

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

Historique :

Créée par :	Délibération n° 27-2014/APS du 12 décembre 2014 relative à l'urbanisme commercial en province Sud.	JONC du 23 décembre 2014 Page 12138
Modifiée par :	Délibération n° 58-2018/APS du 16 novembre 2018 portant diverses mesures de simplification et de coordination administratives.	JONC du 27 novembre 2018 Page 16604
Modifiée par :	Délibération n° 14-2022/APS du 31 mars 2022 portant modification de la délibération modifiée n° 27-2014/APS du 12 décembre 2014 relative à l'urbanisme commercial en province Sud	JONC du 7 avril 2022 Page 6983
Modifiée par :	Délibération n° 87-2025/APS du 4 décembre 2025 modifiant la délibération modifiée n° 27-2014/APS du 12 décembre 2014 relative à l'urbanisme commercial en province Sud	JONC du 10 décembre 2025 Page 26617

Article 1^{er} : Principes fondamentaux

Remplacé par la délibération n° 14-2022/APS du 31 mars 2022 – Art. 2

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

Ils doivent ainsi garantir et contribuer à :

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

Article 2 : Critères décisionnels

Modifié par la délibération n° 14-2022/APS du 31 mars 2022 – Art. 3

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

- 1° En matière d'aménagement du territoire :

Délibération n° 27-2014/APS du 12 décembre 2014

Mise à jour le 04/12/2025

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

2° En matière de développement durable :

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

NB : Conformément à l'article 1^{er} de la délibération n° 87-2025/APS du 4 décembre 2025, le présent article, dans sa rédaction résultant de cette même délibération est applicable pour une durée de trois ans, soit jusqu'au 4 décembre 2028.

Article 3 : Champ d'application

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

Modifié par la délibération n° 14-2022/APS du 31 mars 2022 – Art. 4

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

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

NB : Conformément à l'article 1^{er} de la délibération n° 87-2025/APS du 4 décembre 2025, le présent article, dans sa rédaction résultant de cette même délibération est applicable pour une durée de trois ans, soit jusqu'au 4 décembre 2028.

Délibération n° 27-2014/APS du 12 décembre 2014

Mise à jour le 04/12/2025

Article 3-2 : Exemptions

Modifié par la délibération n° 14-2022/APS du 31 mars 2022 – Art. 5

Ne sont pas soumis à autorisation d'urbanisme commercial :

1° Les projets d'exploitation de pharmacies ;

2° Les projets de création ou d'extension de commerces d'automobiles ou de bateaux situés en dehors des centralités urbaines ;

3° Les projets d'exploitation de halles et marchés d'approvisionnement au détail, couverts ou non, établis sur les dépendances du domaine public et dont la création est décidée par une collectivité ;

4° les magasins situés dans l'enceinte des aéroports.

NB : Conformément à l'article 1^{er} de la délibération n° 87-2025/APS du 4 décembre 2025, le présent article, dans sa rédaction résultant de cette même délibération est applicable pour une durée de trois ans, soit jusqu'au 4 décembre 2028.

Article 3-3 : Définitions

Article 3-3-1 : Centralités urbaines

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

NB : Conformément à l'article 1^{er} de la délibération n° 87-2025/APS du 4 décembre 2025, le présent article, dans sa rédaction résultant de cette même délibération est applicable pour une durée de trois ans, soit jusqu'au 4 décembre 2028.

Article 3-3-2 : Commerce de détail

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

NB : Conformément à l'article 1^{er} de la délibération n° 87-2025/APS du 4 décembre 2025, le présent article, dans sa rédaction résultant de cette même délibération est applicable pour une durée de trois ans, soit jusqu'au 4 décembre 2028.

Article 3-3-3 : Secteurs d'activité

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

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

Délibération n° 27-2014/APS du 12 décembre 2014

Mise à jour le 04/12/2025

NB : Conformément à l'article 1^{er} de la délibération n° 87-2025/APS du 4 décembre 2025, le présent article, dans sa rédaction résultant de cette même délibération est applicable pour une durée de trois ans, soit jusqu'au 4 décembre 2028.

