



N° 1179-2015/APS/DFA/SU

Date du : 26/06/2015

Rapport
à
l'assemblée de la province Sud

OBJET : relative au permis de construire et à la déclaration préalable en province Sud
PJ : un projet de délibération

Les parties législative et réglementaire du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie, déterminant les principes directeurs en matière de plans d'urbanisme directeurs et de permis de construire, sont respectivement entrées en vigueur les 13 février et 18 mars 2015. Il appartient, désormais, à la province Sud de décliner les règles et procédures nécessaires à la mise en œuvre de ces nouvelles règles.

Le présent projet de délibération porte sur le titre II du code, relatif aux ouvrages, constructions, aménagements, installations et travaux et a pour objet d'instituer les dispositions réglementaires provinciales en matière de permis de construire et de déclaration préalable.

Seront exposés successivement la méthodologie retenue (I), les axes essentiels d'évolution du texte (II) et le détail du projet de délibération (III).

I. Présentation de la méthodologie retenue

En octobre 2014, une démarche d'information et de concertation a été engagée auprès des différentes autorités compétentes en matière d'urbanisme et des parties prenantes à l'acte de construire. Cette démarche avait pour objectif d'identifier les besoins et les enjeux auxquels devait répondre la nouvelle délibération provinciale.

A cet effet, dix groupes de travail thématiques ont été organisés sur une période de quatre mois. Ces réunions ont permis d'affiner la rédaction de certaines parties du projet de délibération, en fonction des attentes, des besoins et des retours d'expérience des divers participants.

Le projet de texte, amendé des propositions collectées, a ensuite été soumis à validation du comité technique (DFA/DJA) et du comité de pilotage (exécutif/SG) avant d'être soumis à une consultation administrative d'une durée d'un mois, soit du 20 avril au 20 mai 2015.

Cette consultation a eu pour objectif de recueillir l'avis des communes, des organismes déjà associés dans le cadre des groupes de travail, des directions provinciales et de s'assurer auprès du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie de la cohérence du projet de délibération avec les principes directeurs de l'urbanisme.

A l'issue de la consultation administrative et après prise en compte de certaines des observations formulées, le projet de délibération a été soumis à l'avis du comité pour l'aménagement et l'urbanisme de la province Sud (CAUPS) qui a rendu un avis favorable avec réserves le 9 juillet 2015.

Suite à ces réserves, le projet de texte a été légèrement modifié :

- Les travaux de terrassements sont désormais soumis à déclaration préalable de manière générale et quelle que soit leur localisation ;
- La possibilité de dématérialisation des dossiers de demande de permis de construire et des déclarations préalables est envisagée.

En revanche, le texte relatif à la TCA relevant de la compétence de la Nouvelle-Calédonie, aucune garantie n'est acquise pour que le Congrès vote un texte visant à ce que la TCA s'adosse à la déclaration préalable. L'entrée en vigueur du texte provincial est donc maintenue.

II. Les objectifs de la refonte

La délibération n°19 du 8 juin 1973 relative au permis de construire dans la province Sud a été modifiée à vingt-six reprises. Cette évolution, par strates successives, a eu pour principal résultat une perte de lisibilité et de cohérence du texte initial. Aussi, le travail de refonte engagé a-t-il pour objectif, au-delà de la mise en compatibilité avec les règles supra, de clarifier la règle de droit, d'instaurer des procédures adaptées à la nature des projets et de simplifier les démarches des administrés.

1. Clarifier la règle de droit

Le projet de texte entend respecter la répartition des compétences entre la Nouvelle-Calédonie et la province. Cet impératif induit une nécessaire mise en conformité de la délibération provinciale en supprimant l'ensemble des dispositions relevant des principes directeurs de l'urbanisme.

En second lieu, il convient de pallier les carences actuelles du texte provincial, carences liées à l'évolution et à la pratique du droit de l'urbanisme. A titre d'exemple, les terrassements ne sont, actuellement, soumis à aucune autorisation d'urbanisme alors que la plupart des plans d'urbanisme directeurs conditionnent la réalisation de tels travaux. Ces travaux, en raison de leur impact potentiel, nécessitent d'être encadrés.

Enfin, le texte proposé prend en compte les réglementations connexes ayant des incidences potentielles sur la délivrance des autorisations de construire. Il vise à améliorer l'articulation entre les différents textes applicables et la cohérence des procédures engagées par les administrés.

