

**ASSEMBLÉE DE PROVINCE****SECRETARIAT GÉNÉRAL**

N°25-2015/APS

AMPLIATIONS

Commissaire délégué	1
Gouvernement	1
Congrès	1
Directions	14
JONC	1
Archive NC	1

DÉLIBÉRATION**relative au permis de construire et à la déclaration préalable en province Sud****L'ASSEMBLÉE DE LA PROVINCE SUD**

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

Vu le code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie ;

Vu l'avis du comité d'aménagement et d'urbanisme de la province Sud en date du 9 juillet 2015 ;

Entendu le rapport n° 12-2015/RAP-COM de la commission de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire en date du 23 juillet 2015,

A ADOPTÉ EN SA SÉANCE PUBLIQUE DU 6 AOÛT 2015, LES DISPOSITIONS DONT LA TENEUR SUIT :

ARTICLE 1 : Les dispositions annexées à la présente délibération constituent la partie II du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie, intitulée règles d'urbanisme applicables en province Sud.

Elles sont relatives au permis de construire et à la déclaration préalable.

ARTICLE 2 : La présente délibération entre en vigueur le premier jour du troisième mois suivant son approbation par l'assemblée de la province Sud.

A titre transitoire, les demandes de permis de construire déposées avant cette entrée en vigueur sont instruites conformément aux dispositions de la délibération modifiée n° 19 du 8 juin 1973 relative au permis de construire dans la province Sud.

ARTICLE 3 : Les dispositions de la délibération modifiée n°19 du 8 juin 1973 relative au permis de construire dans la province Sud sont abrogées à l'exception des dispositions suivantes :

- Article 4-1 : alinéas 1, 1°), 2°), 4°), 5°), 6°), 8°), 11°) et 12°) ;
- Article 6 : alinéa 1 ;
- Article 8 : alinéas 1, 2, 4, 5 et 6.

Pour l'application du quatrième alinéa de l'article 8, les mots : « *ou en cas de permis de construire un nombre de bâtiments n'excédant pas deux* » sont supprimés.

- Article 33 : alinéas 4, 5 et 6.

ARTICLE 4 : La présente délibération est transmise à Monsieur le commissaire délégué de la République et publiée au *Journal officiel* de la Nouvelle-Calédonie.

PARTIE II – REGLES D'URBANISME APPLICABLES EN PROVINCE SUD

Titre I : Règles relatives à l'aménagement et à l'urbanisme

Réservé

Titre II : Règles relatives aux ouvrages, constructions, aménagements, installations et travaux

Chapitre I : Règles relatives au permis de construire et à la déclaration préalable

Section 1 : Champ d'application du permis de construire et de la déclaration préalable

ARTICLE PS 221-1 :

Doivent être précédés d'un permis de construire les ouvrages, constructions, aménagements, installations et travaux suivants :

- 1° Les constructions nouvelles ayant une surface de plancher hors œuvre brute supérieure à 20 mètres carrés ;
- 2° Les travaux portant sur une construction existante et ayant pour effet de créer une surface de plancher hors œuvre brute supplémentaire supérieure à 20 mètres carrés ;
- 3° Les travaux portant sur une construction existante et ayant pour effet d'en modifier l'aspect extérieur ou l'aménagement intérieur, lorsque ces travaux portent sur un établissement recevant du public ou s'accompagnent d'un changement de destination ;
- 4° Les constructions nouvelles adossées à un immeuble classé ou inscrit à l'inventaire supplémentaire au sens de la délibération n° 14-1990/APS du 24 janvier 1990 relative à la protection et à la conservation du patrimoine dans la province Sud ;
- 5° Les éoliennes dont le mât a une hauteur supérieure ou égale à 12 mètres.

Pour l'application du 3°, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

ARTICLE PS. 221-2 :

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les ouvrages, constructions, changements de destination, aménagements, installations et travaux suivants :

- 1° Les constructions nouvelles ayant une surface de plancher hors œuvre brute supérieure à 6 mètres carrés et inférieure ou égale à 20 mètres carrés ;
- 2° Les travaux portant sur une construction existante et ayant pour effet de créer une surface de plancher hors œuvre brute supplémentaire supérieure à 6 mètres carrés et inférieure ou égale à 20 mètres carrés ;
- 3° Les changements de destination sans travaux d'une construction existante ;
- 4° Les travaux portant sur une construction existante et ayant pour effet d'en modifier l'aspect extérieur ou d'en augmenter la surface de plancher hors œuvre nette, lorsqu'ils n'entraînent pas de changement de destination ou ne portent pas sur un établissement recevant du public ;
- 5° Les travaux de ravalement ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'une construction située dans une zone faisant l'objet d'une préservation particulière en application de la délibération du 24 janvier 1990 relative à la protection et à la conservation du patrimoine dans la province Sud ;

