



REPUBLIQUE FRANCAISE

NOUVELLE-CALÉDONIE

PROVINCE NORD

Délibération n° 2018- **300** /APN du 23 novembre 2018 **CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
CONFORMÉMENT A
L'ARTICLE 204
DE LA LOI 99-209**
relative au permis de construire et à la déclaration préalable

L'assemblée de la province Nord,

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

Vu la loi modifiée n° 99-210 du 19 mars 1999 relative à la Nouvelle-Calédonie ;

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

Vu le code de commerce applicable en Nouvelle-Calédonie ;

Vu le code de l'habitat aidé en province Nord ;

Vu le code de l'environnement de la province Nord ;

Vu la délibération n° 48/CP du 10 mai 1989 réglementant les zones d'aménagement concerté en Nouvelle-Calédonie ;

Vu la délibération modifiée n° 73 du 21 août 1997 relative à l'architecture ;

Vu la délibération n° 315 du 30 août 2013 relative à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public ;

Vu la délibération modifiée n° 53-2005/APN du 15 avril 2005 réglementant les différentes procédures de division et de réunion foncières ;

Vu la délibération modifiée n° 54-2005/APN du 15 avril 2005 relative à l'urbanisme commercial ;

Vu la délibération n° 2008-152/APN du 1^{er} juillet 2008 instituant le nouveau code de développement de la province Nord (CODEV-PN) ;

Vu la délibération n° 2011-110/APN du 29 avril 2011 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes ;

Vu l'avis favorable du comité d'aménagement et d'urbanisme de la province Nord du 25 septembre 2018 ;

Considérant l'avis favorable de la commission de l'aménagement et du foncier en date du 6 novembre 2018 ;

A adopté en sa séance du 23 novembre 2018 les dispositions suivantes :

Article 1^{er} : Les dispositions annexées à la présente délibération constituent le titre II de la partie III du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie, intitulées « règles d'urbanisme applicables en province Nord ».

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

Article 2 : Est abrogée la délibération n°2016-258/APN du 28 octobre 2016 relative au permis de construire et à la déclaration préalable ;

Article 3 : La présente délibération sera transmise à la commissaire déléguée de la République pour la province Nord et publiée au *Journal officiel* de la Nouvelle-Calédonie.

Le Président de l'Assemblée
de la Province Nord
PAUL NEAOUTYINE

PARTIE III – REGLES D'URBANISME APPLICABLES EN PROVINCE NORD

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 PN. 221-1 : Doivent notamment être précédées de la délivrance d'un **permis de construire**, en application du 1^{er} alinéa de l'article Lp. 121-1 :

- 1° Les constructions nouvelles ayant une surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) supérieure à 20 mètres carrés ;
- 2° Les constructions nouvelles adossées à un immeuble classé ou inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, en application du titre II du livre II du code de l'environnement de la province Nord, relatif aux sites et au patrimoine.

Doivent être précédés de la délivrance d'un **permis de construire**, en application du 2^{ème} alinéa de l'article Lp. 121-1, les travaux suivants, effectués sur des constructions existantes :

- 1° Les travaux ayant pour effet de créer une surface hors œuvre brute (SHOB) supplémentaire supérieure à 20 mètres carrés ;
- 2° Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur ou l'aménagement intérieur d'une construction existante, dès lors qu'ils entraînent un changement de destination ;
- 3° Les travaux portant sur un établissement recevant du public, au sens de la réglementation relative à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public ;
- 4° Les travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, en application du titre II du livre II du code de l'environnement de la province Nord, relatif aux sites et au patrimoine.

Article PN. 221-2 : Doivent être précédés d'une déclaration préalable les ouvrages, constructions, aménagements, installations et travaux suivants :

- 1° Les constructions nouvelles ayant une surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) supérieure ou égale 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 hors œuvre brute (SHOB) supplémentaire supérieure ou égale à 6 mètres carrés et inférieure ou égale à 20 mètres carrés ;
- 3° Les travaux portant sur une construction existante et ayant pour effet de créer une surface hors œuvre nette (SHON) supplémentaire ;
- 4° À l'exception des travaux de ravalement, les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'une construction existante, lorsqu'ils n'entraînent pas de changement de destination ;
- 5° Les travaux de ravalement effectués sur un immeuble classé ou inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, en application du code de l'environnement de la province Nord, ou sur un immeuble situé dans une zone faisant l'objet d'une préservation particulière en application du titre II du livre II du code de l'environnement de la province Nord, relatif aux sites et au patrimoine ;
- 6° Les piscines privées ;
- 7° À l'exception des cas où ils font l'objet d'un permis de construire, d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de lotir, les travaux de déblais et de remblais, ainsi que les ouvrages associés, dès lors qu'ils se trouvent situés dans une zone potentiellement exposée à risque naturel ou dans une zone urbanisée ;
- 8° Les terrasses couvertes et les farés, sans limite de surface de plancher ou de hauteur ;
- 9° Les serres, sans limite de surface de plancher ou de hauteur ;
- 10° 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 ;
- 11° Les poteaux, pylônes et candélabres d'une hauteur supérieure ou égale à 12 mètres ;
- 12° Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont une des dimensions est

- supérieure ou égale à 4 mètres ;
- 13° Les éoliennes dont le mât a une hauteur supérieure ou égale à 12 mètres ;
 - 14° Les statues et monuments d'une hauteur supérieure ou égale à 12 mètres ;
 - 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 (SHOB) 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 kW.

Les hauteurs mentionnées au présent article sont mesurées à partir du niveau du sol.

Article PN. 221-3 : Les ouvrages, constructions, aménagements, installations et travaux autres que ceux mentionnés aux articles PN. 221-1 et PN. 221-2 sont dispensés de toute formalité.

En application de l'article Lp. 121-3, sont notamment dispensés de toute formalité :

- 1° Les constructions nouvelles ayant une surface hors œuvre brute (SHOB) inférieure à 6 mètres carrés ;
- 2° Les travaux portant sur une construction existante et ayant pour effet de créer une surface hors œuvre brute (SHOB) supplémentaire inférieure à 6 mètres carrés ;
- 3° Les travaux de ravalement, en dehors des cas prévus au 5° de l'article PN. 221-2 ;
- 4° Les terrasses non couvertes ;
- 5° Les clôtures et les murs autres que ceux implantés en bordure d'une voie publique ou ouverte au public, les murs d'une hauteur inférieure à 2 mètres quelle que soit leur implantation, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestières ;
- 6° Les poteaux, pylônes et candélabres d'une hauteur inférieure à 12 mètres ;
- 7° Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont les dimensions sont inférieures à 4 mètres ;
- 8° Les éoliennes dont le mât a une hauteur inférieure à 12 mètres ;
- 9° Les statues et monuments d'une hauteur inférieure à 12 mètres ;
- 10° 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 hors œuvre brute est inférieure ou égale à 20 mètres carrés ou dont la hauteur est inférieure à 3 mètres ;
- 11° Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol et dont la puissance crête est inférieure à 250 kW ;
- 12° Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière ;
- 13° Le mobilier urbain ;
- 14° Les dispositifs ayant la qualification de publicité, enseignes et pré-enseignes, au sens de la réglementation relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes en province Nord ;
- 15° 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 nécessaires à la recherche scientifique ou directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, routière ou aérienne ;
- 16° 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.
A l'issue de cette durée, le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial ;
- 17° Les ouvrages de stockage tels que les silos ou les citernes.

Les hauteurs mentionnées au présent article sont mesurées à partir du niveau du sol.

Article PN. 221-4 : Les différentes catégories de destination pouvant être retenues pour les constructions sont :

- 1° L'habitation,

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

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 PN. 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 Nord.

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

Paragraphe 1 : Composition du dossier

Article PN. 221-6 : La demande de permis de construire ou la déclaration préalable **comprend** :

- 1° Les mentions indiquées aux articles PN. 221-7, PN. 221-8, PN. 221-9 et PN. 221-10 ;
- 2° Les pièces dont la liste est fixée aux articles PN. 221-11 et PN. 221-12 ;
- 3° Les pièces supplémentaires dont la liste est fixée aux articles PN. 221-13 à PN. 221-21.

Aucune autre information ou pièce que celles indiquées aux articles PN. 221-11 à PN. 221-21 ne peut être exigée par le service instructeur.

Article PN. 221-7 : Le **formulaire** de demande de permis de construire ou le formulaire de 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, par référence aux différentes destinations mentionnées à l'article PN. 221-4 ;
- 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, par référence aux différentes destinations mentionnées à l'article PN. 221-4 ;

10° Le cas échéant, que le projet concerne un établissement recevant du public ;

11° Le cas échéant, que le projet est soumis à une des autorisations prévues par le code de l'environnement de la province Nord au titre 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 réglementation relative à l'urbanisme commercial en province Nord.

