention prévoyant le transfert dans le domaine de cette personne morale de la totalité des équipements communs une fois les travaux achevés.

Alinéa c)

Les statuts de l'association syndicale mentionnés à l'alinéa a) doivent prévoir :

1. que seuls le lotisseur et les membres de l'association attributaires des lots qui ont donné lieu à l'obtention du certificat de conformité participeront aux dépenses de gestion des équipements communs ;
2. que l'association a notamment pour objet l'acquisition, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs ainsi que leur cession éventuelle à une personne morale de droit public ;

3. les modalités de la désignation des organes de l'association et leur rôle aussi longtemps que l'organe d'administration de l'association n'a pas été désigné en application des dispositions de l'alinéa a) - 3.
4. la possibilité pour tout attributaire de lot de provoquer par ordonnance sur requête du président du tribunal de première instance, la réunion d'une assemblée générale si le lotisseur n'a pas respecté l'engagement prévu à l'alinéa a) - 3.

Le certificat de conformité doit être annexé à l'acte notarial, avec lequel il sera transcrit au bureau des hypothèques de Nouméa.

Référence de ce certificat de conformité consécutif à l'achèvement des travaux doit être mentionnée dans tout acte translatif ou locatif à l'occasion de reventes ou locations successives.

La délivrance de ce certificat de conformité ne dégage pas le lotisseur de ses obligations et de sa responsabilité vis-à-vis des bénéficiaires des lots notamment en ce qui concerne l'exécution des travaux.

Article 36

Le permis de construire des maisons sur les lots peut être sollicité mais ne peut être accordé avant l'obtention du certificat de conformité.

Toutefois, lorsque le promoteur du projet a été autorisé, en application de l'article 29 b), à procéder à la vente ou à la location avant exécution des travaux, le permis de construire peut être délivré dans les six mois précédant la date fixée en application de l'article 29 b) dès lors qu'est jointe à la demande une attestation par laquelle le promoteur du projet certifie, sous sa responsabilité, que les plates-formes des voies desservant le terrain faisant l'objet de la demande et les réseaux compris sous celles-ci ont été réalisés.

Article 37

Le projet du lotissement approuvé comme il est dit à l'article 27 ci-dessus, reste déposé et est mis à la disposition du public au sein du service instructeur.

Toute publicité, sous quelque forme que ce soit, ne peut être autorisée qu'après réception de l'attestation de recevabilité du dossier établie par le service instructeur. Lorsque l'autorisation a été obtenue, la publicité, quelle qu'en soit la forme, doit faire connaître les références de l'arrêté. La publicité ne doit comporter aucune indication non conforme aux prescriptions dudit arrêté ou susceptible de causer une méprise dans l'esprit de l'acquéreur sur les charges et conditions auxquelles le lotisseur entend subordonner la vente ou la location des lots. Toute infraction à ces prescriptions est réprimée conformément aux dispositions de l'article 84 ci-après.

Est réprimée de la même façon toute publicité entreprise avant l'arrêté d'approbation.

Les conditions du cahier des charges fixant les conditions de vente ou de location des lots doivent figurer, ainsi que la date de la décision d'autorisation, dans tous les actes et promesses de vente et dans tous engagements de location ou de location-vente.

Article 38

En cas d'inobservation des dispositions du présent titre, la nullité des actes de vente ou de location concernant les terrains ou constructions compris dans le lotissement, peut être prononcée à la requête des

propriétaires ou des locataires ou, à défaut, du président de l'assemblée de province, ou du maire lorsqu'il a compétence, aux frais et dommages du lotisseur, et ce sans préjudice des réparations civiles s'il y a lieu.

Toutefois, les ventes et locations de parcelles pour lesquelles le permis de construire a été accordé ne peuvent plus être annulées.

Article 39

La législation en vigueur en Nouvelle-Calédonie, concernant les mesures sanitaires relatives aux immeubles et les permis de construire, est applicable aux travaux d'aménagement des lotissements.

Le président de l'assemblée de province, le maire et leurs délégués, peuvent à tout moment visiter les lieux et procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles.

L'autorité compétente pour la conservation du domaine public en bordure duquel le lotissement est en cours peut, dans les mêmes conditions s'assurer que l'alignement et, s'il y a lieu, le nivellement, ont été respectés.

Toute entrave à l'exercice du droit de visite prévu ci-dessus sera réprimée conformément aux dispositions de l'article 84 ci-après.

Article 40

Les infractions aux dispositions du présent titre font l'objet de procès-verbaux dressés par tous les agents de la force publique ou par les fonctionnaires assermentés à cet effet.

Copies des procès-verbaux de contraventions sont transmises au président de l'assemblée de province et au maire.

Le président de l'assemblée de province et le maire peuvent intervenir à l'instance et se porter partie civile.