- 6° A l'exception des cas où ils sont autorisés dans le cadre d'un permis de construire, d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de lotir, les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol et les ouvrages associés répondant à l'une des caractéristiques suivantes :
 - a) Une hauteur ou une profondeur supérieure ou égale à 3 mètres,
 - b) Une surface dont la plus grande dimension est supérieure ou égale à 50 mètres ;
- 7° Les terrasses non-couvertes d'une hauteur supérieure ou égale à 150 centimètres ;
- 8° Les travaux ayant pour objet la création, la rénovation ou l'extension d'une aire de stationnement ou d'un dépôt permanent de véhicules d'une superficie supérieure à 1 000 mètres carrés, zone de circulation incluse ;
- 9° Les clôtures et les murs implantés en bordure d'une voie publique ou ouverte au public, ainsi que les murs d'une hauteur supérieure ou égale à 2 mètres quelle que soit leur implantation ;
- 10° Les serres d'une hauteur supérieure ou égale à 4 mètres et d'une superficie totale supérieure ou égale à 10 000 mètres carrés ;
- 11° Les poteaux, pylônes et candélabres d'une hauteur supérieure ou égale à 12 mètres ;
- 12° Les éoliennes dont le mât a une hauteur inférieure à 12 mètres ;
- 13° Les statues et monuments d'une hauteur supérieure ou égale à 12 mètres et d'un volume supérieur ou égal à 40 mètres cubes ;
- 14° Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont une des dimensions est supérieure à 4 mètres ou lorsqu'une des dimensions du réflecteur de l'antenne est supérieure à 150 centimètres ;
- 15° Les ouvrages techniques des installations nécessaires au fonctionnement des services publics d'alimentation en eau potable, d'assainissement, de télécommunication et de distribution d'énergie électrique, dont la surface de plancher hors œuvre brute est supérieure à 20 mètres carrés ou dont la hauteur est supérieure ou égale à 3 mètres ;
- 16° Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol et dont la puissance crête est supérieure ou égale à 250 kilowatts.

Pour l'application du 3°, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

ARTICLE PS. 221-3:

Les ouvrages, constructions, aménagements, installations et travaux autres que ceux mentionnés aux articles PS. 221-1 et PS. 221-2 sont dispensés de toute formalité au titre du présent code.

Sont notamment exemptés :

- 1° En raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions ou installations sans fondations implantées pour une durée n'excédant pas trois mois. Toutefois, cette durée est portée à :
 - a) Une année pour les constructions nécessaires au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique ;
 - b) La durée du chantier, en ce qui concerne les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux, ainsi que les installations liées à la commercialisation de bâtiments en cours de construction,
 - c) La durée d'une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive, dans la limite de six mois en ce qui concerne les constructions ou installations temporaires directement liées à cette manifestation,

A l'issue de cette durée, le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial ;
- 2° Lorsqu'elles ne sont pas couvertes, les terrasses d'une hauteur inférieure à 150 centimètres et les piscines ;
- 3° Le mobilier urbain ;
- 4° Les dispositifs ayant la qualification de publicité, enseignes et pré-enseignes au sens du code de l'environnement de la province Sud ;
- 5° Les ouvrages d'infrastructure routière et piétonnière, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire, qu'ils soient publics ou privés, ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, routière ou aérienne.

ARTICLE PS. 221-4:

Les différentes catégories de destination pouvant être retenues pour les constructions sont :

- 1° L'habitation,
- 2° L'hébergement hôtelier,
- 3° L'usage de bureaux,
- 4° Le commerce,
- 5° L'artisanat,
- 6° L'industrie,
- 7° L'exploitation agricole,
- 8° L'activité minière,
- 9° La fonction d'entrepôt,
- 10° Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La liste de ces catégories peut être modifiée par délibération du Bureau de l'assemblée de province.

Le règlement du plan d'urbanisme directeur peut subdiviser les catégories de destination sous réserve de :

- Ne pas porter atteinte aux objectifs de mixité sociale,
- Ne pas réduire ou accroître le champ d'application des procédures de changement de destination.

Section 2 : Dépôt et instruction des demandes de permis et des déclarations

ARTICLE PS. 221-5 :

Lorsque le pétitionnaire ou le déclarant a accepté de recevoir les réponses de l'autorité compétente à une adresse électronique, l'ensemble des notifications et courriers prévus dans le présent chapitre lui est adressé par voie électronique.

Un accusé de réception électronique est adressé à l'autorité compétente au moment de la consultation du document. A défaut de consultation à l'issue d'un délai de huit jours après envoi, le pétitionnaire ou le déclarant est réputé avoir reçu ces notifications.

La demande de permis de construire ou la déclaration préalable peut être dématérialisée dans les conditions fixées par l'assemblée de la province Sud.

Sous-section 1 : Dépôt et enregistrement des demandes de permis et des déclarations

Paragraphe 1 : Composition du dossier

ARTICLE PS. 221-6 :

La demande de permis de construire ou la déclaration préalable comprend :

- 1° Les mentions indiquées aux articles PS. 221-7, PS. 221-8, PS. 221-9 et PS. 221-10 ;
- 2° Les pièces dont la liste est fixée aux articles PS. 221-11 et PS. 221-12 ;
- 3° Les pièces supplémentaires dont la liste est fixée aux articles PS. 221-13 à PS. 221-20.

Aucune autre information ou pièce que celles indiquées aux articles PS. 221-11 à PS. 221-20 ne peut être exigée par l'autorité compétente.

Les mentions indiquées au 1° peuvent être modifiées par délibération du Bureau de l'assemblée de la province Sud.