Article PN. 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 PN. 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 PN. 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, lorsque celui-ci est soumis au recours obligatoire à un architecte, en application de la réglementation relative à l'architecture.

Article PN. 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 orienté, établi à une échelle appropriée. Ce plan doit comporter notamment l'indication de la nature des voies d'accès et montrer clairement la position de la parcelle dans son environnement ;

3° Un plan de masse, coté et établi à une échelle appropriée, comportant les limites du terrain, l'implantation des constructions à édifier ou à modifier, l'implantation des constructions existantes, les espaces verts conservés ou créés, l'implantation des stationnements, la voirie interne, les réseaux extérieurs existants, les éventuelles servitudes publiques ou privées et toutes indications nécessaires à la compréhension parfaite du terrain ;

4° 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, ces plans font apparaître également l'état initial et l'état futur ;

5° Des plans de façades de la construction. Le cas échéant, lorsque le projet a pour effet de modifier les façades ou les toitures d'un bâtiment existant, un plan des façades faisant apparaître l'état initial et l'état futur ;

6° Un plan de distribution des différents niveaux de la construction, coté et établi à une échelle appropriée avec indication 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° Un plan du réseau d'alimentation en eau potable ;

8° Lorsque le projet nécessite la création ou la modification d'un dispositif d'assainissement non collectif, les plans d'assainissement faisant apparaître :

- les réseaux de collecte ;
- les conduites de ventilation ;
- les ouvrages de prétraitement et de traitement ;
- le réseau d'eaux pluviales ;
- les réseaux d'évacuation des eaux traitées jusqu'à l'exutoire ;
- les vues en coupe des ouvrages de prétraitement et de traitement.

Le dispositif devra se conformer aux dispositions du code de l'environnement de la province Nord relatives à l'assainissement non collectif.

Article PN. 221-12 : Le **dossier joint à la déclaration préalable** comprend :

1° Pour les travaux mentionnés aux 1°, 2° et 3° et 4° de l'article PN. 221-2 :

- le plan de situation du terrain et le plan de masse visés aux 2° et 3° de l'article PN. 221-11 ;
- un schéma des façades à modifier, à une échelle appropriée, ou des photographies des façades faisant apparaître les modifications projetées.

- 2° Pour les travaux mentionnés au 3° de l'article PN 221-2 :
- Un plan de distribution côté et établi à une échelle appropriée faisant apparaître l'existant et les travaux projetés.
- 3° Pour les travaux de ravalement mentionnés au 5° de l'article PN. 221-2 :
- le plan de situation du terrain et le plan de masse visés aux 2° et 3° de l'article PN. 221-11 ;
 - un schéma des façades à modifier, à une échelle appropriée, ou des photographies des de la ou des façade(s) concernées ;
 - la présentation de la couleur retenue.
- 4° Pour les travaux de piscine mentionnés au 6° de l'article PN 221-2 :
- le plan de situation du terrain et le plan de masse visés aux 2° et 3° de l'article PN. 221-11 ;
 - le plan en coupe dans la mesure où le profil du terrain est modifié par les travaux projetés ;
 - une fiche technique décrivant la conception de la piscine (matériaux, dimensions dont la profondeur, volume d'eau, dispositif de filtration et, le cas échéant, de vidange) ;
- 5° Pour les travaux mentionnés aux 7° de l'article PN. 221-2 :
- le plan de situation du terrain visé au 2° de l'article PN. 221-11 ;
 - un levé topographique du terrain (état initial) ;
 - un plan représentant la modification de topographie envisagée (après travaux) ;
 - le volume approximatif des déblais et/ou remblais à réaliser et la nature des matériaux ;
 - un plan décrivant le drainage naturel et les modifications devant être apportés ;
 - une note indiquant les modalités d'organisation du chantier et précisant notamment le lieu de stockage des matériaux, en cas de déblais, ainsi que les itinéraires empruntés par les engins.
- 6° Pour les travaux mentionnés aux 8° et 9° de l'article PN. 221-2 :
- le plan de situation du terrain et le plan de masse visés aux 2° et 3° de l'article PN. 221-11 ;
 - un schéma des façades à créer ou à modifier, à une échelle appropriée, ou des photographies des façades faisant apparaître les modifications projetées.
- 7° Pour les travaux mentionnés aux 10° à 16° de l'article PN. 221-2 :
- le plan de situation du terrain visé au 2° de l'article PN. 221-11 ;
 - un croquis des ouvrages projetés ;
 - la nature des travaux ;
 - la dimension et la nature des matériaux à utiliser.