2. Instaurer des procédures adaptées à la nature des projets

Depuis l'adoption de la délibération initiale, le droit des sols a considérablement évolué. Le projet de texte prend, dès lors, en compte les mutations du droit de l'urbanisme en tirant parti de l'expérience des services instructeurs, des évolutions du droit national et de l'apport de la jurisprudence. Par ailleurs, la notion de risques était jusqu'ici peu prégnante. L'importance de cette question nécessite une prise en compte accrue.

Il convient également d'actualiser les différents travaux et constructions exemptés de toute autorisation. Il est proposé, à cet effet, de revoir la liste de ces opérations et d'étendre le champ de ces exemptions.

La déclaration préalable, procédure allégée, est sollicitée de longue date, tant par les services instructeurs que par les professionnels ou les administrés. Le principe de cette déclaration préalable, qui existe en droit national depuis 1986, est aujourd'hui posé par le code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie. Il convient d'en décliner le champ d'application ainsi que le régime.

3. Améliorer le service rendu aux administrés

Il est proposé de simplifier les procédures liées au dépôt des autorisations de construire. Cette simplification se traduit par davantage de clarté et de lisibilité pour le pétitionnaire :

- Modification des imprimés ;
- Rédaction d'une notice explicative destinée à expliciter les dispositions réglementaires ;
- Réduction de la liste des pièces à produire et précision du caractère limitatif de celle-ci ;
- Modification du récépissé de dépôt de dossier et inscription de mentions liées aux délais applicables ;
- Améliorer la transversalité des différentes procédures d'autorisation.

Le projet de texte a également pour objectif de réduire les délais d'instruction. Si la durée d'instruction d'un permis de construire classique demeure fixée à 3 mois, en revanche, une diminution des délais est proposée au travers de l'augmentation des cas d'exemption et par le biais des projets désormais soumis à simple déclaration.

III. Détail du projet de délibération

Le projet de délibération reprend l'articulation du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie, il détermine :

- Chapitre I - Champ d'application du permis de construire et de la déclaration préalable
- Chapitre II - Conditions de dépôt et instruction des demandes de permis et des déclarations
- Chapitre III - Conditions de rendu de la décision
- Chapitre IV - Durée de validité
- Chapitre V - Conditions d'octroi
- Chapitre VI - Affichage de la décision et ouverture du chantier
- Chapitre VII - 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
- Chapitre VIII - Achèvement des travaux de construction ou d'aménagement
- Chapitre IX - Infractions

Ce texte est accompagné d'une notice explicative, sans valeur normative, destinée à éclairer les administrés et les professionnels sur le contenu du texte et les modalités de composition d'un dossier de permis de construire ou de déclaration préalable.

1. Chapitre I : Champ d'application du permis de construire et de la déclaration préalable

Le chapitre I a pour objet la définition du champ d'application du permis de construire et de la déclaration préalable.

L'article 1 précise les ouvrages, constructions, aménagements, installations et travaux devant être précédés d'un permis de construire.

La liste des ouvrages, constructions, aménagements, installations et travaux devant être précédés d'une déclaration préalable est prévue à l'article 2. La déclaration préalable est une nouvelle procédure instituée par l'article Lp. 121-2 du code de l'urbanisme et il appartient à la province d'en déterminer le champ d'application.

Il est désormais prévu de soumettre à déclaration les travaux de terrassement lorsqu'ils sont d'une hauteur ou une profondeur supérieure ou égale à 3 mètres ou d'une surface dont la plus grande dimension est supérieure ou égale à 50 mètres.

Suite à l'entrée en vigueur du code de l'urbanisme, sont soumis à déclaration préalable les changements de destination d'une construction sans travaux.

L'article 3 énonce le principe selon lequel les ouvrages, constructions, aménagements, installations et travaux qui ne sont mentionnés ni à l'article 1, ni à l'article 2 sont exemptés de toute formalité et cite quelques exemples tels que :

- Pour une année maximum, les constructions nécessaires au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique ;
- Lorsqu'elles ne sont pas couvertes, les terrasses d'une hauteur inférieure à 150 centimètres et les piscines.

La liste des différentes destinations pouvant être retenues pour une construction est dressée à l'article 4. Il est prévu que cette liste puisse être modifiée par délibération du Bureau de l'assemblée de province.

Par ailleurs, les communes pourront, au travers de leur plan d'urbanisme directeur, prévoir des sous-catégories permettant, par exemple, de définir des règles de stationnement spécifiques en fonction des typologies de commerces.

2. Chapitre II : Dépôt et instruction des demandes de permis et des déclarations

Le chapitre II a pour objet la détermination des modalités de dépôt et d'instruction des demandes de permis de construire et des déclarations préalables.

L'article 5 institue le principe des échanges par voie électronique lorsque le pétitionnaire ou le déclarant y consent. La province pourra décliner dans un second temps les modalités de dématérialisation des demandes de permis de construire et les déclarations préalables.

La section 1 traite plus particulièrement des conditions de dépôt des demandes.

La sous-section 1 décrit la composition du dossier.

Les différents articles déclinant les mentions et pièces des demandes de permis de construire et des déclarations préalables sont précisés à l'article 6.

Il y est indiqué que ces mentions pourront être modifiées par délibération du Bureau de l'assemblée de la province Sud. Cette disposition permettra d'assouplir le dispositif actuel. En effet, sous l'empire du texte en vigueur, la demande de permis de construire est établie conformément à un modèle de formulaire annexé à la délibération, toute modification nécessitant un vote de l'assemblée de province.

L'article 7 indique précisément la liste des mentions obligatoires du formulaire de demande de permis de construire et de la déclaration préalable.

L'article 8 dispose que le pétitionnaire ou le déclarant doit attester disposer de l'autorisation du ou des propriétaires du terrain lorsqu'il n'en est pas propriétaire.

L'article 9 prévoit la signature d'au moins un des indivisaires lorsque le projet est envisagé sur un terrain en indivision.

Les cas dans lesquels la demande de permis de construire ou la déclaration préalable doit être signée par l'architecte qui a établi le projet au regard de la délibération n° 73 du 21 août 1997 relative à l'architecture et de 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 sont précisés à l'article 10.

L'article 11 liste les sept pièces composant obligatoirement le dossier de permis de construire.

L'article 12 liste les deux pièces composant obligatoirement le dossier de la déclaration préalable et celles pouvant être demandées à titre complémentaire selon la nature du projet et en fonction des éléments nécessaires à son instruction.

L'article 13 prévoit, à l'instar du dispositif actuel, que lorsque le projet est soumis au recours obligatoire à un architecte en application de la réglementation relative à l'architecture ou s'il est situé dans une zone faisant l'objet d'une protection particulière en application de la réglementation relative à la protection et à la conservation du patrimoine, le dossier comprend une notice paysagère, un document graphique et deux documents photographiques.

L'article 14 dispose que lorsque le projet de construction porte sur une dépendance du domaine public, le pétitionnaire ou le déclarant doit produire un document exprimant l'accord du gestionnaire ou du propriétaire du domaine.

Les articles 15, 16 et 17 prévoient les cas où, en lien avec une réglementation connexe, notamment les dispositions du code de l'environnement, le dossier doit comprendre d'autres documents spécifiques.

L'article 18 introduit une obligation de justification de la qualité d'exploitant agricole, lorsque le projet est en lien avec une activité agricole et se situe en zone naturelle ou agricole définie aux articles Lp. 112-7 et Lp. 112-7-1 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie.

L'article 19 vise les cas particuliers de la construction de plus de deux bâtiments sur un même terrain ou d'un immeuble collectif. Des documents en lien avec le dimensionnement des réseaux spécifiques, liés essentiellement à la consultation des concessionnaires de réseaux public et à la gestion de l'assainissement, sont alors demandés.

L'article 20 prévoit le cas de projets situés en zones de risque naturel (zone inondable, zone de risque de glissement, périmètre de cônes de déjection) et de 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. Dans ces hypothèses et afin de garantir la prise en compte des risques, il est prévu d'exiger une attestation établie par un expert compétent certifiant la réalisation d'une étude préalable permettant d'assurer cette prise en compte dans la conception du projet et à déterminer les prescriptions qui y sont liées.

La sous-section 2 expose les modalités de dépôt du dossier de permis de construire ou de déclaration préalable.

L'article 21 indique que les dossiers de permis de construire doivent être déposés en 3 exemplaires. Une transmission sous format numérique est prévue lorsque le projet est soumis au recours à un architecte en application des réglementations relatives à l'architecture, à la sécurité dans les bâtiments d'habitation de 3ème et de 4ème famille et les résidences à gestion hôtelière, concerne un établissement recevant du public ou est soumis à notice ou étude d'impact en application du code de l'environnement.