ARTICLE PS. 221-7 :

Le formulaire de demande de permis de construire ou la déclaration préalable précise :

- 1° L'identité et les coordonnées du pétitionnaire ou du déclarant ;
- 2° Le consentement du pétitionnaire ou du déclarant à recevoir les réponses de l'autorité compétente à une adresse électronique ;

- 3° L'identité et les coordonnées du ou des propriétaires du ou des terrains si celui-ci ou ceux-ci diffèrent du pétitionnaire ou du déclarant ;
- 4° Le cas échéant, l'identité de l'architecte auteur du projet ;
- 5° La localisation, la superficie et le numéro d'inventaire cadastral du ou des terrains concernés ;
- 6° La nature des travaux ;
- 7° La destination des constructions projetées ;
- 8° Les surfaces de plancher hors œuvre brute et nette des constructions projetées ;
- 9° La destination et les surfaces de plancher hors œuvre brute et nette des constructions éventuelles déjà implantées ;
- 10° Le cas échéant, que le projet concerne un établissement recevant du public, un bâtiment d'habitation de 3^{ème} ou de 4^{ème} famille ou une résidence à gestion hôtelière définis par la délibération n°10-2002/APS du 13 mars 2002 relative à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles d'habitation et les résidences à gestion hôtelière ;
- 11° Le cas échéant, que le projet est soumis à une des autorisations prévues par le code de l'environnement de la province Sud au titre de l'atteinte à un écosystème d'intérêt patrimonial, du défrichement ou des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- 12° Le cas échéant, que le projet est soumis une autorisation d'exploitation commerciale exigée par le code de commerce applicable en Nouvelle-Calédonie ou à une autorisation en application de la délibération n°27-2014/APS du 12 décembre 2014 relative à l'urbanisme commercial en province Sud ;
- 13° L'engagement du pétitionnaire ou du déclarant à respecter la réglementation en matière d'hygiène et les normes de construction dont l'accessibilité aux personnes handicapées.

ARTICLE PS. 221-8 :

Lorsque le pétitionnaire ou le déclarant n'est pas propriétaire du ou des terrains, il atteste être autorisé par le ou les propriétaires du ou des terrains ou leur mandataire à exécuter les travaux.

ARTICLE PS. 221-9 :

Lorsque le projet est envisagé sur un terrain en indivision, la demande de permis de construire ou la déclaration préalable est signée par un ou plusieurs co-indivisaires ou leur mandataire.

ARTICLE PS. 221-10 :

En sus des signataires prévus à l'article R. 121-2, la demande de permis de construire ou la déclaration préalable est signée par l'architecte qui a établi le projet :

- 1° Lorsque la surface de plancher hors œuvre nette créée est supérieure au seuil nécessitant le recours obligatoire à un architecte ;
- 2° Lorsque le projet porte sur une construction existante dont la surface de plancher hors œuvre nette est supérieure au seuil nécessitant le recours obligatoire à un architecte ;
- 3° Lorsque le projet porte sur une construction existante et qu'il conduit à créer une surface de plancher hors œuvre nette totale supérieure au seuil nécessitant le recours obligatoire à un architecte ;
- 4° Lorsque le projet porte sur un bâtiment d'habitation de 3^{ème} ou de 4^{ème} famille ou une résidence à gestion hôtelière.

ARTICLE PS. 221-11 :

Le dossier joint à la demande de permis de construire comprend :

- 1° Une notice décrivant le projet ;
- 2° Un plan de situation du terrain établi à une échelle appropriée ;
- 3° Un plan de masse, coté et établi à une échelle appropriée, indiquant les constructions à édifier ou à modifier et comportant l'orientation, les limites du terrain ainsi que les prospects.

Ce plan de masse fait apparaître les travaux extérieurs aux constructions, les espaces verts maintenus, supprimés ou créés et, s'il y a lieu, les constructions existantes dont le maintien est prévu.

Le cas échéant, il indique également les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, les équipements privés maintenus ou créés, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement.

Lorsque le terrain n'est pas directement desservi par une voie ouverte à la circulation publique, le plan de masse indique l'emplacement et les caractéristiques de la servitude de passage permettant d'y accéder ;

- 4° Un ou, lorsque cela est nécessaire à la compréhension du projet, des plans en coupe du terrain et de la construction, cotés et établis à une échelle appropriée, précisant l'implantation de la construction par rapport au terrain naturel. Lorsque les travaux ont pour effet de modifier le terrain naturel, ce plan fait apparaître également l'état initial et l'état futur ;
- 5° Un plan des façades projetées faisant apparaître, lorsque le projet a pour effet de modifier les façades ou les toitures d'un bâtiment existant, l'état initial et l'état futur ;
- 6° Un plan de distribution des différents niveaux de la construction, côté et établi à une échelle appropriée, avec indication de la surface de plancher hors œuvre nette, de la surface de plancher hors œuvre brute et de la destination des locaux. Lorsque les locaux sont destinés à l'habitation, le plan de distribution précise également la typologie et l'emplacement de chaque logement projeté ;
- 7° Les plans et coupes des dispositifs de traitement des eaux usées projetés ou existants, lorsque ces dispositifs sont modifiés par le projet.

ARTICLE PS. 221-12 :

Le dossier joint à la déclaration préalable comprend le plan de situation du terrain et le plan de masse visés à l'article PS. 221-11.