Article 41

L'interruption des travaux peut être ordonnée jusqu'au jugement définitif sur les poursuites, par décision du tribunal statuant sur la demande de l'agent à la requête duquel sont engagées les poursuites. Le tribunal statue après avoir entendu l'intéressé ou l'avoir dûment convoqué à comparaître dans les quarante-huit heures ainsi que le représentant de l'administration et s'il y a lieu, un expert spécialement désigné. La décision du tribunal est exécutoire sur minute et nonobstant opposition ou appel, l'administration prendra s'il y a lieu toutes mesures de coercition nécessaires pour en assurer l'application immédiate en procédant notamment à la saisie des matériaux approvisionnés et du matériel de chantier.

Le président de l'assemblée de province ou, lorsqu'il a compétence, le maire, peut également, en cas d'urgence, ordonner par arrêté l'interruption des travaux. Il saisit immédiatement le tribunal compétent. L'interruption ainsi ordonnée n'est valable que jusqu'à ce que soit intervenue la décision du tribunal.

Article 42

Dans le cas où le lotissement est réalisé sans autorisation, les bénéficiaires des travaux, soit le lotisseur, soit les propriétaires ou locataires successifs d'un ou plusieurs lots, responsables de l'exécution des travaux effectués au mépris des obligations imposées par la présente délibération seront poursuivis dans les conditions fixées par l'article 41 ci-dessus et conformément aux dispositions de l'article 84 ci-après.

Le tribunal peut ordonner soit la remise des lieux en état ou la mise en conformité avec le projet, soit la démolition des constructions irrégulières, et ce dans un délai qu'il fixe à cet effet. Il peut assortir cette condamnation d'une astreinte par jour de retard.

Lorsque les travaux sont continués en violation du jugement du tribunal ou de l'arrêté ordonnant leur interruption, le président de l'assemblée de province ou, lorsqu'il a compétence, le maire, peut faire effectuer les travaux d'office aux frais et risques du bénéficiaire des travaux.

Article 43

Par jugement qui prononce la peine et statue, le cas échéant, sur les demandes de dommages-intérêts, le tribunal, sur la demande de la partie civile, pourra condamner le contrevenant sous peine d'une astreinte par jour de retard au profit de la commune ou de la province, à constituer ou à compléter le projet prévu, à l'article 25 et, à l'appliquer après son approbation régulière.

Article 44

La division des lots issus de cette procédure n'est autorisée qu'au-delà d'un délai de cinq ans à compter de la date de délivrance de l'autorisation sauf disposition contraire prévue au cahier des charges du lotissement.

Article 45

Lorsqu'un plan d'urbanisme directeur a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de ladite superficie le demandent, ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer cette modification de tout ou partie des documents lorsque cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable au secteur où se trouve situé le terrain.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.

Pour les lotissements autorisés avant l'entrée en vigueur de la présente délibération, les colotis sont informés que les règles d'urbanisme spécifiques aux lotissements cesseront de s'appliquer et de la possibilité qui leur est donnée de demander le maintien de ces règles. Cette information est faite à l'initiative du président de l'assemblée de province ou, lorsqu'il a compétence à l'initiative du maire, six mois au moins avant la date à laquelle les règles d'urbanisme spécifiques cessent de s'appliquer, lorsqu'un plan d'urbanisme

directeur a été approuvé avant cette date. L'information est faite par voie d'affichage en mairie pendant deux mois, à l'intérieur du lotissement et par voie d'insertion dans un journal d'annonce légale.

La demande de maintien des règles par les colotis est adressée au président de la province ou au maire, si ce dernier a reçu délégation de compétence. L'autorité destinataire vérifie si la demande émane de la majorité des colotis telle que définie ci-dessus. Outre la réponse faite au mandataire des demandeurs, un avis est ensuite affiché pendant deux mois en mairie.

Titre 4 – Règles relatives à la création ou au développement de groupes d'habitations

Article 46

La création ou le développement de groupes d'habitations dans la province nord est subordonnée à une autorisation délivrée par le président de l'assemblée de province, ou lorsqu'il a compétence, par le maire.

Constituent un groupe d'habitations au sens du présent titre les immeubles bâtis destinés à l'habitation, à compter de trois immeubles inclus situés sur une même parcelle et édifiés simultanément ou successivement en vue de ventes ou de locations ultérieures.

Article 47

Toute personne physique ou morale, publique ou privée qui entend créer ou développer un groupe d'habitations visé à l'article qui précède doit, préalablement à toute mise en vente ou en location, à toute publicité et à tout commencement d'exécution, déposer à la direction de l'aménagement et du foncier ou, lorsque la compétence est exercée par la commune, à la mairie concernée, une demande d'autorisation du projet accompagnée d'un dossier établi par un géomètre-expert inscrit au tableau de l'ordre des géomètres experts de Nouvelle Calédonie (ou par le service topographique d'une collectivité publique) en huit (8) exemplaires.

Ce dossier doit comporter :

1° - Une note exposant l'opération, précisant ses objectifs et notamment si l'opération conduira à une division du sol ou à une division en jouissance ou pas, et indiquant les dispositions prévues pour assurer le respect de l'environnement, et répondre aux besoins en équipements publics ou privés découlant de l'opération projetée.