Article PN. 221-13 : Lorsque le projet est soumis au recours obligatoire à un **architecte**, en application de la réglementation relative à l'architecture, lorsqu'il est soumis à **notice ou étude d'impact**, en application du code de l'environnement de la province Nord, ou lorsqu'il est situé dans une zone faisant l'objet d'une préservation particulière en application du titre II du livre II du code de l'environnement de la province Nord, relatif aux sites et au **patrimoine**, 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 PN. 221-14 : Lorsque le projet 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 PN. 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 n° 54-2005/APN du 15 avril 2005 relative à l'**urbanisme commercial** en province Nord, un justificatif attestant du dépôt du dossier de demande d'autorisation.

Article PN. 221-16 : Lorsque le projet consiste en une construction adossée à un immeuble classé ou inscrit à l'inventaire supplémentaire des **monuments historiques**, en application du code de l'environnement de la province Nord, le dossier comprend également l'autorisation du président de l'assemblée de province.

Article PN. 221-17 : Lorsque le projet porte sur une **installation classée** pour la protection de l'environnement, en application du code de l'environnement de la province Nord, le dossier comprend également, s'ils ont été délivrés, l'arrêté d'autorisation délivré ou le récépissé de déclaration ou, à défaut, un justificatif du dépôt auprès du service instructeur de la demande d'autorisation ou d'autorisation simplifiée ou de la déclaration.

Article PN. 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 note indiquant le lien entre le projet et l'activité concernée ;
- 2° Le cas échéant, un justificatif attestant que le projet est susceptible de bénéficier d'une aide provinciale au développement, comme celle notamment prévue par le code du développement de la province Nord (CODEV-PN).

Article PN. 221-19 : Lorsque le projet porte à **plus de deux** le nombre de constructions sur un même terrain ou consiste en la construction d'un **immeuble collectif**, à l'exception des projets constituant un groupe d'habitations au sens de l'article 46 de la délibération modifiée n° 53-2005/APN du 15 avril 2005 réglementant les différentes procédures de division et de réunion foncières, 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, le cas échéant les plans seront approuvés préalablement par les services publics, concessionnaires et fermiers concernés ;
- 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 PN. 221-20 : Lorsque le projet est situé dans un **lotissement** dont le promoteur a été autorisé, en application de l'article 29 b) de la délibération précitée n° 53-2005/APN du 15 avril 2005, à procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution de tout ou partie des travaux prescrits, le dossier comprend également l'attestation prévue au 2^{ème} alinéa de l'article 36 de cette délibération.

Lorsque le projet constitue un **groupe d'habitations**, au sens de l'article 46 de la délibération précitée n° 53-2005/APN du 15 avril 2005, dont le promoteur a été autorisé, en application de l'article 29 b) de la délibération précitée n° 53-2005/APN du 15 avril 2005, à procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution de tout ou partie des travaux prescrits, le dossier comprend également l'attestation prévue au 2^{ème} alinéa de l'article 36 de cette délibération, conformément aux dispositions de l'article 50.

Article PN. 221-21 : Lorsque le projet est potentiellement exposé à un **risque d'inondation**, le dossier comprend également un levé topographique du terrain d'assiette du projet, établi par un géomètre-expert ou un topographe.

Lorsque le projet est potentiellement exposé à tout autre **risque naturel**, le dossier comprend 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 de déterminer les prescriptions qui y sont liées.

Paragraphe 2 : Modalités de dépôt du dossier

Article PN. 221-22 : La demande du **permis de construire** et le dossier qui l'accompagne sont établis :

- en un exemplaire dans les cas prévus au 4^{ème} alinéa du présent article ;
- en trois exemplaires dans tous les autres cas.

Le service instructeur peut également demander la transmission du dossier sur support dématérialisé lorsque le projet :

- 1° Est soumis au recours obligatoire à un architecte, en application de la réglementation relative à l'architecture ;
- 2° Porte sur un établissement recevant du public ;
- 3° Est soumis à notice ou étude d'impact, en application du code de l'environnement de la province Nord ;
- 4° Est susceptible de bénéficier d'une aide en application des dispositions du code de l'habitat aidé en province Nord.

Article PN. 221-23 : La **déclaration préalable** et le dossier qui l'accompagne sont établis en deux exemplaires.