Selon la nature du projet et en fonction des éléments nécessaires à son instruction, le dossier est complété par :

- 1° Une représentation de l'aspect extérieur ;
- 2° Une ou plusieurs des pièces mentionnées à l'article PS. 221-11.

ARTICLE PS. 221-13 :

Lorsque le projet est soumis au recours obligatoire à un architecte en application de la réglementation relative à l'architecture, s'il est soumis à notice ou étude d'impact en application du code de l'environnement de la province Sud ou s'il est situé dans une zone faisant l'objet d'une préservation particulière en application de la délibération du 24 janvier 1990 relative à la protection et à la conservation du patrimoine dans la province Sud, le dossier comprend également :

- 1° Une notice paysagère permettant d'apprécier l'impact visuel du projet. Cette notice décrit le paysage et l'environnement existants, expose et justifie les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès et de ses abords ;
- 2° Un document graphique au moins permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans l'environnement, par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages ;
- 3° Deux documents photographiques au moins permettant de situer le terrain respectivement dans le paysage proche et lointain. Les points et les angles des prises de vue seront reportés sur le plan de situation et le plan de masse.

ARTICLE PS. 221-14 :

Lorsque le projet de construction porte sur une dépendance du domaine public, le dossier comprend également une pièce exprimant l'accord du gestionnaire ou du propriétaire du domaine pour engager la procédure d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE PS. 221-15 :

Le cas échéant, le dossier comprend également :

- 1° Lorsque le projet porte sur un établissement recevant du public, le récépissé attestant du dépôt du dossier de demande d'avis préalable ;
- 2° Lorsque le projet est soumis à une autorisation d'exploitation commerciale exigée par le code de commerce applicable en Nouvelle-Calédonie, l'accusé de réception attestant de la complétude de la déclaration ;
- 3° Lorsque le projet est soumis à une autorisation en application de la délibération du 12 décembre 2014 relative à l'urbanisme commercial en province Sud, le récépissé attestant du dépôt du dossier de demande d'autorisation ;

- 4° Lorsque le projet est soumis à autorisation conformément à la délibération n° 20-1996/APS du 27 juin 1996 relative à l'implantation des installations de points de vente en vrac d'hydrocarbures, le récépissé de déclaration ;
- 5° Lorsque le projet porte sur un bâtiment d'habitation de 3^{ème} ou de 4^{ème} famille ou une résidence à gestion hôtelière :
 - a) L'attestation que le projet a été conçu et suivi par une équipe de maîtres d'œuvre comprenant, au moins, un architecte, ou agréé en architecture et un bureau d'études disposant des compétences idoines en matière de prévention des risques d'incendie et de panique,
 - b) Les plans de sécurité et pièces écrites visés par un organisme de contrôle compétent au titre de la protection contre les risques d'incendie et de panique.

ARTICLE PS. 221-16 :

Lorsque le projet consiste en une construction nouvelle adossée à un immeuble classé ou inscrit à l'inventaire supplémentaire en application de la délibération du 24 janvier 1990 relative à la protection et à la conservation du patrimoine dans la province Sud, le dossier comprend également l'autorisation spéciale du président de l'assemblée de province.

ARTICLE PS. 221-17 :

En application du code de l'environnement de la province Sud, le dossier comprend également :

- 1° Pour toute construction dont la surface hors œuvre nette est comprise entre 3 000 et 6 000 mètres carrés, pour tout immeuble à usage d'habitation ou de bureau d'une hauteur au-dessus du sol supérieure à 50 mètres et pour toute construction d'équipement culturel, sportif ou de loisirs pouvant accueillir entre 3 000 et 5 000 personnes, une notice d'impact ;
- 2° Pour toute construction dont la surface hors œuvre nette est supérieure à 6 000 mètres carrés et pour toute construction d'équipement culturel, sportif ou de loisirs pouvant accueillir plus de 5 000 personnes, une étude d'impact ;
- 3° Lorsque le projet porte sur une installation classée pour la protection de l'environnement, un justificatif du dépôt de la demande d'autorisation ou de la déclaration ou l'arrêté d'autorisation délivré ;
- 4° Lorsque le projet est susceptible de porter atteinte à un écosystème d'intérêt patrimonial, le récépissé de dépôt de la demande d'autorisation ;
- 5° Lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à une autorisation de défrichement, le récépissé de dépôt de la demande d'autorisation.

Les notices et études d'impact susmentionnées ne sont pas exigées lorsque le projet porte sur des constructions situées dans le périmètre d'une zone d'aménagement concertée approuvée, dès lors que le dossier de création de ladite zone contient une étude d'impact conforme aux exigences du code susmentionné et datant de moins de six ans au moment du dépôt ou de la réception de la demande de permis de construire.

ARTICLE PS. 221-18 :

Lorsque le projet est en lien avec une activité agricole et se situe dans une zone naturelle ou agricole définie aux articles Lp. 112-7 et Lp. 112-7-1, le dossier comprend également :

- 1° Une copie de la carte d'exploitant agricole,
- 2° Une note indiquant le lien entre le projet et l'activité concernée.