2° - un extrait du titre de propriété comportant tous les renseignements nécessaires à l'instruction (parties à l'acte, désignation complète, servitudes éventuelles).

3° - Le cahier des charges établi pour les ventes ou locations stipulant les servitudes hygiéniques, esthétiques ou autres instituées dans le groupe d'habitations.

4° - Un plan de situation parcellaire à l'échelle la plus précise possible en fonction de la cartographie existante.

5° - Un levé d'état des lieux à l'échelle la plus appropriée au projet (au 1/1000e minimum).

6° - Un plan de masse des travaux envisagés issus du 5° ci-dessus sur lequel seront mentionnées les amorces des limites parcellaires existantes ainsi que les emprises et les lots des terrains de lotissements limitrophes et des constructions riveraines. Ce plan devra faire ressortir toutes les voiries ainsi que les accès

des immeubles et l'indication de leur nature (escaliers, rampes, etc...) de façon à être praticables par tous temps, et les cotes des plateformes destinées à recevoir les immeubles.

7° - Un plan pour chaque réseau (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, téléphonique, électrique comprenant l'éclairage public) faisant ressortir explicitement les raccordements à l'existant.

8° - Un plan sur lequel sera porté l'ensemble des réseaux de façon très schématique, mais parfaitement positionné en planimétrie. Sur ce plan figureront les axes des coupes en travers.

9° - Un profil en long pour les axes des voies, les réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement.

10° - Les profils en travers des voies comportant tous les réseaux. Il est nécessaire de transmettre une coupe en travers pour chaque cas différent en précisant le lieu de la coupe sur la vue du plan où figure la totalité des réseaux.

Les plans détaillés de chaque réseau doivent avoir été préalablement approuvés par tous les services publics, concessionnaires et fermiers concernés.

Article 48

Le président de l'assemblée de province ou, lorsqu'il a compétence le maire, procède à l'instruction de la demande d'autorisation. Il consulte les services publics ou concessionnaires intéressés. Lorsque le président exerce la compétence, il transmet également la demande pour avis au maire. A défaut de réponse dans les deux (2) mois de la transmission, les avis sont réputés favorables.

Cette instruction peut être suspendue pour complément ou modification de dossier, notifiée au pétitionnaire. Ce dernier dispose alors d'un délai de réponse de douze (12) mois au-delà duquel le dossier de groupe d'habitations est déclaré irrecevable et devra faire l'objet d'un nouveau dépôt.

Le président de l'assemblée de province ou, lorsqu'il a compétence, le maire apprécie notamment les conséquences qui peuvent résulter de la réalisation du projet en ce qui concerne l'hygiène, la salubrité, la sécurité, la circulation, les services municipaux et les finances publiques.

S'il l'estime nécessaire, le président de l'assemblée de province ou, lorsqu'il a compétence, le maire procède à une enquête publique dans les formes prévues par les textes en vigueur en Nouvelle-Calédonie relatifs à la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique. Les frais de l'enquête sont à la charge du pétitionnaire.

Lorsque la commune concernée dispose d'un plan d'urbanisme directeur approuvé, le service instructeur vérifiera que le groupe d'habitations est conforme à ce P.U.D.

Le président de l'assemblée de province ou, lorsqu'il a compétence, le maire peut subordonner l'octroi de son approbation à l'exécution de travaux qui n'étaient pas prévus au programme présenté à l'article 47 - 1°.

Il peut interdire le groupe d'habitations si le terrain est impropre à l'habitation, s'il porte notamment atteinte à une réserve boisée, à un site, s'il doit être situé dans une zone réservée à une destination autre que l'habitation.

Dans tous les cas, il interdira le groupe d'habitations s'il est contraire aux règles de constructibilité provinciales, ou, si elles existent, aux règles des P.U.D. des communes.

Le président de l'assemblée de province ou, lorsqu'il a compétence, le maire peut exiger la réserve d'emplacement destinée à des édifices et services publics, à des voies et places publiques et à des espaces libres.

Pour les voies à grande circulation (routes provinciales et territoriales), la demande d'autorisation est soumise à l'accord préalable de la collectivité propriétaire de la voie.

Les voies de desserte des immeubles devront avoir une largeur d'emprise minimale de 7 mètres, et pour celles en impasse, se terminer obligatoirement par une raquette de retournement mesurant au minimum 7 mètres par 12 mètres.

L'aménagement d'espaces verts est obligatoire pour les groupes d'habitations comprenant plus de dix (10) logements. La surface réservée ne peut être inférieure à 10 % de la surface totale du terrain d'assiette.

Les espaces verts devront être desservis par un accès et devront présenter une forme et une superficie adaptées à leur usage qui devra être précisé pour chacun d'eux.

La réserve de terrains pour des édifices, services publics, voies et places publiques, donne lieu à indemnité.

L'indemnité, à défaut d'accord amiable, est fixée par le tribunal administratif. Cette indemnité doit compenser le dommage direct, matériel et certain subi par les intéressés. Il n'est en rien dérogé aux règles concernant l'expropriation s'il est procédé ultérieurement à celle-ci pour des terrains réservés.