Article 3-3-4 : Surface de vente

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

Sont notamment inclus :

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

Sont notamment exclus :

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

NB : Conformément à l'article 1^{er} de la délibération n° 87-2025/APS du 4 décembre 2025, le présent article, dans sa rédaction résultant de cette même délibération est applicable pour une durée de trois ans, soit jusqu'au 4 décembre 2028.

Article 3-3-5 : Ensemble commercial

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

- soit ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier ;
- soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements, notamment les voiries ayant principalement pour vocation d'assurer la circulation interne

entre les divers magasins de l'ensemble commercial, les parcs de stationnement communs ou contigus, les accès piétonniers, les espaces verts ;

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

- soit sont réunis par une structure juridique commune.

NB : Conformément à l'article 1^{er} de la délibération n° 87-2025/APS du 4 décembre 2025, le présent article, dans sa rédaction résultant de cette même délibération est applicable pour une durée de trois ans, soit jusqu'au 4 décembre 2028.

Article 3-3-6 : Réalisation du projet

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

NB : Conformément à l'article 1^{er} de la délibération n° 87-2025/APS du 4 décembre 2025, le présent article, dans sa rédaction résultant de cette même délibération est applicable pour une durée de trois ans, soit jusqu'au 4 décembre 2028.

Articles 4 à 13

Abrogés par la délibération n° 14-2022/APS du 31 mars 2022 – Art. 6

[Abrogés].

Article 14 : La demande

Modifié par la délibération n° 87-2025/APS du 4 décembre 2025 – Art. 2

La demande d'autorisation est présentée soit par le propriétaire de l'immeuble ou son mandataire, soit par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à construire sur le terrain ou à exploiter commercialement l'immeuble.

Article 14-1 : Composition du dossier

Créé par la délibération n° 87-2025/APS du 4 décembre 2025 – Art. 3

La demande d'autorisation est établie conformément aux informations à renseigner dans le formulaire de la province Sud tel qu'annexé à la présente délibération.

Cette demande est accompagnée, le cas échéant, du titre habilitant le demandeur à construire sur le terrain ou à exploiter commercialement l'immeuble en application de l'article 14.

Article 14-2

Délibération n° 27-2014/APS du 12 décembre 2014

Mise à jour le 04/12/2025

Créé par la délibération n° 87-2025/APS du 4 décembre 2025 –Art. 3

Le dossier joint à la demande comprend, outre les informations prévues à l'article 14-1, les pièces suivantes :

1° Un plan de situation du terrain ;

2° Un plan de masse et d'implantation du projet comportant l'orientation, les limites du terrain et sa superficie, l'implantation des constructions projetées, l'implantation des constructions existantes, les espaces verts conservés ou créés, les espaces destinés au stationnement et à la manœuvre des véhicules de livraison, des véhicules de la clientèle et au stockage des produits, la voirie interne et les réseaux extérieurs existants ou à créer ;

3° Un plan de distribution intérieure du projet comportant la surface de vente globale ainsi que les surfaces de vente dédiées aux magasins de commerce de détail, dans le cas d'un ensemble commercial. Ce plan devra en outre faire apparaître les espaces consacrés à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, à la circulation de la clientèle et du personnel pour présenter ces marchandises ;

4° Une notice descriptive permettant d'évaluer l'adéquation du projet avec les principes fondamentaux cités à l'article 1.

Article 14-3 :

Créé par la délibération n° 87-2025/APS du 4 décembre 2025 –Art. 3

La notice descriptive visée au 4° de l'article 14-2, présente les effets du projet en incluant :

- une description de la zone de chalandise présentant les activités existantes (commerciales, industrielles, agricoles, touristiques, tertiaires ...), les principaux pôles d'activités commerciales, les zones d'habitat, la population concernée, la localisation des équipements publics ou privés majeurs et les éventuelles opérations d'urbanisme ou programmes de logement connus ;

- une présentation de la contribution du projet, y compris en termes d'emploi, à l'animation de la vie du secteur existant, à la préservation ou la revitalisation du tissu commercial du ou des centres-villes de la commune d'implantation, à la diversification et la complémentarité des commerces existants.