L'article 22 précise que les dossiers de déclaration préalable sont déposés en 2 exemplaires.

L'article 23 prévoit un exemplaire supplémentaire des dossiers lorsque le projet est relatif à un établissement recevant du public ou qu'il est situé dans une zone faisant l'objet d'une préservation particulière en application de la réglementation relative à la protection et à la conservation du patrimoine.

L'article 24 dispose que, dans le cadre de l'instruction et sous un délai d'un mois, des exemplaires supplémentaires du dossier peuvent être demandés.

L'article 25 indique que les dossiers sont transmis par pli recommandé ou déposés contre décharge au service instructeur. Lorsque l'instruction est de compétence provinciale, le dossier peut être transmis directement à la mairie de la commune sur demande du conseil municipal, à charge pour les services communaux de transmettre le dossier sans délai au service instructeur.

L'article 26 précise qu'un numéro d'enregistrement est attribué au dossier et qu'un récépissé est délivré dans le délai d'une semaine. Les mentions du récépissé sont précisées (permis tacite, demandes de pièces complémentaires, délais spécifiques...) afin d'apporter de la visibilité au pétitionnaire sur la procédure et les délais qui lui sont opposables.

L'article 27 prévoit l'irrecevabilité du dossier lorsque l'obligation de recours à un architecte n'est pas respectée.

La section 2 traite de l'instruction de la demande de permis de construire et de la déclaration préalable.

La sous-section 1 traite du délai d'instruction de droit commun.

L'article 28 indique que le dossier est réputé complet en l'absence de notification spécifique dans un délai d'un mois.

L'article 29 dispose que l'autorité compétente dispose d'un délai d'un mois pour indiquer au pétitionnaire ou au déclarant que le dossier est incomplet.

L'article 30 spécifie les mentions du courrier notifiant l'incomplétude du dossier. Ce courrier doit préciser :

- le délai de transmission des pièces manquantes,
- la déclaration sans suite du dossier à défaut de production des documents demandés,
- le départ du délai d'instruction à compter de la réception des pièces.

En cas de déclaration sans suite du dossier, l'article 31 indique que celui-ci est tenu à disposition de l'administré au service instructeur.

L'article 32 précise que, dans le délai d'un mois indiqué à l'article 29, une nouvelle demande de pièces complémentaires peut être formulée. Cette dernière se substitue alors à la première.

L'article 33 dispose qu'une demande de pièces complémentaires réalisée en-dehors du délai d'un mois ne modifie pas les délais d'instruction des dossiers.

L'article 34 prévoit que le dépôt, en cours d'instruction, de pièces modifiant le projet de manière substantielle fait redémarrer le délai d'instruction. En effet, le dossier est alors considéré comme un nouveau dossier. Cette disposition acte une pratique des services instructeurs et a pour objectif de ne pas obliger le pétitionnaire ou le déclarant à redéposer un nouveau dossier.

La sous-section 2 traite des cas de majoration de délais.

L'article 35 énonce les cinq cas spécifiques de majoration d'une durée d'un mois du délai d'instruction des permis de construire :

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

L'article 36 fixe à 40 jours la majoration du délai d'instruction lorsque le projet est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit et dans la limite de 500 mètres à compter de celui-ci.

L'article 37 majore de deux mois le délai d'instruction en zone inondable portée à la connaissance du public ou lorsqu'une enquête administrative préalable à la déclaration d'utilité publique d'un périmètre de protection des eaux est engagée.

L'article 38 précise que les différentes majorations de délai ne sont pas cumulables. Dans l'hypothèse ou plusieurs majorations sont susceptibles de s'appliquer, le délai le plus long est opposé.

L'article 39 indique que la majoration de délai est notifiée à l'administré dans le délai d'un mois à compter du dépôt ou de la réception du dossier. Doivent être mentionnés le nouveau délai, les motifs de la majoration et les cas éventuels d'exclusion de permis tacite visés à l'article 45.

Les nouveaux délais ne sont opposables au pétitionnaire ou au déclarant qu'à la condition d'avoir été notifiés préalablement.

La sous-section 3 décline les modalités de consultation des personnes publiques, services ou commissions intéressés.

L'article 40 prévoit la consultation des personnes publiques, services ou commissions intéressés par le projet et en particulier du service local d'incendie et de secours compétent lorsque le projet porte sur un bâtiment d'habitation de 3^{ème} ou de 4^{ème} famille ou une résidence à gestion hôtelière.