Article 49

Le président de l'assemblée de province ou, lorsqu'il a compétence, le maire se prononce par arrêté.

La notification de l'arrêté d'autorisation doit intervenir dans le délai de six mois à compter du dépôt de la demande, en dehors des délais de suspension de l'instruction.

L'arrêté d'autorisation est caduc si les travaux ne sont pas commencés dans un délai de dix huit mois à compter de la notification au demandeur de l'arrêté d'autorisation.

Il en est de même si lesdits travaux ne sont pas achevés dans le délai fixé par l'arrêté et qui ne peut être supérieur à une durée de trois ans décomptée comme il est dit à l'alinéa précédent.

Toutefois, si la réalisation des travaux est autorisée par tranches, les délais impartis au promoteur en application des alinéas ci-dessus s'appliquent aux travaux de première tranche. Les délais impartis pour réaliser les travaux des autres tranches sont fixés par l'arrêté d'autorisation et ne peuvent excéder une durée de six ans à compter de la notification au demandeur de l'arrêté d'autorisation.

Lorsque l'autorisation est devenue caduque, l'opération de groupe d'habitations ne peut être poursuivie qu'en ce qui concerne les tranches dont les travaux d'aménagement ont été menés à terme.

Si les réserves de terrain pour édifices et services publics n'ont pas été appropriées dans un délai de six ans, à compter de la notification au demandeur de l'arrêté d'autorisation, le promoteur peut en demander la levée.

Article 50

Sous réserve de l'article 29, la vente ou la location des immeubles bâtis, ainsi que l'édification des constructions, ne peuvent être effectuées qu'après notification au demandeur de l'arrêté d'autorisation et la réalisation des travaux d'aménagement, de viabilité et d'assainissement figurant à ce projet.

Les articles 29 à 36 sont applicables.

Article 51

Le projet du groupe d'habitations approuvé comme il est dit à l'article 47 ci-dessus, reste déposé et est mis à la disposition du public au sein du service instructeur.

Les conditions du cahier des charges du groupe d'habitations doivent figurer, ainsi que la date de la décision approbative, dans toutes les promesses et actes de vente et dans tous les engagements de location ou de location-vente.

Les affiches, annonces, tracts et tous moyens de publicité doivent faire connaître le dépôt du projet à la direction de l'aménagement et du foncier ou, lorsque la commune a compétence, à la mairie concernée, ainsi que la date de la décision approbative, et ne doivent porter aucune indication non conforme aux stipulations du cahier des charges ou susceptibles d'induire les acquéreurs en erreur. Toute infraction à ces prescriptions est réprimée conformément aux dispositions de l'article 84.

Est réprimée de la même façon toute publicité entreprise avant l'arrêté d'autorisation ainsi que l'émission, dans les engagements de location et les promesses et actes de vente, des prescriptions du présent article.

Article 52

A l'achèvement des travaux, une demande de délivrance de certificat de conformité est adressée à la direction de l'aménagement et du foncier, ou à la mairie concernée lorsque le maire a compétence, par le bénéficiaire de l'autorisation, son notaire ou son mandataire.

Le président de l'assemblée de province ou, lorsqu'il a compétence le maire, délivre sur papier libre, sans frais et en double exemplaire, un certificat de conformité mentionnant qu'en exécution des prescriptions de l'arrêté d'autorisation ont été achevés selon le cas :

- a) soit l'ensemble des travaux du groupe d'habitations ;
- b) soit l'ensemble de ces travaux, exception faite des travaux de finition lorsque l'exécution différée de ces derniers a été autorisé ;
- c) soit les travaux de finition mentionnés au b) ci-dessus.

En cas d'inexécution de tout ou partie des prescriptions imposées ou si les documents à déposer à l'appui de la demande de certificat n'ont pas été remis à la puissance publique conformément à l'alinéa suivant, le requérant est avisé dans le délai d'un mois par l'autorité compétente des motifs pour lesquels le certificat mentionné au premier alinéa ne peut être délivré.

La délivrance du certificat de conformité est assujettie :

1) à la réception conjointe des travaux par la direction de l'aménagement et du foncier, la mairie du lieu concerné par le projet et les différents concessionnaires des réseaux. Cette réunion est provoquée par le promoteur et donne lieu à l'établissement des documents suivants :

- procès-verbal de réception des travaux établi conjointement par la direction de l'aménagement et du foncier et de la mairie
- procès-verbal de réception du réseau d'eau potable avec essai de mise en eau
- procès-verbal de réception des travaux de distribution électrique avec autorisation de circulation du courant certificat de bonne exécution du réseau téléphonique.

2) au dépôt d'un dossier établi en cinq exemplaires par un géomètre-expert inscrit au tableau de l'ordre des géomètres experts de Nouvelle Calédonie à la direction de l'aménagement et du foncier comportant le procès-verbal de description des limites du lot du groupe d'habitations, (y compris les voiries et les espaces réservés), le plan d'abornement accompagné de son fichier numérique au format neige ainsi que le plan de récolement des travaux accompagné de son fichier numérique au format neige.