Article PN. 221-24 : Un **exemplaire supplémentaire** du dossier est fourni lorsque le projet est situé dans une zone faisant l'objet d'une préservation particulière en application du titre II du livre II du code de l'environnement de la province Nord, relatif aux sites et au patrimoine.

Article PN. 221-25 : Dans le cadre de l'instruction et dans le délai d'un mois suivant la réception de la demande de permis de construire ou de la déclaration préalable par le service instructeur, des **exemplaires supplémentaires** du dossier peuvent être demandés au pétitionnaire ou au déclarant.

Article PN. 221-26 : 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 ou a été confiée par la commune aux services provinciaux, la demande de permis de construire ou la déclaration préalable peut être adressée ou déposée, dans les mêmes conditions, à la **mairie** de la commune dans laquelle le projet est envisagé.

Le maire transmet **sans délai** la demande de permis de construire ou la déclaration préalable au service instructeur de la province.

Article PN. 221-27 : Dans les quinze jours qui suivent la réception, par le service instructeur, de la demande de permis de construire ou de la déclaration préalable et pendant toute la durée d'instruction de celle-ci, le service instructeur procède à l'affichage, sous la forme d'une liste, des demandes de permis de construire et des déclarations préalables en cours d'instruction. Cette liste précise les caractéristiques essentielles des projets.

Lorsque l'instruction du projet relève de la compétence de la province ou a été confiée par la commune aux services provinciaux, le service instructeur informe sans délai le maire de la commune concernée du dépôt de toute nouvelle demande de permis de construire ou de toute la déclaration préalable.

Une liste des demandes de permis de construire et des déclarations préalables en cours d'instruction est tenue à jour et affichée à la mairie de chaque commune.

Paragraphe 3 : Enregistrement des demandes et des déclarations

Article PN. 221-28 : Dans le délai d'une semaine à compter de la réception, par le service instructeur, de la demande de permis de construire ou de la déclaration préalable, ce service affecte un numéro d'enregistrement à la demande ou à la déclaration et en délivre **récépissé**.

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 à l'article PN. 221-37.

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

Article PN. 221-29 : 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 de la réglementation relative à l'architecture.

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 PN 221-30 : Le dossier est **réputé complet** si le service instructeur n'a pas, dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande de permis de construire ou de la déclaration préalable, par ce service, notifié au pétitionnaire ou au déclarant la liste des pièces manquantes, dans les conditions prévues à l'article PN-221-31.

Article PN 221-31 : Lorsque le dossier ne comprend pas les pièces exigées en application de la sous-section 1 de la présente section, 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 PN 221-32 : L'envoi prévu à l'article PN 221-31 précise que :

- 1° Les pièces manquantes doivent être adressées au service instructeur dans le délai de trois mois à compter de sa réception ;
- 2° À 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 PN 221-33 : 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 PN 221-34 : Si dans le délai d'un mois mentionné à l'article PN 221-31, 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 PN 221-32.

Article PN 221-35 : Une demande de production de pièces manquantes notifiée après la fin du délai d'un mois prévu à l'article PN 221-31 n'a pas pour effet de modifier les délais d'instruction définis aux articles Lp 121-4 et PN 221-37.

Article PN 221-36 : 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 d'une nouvelle déclaration.

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

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

Article PN 221-37 : Le délai d'instruction de droit commun des demandes de permis de construire et des déclarations préalables prévus par l'article Lp. 121-4 est **majoré de deux 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 par le code de l'environnement de la province Nord ;
- 3° Lorsque le projet est soumis à autorisation en application de la réglementation relative à l'urbanisme commercial en province Nord ;
- 4° Lorsque le projet porte sur la construction de plus de deux bâtiments sur un même terrain ;
- 5° Lorsque le projet est situé dans une zone faisant l'objet d'une préservation particulière en application du titre II du livre II du code de l'environnement de la province Nord, relatif aux sites et au patrimoine ;
- 6° Lorsque le projet est situé dans une zone potentielle exposée à un risque naturel ;
- 7° 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 PN 221-38 : Les majorations de délai prévues à l'article PN. 221-37 ne sont **pas cumulables** entre elles.

Article PN 221-39 : Lorsque le délai d'instruction de droit commun prévu par l'article Lp. 121-4 est majoré en application de l'article PN. 221-37, le service instructeur notifie au pétitionnaire ou au déclarant, dans le **délai d'un mois** à compter 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 PN 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 condition d'avoir été notifiées au pétitionnaire ou au déclarant.