Article 15 : Dépôt de la demande

Remplacé par la délibération n° 14-2022/APS du 31 mars 2022 – Art. 7

Remplacé par la délibération n° 87-2025/APS du 4 décembre 2025 –Art. 4

Le dépôt de la demande s'effectue de manière dématérialisée par l'envoi sous forme électronique du dossier au service instructeur ou dans le cadre d'une demande réalisée en ligne sur le site de la province Sud.

Le service instructeur affecte un numéro d'enregistrement à la demande et en délivre récépissé dès sa réception. Le récépissé précise que le service instructeur peut, dans le délai de quinze jours à compter du dépôt par voie électronique, notifier au demandeur que le dossier est incomplet. A défaut, l'autorisation est accordée.

Délibération n° 27-2014/APS du 12 décembre 2014

Mise à jour le 04/12/2025

Le demandeur fournit une adresse électronique pour recevoir l'ensemble des courriers et décisions émanant de la province. Les notifications sont faites par courrier électronique. Le demandeur est réputé avoir reçu notification des courriers et décisions transmis par le service instructeur à la date à laquelle il les consulte sur son adresse électronique. Un accusé de réception électronique est transmis au service instructeur au moment de la consultation des documents.

A défaut de consultation à l'issue d'un délai de huit jours après leur envoi, le demandeur est réputé avoir reçu ces notifications à cette date.

Le demandeur peut, par ailleurs, solliciter une réunion de cadrage préalable avec le service instructeur avant le dépôt du dossier.

Article 16 : Complétude du dossier

*Remplacé par la délibération n° 14-2022/APS du 31 mars 2022 – Art. 8
Remplacé par la délibération n° 87-2025/APS du 4 décembre 2025 – Art. 5*

Lorsque le dossier ne comprend pas toutes les pièces exigées en application des articles 14 à 14-3, le service instructeur adresse au demandeur, dans le délai de quinze jours à compter du dépôt par voie électronique, un courrier indiquant de manière exhaustive les pièces manquantes.

Le dossier est complété par voie électronique dans le délai de quinze jours à compter de la date de notification de la demande de complément.

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

Article 16-1 : Instruction du dossier

*Créé par la délibération n° 14-2022/APS du 31 mars 2022 – Art. 9
Abrogé par la délibération n° 87-2025/APS du 4 décembre 2025 – Art. 6*

[Abrogé].

Article 16-2 : Décision

*Créé par la délibération n° 14-2022/APS du 31 mars 2022 – Art. 9
Remplacé par la délibération n° 87-2025/APS du 4 décembre 2025 – Art. 7*

Le président de l'assemblée de la province Sud se prononce par arrêté sur la demande d'autorisation d'urbanisme commercial. Lorsque la décision est assortie de prescriptions ou lorsqu'elle rejette la demande, elle doit être motivée.

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

Le défaut de notification d'une décision dans le délai de quinze jours après le dépôt complet de la demande vaut décision implicite d'accord.

En cas d'autorisation tacite, le service instructeur en délivre certificat sur simple demande du demandeur.

Article 17 : Modification du projet - nouvelle demande

Modifié par la délibération n° 14-2022/APS du 31 mars 2022 – Art.10

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

Article 18 : Péremption de l'autorisation

Complété par la délibération n° 58-2018/APS du 16 novembre 2018 – Art. 12

Modifié par la délibération n° 14-2022/APS du 31 mars 2022 – Art.11

Modifié par la délibération n° 87-2025/APS du 4 décembre 2025 – Art. 8

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

L'autorisation peut être prorogée pour une nouvelle année, renouvelable une fois, sur demande de son bénéficiaire formulée avant l'expiration du délai de validité, s'il s'avère que le projet respecte toujours les conditions d'obtention de l'autorisation, notamment au regard des critères décisionnels énoncés à l'article 2.

Au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité de l'autorisation, la demande de prorogation est déposée par voie électronique dans les conditions fixées au premier alinéa de l'article 15.

La prorogation est acquise au titulaire si aucune décision ne lui a été adressée dans le délai de quinze jours suivant la date de dépôt de la demande par voie électronique. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale.

Article 19 : Sanctions

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

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

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

Délibération n° 27-2014/APS du 12 décembre 2014

Mise à jour le 04/12/2025

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

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

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

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

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

Article 20 : Dispositions transitoires

Modifié par la délibération n° 14-2022/APS du 31 mars 2022 – Art.12

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

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

Article 21

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

Article 22

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

ANNEXE 1

Modifiée par la délibération n° 14-2022/APS du 31 mars 2022 – Art.13
Remplacé par la délibération n° 87-2025/APS du 4 décembre 2025 – Art. 9

5.3 – Informations complémentaires

Nombre total de magasins :

Date d'ouverture envisagée :

Si le projet a déjà fait l'objet d'une demande d'extension
Préciser la date de l'autorisation d'urbanisme commerciale initiale :

Préciser les décisions antérieures :

6 – ENGAGEMENT DU DEMANDEUR

J'atteste avoir qualité pour déposer la présente demande d'autorisation.¹

Je soussigné(e), auteur de la demande, certifie exacts les renseignements fournis. A défaut, la nullité de la demande sera prononcée.

A :	Signature du demandeur
.....	

¹ Vous pouvez déposer une demande si vous êtes dans un des deux cas suivants :

- Vous êtes propriétaire de l'immeuble ou mandataire ou des propriétaires ;
- Vous êtes habilité à construire sur le terrain ou à exploiter commercialement l'immeuble.

Votre demande s'effectue de manière dématérialisée par l'envoi sous forme électronique du dossier à l'adresse du service : daem.sau@province-sud.nc ou être réalisée en ligne sur le site de la province Sud. Un récépissé de dépôt vous sera délivré dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Direction de l'Aménagement de l'Équipement et des Moyens (DAEM)
Service Aménagement et Urbanisme
1 rue Edouard Unger - Vallée-du-Tir
BP L1 - 98840 Nouméa Cedex
Tél. 20 42 62



Direction de l'Aménagement de l'Équipement et des Moyens (DAEM)
1 rue Edouard Unger
BP L1
98840 Nouméa Cedex
Tél. 20 42 62

DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME COMMERCIAL

CAIRE RESERVE A L'ADMINISTRATION Date de dépôt : / /

Numéro de dossier : AUC / /

1 - IDENTITÉ DU DEMANDEUR

Vous êtes un particulier

Madame ☐ Monsieur ☐ Madame ☐ Monsieur ☐

Nom : Nom :

Prénom : Prénom :

Vous êtes une personne morale

Statut : SCI ☐ SARL ☐ SC ☐ SNC ☐ SAS ☐ Autre ☐

Dénomination : Raison sociale :

Représentant de la personne morale :

Madame ☐ Monsieur ☐ Nom : Prénom :

Qualité du demandeur : Exploitant / Futur exploitant ☐ Propriétaire / Futur propriétaire ☐ Mandataire ☐ Promoteur ☐ Autre ☐

2 - COORDONNÉES DU DEMANDEUR

Adresse principale

Appt, étage : Bâtiment, résidence :

N° de rue ou route : Rue ou route : Quartier :

Code postal : Commune : Pays :

Adresse de correspondance

Appt, étage : Bâtiment, résidence :

N° de rue ou route : Rue ou route : Quartier :

BP n° : Code postal : Commune : Pays :

Contact téléphonique

Téléphone : Mobile :

Je vais recevoir par courrier électronique l'ensemble des courriers et décisions transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse électronique suivante : @

J'ai pris bonne note que la date de notification sera celle de l'accusé de réception électronique adressé à l'autorité compétente au moment de la consultation du document ou, à défaut de consultation, au plus tard 8 jours après l'envoi électronique de ce document.

Direction de l'Aménagement de l'Équipement et des Moyens (DAEM)
Service Aménagement et Urbanisme
1 rue Edouard Unger - Vallée-du-Tir
BP L1 - 98840 Nouméa Cedex
Tél. 20 42 62

ANNEXE 2
FORMULAIRE DE DÉCLARATION D'INTÉRÊT

Abrogée par la délibération n° 14-2022/APS du 31 mars 2022 – Art.14

[Abrogée].