Règles applicables à l'instruction des autorisations d'urbanisme

Dans les communes non dotées d'un plan d'urbanisme directeur.

Article Lp. 121-12

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

Article Lp. 121-13

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

Article Lp. 121-14

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

Article Lp. 121-15

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

Article Lp. 121-16

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

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

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

3°) sont projetées sur des parcelles soumises à des risques technologiques ; 4°) sont projetées sur des terrains exposés à un risque naturel ;

4°) *(n'a pas été repris dans le journal officiel) :* sont projetés sur des terrains exposés à un risque naturel ;

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

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

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

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

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

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

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

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

Article Lp. 121-17

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

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

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

Article Lp. 121-18

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

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

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

Article Lp. 121-19

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

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

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

Article Lp. 121-20

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

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

Article R. 121-7

En l'absence de plan d'urbanisme directeur, le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Article R. 121-8

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation ou de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

ARTICLE PS. 221-47 :

Les bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que la distance entre les façades vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Dans le cas où les hauteurs à l'égout du toit sont différentes sur une même façade, la plus haute de ces hauteurs est prise en compte dans le calcul des distances d'implantation.

ARTICLE PS. 221-48 :

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

Il en est de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées ouvertes au public, la largeur effective de la voie étant alors assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

ARTICLE PS. 221-49 :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

ARTICLE PS. 221-50 :

En application de l'article Lp.121-19, le permis de construire, ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable, ne peut être accordé pour les constructions dont l'implantation ne respecte pas les distances minimales définies par les règlementations territoriales et provinciales.

Des dérogations aux règles de recul ci-dessus définies peuvent être accordées par l'autorité compétente, après avis des services gestionnaires de la voie et, le cas échéant, de l'autorité concédante.

ARTICLE PS. 221-51 :

En raison de la topographie du terrain ou de la desserte par des voies publiques, des dérogations aux règles édictées à la présente section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis du maire de la commune lorsque celle-ci n'est pas l'autorité compétente.

Sous-section 2 : Aspect des constructions

ARTICLE PS. 221-52 :

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des

Programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes, peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

ARTICLE PS. 221-53 :

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

ARTICLE PS. 221-54 :

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des conditions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdures ou à l'observation d'une marge de reculement.

ARTICLE PS. 221-55 :

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

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

Délibération n° 26-2015/APS du 6 août 2015 relative à

l'implantation des ouvrages, constructions, aménagements ou

installations le long du réseau routier provincial

Article 1er : Les ouvrages, constructions, aménagements ou installations sont interdits dans une bande de vingt mètres de part et d'autre de l'axe des routes provinciales.

Article 2 : Lorsque la route provinciale est classée dans la catégorie des routes express, les constructions ou aménagements destines a l'habitation sont interdits dans une bande de quarante mètres de part et d'autre de l'axe de la route.

Concernant les ouvrages, constructions, aménagements ou installations destines a un autre usage que l'habitation, cette bande est portée a vingt-cinq mètres.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages, constructions, aménagements ou installations nécessaires à l'exploitation même de la route express et placées sous la dépendance du gestionnaire de cette route.

Article 3 : Conformément aux dispositions de l'article Lp. 121-19 du code de l' urbanisme susvisé, ces règles d'implantation cessent de s'appliquer à l'intérieur des parties agglomérées des villes et des villages.