ARTICLE PS. 221-19 :

Lorsque le projet consiste en la construction de plus de deux bâtiments sur un même terrain ou d'un immeuble collectif, le dossier comprend également :

- 1° Un plan à une échelle appropriée de chaque réseau (eau potable, eaux usagées, eaux pluviales, téléphonique, électrique comprenant l'éclairage extérieur) faisant ressortir explicitement les raccordements à l'existant ;
- 2° Un profil en long aux échelles appropriées pour les axes des voies, les réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement ;
- 3° Une note de calcul de dimensionnement hydraulique des ouvrages de gestion des eaux pluviales et usées ;
- 4° Un bilan de puissance électrique du projet.

ARTICLE PS. 221-20 :

Le dossier comprend également une attestation établie par un expert compétent certifiant la réalisation d'une étude préalable permettant d'assurer la prise en compte des risques dans la conception du projet et à déterminer les prescriptions qui y sont liées :

- 1° Lorsque le projet est situé en zone d'aléa fort ou très fort d'une zone inondable portée à la connaissance du public ;
- 2° Lorsque le projet est exposé à tout autre risque naturel ;
- 3° Lorsque le projet comporte des travaux d'exhaussement ou d'affouillement d'une hauteur ou d'une profondeur supérieure ou égale à 3 mètres ou d'une surface dont la plus grande dimension est supérieure ou égale à 50 mètres.

Paragraphe 2 : Modalités de dépôt du dossier

ARTICLE PS. 221-21 :

La demande de permis de construire et le dossier qui l'accompagne sont établis en trois exemplaires.

Le dossier est transmis au service instructeur sous format numérique lorsque le projet :

- 1° Est soumis au recours à un architecte en application de la réglementation relative à l'architecture ;
- 2° Relève de la réglementation relative à la sécurité dans les bâtiments d'habitation de 3^{ème} et de 4^{ème} famille et les résidences à gestion hôtelière ;
- 3° Porte sur un établissement recevant du public ;
- 4° Est soumis à notice ou étude d'impact en application du code de l'environnement de la province Sud.

ARTICLE PS. 221-22 :

La déclaration préalable et le dossier qui l'accompagne sont établis en deux exemplaires.

ARTICLE PS. 221-23 :

Un exemplaire supplémentaire du dossier est fourni :

- 1° Lorsque le projet porte sur un établissement recevant du public ;
- 2° Lorsque le projet est situé dans une zone faisant l'objet d'une préservation particulière en application de la délibération du 24 janvier 1990 relative à la protection et à la conservation du patrimoine dans la province Sud.

ARTICLE PS. 221-24 :

Dans le cadre de l'instruction et dans le délai d'un mois suivant le dépôt ou la réception de la demande de permis de construire ou de la déclaration préalable, des exemplaires supplémentaires du dossier peuvent être demandés au pétitionnaire ou au déclarant.

ARTICLE PS. 221-25 :

La demande de permis de construire ou la déclaration préalable est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposée, contre décharge, au service instructeur.

Lorsque l'instruction du projet relève de la compétence de la province, la demande de permis de construire ou la déclaration préalable peut être adressée ou déposée, dans les mêmes conditions et sur demande du conseil municipal, à la mairie de la commune dans laquelle le projet est envisagé.

Le maire conserve alors un exemplaire du dossier et transmet sans délai le ou les autres exemplaires au service instructeur de la province.

Paragraphe 3 : Enregistrement des demandes et des déclarations

ARTICLE PS. 221-26 :

Le service instructeur affecte un numéro d'enregistrement à la demande de permis de construire ou à la déclaration préalable et en délivre récépissé dans le délai d'une semaine à compter de son dépôt ou de sa réception.

Le récépissé précise le numéro d'enregistrement du dossier et la date à laquelle un permis tacite peut intervenir, en application de l'article Lp. 121-5 ou, dans le cas d'une déclaration préalable, la date à partir de laquelle les travaux ou le changement de destination peuvent être entrepris.

Le récépissé précise également que le service instructeur peut, dans le même délai :

- 1° Notifier au pétitionnaire ou au déclarant que le dossier est incomplet ;
- 2° Notifier au pétitionnaire ou au déclarant un délai différent de celui qui lui avait été initialement indiqué, lorsque le projet entre dans les cas prévus aux articles PS. 221-35, PS. 221-36 ou PS. 221-37.

Le récépissé indique également que le pétitionnaire sera informé, dans le délai d'un mois à compter du dépôt ou de la réception du dossier, si son projet se trouve dans l'une des situations énumérées à l'article PS. 221-45 où un permis tacite ne peut être acquis.

ARTICLE PS. 221-27 :

Sont réputées irrecevables les demandes de permis de construire et les déclarations préalables ne respectant pas l'obligation d'être établies par un architecte en application des réglementations relatives à l'architecture ou à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles d'habitation et les résidences à gestion hôtelière.

Le pétitionnaire ou le déclarant en est informé et le dossier est tenu à sa disposition par l'autorité compétente pendant une durée d'un mois. Un exemplaire du dossier est conservé par le service instructeur.

Sous-section 2 : Instruction des demandes de permis et des déclarations

Paragraphe 1 : Délai d'instruction de droit commun

ARTICLE PS. 221-28 :

Le dossier est réputé complet si l'autorité compétente n'a pas, dans le délai d'un mois à compter du dépôt ou de la réception de la demande de permis de construire ou de la déclaration préalable, notifié au pétitionnaire ou au déclarant la liste des pièces manquantes, dans les conditions prévues à l'article PS. 221-29.

