



REPUBLIQUE FRANCAISE

ASSEMBLEE

SECRETARIAT GENERAL

DIRECTION DE L'EQUIPEMENT

N° 23 - 2003/APS

du 18 juillet 2003

Ampliations

Commissaire Déléguée.....	1
Gouvernement	1
Congrès.....	1
SGPS.....	2
SAPS.....	1
APS.....	40
Directions	8
Payeur.....	2
Mairies P. Sud.....	13
DEPS.....	2
JONC.....	1

DELIBERATION

**portant modification de la délibération modifiée n° 19 du 8 juin 1973
relative au permis de construire dans la province sud**

L'ASSEMBLEE DE LA PROVINCE SUD,

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

Vu la délibération modifiée n° 19 du 8 juin 1973 relative au permis de construire dans la province sud,

**A ADOPTE, EN SA SEANCE DU 18 JUILLET 2003, LES DISPOSITIONS DONT LA
TENEUR SUIT:**

ARTICLE 1er - Les articles 1, 3 à 8, 13 à 15, 23, 27, 32 et 33 de la délibération n° 19 du 8 juin 1973 susvisée sont modifiés comme suit et il est inséré après l'article 1, un article 1-1:

article 1 - Quiconque désire entreprendre une construction immobilière dans une des zones définies au présent article, destinées à quelque usage que ce soit et ne bénéficiant pas d'une exemption fixée à l'article 1-1 ci-après, doit, au préalable, obtenir un permis de construire. Le permis de construire est également exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, dès lors qu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de générer des besoins en stationnement supplémentaires, sauf cas d'exemption.

Les chalets démontables et les maisons mobiles, bien que pouvant ne pas avoir le caractère d'habitation permanente, sont soumis à la procédure du permis de construire.

Les zones géographiques soumises au permis de construire sont :

- a) à l'intérieur d'un périmètre couvert par un plan d'urbanisme approuvé ou en cours d'instruction,
- b) à l'intérieur des lotissements,
- c) dans les zones agglomérées des communes. Ne sont pas considérées comme faisant partie de la zone agglomérée et, par conséquent, ne sont pas assujetties à l'autorisation de construire, sauf si l'opération de construction s'accompagne d'une opération de division, les constructions édifiées sur des parcelles d'une superficie égale ou supérieure à 3 hectares.

Les modalités d'application de la réglementation du permis de construire dans les terres coutumières feront l'objet d'une délibération particulière.

article 1-1 - Ne sont pas considérées comme constructions soumises au permis de construire en raison de leur nature ou de leur faible dimension :

- a) les travaux d'aménagement intérieur à condition que la construction ne change pas de destination ou n'accueille pas de public,
- b) les modifications de façade sans création de surface hors œuvre brute lorsqu'elles sont conçues par un architecte ou agréé en architecture. Cette exemption ne s'applique pas dans le rayon de protection des monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire,
- c) Lorsqu'ils ne sont pas couverts, les bassins, piscines, terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm au dessus du sol,
- d) les installations temporaires implantées sur les chantiers et directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations temporaires liées à la commercialisation de bâtiments en cours de construction,
- e) le mobilier urbain lorsqu'il est implanté sur le domaine public,
- f) les dispositifs ayant la qualification de publicité, enseignes et préenseignes au sens de la réglementation sur la publicité,
- g) les clôtures sauf à l'alignement d'une voie publique,
- h) les serres n'excédant pas une hauteur de 4 mètres et une superficie totale de 2000 m² sur une même propriété foncière,
- i) les murs de soutènement d'une hauteur inférieure à 2 mètres sauf à l'alignement d'une voie publique,
- j) les ouvrages d'infrastructure des voies de communication routière ou piétonnière publique ou privée, ainsi que les ouvrages d'infrastructure techniques liés à l'activité portuaire ou aéroportuaire,
- k) les poteaux, pylônes candélabres ou éoliennes d'une hauteur inférieure à 12 mètres ainsi que les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont aucune dimension n'excède 4 mètres et, lorsque l'antenne comporte un réflecteur, lorsqu'aucune dimension de ce dernier n'excède un mètre,

- l) les modèles de construction implantés temporairement dans le cadre de foires-expositions et pendant leur durée,
- m) les statues, monuments, dans la limite d'une hauteur de 12 mètres et d'un volume de 40 m³
- n) les travaux de ravalement,
- o) les outillages nécessaires au fonctionnement de services publics et situés dans les ports et les aérodromes,
- p) les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation maritime, routière et aérienne,
- q) en ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de télécommunication et de distribution d'énergie électrique, les ouvrages et accessoires des lignes, ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 20 mètres carrés et la hauteur inférieure à 3 mètres,
- r) en ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement, les ouvrages techniques dont la surface est inférieure à 20 mètres carrés et la hauteur inférieure à 3 mètres.

article 3 - I - La première phrase du 1^{er} alinéa de l'article 3 est modifiée comme suit :

La demande de permis de construire et le dossier qui l'accompagne sont établis en trois exemplaires ou cinq pour les demandes visées à l'article 4-1 dont le nombre de constructions est supérieur à cinq.

II – Au septième tiret du premier alinéa, les mots « plan et coupe des fosses septiques » sont remplacés par « plan et coupes des dispositifs de traitement des eaux usées ».

III - la phrase suivante « L'altimétrie ne sera pas exigée dans le cas où la construction sera réalisée dans un lotissement » est abrogée.

IV - Les deux derniers alinéas de l'article 3 de la délibération n° 19 du 8 juin 1973 susvisée sont abrogés.

article 4 - La demande de permis de construire est adressée par pli recommandé avec accusé de réception ou déposée contre décharge à la direction de l'équipement de la province ou à la mairie du lieu de construction sur demande du conseil municipal. Lorsque le permis doit être délivré par le président de l'assemblée de province, le maire conserve un exemplaire de la demande et transmet les autres exemplaires au président de province dans la semaine qui suit le dépôt.

Article 4-1, 11° dans le cas d'un permis de construire valant autorisation de diviser où des équipements communs sont prévus, les statuts de l'association syndicale et l'engagement du constructeur de provoquer la réunion d'une assemblée de l'association syndicale dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou au plus tard dans l'année suivant l'attribution du premier lot, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire de l'association un organe désigné par cette assemblée.

article 5 - Les dossiers ne respectant pas l'obligation d'être établis par un architecte en application de la délibération sur l'architecture, la sécurité dans les établissements recevant du public, les immeubles d'habitation et les résidences à gestion hôtelière, sont retournés par courrier motivé au demandeur.

Si le dossier est incomplet, l'autorité compétente invite, dans le délai d'un mois à compter du dépôt de la demande, le demandeur à fournir les pièces complétant le dossier. Le dossier doit être complété dans le délai de deux mois à compter de la demande de complément.

Les dossiers incomplets qui n'ont pas été complétés dans le délai fixé précédemment sont retournés au demandeur.

Si au cours de l'instruction de nouveaux exemplaires du dossier doivent être fournis, l'autorité compétente invite le demandeur à lui fournir les pièces.

Dans les cas visés par les deux précédents alinéas, l'instruction part de la date de réception des pièces complémentaires constatées par l'avis de réception postal ou par le récépissé dans le cas de dépôt à l'autorité compétente.

article 6 dernier alinéa- Lorsque le permis est délivré par le président de l'assemblée de province, le maire de la commune fait connaître son avis motivé au directeur de l'équipement de la province. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans le délai d'un mois suivant le dépôt de la demande.

article 7 - les mots « les maires » sont abrogés.

article 8 - Le délai d'instruction est fixé à trois mois à compter de la date de dépôt de la demande par lettre recommandée avec accusé de réception ou contre récépissé.

Le délai est porté à quatre mois :

- si, au cours de l'instruction, une enquête publique s'avère nécessaire,
- en cas de permis de construire valant autorisation de diviser en propriété ou en jouissance n'ayant pas pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de cette division ou en cas de permis de construire un nombre de bâtiments n'excédant pas deux,
- en cas de permis de construire valant autorisation de diviser ou non ayant pour effet de porter le nombre de terrains issus de l'opération ou le nombre de bâtiments à plus de deux et lorsque la demande de permis contient l'accord préalable de tous les concessionnaires de réseaux public (plans visés et lettre d'accord)

Le délai est porté à six mois en cas de permis valant autorisation de diviser ou non et ayant pour effet de porter ce nombre à plus de deux.

En cas d'enquête publique, l'autorité compétente avertit par lettre recommandée avec accusé de réception le pétitionnaire de la prolongation du délai ;

article 13 - Le permis de construire est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de 24 mois à compter de la date de délivrance du permis ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

article 14 - au deuxième alinéa, au lieu de lire « par les deux derniers alinéas de l'article 3 », lire « par l'article 4 ».

article 15 - I - au premier alinéa, au lieu de lire « si le constructeur s'engage à respecter les règles générales de construction », lire « si le constructeur s'engage à respecter les règles en matière d'hygiène, de sécurité des personnes et de construction ».

II – au deuxième alinéa, les mots « de construction » sont abrogés.

article 23 - 3) la cession gratuite de terrains destinés à être affectés à certains usages publics, dans la limite de 10% de la superficie du terrain auquel s'applique la demande, pour les demandes visées à

l'article 4-1 de la présente délibération pour les opérations concernant plus de cinq constructions ou dix logements. Au delà de cette superficie, la réserve de terrain donne lieu à indemnisation compensant le dommage direct, matériel et certain subi par le constructeur.

Article 27 – Dans le cas particulier d'un propriétaire ayant obtenu l'autorisation d'utilisation du domaine maritime terrestre mitoyen de sa propriété, le terrain, considéré pour l'application des prescriptions du présent chapitre 2, sera constitué de la réunion de la propriété et du domaine maritime ayant fait l'objet de l'autorisation d'utilisation.

Des dérogations aux règles édictées au présent chapitre peuvent être accordées par l'autorité compétente après avis du comité d'aménagement et d'urbanisme de la province Sud en raison de la topographie du terrain ou de la desserte par des voies publiques.

article 32 deuxième, troisième et quatrième alinéas -

En outre, dans les huit jours de la délivrance expresse ou tacite du permis de construire, un extrait du permis ou une copie de la lettre visée à l'alinéa précédent est affichée à la mairie pendant trois mois.

Toute personne intéressée peut consulter auprès de l'autorité compétente, aux jours et heures fixés par le directeur le dossier de demande de permis de construire sous réserve, pour satisfaire aux dispositions de la loi du 17 juillet 1978 sur la communication des documents administratifs, d'occulter les mentions dont la communication porterait atteinte à la vie privée du demandeur.

Le bénéficiaire du permis dépose ou adresse, lors de l'ouverture du chantier, à l'autorité compétente une déclaration d'ouverture de chantier selon l'imprimé joint à la présente délibération.

Article 33 - 1^{er} alinéa complété par la phrase suivante : Elle est transmise, par l'autorité qui la reçoit, au secrétariat de la commission provinciale de sécurité lorsqu'elle concerne un établissement recevant du public, un immeuble d'habitation de 3^{ème} et 4^{ème} famille et une résidence à gestion hôtelière.

ARTICLE 2 - La présente délibération sera transmise à Monsieur le Commissaire délégué de la République et publiée au Journal officiel de la Nouvelle-Calédonie.

La Présidente de séance,

Marianne DEVAUX