L'approbation de ces pièces donne lieu à la délivrance d'un certificat de dépôt établi par le service topographique de la province nord.

Article 53

Le certificat de conformité doit être annexé à l'acte notarial, avec lequel il sera transcrit au bureau des hypothèques de Nouméa.

Référence de ce certificat de conformité doit être mentionnée dans tout acte translatif ou locatif à l'occasion de ventes ou locations successives.

La délivrance de ce certificat de conformité ne dégage pas le promoteur du projet de ses obligations et de sa responsabilité vis-à-vis des bénéficiaires des lots notamment en ce qui concerne l'exécution des travaux.

Titre 5 – Règles applicables aux morcellements agricoles

Article 54

Constitue un morcellement agricole au sens du présent titre l'opération ayant pour objet, ou ayant eu pour effet, de porter le nombre de terrains issus d'une propriété foncière agricole à plus de deux (2) sur une période de moins de cinq (5) ans.

Les parcelles issues de cette opération devront mesurer au minimum cinq (5) hectares et être destinées à l'exploitation à caractère agricole, pastoral ou forestier.

Les morcellements agricoles sont interdits dans les zones "U" (urbanisables) et "NA" (urbanisation future) des plans d'urbanisme directeurs.

Ne sont pas considérées comme procédure de morcellements agricoles les divisions de parcelles ayant pour effet de porter simultanément le nombre de terrains à trois (3) dont un (1) constitue une voirie

Article 55

Toute personne physique ou morale, publique ou privée qui entend réaliser un morcellement agricole doit, préalablement à tout commencement d'exécution, à toute publicité, attribution, vente ou location, déposer à la direction de l'aménagement et du foncier, ou lorsque la compétence est exercée par la commune, à la

mairie concernée, en huit (8) exemplaires, un projet établi par un géomètre-expert inscrit au tableau de l'ordre des géomètres experts de Nouvelle Calédonie.

Le projet doit comporter :

- 1° Une demande d'autorisation sur papier libre, signée par le propriétaire,
- 2° un extrait du titre de propriété comportant tous les renseignements nécessaires à l'instruction (parties à l'acte, désignation complète, servitudes éventuelles),
- 3° Un plan de situation à l'échelle la plus précise possible en fonction de la cartographie existante,
- 4° Un plan de la division parcellaire à une échelle appropriée sur lequel tous les réseaux et constructions existants ainsi que tous les accès existants ou à créer sur voie publique,
- 5° Une note précisant la nature des activités agricoles, pastorales ou forestières envisagées sur le surplus de propriété et sur les parcelles créées.

Article 56

Le président de l'assemblée de province ou, lorsqu'il a compétence, le maire procède à l'instruction de la demande d'autorisation. Il consulte les services publics ou concessionnaires intéressés. Lorsque le président exerce la compétence, il transmet également la demande pour avis au maire. A défaut de réponse dans les deux (2) mois de la transmission, les avis sont réputés favorables.

Cette instruction peut être suspendue pour complément ou modification de dossier, notifiée au pétitionnaire. Ce dernier dispose alors d'un délai de réponse de douze (12) mois au-delà duquel le dossier de morcellement agricole est déclaré irrecevable et devra faire l'objet d'un nouveau dépôt.

Le président de l'assemblée de province ou, lorsqu'il a compétence, le maire apprécie notamment les conséquences qui peuvent résulter de la réalisation du projet en ce qui concerne la protection des espaces agricoles.

Lorsque la commune concernée dispose d'un plan d'urbanisme directeur approuvé, le service instructeur vérifiera que le morcellement agricole est conforme à ce P.U.D.

Les parcelles créées devront obligatoirement avoir un accès jusqu'à une voie publique.

Pour les voies à grande circulation (routes provinciales et territoriales), la demande d'autorisation est soumise à l'accord préalable de la collectivité propriétaire de la voie.

En cas d'avis défavorable de la collectivité propriétaire de la voie pour créer un nouvel accès, le propriétaire du lot objet du morcellement rural devra desservir toutes les parcelles par l'accès déjà existant.

Les voies de desserte des lots devront avoir une largeur d'emprise minimale de 7 mètres, et pour celles en impasse, se terminer obligatoirement par une raquette de retournement mesurant au minimum 7 mètres par 12 mètres.

Article 57

Le président de l'assemblée de province ou, lorsqu'il a compétence, le maire se prononce par arrêté.

La notification de l'arrêté d'autorisation doit intervenir dans le délai de six mois à compter du dépôt de la demande, en dehors des délais de suspension de l'instruction.

L'arrêté d'autorisation est caduc si les travaux ne sont pas commencés dans un délai de dix huit mois à compter de la notification au demandeur de l'arrêté d'autorisation.