ARTICLE PS. 221-29 :

Lorsque le dossier ne comprend pas les pièces exigées en application de la sous-section 1 du présent chapitre, l'autorité compétente adresse au pétitionnaire ou au déclarant, dans le délai d'un mois à compter du dépôt ou de la réception de la demande de permis de construire ou de la déclaration préalable, un courrier indiquant, de manière exhaustive, les pièces manquantes.

Lorsque le dossier a été transmis sous format numérique, ces pièces sont établies sous le même format.

ARTICLE PS. 221-30 :

L'envoi prévu à l'article PS. 221-29 précise que:

- 1° Les pièces manquantes doivent être adressées au service instructeur dans le délai de trois mois à compter de sa réception ;
- 2° A défaut de production de l'ensemble des pièces manquantes dans ce délai, la demande de permis de construire ou la déclaration préalable est déclarée sans suite ;

3° Le délai d'instruction commence à courir à compter de la réception des pièces manquantes par le service instructeur.

ARTICLE PS. 221-31 :

Lorsque la demande de permis de construire ou la déclaration préalable est déclarée sans suite, le pétitionnaire ou le déclarant en est informé par courrier. Le dossier déposé est tenu à sa disposition par le service instructeur pendant une durée d'un mois. Un exemplaire du dossier est conservé par le service instructeur.

ARTICLE PS. 221-32 :

Si dans le délai d'un mois mentionné à l'article PS. 221-29, une nouvelle demande de pièces apparaît nécessaire, elle se substitue à la première, dresse de manière exhaustive la liste des pièces manquantes et fait courir le délai mentionné au 1° de l'article PS. 221-30.

ARTICLE PS. 221-33 :

Une demande de production de pièces manquantes notifiée après la fin du délai d'un mois prévu à l'article PS. 221-29 n'a pas pour effet de modifier les délais d'instruction définis aux articles Lp. 121-4, PS. 221-35, PS. 221-36 et PS. 221-37.

ARTICLE PS. 221-34 :

Lorsque le pétitionnaire ou le déclarant dépose, en cours d'instruction, des pièces modifiant de manière substantielle le projet, le dossier est instruit comme une nouvelle demande ou une nouvelle déclaration.

Le nouveau délai d'instruction est notifié au pétitionnaire ou au déclarant dans le délai d'un mois à compter de la réception des pièces modifiées.

Paragraphe 2 : Cas de majoration du délai d'instruction de droit commun

ARTICLE PS. 221-35 :

Le délai d'instruction de droit commun des demandes de permis de construire prévu par l'article Lp. 121-4 est majoré d'un mois :

- 1° Lorsque le projet porte sur un établissement recevant du public ;
- 2° Lorsque le dossier comprend une notice ou une étude d'impact prévue au code de l'environnement de la province Sud ;
- 3° Lorsque le projet est soumis à autorisation en application de la délibération du 12 décembre 2014 relative à l'urbanisme commercial en province Sud ;
- 4° Lorsque le projet porte sur un bâtiment d'habitation de 3^{ème} ou 4^{ème} famille ou une résidence à gestion hôtelière ;
- 5° Lorsque le projet porte sur la construction de plus de deux bâtiments sur un même terrain.

ARTICLE PS. 221-36 :

Les délais d'instruction de droit commun des demandes de permis de construire et des déclarations préalables prévus par l'article Lp. 121-4 sont majorés de quarante jours lorsque le projet est situé dans une zone faisant l'objet d'une préservation particulière en application de la délibération du 24 janvier 1990 relative à la protection et à la conservation du patrimoine dans la province Sud.

ARTICLE PS. 221-37 :

Les délais d'instruction de droit commun des demandes de permis de construire et des déclarations préalables prévus par l'article Lp. 121-4 sont majorés de deux mois :

- 1° Lorsque le projet est situé en zone inondable portée à la connaissance du public ;
- 2° Lorsque le terrain sur lequel est envisagé le projet fait l'objet d'une enquête administrative préalable à la déclaration d'utilité publique d'un périmètre de protection des eaux.

ARTICLE PS. 221-38 :

Les majorations de délai prévues aux articles PS. 221-35, PS. 221-36 et PS. 221-37 ne sont pas cumulables entre elles.

Si le projet relève de plusieurs cas de majoration de délai, le délai d'instruction le plus long s'applique.

ARTICLE PS. 221-39 :

Lorsque le délai d'instruction de droit commun prévu par l'article Lp. 121-4 est majoré en application des articles PS. 221-35, PS. 221-36 et PS. 221-37, l'autorité compétente notifie au pétitionnaire ou au déclarant dans le délai d'un mois à compter du dépôt ou de la réception du dossier :

- 1° Le nouveau délai ;
- 2° Les motifs de la majoration de délai ;
- 3° Lorsque le projet entre dans les cas prévus à l'article PS. 221-45, qu'à l'issue du délai, le silence éventuel de l'autorité compétente vaut refus tacite du permis.

Les majorations de délai susmentionnées ne sont opposables qu'à la condition d'avoir été notifiées au pétitionnaire ou au déclarant.