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

Article PN 221-40 : Le service instructeur 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 l'instruction du projet relève de la compétence de la province ou a été confiée par la commune aux services provinciaux, le maire de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés est consulté.

Article PN 221-41 : Les personnes publiques, services ou commissions disposent d'un délai **d'un mois** pour faire parvenir au service instructeur 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 par le code de l'environnement de la province Nord ;
- 2° Lorsque le projet est situé dans une zone faisant l'objet d'une préservation particulière en application du titre II du livre II du code de l'environnement de la province Nord, relatif aux sites et au patrimoine.

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 PN 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 PN 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 PN. 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 PN. 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 n° 54-2005/APN du 15 avril 2005 relative à l'urbanisme commercial en province Nord ;
- 3° Lorsque le projet est potentiellement exposé à un risque naturel ;
- 4° Lorsque le projet comprend une demande de dérogation ou d'adaptation mineure aux règles d'urbanisme.
- 5°

Section 4 : Durée de validité

Article PN. 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, **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 : Surface minimum des terrains constructibles

Article PN 221-47 : Le permis de construire ou la décision de non opposition à la déclaration préalable ne peut être accordé que si la surface de la parcelle est supérieure ou égale à :

- 12 ares (1 200 mètres carré) lorsque le terrain n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif ;
- 8 ares (800 mètres carré) lorsque le terrain est desservi par un réseau d'assainissement collectif.

Les dispositions du 1^{er} alinéa ne s'appliquent pas :

- à l'implantation d'équipements d'intérêt public et/ou nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque ceux-ci sont réalisés par ou pour des collectivités ou établissements publics, sous réserve du respect de la réglementation applicable en matière d'assainissement ;
- aux travaux portant sur des lots issus de villages ou de groupes d'habitations historiques liés à l'activité minière ;
- dans les communes dotées d'un plan d'urbanisme directeur rendu public ou approuvé dans lesquels les zones urbaines denses (centre-village) sont identifiées, dès lors que le terrain est desservi par un réseau d'assainissement collectif.

Sous-section 2 : Implantation et volume des constructions

Article PN 221-48 : Il peut être imposé que les bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire soient implantés de telle manière que la **distance entre les façades** en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à trois 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 PN. 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 PN. 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 PN. 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 3 : Aspect des constructions

Article PN. 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 ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable à une **hauteur supérieure à la hauteur moyenne** des constructions avoisinantes, peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Article PN. 221-53 : Les **murs séparatifs et les murs aveugles** apparents 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 PN. 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 PN. 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 PN. 221-56 : L'affichage de la décision, prévu à l'article R. 121-9, doit être placé de manière **visible** de l'extérieur.

Article PN. 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 PN. 221-58 : En application des 2^{ème} et 3^{ème} alinéas de l'article R. 121-9, un extrait du permis de construire ou de la déclaration préalable est publié par voie d'affichage à la mairie et, le cas échéant, dans les locaux des services provinciaux, **dans les huit jours** de la délivrance expresse ou tacite du permis ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable et **pendant deux mois**.

Article PN. 221-59 : 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 à l'autorité compétente ou déposée, contre décharge, au service instructeur.

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 PN. 221-60 : En application du code de l'environnement de la province Nord, le permis de construire ne peut être exécuté qu'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**.

Article PN. 221-61 : 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 PN. 221-60, la décision en fait expressément la réserve.

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

Article PN. 221-62 : 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 à l'autorité compétente ou déposée contre décharge au service instructeur.

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 à une adresse électronique, les courriers de l'autorité compétente sont envoyés et réceptionnés dans les conditions définies par l'article PN. 221-5.

Article PN. 221-63 : L'autorité compétente vérifie que les constructions réalisées sont conformes aux travaux décrits dans la demande ainsi qu'aux prescriptions du permis de construire ou de la décision de non opposition à la déclaration préalable.

Lorsque l'instruction de la demande de permis de construire ou de la déclaration préalable relève de la compétence de la province ou a été confiée par la commune aux services de la province, cette opération est réalisée par les services provinciaux.

Article PN. 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 PN. 221-65 : La mise en demeure mentionnée à l'article R. 121-16 est notifiée au maître de l'ouvrage.

Section 9 : Infractions

Article PN. 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.

Article PN. 221-67 : Les personnes morales peuvent être déclarées responsables dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal des infractions définies à l'article PN. 221-66.

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 PN. 221-68 : En cas de condamnation d'une personne physique ou morale pour une infraction prévue à l'article PN. 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.