Il en est de même si lesdits travaux ne sont pas achevés dans le délai fixé par l'arrêté et qui ne peut être supérieur à une durée de trois ans décomptée comme il est dit à l'alinéa précédent.

Article 58

La vente ou la location des parcelles créées ne peuvent être effectuées qu'après l'approbation du projet prévu à l'article 57 et délivrance des certificats de conformité.

Article 59

Le projet de morcellement agricole approuvé comme il est dit à l'article 57, reste déposé et est mis à la disposition du public au sein du service instructeur.

Article 60

Lors de la première vente ou location des parcelles comprises dans un morcellement agricole, le président de l'assemblée de province ou, lorsqu'il a compétence le maire, délivre sur papier libre, sans frais et en double exemplaire, à la requête du pétitionnaire, un certificat de conformité mentionnant l'accomplissement des travaux de réalisation du morcellement et des prescriptions figurant dans l'arrêté d'autorisation.

La délivrance du certificat de conformité est assujettie au dépôt d'un dossier établi en cinq exemplaires par un géomètre-expert inscrit au tableau de l'ordre des géomètres experts de Nouvelle Calédonie à la direction de l'aménagement et du foncier comportant les procès-verbaux des descriptions des limites de tous les lots du morcellement agricole (y compris les voiries), ainsi qu'un plan d'abornement accompagné de son fichier numérique au format NEIGE. Les nouvelles limites devant être obligatoirement par des coordonnées relevées sur le terrain, aucune limite graphique n'est acceptée. Le plan d'abornement indiquera la matérialisation des sommets des lots.

L'approbation de ces pièces donne lieu à la délivrance d'un certificat de dépôt établi par le service topographique de la province nord.

Le certificat de conformité doit être annexé à l'acte notarial, avec lequel il sera transcrit au bureau des hypothèques de Nouméa.

Référence de ce certificat de conformité doit être mentionnée dans tout acte translatif ou locatif à l'occasion de reventes ou locations successives.

La délivrance de ce certificat de conformité ne dégage pas le pétitionnaire de ses obligations et de sa responsabilité vis-à-vis des bénéficiaires des lots notamment en ce qui concerne l'exécution des travaux.

Article 61

Aucune construction ne peut être édifiée dans un morcellement agricole sans la délivrance par l'autorité compétente d'un permis de construire dans les conditions prévues par la législation en vigueur en province nord.

Article 62

En cas d'inobservation des dispositions du présent titre, la nullité des actes de vente ou de location concernant les terrains compris dans le morcellement agricole peut être prononcée à la requête des propriétaires ou des locataires ou, à défaut, du président de l'assemblée de province, ou du maire lorsqu'il a compétence, aux frais et dommages du pétitionnaire, et ce sans préjudice des réparations civiles s'il y a lieu.

Article 63

Tout acquéreur de parcelles issues d'un morcellement agricole ne pourra effectuer de nouvelles divisions dans un délai inférieur à cinq (5) ans à compter de la date de délivrance de l'autorisation, à l'exception des opérations de partages successoraux et actes assimilés.

Titre 6 – Règles applicables aux partages successoraux et actes assimilés

Article 64

Ces opérations doivent faire l'objet d'une autorisation du président de l'assemblée de province ou, lorsqu'il a compétence, du maire. La demande d'autorisation doit être déposée à la direction de l'aménagement et du foncier ou, lorsque la compétence est exercée par la commune, à la mairie concernée.

Un dossier simplifié doit être déposé pour avis avant dépôt de la demande d'autorisation définitive. Il doit être composé des pièces suivantes en trois exemplaires :

- un extrait du titre de propriété comportant tous les renseignements nécessaires à l'instruction (parties à l'acte, désignation complète, servitudes éventuelles) ;
- une attestation du propriétaire certifiant la filiation du propriétaire et des ayants-droits et que l'opération constitue un partage successoral ou un acte assimilé ;
- le plan de situation de la ou des parcelles à diviser à une échelle appropriée ;
- le plan de la division parcellaire projetée à une échelle appropriée faisant apparaître toutes les constructions existantes et leur destination, sans nouvelle numérotation cadastrale, ainsi que tous les accès existants ou à créer sur voies publiques.

Le service instructeur dispose d'un délai d'instruction de un (1) mois pour rendre un avis sur le dossier simplifié.

En fonction de cet avis, le demandeur peut ou non déposer une demande d'autorisation définitive auprès du président de l'assemblée de province ou, lorsqu'il a compétence, auprès du maire de la commune concernée, accompagnée d'un dossier établi en huit (8) exemplaires par un géomètre-expert inscrit au tableau de l'ordre des géomètres experts de Nouvelle Calédonie et composé comme suit :

- une attestation notariale certifiant la filiation du propriétaire et des ayants-droits et que l'opération constitue un partage successoral ou un acte assimilé ;
- les procès-verbaux de délimitation des parcelles ainsi créées portant les coordonnées relevées sur le terrain des nouvelles limites (aucune limite graphique n'étant acceptée) ;
- le plan du partage successoral ou acte assimilé faisant apparaître toutes les constructions existantes et leur destination, et comportant la nouvelle numérotation cadastrale des parcelles ainsi créées, ainsi que tous les accès existants ou à créer sur voies publiques. Les nouvelles limites créées devront être portées avec leur matérialisation sur le terrain.

Les parcelles créées devront obligatoirement avoir un accès jusqu'à une voie publique.

Pour les voies à grande circulation (routes provinciales et territoriales), l'autorisation est soumise à l'accord préalable de la collectivité propriétaire de la voie.

En cas d'avis défavorable de la collectivité propriétaire de la voie pour créer un nouvel accès, le propriétaire du lot objet du partage successoral ou acte assimilé devra desservir toutes les parcelles par l'accès déjà existant.

Article 65

Le demandeur peut être autorisé à diviser la propriété foncière faisant l'objet de la demande de partage successoral ou acte assimilé en un nombre de parcelles au plus égal au nombre d'ayants-droit limité à un maximum de 6 parcelles.

Article 66

La constructibilité des parcelles issues de partages successoraux ou actes assimilés est limitée à l'application des règles de constructibilité existantes dans les plans d'urbanisme directeurs des communes qui en sont pourvues, et dans les autres communes, à l'application de l'ensemble des règles de constructibilité provinciales.

Article 67

Le service instructeur dispose d'un délai d'instruction de six (6) mois à compter de la date du dépôt de la demande d'autorisation en dehors des délais de suspension de l'instruction, cette instruction pouvant être suspendue pour complément ou modification de dossier, notifiée au pétitionnaire.

Article 68

La délivrance de l'autorisation par le président de l'assemblée de province ou, lorsqu'il a compétence, par le maire, est assujettie à l'obtention du certificat de dépôt délivré par le service topographique de la province nord.

Article 69

L'autorisation est caduque si l'opération projetée n'a pas été officialisée par un acte notarié enregistré au service des hypothèques dans un délai de dix-huit mois à compter de la date de délivrance de l'autorisation.

Article 70

Remplacé par la délibération n° 2009-400/APN du 20 octobre 2009, art. 3.

Tout acquéreur des parcelles ainsi créées ne pourra effectuer de nouvelles divisions dans un délai inférieur à cinq ans à compter de la délivrance de l'autorisation, à l'exception des opérations suivantes :

- les partages successoraux et actes assimilés,
- création ou régularisation d'une voirie destinée à être publique,
- création de parcelle(s) destinée(s) à recevoir un équipement public,
- régularisation d'un ou de plusieurs empiètements de bâtiment(s) ou d'ouvrage(s) public(s)

Titre 7 – Règles spécifiques aux actions foncières de l'A.D.R.A.F.

Article 71

L'A.D.R.A.F. dans le cadre de sa mission d'attribution foncière est autorisée à déroger aux règles des titres précédents à l'exception des articles 69 et 70.

Article 72

L'A.D.R.A.F. est autorisée à subdiviser en autant de parcelles qu'il est nécessaire les terrains qui lui appartiennent sous réserve d'une surface minimale de 3 hectares (à l'exception des instructions pour échange ou régularisation foncière qui pourront être inférieures à 3 hectares).

Dans le cas contraire la règle commune s'applique.

Article 73

L'A.D.R.A.F., ou le géomètre-expert inscrit au tableau de l'ordre des géomètres experts de Nouvelle Calédonie qu'elle aura mandaté, devra déposer à la direction de l'aménagement et du foncier ou, lorsque la commune est compétente, à la mairie, un dossier établi par un géomètre-expert inscrit au tableau de l'ordre des géomètres experts de Nouvelle Calédonie ou par le chef du service topographique de l'A.D.R.A.F. en cinq exemplaires et comportant :

- 1° un extrait du titre de propriété comportant tous les renseignements nécessaires à l'instruction (parties à l'acte, désignation complète, servitudes éventuelles),
- 2° le plan de situation du lot à diviser à une échelle appropriée,

3° le plan de la division parcellaire mentionnant les accès aux lots créés sur lequel sont portés toutes les constructions existantes ainsi que tous les accès existants ou à créer sur voies publiques. Les nouvelles limites créées devront être portées avec leur matérialisation sur le terrain.

4° les procès-verbaux de toutes les parcelles créées (à attribuer ou restant à l'A.D.R.A.F.) avec le définition des accès (coordonnées de l'axe et largeur d'emprise), et des nouvelles limites par des coordonnées relevées sur le terrain (aucune définition graphique n'étant acceptée),

5° pour les parcelles enclavées, bénéficiant d'une servitude d'accès, l'autorisation officielle du propriétaire du fonds servant (procès-verbal, autorisation écrite qui devra être annexée à l'acte de cession).

Pour les voies à grande circulation (routes provinciales et territoriales), l'autorisation est soumise à l'accord préalable de la collectivité propriétaire de la voie.

En cas d'avis défavorable de la collectivité propriétaire de la voie pour créer un nouvel accès, l'A.D.R.A.F. devra desservir toutes les parcelles par l'accès déjà existant.

Article 74

Les lots créés ne faisant pas l'objet d'une décision d'attribution du conseil d'administration de l'A.D.R.A.F. devront être officialisés par un acte déclaratif enregistré au service des hypothèques.

Titre 8 – Règles relatives aux remembrements d'immeubles et aux associations de propriétaires

Article 75

En vue de faciliter la réalisation de toute opération prévue au projet d'aménagement ou se rattachant audit projet, le président de l'assemblée de province peut déterminer, par arrêté, les périmètres ou les îlots dans lesquels les propriétaires sont obligatoirement groupés en une ou plusieurs associations.

Ces associations peuvent notamment être constituées pour la zone comprenant les groupes d'immeubles ou les lotissements appelés à bénéficier des travaux projetés.

Article 76

Les associations prévues à l'article précédent peuvent avoir pour objet le remembrement des immeubles bâtis ou non bâtis intéressés par l'exécution du projet d'aménagement.

Le remembrement aura notamment pour but de faciliter le transfert de propriété pour les terrains nécessaires à l'accès des ouvrages projetés et d'éviter qu'aucune des parcelles demeurant après ce transfert ne fasse obstacle par son étendue ou sa forme à un aménagement rationnel.

Article 77

La participation des membres de l'association comprise dans le périmètre aux dépenses résultant de l'exécution des travaux est déterminée, à défaut d'accord amiable, par arrêté du président de l'assemblée de province.

Titre 9 – Règles applicables à la réunion de parcelles

Article 78

Constitue une réunion de parcelles l'opération ayant pour effet de créer un lot unique par la réunion de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Article 79

Cette opération doit faire l'objet d'une autorisation du président de l'assemblée de province ou, lorsqu'il a compétence, du maire.

La demande d'autorisation doit être déposée à la direction de l'aménagement et du foncier ou, lorsque la compétence est exercée par la commune, à la mairie concernée.

Cette demande accompagnée d'un dossier établi en huit (8) exemplaires par un géomètre-expert inscrit au tableau de l'ordre des géomètres experts de Nouvelle Calédonie devra comporter les pièces suivantes :

- 1°) un extrait du titre de propriété comportant tous les renseignements nécessaires à l'instruction (parties à l'acte, désignation complète, servitudes éventuelles) ;
- 2°) le procès-verbal de délimitation du lot ainsi créé comportant les coordonnées relevées sur le terrain des limites dudit lot;
- 3°) le plan de situation des lots à réunir à une échelle appropriée ;
- 4°) le plan de la réunion parcellaire à une échelle appropriée sur lequel sont portées toutes les constructions existantes et leur destination, ainsi que tous les accès existants ou à créer sur voies publiques et la matérialisation des limites du lot.

Article 80

La parcelle créée devra obligatoirement avoir un accès jusqu'à une voie publique.

Pour les voies à grande circulation (routes provinciales et territoriales), la demande d'autorisation est soumise à l'accord préalable de la collectivité propriétaire de la voie.

En cas d'avis défavorable de la collectivité propriétaire de la voie pour créer un nouvel accès, le propriétaire des lots objet de la réunion devra conserver le ou les accès existants.

Article 81

Le service instructeur dispose d'un délai d'instruction de six mois à compter de la date du dépôt de la demande.

Article 82

La délivrance de l'autorisation par le président de l'assemblée de province ou, lorsqu'il a compétence, par le maire, est assujettie à l'obtention du certificat de dépôt délivré par le service topographique de la province nord.

L'avis du maire est requis lorsqu'il n'a pas compétence pour l'instruction du dossier. Dans ce cas, le maire dispose d'un délai de réponse d'un mois à compter de la date de réception du dossier. Au-delà de ce délai, l'avis favorable est réputé acquis.

Article 83

L'autorisation est caduque si l'opération projetée n'a pas été officialisée par un acte notarié transcrit au service des hypothèques dans un délai de dix-huit mois à compter de la date de délivrance de l'autorisation.

Titre 10 – Dispositions diverses et transitoires

Article 84

Les infractions aux dispositions de la présente délibération sont passibles des peines prévues à l'article L 131-13 du code pénal.

Article 85

Les collectivités publiques sont autorisées à faire appel à un géomètre expert DPLG ou à un géomètre expert de la fonction publique de Nouvelle-Calédonie pour le dépôt de leurs dossiers en lieu et place d'un géomètre-expert inscrit au tableau de l'ordre des géomètres experts de Nouvelle Calédonie.

Article 86

La délibération n° 193-2002/APN du 3 septembre 2002 réglementant les différentes procédures de réunion et de division foncières est abrogée.

Les dispositions de la délibération susvisée demeurent en vigueur uniquement pour les demandes régulièrement déposées à l'autorité compétente avant la date de parution au Journal officiel de la Nouvelle-Calédonie de la présente délibération.

Article 87

La présente délibération sera enregistrée, transmise au commissaire délégué de la République pour la province nord et publiée au Journal officiel de Nouvelle-Calédonie.