Paragraphe 3 : Consultation des personnes publiques, services ou commissions intéressés

ARTICLE PS. 221-40 :

L'autorité compétente procède à l'instruction de la demande de permis de construire ou de la déclaration préalable et consulte, le cas échéant, les personnes publiques, services ou commissions intéressés par le projet.

Lorsque le projet porte sur un bâtiment d'habitation de 3^{ème} ou de 4^{ème} famille ou une résidence à gestion hôtelière, le service local d'incendie et de secours compétent est obligatoirement consulté.

Lorsque la province est compétente pour délivrer le permis de construire ou pour se prononcer sur le projet faisant l'objet d'une déclaration préalable, le maire de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés est consulté.

ARTICLE PS. 221-41 :

Les personnes publiques, services ou commissions disposent d'un délai d'un mois pour faire parvenir à l'autorité compétente leur avis motivé sur le projet à compter de la réception de la demande d'avis.

Ce délai est porté à deux mois dans les cas suivants :

- 1° Lorsque le projet comprend une notice ou une étude d'impact prévue au code de l'environnement de la province Sud ;
- 2° Lorsque le projet porte sur un bâtiment d'habitation de 3^{ème} ou 4^{ème} famille ou une résidence à gestion hôtelière ;
- 3° Lorsque le projet est situé dans une zone faisant l'objet d'une préservation particulière en application de la délibération du 24 janvier 1990 relative à la protection et à la conservation du patrimoine dans la province Sud.

Les personnes publiques, services ou commissions qui n'ont pas fait connaître leur avis dans ces délais sont réputés avoir émis un avis favorable.

Section 3 : Décision

ARTICLE PS. 221-42 :

L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis de construire et sur la déclaration préalable en cas de sursis à statuer, d'opposition, de prescriptions, de dérogation ou d'adaptation mineure aux règles d'urbanisme applicables.

Cette décision est notifiée au pétitionnaire ou au déclarant.

ARTICLE PS. 221-43 :

L'arrêté opposant un sursis à statuer en application de l'article R. 112-2 et de l'article 38 de la délibération n° 48 CP du 10 mai 1989 réglementant les zones d'aménagement concerté en Nouvelle-Calédonie indique la durée du sursis et le délai dans lequel le demandeur pourra confirmer sa demande.

ARTICLE PS. 221-44 :

Dans le délai d'un mois à compter de l'intervention d'un permis tacite ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente informe le bénéficiaire de l'autorisation du montant des participations exigibles au titre de la réglementation fiscale.

ARTICLE PS. 221-45 :

En application du deuxième alinéa de l'article Lp. 121-5, le défaut de notification d'une décision expresse de permis de construire dans le délai d'instruction vaut décision implicite de rejet dans les cas suivants :

- 1° Lorsque le projet porte sur un établissement recevant du public ;
- 2° Lorsque le projet est soumis aux autorisations exigées à l'article Lp. 432-1 du code de commerce applicable en Nouvelle-Calédonie ainsi que dans la délibération du 12 décembre 2014 relative à l'urbanisme commercial en province Sud ;
- 3° Lorsque le projet porte sur un bâtiment d'habitation de 3^{ème} ou 4^{ème} famille ou une résidence à gestion hôtelière ;
- 4° Lorsque le projet est situé en zone de risque naturel ;
- 5° Lorsque le projet comprend une demande de dérogation ou d'adaptation mineure aux règles d'urbanisme.

Section 4 : Durée de validité

ARTICLE PS. 221-46 :

La demande de prorogation visée à l'article Lp. 121-11 est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée contre décharge au service instructeur et deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable.

Si la demande de prorogation est présentée moins de deux mois avant l'expiration du délai de validité du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable, le bénéficiaire ne pourra se prévaloir d'une décision tacite de prorogation. La prorogation ne pourra, le cas échéant, être accordée que sur décision expresse de l'autorité compétente, délivrée avant la date d'expiration du délai de validité susmentionné et prendra effet à la date de notification de cette décision.

Section 5 : Conditions d'octroi

Sous-section 1 : Implantation et volume des constructions

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 réglementations 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 verdure 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.

Section 6 : Affichage de la décision et ouverture du chantier

ARTICLE PS. 221-56 :

L'affichage de la décision, prévu à l'article R.121-9, doit être placé de manière visible de l'extérieur.

ARTICLE PS. 221-57 :

L'affichage sur le terrain du permis de construire ou de la déclaration préalable est réalisé sur un panneau dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

Ledit panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis de construire ou de la déclaration préalable, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse du lieu où le dossier peut être consulté.

Il mentionne également, en fonction de la nature du projet, si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher hors œuvre brute et, le cas échéant, la surface de plancher hors œuvre nette autorisées ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel.

Le cas échéant, le panneau indique que la réalisation des travaux est différée dans l'attente de formalités prévues par une autre législation et précise la nature de ces formalités.

ARTICLE PS. 221-58 :

La déclaration d'ouverture de chantier visée à l'article R. 121-10 précise que l'ouverture de chantier a pour objet la totalité ou une tranche des travaux, si le permis de construire ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable a autorisé la réalisation des travaux par tranches.

Elle est signée par le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable.

Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception à l'autorité compétente ou déposée contre décharge auprès du service instructeur.

Lorsque l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou se prononcer sur la déclaration préalable est la province, ladite déclaration est transmise en deux exemplaires aux fins de transmission d'un exemplaire à la commune.