L'article 41 précise que le délai de consultation est d'un mois. Il est porté à deux mois lorsque :

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

A défaut de réponse dans les délais, l'avis est réputé favorable.

3. Chapitre III : Décision

Le chapitre III porte sur la décision d'octroi ou de refus du permis de construire.

L'article 42 dispose que la décision d'octroi ou de refus de permis de construire doit être formalisée par un arrêté. Il en est de même en cas d'opposition à la déclaration préalable ou lorsque l'autorisation de construire est assortie de prescriptions, de dérogations ou d'adaptations mineures aux règles d'urbanisme applicables.

L'article 43 précise que, dans le cas d'un sursis à statuer opposé à l'administré, l'arrêté doit indiquer la durée du sursis et le délai dans lequel le demandeur devra confirmer sa demande.

L'article 44 énonce que, dans le cas d'un permis tacite ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable, le bénéficiaire sera informé dans le délai d'un mois du montant des participations exigibles au titre de la réglementation fiscale.

L'article 45 prévoit des exceptions à l'article Lp. 121-5 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie relatif au permis tacite. Ainsi, le défaut de notification d'une décision expresse de permis de construire dans le délai d'instruction vaut décision implicite de rejet lorsque :

- 1° Le projet porte sur un établissement recevant du public ;
- 2° 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 réglementation provinciale relative à l'urbanisme commercial ;
- 3° Le projet porte sur un bâtiment d'habitation de 3^{ème} ou 4^{ème} famille ou une résidence à gestion hôtelière ;
- 4° Le projet est situé en zone de risque naturel ;
- 5° Le projet comprend une demande de dérogation ou d'adaptation mineure aux règles d'urbanisme.

4. Chapitre IV : Durée de validité

Le chapitre IV porte sur la durée de validité des autorisations de construire et des décisions de non-opposition à une déclaration préalable. Il ne comporte qu'un seul article.

L'article 46 prévoit que la demande de prorogation du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable est présentée en deux exemplaires et deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Si le délai de deux mois n'est pas respecté, le bénéficiaire ne pourra se prévaloir d'une décision tacite de prolongation et devra attendre la décision expresse de l'autorité compétente, délivrée avant la date d'expiration susmentionnée.

5. Chapitre V : Conditions d'octroi

Le chapitre V prévoit les conditions d'octroi des permis de construire et des décisions de non-opposition à une déclaration préalable. Ce chapitre, composé de deux sections, reprend essentiellement les dispositions du texte actuel. Il fixe les règles d'implantation et de volume ainsi que l'aspect des constructions dans les communes non dotées d'un plan d'urbanisme directeur (article 57). Ces règles s'appliquent également dans les communes dotées d'un tel plan sans préjudice des prescriptions particulières édictées par ce dernier.

La section 1 régit l'implantation et le volume des constructions. Elle contient diverses dispositions relatives à :

- L'implantation des bâtiments,
- L'alignement par rapport à la voie et aux emprises publiques,
- L'implantation des constructions le long de l'axe des routes provinciales.

La section 2 régit l'aspect des constructions. Elle contient diverses dispositions relatives à :

- La hauteur des constructions,
- L'aspect des murs séparatifs,
- La possibilité d'aménagement d'écrans de verdure selon le type de constructions.

6. Chapitre VI : Affichage de la décision

Le chapitre VI porte sur l'affichage de la décision et l'ouverture du chantier.

L'article 56 indique que l'affichage du permis de construire doit être placé de manière visible de l'extérieur.

L'article 57 précise les conditions et les mentions obligatoires de cet affichage :

- Panneau dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres ;
- Lisibilité de la voie publique pendant la durée du chantier ;
- Mentions obligatoires du panneau : nom, raison sociale du bénéficiaire, date, numéro du permis, nature du projet, superficie du terrain etc...

Il est également précisé que, dans le cas où la réalisation des travaux est différée dans l'attente de formalités prévues par une autre législation, l'affichage doit préciser la nature de ces formalités. Cette mention est destinée à permettre un meilleur contrôle des réserves d'exécution prévues par le code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie et le chapitre VII du projet de délibération.

L'article 58 dispose que la déclaration d'ouverture de chantier peut concerner la totalité ou une tranche des travaux. Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposée contre décharge. Lorsque l'autorité compétente est la province, la déclaration est transmise en deux exemplaires afin que la commune en soit informée.

7. Chapitre VII : 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

Le chapitre VII complète le dispositif du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie relatif aux 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.

L'article 59 fait écho aux dispositions du code de l'environnement de la province Sud. Le permis de construire ne peut ainsi être exécuté que dans les délais suivants :

- 1° Un mois après la clôture de l'enquête publique ou de l'enquête publique simplifiée ou après la délivrance du récépissé de déclaration prévus pour installations classées pour la protection de l'environnement ;
- 2° Après obtention de l'autorisation de porter atteinte à un écosystème d'intérêt patrimonial.

L'article 60 prévoit que lorsque la réalisation des travaux est différée, l'arrêté de permis de construire ou la décision de non opposition à une déclaration préalable le précise.

8. Chapitre VIII : Achèvement des travaux

Le chapitre VIII porte sur l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement.

L'article 61 dispose que la déclaration attestant l'achèvement des travaux doit préciser si l'achèvement concerne la totalité ou une tranche des travaux. 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 ou déposée contre décharge. Lorsque l'autorité compétente est la province, la déclaration est transmise en deux exemplaires afin que la commune en soit informée.

L'article 62 précise que la déclaration d'achèvement de travaux est visée par la maîtrise d'œuvre et accompagnée du rapport de vérification d'un organisme de contrôle quand il s'agit d'un bâtiment d'habitation de 3^{ème} ou 4^{ème} famille ou une résidence à gestion hôtelière.

L'article 63 prévoit que l'autorité compétente vérifie la conformité des constructions réalisées à la demande ainsi qu'aux mentions particulières du permis de construire. Les services municipaux peuvent être associés à cette opération par la province quand cette dernière est compétente.

Lorsque les travaux ne sont pas conformes au permis ou à la déclaration préalable, l'article 64 dispose que le maître de l'ouvrage est informé des motifs pour lesquels le certificat de conformité ne peut être délivré.

L'article 65 indique que le maître de l'ouvrage est mis en demeure de régulariser la construction par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

9. Chapitre IX : Infractions

Le chapitre IX porte sur les infractions et décline les dispositions pénales opposables. Il institue une peine d'amende en cas de construction, par une personne physique ou morale, en méconnaissance des dispositions du présent texte. Cette peine d'amende est assortie d'une peine d'emprisonnement en cas de récidive. L'Etat sera sollicité pour procéder conformément à l'article 87 de la loi organique à l'homologation de cette peine d'emprisonnement.

Il est également prévu une contravention en cas d'inobservation de la formalité d'affichage sur le terrain.

10. Chapitre X : Dispositions transitoires et de transmission

Les derniers articles sont relatifs aux dispositions transitoires et aux modalités d'abrogation du texte actuel.

L'article 70 prévoit une entrée en vigueur du texte au premier jour du troisième mois suivant l'approbation de la délibération par l'assemblée de province. Ce délai est destiné à laisser deux mois aux services instructeurs afin de s'adapter aux nouvelles règles. A titre transitoire, les demandes de permis de construire déposées avant cette date seront instruites conformément aux dispositions réglementaires actuelles.

L'article 71 abroge l'ensemble des dispositions de la délibération modifiée n°19 du 8 juin 1973 relative au permis de construire dans la province Sud à l'exception de celles relatives au permis de construire valant division. En effet, le congrès de la Nouvelle-Calédonie n'a pas, à ce jour, défini les principes directeurs relatifs aux divisions foncières.

Par ailleurs, il convient de préciser qu'un travail d'information des administrés ainsi que des professionnels et des administrations concernés va être engagé. A cet effet, des réunions d'information seront organisées et une page internet dédiée sur le site provincial au nouveau texte mis à disposition. Ce site a pour vocation de communiquer sur les points essentiels de la réforme, de mettre à disposition les différents textes, notices et formulaires existants ainsi qu'une Foire aux questions. Un guide de l'instructeur est également en cours de rédaction.

Enfin, pour que la peine d'emprisonnement prévue à l'article 66 du présent projet de délibération soit homologuée par l'Etat, en application de l'article 87 de la loi organique n° 99-209 du 19 mars 1999 relative à la Nouvelle-Calédonie, il conviendrait que l'assemblée de la province Sud émette un vœu en ce sens.

Tel est l'objet de la présente délibération que j'ai l'honneur de soumettre à votre approbation.