Section 7 : Opérations pour lesquelles la délivrance d'un permis ou la réalisation de travaux est différée dans l'attente de formalités prévues par une autre législation

ARTICLE PS. 221-59 :

En application du code de l'environnement de la province Sud, le permis de construire ne peut être exécuté que :

- 1° Un mois après la clôture de l'enquête publique ou de l'enquête publique simplifiée prévues dans le cadre de la procédure relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- 2° Après obtention de l'autorisation de porter atteinte à un écosystème d'intérêt patrimonial.

ARTICLE PS. 221-60 :

Lorsque la réalisation des travaux est différée dans l'attente des formalités prévues aux articles R. 121-12, R. 121-13-I, R. 121-14 et PS. 221-59 la décision en fait expressément la réserve.

Section 8 : Achèvement des travaux de construction ou d'aménagement

ARTICLE PS. 221-61 :

La déclaration attestant l'achèvement des travaux mentionnée à l'article R. 121-15 précise que cet achèvement concerne la totalité ou une tranche des travaux, si le permis de construire ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable a autorisé la réalisation des travaux par tranches.

Elle est signée par le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable.

Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception à l'autorité compétente ou déposée contre décharge au service instructeur.

Lorsque l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou se prononcer sur la déclaration préalable est la province, ladite déclaration est transmise en deux exemplaires aux fins de transmission d'un exemplaire à la commune.

Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable a accepté de recevoir les réponses de l'autorité compétente par à une adresse électronique, les courriers de l'autorité compétente sont envoyés et réceptionnés dans les conditions définies par l'article PS. 221-5.

ARTICLE PS. 221-62 :

Lorsque la déclaration d'achèvement de travaux concerne un bâtiment d'habitation de 3^{ème} ou 4^{ème} famille ou une résidence à gestion hôtelière, elle est visée par la maîtrise d'œuvre et accompagnée du rapport de vérification d'un organisme de contrôle compétent au titre de la protection contre les risques d'incendie et de panique.

ARTICLE PS. 221-63 :

L'autorité compétente vérifie que les constructions réalisées sont conformes aux travaux décrits dans la demande ainsi qu'aux mentions particulières du permis de construire.

Lorsque l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou se prononcer sur la déclaration préalable est la province, elle peut associer les services municipaux à cette opération.

ARTICLE PS. 221-64 :

Lorsque les travaux ne sont pas conformes au permis délivré ou à la déclaration préalable, l'autorité compétente informe le maître de l'ouvrage des motifs pour lesquels le certificat de conformité ne peut être délivré.

ARTICLE PS. 221-65 :

La mise en demeure mentionnée à l'article R. 121-16 est notifiée au maître de l'ouvrage.

Section 9 : Infractions

ARTICLE PS. 221-66 :

Le fait d'exécuter des travaux mentionnés aux articles Lp. 121-1 et 121-2 en méconnaissance des obligations imposées par les sections 1 à 8 du présent chapitre ou en méconnaissance des prescriptions imposées par un permis de construire ou par la décision prise sur une déclaration préalable est puni d'une amende comprise entre 140 000 F CFP et un montant qui ne peut excéder, soit, dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 700 000 F CFP par mètre carré de surface construite, soit, dans les autres cas, un montant de 35 000 000 F CFP.

En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de six mois pourra être prononcé sous réserve de son homologation par la loi conformément aux dispositions de l'article 157 de la loi organique n° 99-209 du 19 mars 1999.

Les peines prévues à l'alinéa précédent peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux.

Ces peines sont également applicables, en cas d'inobservation, par les bénéficiaires d'autorisations accordées pour une durée limitée ou à titre précaire, des délais impartis pour le rétablissement des lieux dans leur état antérieur ou la réaffectation du sol à son ancien usage.

-Nota Conformément à l'article 1-1° du vœu n° 04-2016/APS du 1^{er} avril 2016, il a été sollicité l'homologation législative, en application des articles 87 et 157 de la loi organique du 19 mars 1999, des peines d'emprisonnement instituées par le code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie, pour l'article PS 221-66

ARTICLE PS. 221-67 :

L'inobservation de la formalité d'affichage sur le terrain prévue par l'article PS. 221-57 est punie des peines applicables aux contraventions prévues par l'article 131-13 du code pénal.

ARTICLE PS. 221-68 :

Les personnes morales peuvent être déclarées responsables dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal des infractions définies aux articles PS. 221-66 et PS. 221-67.

Les peines encourues par les personnes morales sont les suivantes :

- 1° L'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;
- 2° Les peines mentionnées aux 2°, 3°, 4°, 5° et 9° de l'article 131-39 du code pénal.

L'interdiction mentionnée au 2° de l'article 131-39 du même code porte sur l'activité dans l'exercice ou à l'occasion de laquelle l'infraction a été commise.

ARTICLE PS. 221-69 :

En cas de condamnation d'une personne physique ou morale pour une infraction prévue à l'article PS. 221-66, le tribunal statue soit sur la mise en conformité des lieux ou celle des ouvrages avec la réglementation d'urbanisme, l'autorisation ou la déclaration en tenant lieu, soit sur la démolition des ouvrages ou la réaffectation du sol en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur.