





## Abréviations – Acronymes

<b>AEP</b>	Alimentation en eau potable
<b>APN</b>	Assemblée de la province Nord
<b>CE</b>	Code de l'environnement
<b>CEPN</b>	Code de l'environnement de la province Nord
<b>CHAPN</b>	Code de l'habitat aidé en province Nord
<b>CUNC</b>	Code de l'urbanisme de Nouvelle-Calédonie
<b>DAF-PN</b>	Direction de l'aménagement et du foncier de la province Nord
<b>DOC</b>	Déclaration d'ouverture de chantier
<b>DP</b>	Déclaration préalable
<b>ERP</b>	Établissement recevant du public
<b>ICPE</b>	Installation classée pour la protection de l'environnement
<b>MH</b>	Monument historique
<b>PC</b>	Permis de construire
<b>PUD</b>	Plan d'urbanisme directeur
<b>SHOB</b>	Surface de plancher hors œuvre brut
<b>SHON</b>	Surface de plancher hors œuvre net
<b>UC</b>	Urbanisme commercial



# Sommaire

<b>Abréviations - Acronymes</b>	<b>p. 2</b>
<b>Vous avez un projet immobilier : quelles sont vos obligations administratives ?</b>	<b>p. 4</b>
<b>Fiches pratiques</b>	<b>p. 5-18</b>
<b>Fiche 1 :</b> Votre projet doit-il être autorisé ?	p. 5
<b>Fiche 2 :</b> Les documents à fournir dans votre dossier.	p. 6-9
<b>Fiche 3 :</b> Comment déposer votre demande de permis de construire ou votre déclaration préalable ?	p. 10
<b>Fiche 4 :</b> Dans quels délais votre permis vous est-il délivré ?	p. 11
<b>Fiche 5 :</b> Comment l'administration prend-elle sa décision ?	p. 12-13
<b>Fiche 6 :</b> Quelles conditions votre projet doit-il remplir pour être autorisé ?	p. 14-15
<b>Fiche 7 :</b> Lancement des travaux : quelles sont vos obligations sur le terrain ?	p. 16
<b>Fiche 8 :</b> Vos travaux s'achèvent : vous avez encore des obligations administratives.	p. 17
<b>Fiche 9 :</b> Pourquoi il faut respecter la réglementation : les sanctions.	p. 18
<b>Formulaires</b>	<b>p. 19</b>
Demande de permis de construire	
Déclaration préalable aux ouvrages et aménagements divers	

## Pour tout renseignement

Adressez-vous au service instructeur des demandes de permis de construire :  
le service « Aménagement et urbanisme » de la Direction de l'aménagement  
et du foncier de la province Nord.

Horaires d'ouverture : tous les jours de 7h30 à 11h30 et  
de 12h15 à 16h00.

Courriel : [urbanisme@province-nord.nc](mailto:urbanisme@province-nord.nc)  
Tél. : 47 72 00 - Fax : 47 71 91  
Hôtel de la province Nord - BP 41 - 98 860 Koné



# Vous avez un projet immobilier : quelles sont vos obligations administratives ?



**Si vous voulez effectuer des travaux de construction immobilière, d'aménagement, de rénovation, procéder à des installations au sol, la loi vous impose des obligations administratives. Pourquoi ? Parce qu'il faut vérifier que votre projet est conforme aux règles et servitudes d'urbanisme qui s'appliquent en Nouvelle-Calédonie et plus particulièrement, en province Nord.**

Dans certains cas, il vous faudra obtenir **un permis de construire**. Dans d'autres cas, il vous suffira d'effectuer, auprès de l'administration, **une déclaration préalable** à vos travaux. Enfin, certains projets ne sont soumis à aucune de ces formalités mais doivent quand même respecter quelques règles de salubrité et de sécurité publique.

**> Ce livret est destiné à vous guider. Vous saurez, en le lisant, quelles sont, dans votre cas précis, les démarches à accomplir.**

**Attention, en 2015, la réglementation a changé !**

## - Permis de construire

Si votre demande est recevable, l'autorité compétente en province Nord vous délivrera l'autorisation nécessaire à la réalisation de votre projet. En l'absence de réponse de cette autorité dans le délai prévu par la réglementation, vous bénéficierez d'un permis de construire tacite, à quelques exceptions près.

## - Déclaration préalable

Dans cette procédure simplifiée pour certains travaux, ouvrages, constructions, aménagements et installations, l'autorité compétente enregistrera votre déclaration mais ne se bornera pas à cela. Elle disposera d'un délai de deux mois pour effectuer un contrôle des travaux projetés. Si elle ne manifeste pas son opposition au terme de ce délai, vous bénéficierez d'une « décision tacite de non-opposition à déclaration préalable » et vous pourrez entreprendre vos travaux. L'autorité peut aussi prendre un arrêté pour assortir sa décision de non-opposition de prescriptions particulières.

4

## Remarques

1. L'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme, à laquelle il est fait référence dans ce livret, est soit le maire de la commune dans laquelle se situe votre projet lorsqu'elle est dotée d'un PUD, soit le président de l'assemblée de la province Nord. Les communes de la province Nord délèguent en général l'instruction des dossiers d'autorisation d'urbanisme au service Aménagement et urbanisme de la province Nord. Dans ce livret, ce service est désigné par « le service instructeur ».

2. Les autorisations d'urbanisme (permis de construire, non-opposition à déclaration préalable) témoignent que votre projet respecte les règles d'urbanisme. Elles ne garantissent pas que vous respectez le droit privé (droit de propriété, etc.). Par conséquent, toute personne s'estimant lésée par votre projet pourra saisir les tribunaux civils, même si vous avez obtenu une autorisation d'urbanisme.

3. Les autorisations d'urbanisme évoquées dans ce livret ne s'appliquent pas aux terres coutumières, comme l'indique l'article Lp. 111-1 du CUNC.

## Code de l'urbanisme

### La loi applicable

Les règles expliquées dans ce livret font partie du code de l'urbanisme de Nouvelle-Calédonie (le « CUNC »). Elles sont issues de :

- la loi du pays n° 2015-1 du 13 février 2015 relative à la partie législative du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie ;
- la délibération n° 12/CP du 18 mars 2015 relative à la partie réglementaire du code de l'urbanisme ;
- la délibération n° 2016-258 APN du 28 octobre 2016 relative au permis de construire et à la déclaration préalable en province Nord.

Dans ce livret, les références à ces trois textes sont notées respectivement : « Article Lp... » ; « Article R... » et « Article PN... ».

Ce livret ne se substitue pas au texte de la réglementation applicable, auquel il est conseillé de se reporter pour une connaissance exhaustive du régime des autorisations d'urbanisme.

### Votre projet, c'est...

- une **nouvelle construction** dont la SHOB est supérieure à 20 m<sup>2</sup>.
- une **nouvelle construction** adossée à un site classé ou à un monument historique.
- d'ajouter, à une **construction existante**, une SHOB supérieure à 20 m<sup>2</sup>.
- de modifier l'aspect extérieur ou l'aménagement intérieur d'une **construction existante** avec changement de destination<sup>1</sup>.
- de faire des travaux sur un établissement recevant du public.
- de faire des travaux sur un immeuble classé ou un monument historique.

➔ **Vous avez besoin d'un permis de construire [article PN. 221-1].**

### Votre projet, c'est...

- une **nouvelle construction** dont la SHOB est supérieure ou égale<sup>2</sup> à 6 m<sup>2</sup> mais inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.
- d'ajouter, à une **construction existante**, de la SHON ou une SHOB supérieure à 6 m<sup>2</sup> mais inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.
- de modifier l'aspect extérieur d'une **construction existante**, sans changement de destination<sup>3</sup>, sauf travaux de ravalement.
- de faire des travaux de ravalement sur un immeuble classé ou un monument historique.
- de faire des travaux pour une piscine, une serre, une terrasse couverte ou un faré.
- de faire des travaux de déblais ou de remblais dans une zone à risque ou urbanisée.
- d'ériger une clôture ou un mur en bordure de voie publique ou ouverte au public, ou un mur de hauteur supérieure ou égale à 2 m.
- d'ériger un poteau, un pylône ou un candélabre de hauteur égale ou supérieure à 12 m.
- d'installer une antenne d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure ou égale à 4 m.
- de construire une éolienne dont le mât a une hauteur supérieure à 12 m.
- d'ériger une statue ou un monument dont la hauteur est supérieure ou égale à 12 m.
- de construire les ouvrages techniques des installations nécessaires au fonctionnement des services publics dont la SHOB est supérieure à 20 m<sup>2</sup> ou dont la hauteur est inférieure ou égale à 3 m.
- d'installer des panneaux solaires dont la puissance crête est supérieure à 250 kW.

### Remarque

À la lecture littérale des textes réglementaires, la construction de terrasses couvertes et de farés pourrait être soumise autant à permis de construire qu'à déclaration préalable. En pratique, le service instructeur de la province Nord lui applique uniquement le régime de la déclaration préalable. Il est envisagé de reformuler la délibération provinciale dès que possible pour bien fixer ce principe.

5

➔ **Vous n'avez pas besoin d'un permis de construire mais vous devez faire une déclaration préalable à l'administration provinciale [article PN. 221-2].**

➔ **Dans tous les autres cas, vous n'avez besoin d'aucune autorisation. Par exemple, pas besoin d'autorisation :**

- pour construire un bâtiment dont la SHOB est inférieure à 6 m<sup>2</sup> ou une terrasse non couverte ou une clôture pour une activité agricole ;
- pour installer un caveau dans un cimetière ou du mobilier urbain ;
- pour ériger une antenne d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont toutes les dimensions<sup>4</sup> sont inférieures à 4 m.

1. Le changement de destination signifie que la construction passe, en totalité ou en partie, d'une utilisation à une autre et peut donc se voir imposer des règles d'urbanisme différentes. Exemple : changer une habitation en local commercial.

2. L'article PN. 221-2 ayant omis la mention « ou égale », le service instructeur de la province Nord applique en pratique cette mesure aux travaux créant une SHOB égale à 6 m<sup>2</sup> pour les encadrer.

3. Voir note 1 ci-dessus.

4. l'article PN. 221-3 n'est pas rédigé ainsi sur la question des antennes d'émission mais c'est ainsi que le service instructeur de la province Nord le met en pratique pour éviter la contradiction avec la disposition de l'article PN. 221-2 sur les antennes d'émission.



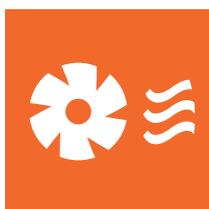
**La province Nord met à votre disposition des formulaires de demande de permis de construire et de déclaration préalable (voir les modèles en page 19). Vous devez compléter celui qui correspond à votre projet.**

### Attention !

- Certaines mentions sont obligatoires (article PN. 221-7).
- Si vous êtes le pétitionnaire (c'est-à-dire le demandeur pour un permis de construire) ou le déclarant (celui qui fait une déclaration préalable) mais n'êtes pas propriétaire du terrain, vous devez attester être autorisé par le ou les propriétaires du terrain (ou leur mandataire) à exécuter les travaux. (article PN. 221-8).
- Si le projet est sur un terrain en indivision, la demande de permis de construire ou la déclaration préalable doit être signée par un ou plusieurs indivisaires ou leur mandataire (article PN. 221-9).
- Si le projet nécessite l'intervention obligatoire d'un architecte, celui-ci doit signer la demande de permis de construire ou la déclaration préalable (articles R.121-2 CUNC et PN. 221-10).

### Ce qu'il faut encore savoir en pratique

- Le dossier que vous déposez est réputé **complet** si le service instructeur ne vous a pas notifié de liste de pièces manquantes dans le délai d'un mois (article PN. 221-30).
- Si des pièces manquent, vous disposez, en tant que pétitionnaire ou déclarant, de trois mois pour les fournir sinon votre demande ou déclaration sera déclarée sans suite (article PN. 221-32).
- Si l'administration vous fait une nouvelle demande de pièces dans le délai d'un mois du dépôt de votre dossier, cette demande se substituera à la précédente et fera à nouveau courir le délai de trois mois dont vous bénéficiez pour répondre (article PN. 221-34).
- Si vous déposez des pièces modifiant de manière substantielle le projet, votre dossier sera instruit comme une nouvelle demande ou une nouvelle déclaration. Le nouveau délai d'instruction vous sera notifié dans le délai de deux mois après réception par le service instructeur (article PN. 221-36).
- Vous remplirez, avec le formulaire de demande de permis de construire, une fiche portant sur la taxe communale d'aménagement (TCA).



## Les documents à joindre obligatoirement pour le permis de construire (article PN. 221-11) :

- une notice décrivant le projet ;
- le plan de situation du terrain orienté ;
- le plan de masse comprenant :
  - 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.
- Les plans en coupe du terrain et de la construction ;
- le plan de façade si le projet modifie les façades ou les toitures d'un bâtiment ;
- le plan de distribution des différents niveaux de la construction. Pour les locaux d'habitation, ce plan précise la typologie et l'emplacement de chaque logement projeté ;
- le plan de réseau d'alimentation en eau potable ;
- les plans d'assainissement si le projet nécessite la création ou la modification d'un dispositif d'assainissement non collectif. Ce plan fera apparaître :
  - les réseaux de collecte,
  - les conduites de ventilation,
  - les ouvrages 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 traitement.



### Cas particuliers

Pour certains projets, la réglementation impose la fourniture de pièces supplémentaires énoncées dans les tableaux en pages 8 et 9.



## Caractéristiques du projet

PERMIS  
DE CONSTRUIRE

Soumis à autorisation d'exploitation commerciale (article PN. 221-15-2°)

Soumis à autorisation d'urbanisme commercial en province Nord (article PN. 221-15-3°)

Projet avec plus de 2 constructions sur un même terrain (sauf groupe d'habitations) (article PN. 221-19)

Projet situé dans un lotissement dont le promoteur a été autorisé à vendre ou à louer les lots avant exécution des travaux (article PN. 221-20, alinéa 1)

Projet constituant un groupe d'habitations (article PN. 221-20, alinéa 2)

## DÉCLARATION PRÉALABLE

Projet avec une SHOB > 6 m<sup>2</sup> et ≤ 20 m<sup>2</sup> ou une SHON nouvelle (article PN. 221-12-1°)

Ravalement si monument historique (article PN. 221-12-2°)

Piscine (article PN. 221-12-3°)

Déblais et remblais en zone à risque ou urbanisée (article PN. 221-12-4°)

Terrasses couvertes, farés et serres (article PN. 221-12-5°)

Clôtures, éléments techniques, éoliennes, statues, ouvrages techniques et de production d'électricité (article PN. 221-12-6°)

PERMIS DE CONSTRUIRE  
ET DÉCLARATION PRÉALABLE

Recours à l'architecte/Étude ou notice d'impact ou zone patrimoniale (article PN. 221-13)

Projet sur le domaine public (article PN. 221-14)

Projet sur un établissement recevant du public (article PN. 221-15-1°)

Construction adossée à un monument historique (article PN. 221-16)

Projet ICPE (article PN. 221-17)

Projet en lien avec une activité agricole qui se situe dans une zone naturelle ou agricole (article PN. 221-18)

Projet exposé à un risque d'inondation (article PN. 221-21)

Projet exposé à un autre risque naturel (article PN. 221-21)

## Pièces supplémentaires à fournir

L'accusé de réception attestant la complétude de la déclaration.

Un justificatif attestant le dépôt du dossier de demande d'autorisation.

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 par les services publics, concessionnaires et fermiers concernés.

Un profil en long aux échelles appropriées pour les axes des voies, les réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement.

Une note de calcul de dimensionnement hydraulique des ouvrages de gestion des eaux pluviales et usées.

Un bilan de puissance électrique du projet.

Une attestation par laquelle le promoteur du projet certifie, sous sa responsabilité, que les plateformes des voies desservant le terrain faisant l'objet de la demande et les réseaux compris sous celles-ci ont été réalisées.

Un justificatif du dépôt de la demande d'autorisation du projet accompagné d'un dossier établi par un géomètre-expert inscrit au tableau de l'ordre des géomètres experts de la Nouvelle-Calédonie, ou par le service topographique d'une collectivité publique, en huit exemplaires.

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.

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 de la ou des façade(s) concernées et la présentation de la couleur retenue.

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).

Un 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 présentant 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.

Un plan de situation du terrain visé au 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.

Un plan de situation du terrain visé au 2° de l'article PN. 221-11.

Un croquis des ouvrages projetés. La nature des travaux ainsi que la dimension et la nature des matériaux à utiliser.

Une notice paysagère permettant d'apprécier l'impact visuel du projet (décrivant le paysage et l'environnement).

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.

2 documents photographiques au moins permettant de situer le terrain respectivement dans le paysage proche et lointain.

Une pièce exprimant l'accord du gestionnaire ou du propriétaire du domaine pour engager la procédure d'autorisation d'urbanisme.

Le récépissé attestant du dépôt du dossier de demande d'avis préalable.

L'autorisation du président de l'assemblée de province.

Un justificatif du dépôt de la demande d'autorisation ou d'autorisation simplifiée, de la déclaration ou l'arrêté d'autorisation délivré.

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

Un levé topographique du terrain d'assiette du projet, établi par un géomètre-expert ou un topographe.

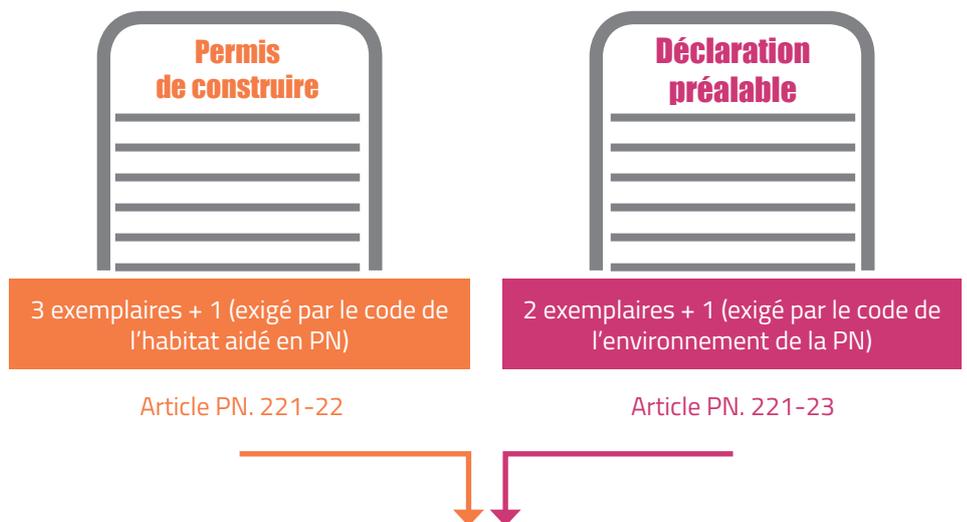
Une attestation établie par un expert compétent certifiant la réalisation d'une étude préalable permettant d'assurer la prise en compte des risques dans la conception du projet et de déterminer les prescriptions qui y sont liées.

# Comment déposer votre demande de permis de construire ou votre déclaration préalable ?

## Où déposer votre dossier ?

- Au service instructeur, le service « Aménagement et urbanisme » de la direction de l'aménagement et du foncier de la province Nord, ouvert tous les jours de 7h30 à 11h30 et de 12h15 à 16h00.
- Ou à la mairie de la commune dans laquelle vous voulez réaliser votre projet. La mairie devra le transmettre sans délai au service instructeur de la province Nord.

## Dans quel format ?



Dossier à envoyer par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou à déposer contre décharge au service instructeur.

**Et aussi**, à déposer en format numérique si votre projet :

- exige le recours obligatoire à un architecte (réglementation de l'architecture).
- porte sur un établissement recevant du public.
- est soumis à une notice ou une étude d'impact.

**Attention !** Votre dossier sera irrecevable si vous ne le faites pas établir par un architecte dans les cas où la réglementation l'exige.

## Que se passe-t-il ensuite ?

Le service instructeur :

- affiche votre demande pendant toute la durée de l'instruction, en mairie et/ou à la province Nord (article PN. 221-27).
- vous délivre un récépissé, une semaine après réception de votre dossier (article PN. 221-28). Entre autres, ce récépissé vous précise le numéro d'enregistrement de votre dossier, la date à laquelle un permis de construire tacite peut intervenir, la date à partir de laquelle les travaux ou changement de destination peuvent être entrepris en cas de déclaration préalable.
- peut vous demander des exemplaires supplémentaires de votre dossier dans un délai d'un mois à partir de sa réception (article PN. 221-25).

**Remarque :** si, en tant que pétitionnaire ou déclarant, vous acceptez de recevoir les réponses et notifications de l'administration par courrier électronique, précisez-le ! Vous enverrez à réception de chaque mail un accusé de réception électronique. Attention, si dans le délai de huit jours de l'envoi du courrier électronique par l'administration, vous n'avez pas consulté ce courrier, vous serez quand même réputé l'avoir reçu !



### Le délai d'instruction de votre dossier

- 3 mois pour le permis de construire.
- 2 mois pour la déclaration préalable.

### Ce délai d'instruction peut-il être majoré ?

Oui, ce délai peut être majoré de deux mois si votre projet :

- porte sur un établissement recevant du public.
- comprend, dans son dossier, une notice ou une étude d'impact (CEPN).
- est soumis à autorisation en application de la réglementation relative à l'urbanisme commercial.
- porte sur la construction de plus de deux bâtiments sur un même terrain.
- se situe sur une zone avec préservation particulière (CEPN, sites & patrimoine) ou dans une zone exposée à des risques naturels.
- est prévu sur un terrain qui fait l'objet d'une enquête administrative préalable à la déclaration d'utilité publique d'un périmètre de protection des eaux.

> Référence : l'article PN. 221-37

### Délivrance différée

Dans certains cas où une autre réglementation s'ajoute à celle sur le permis de construire, la délivrance de celui-ci peut être différée. Il en est ainsi en vertu :

- du code de l'environnement. Le permis de construire est délivré après la clôture de l'enquête publique prévue par la procédure relative aux ICPE (article PN. 221-60) ;
- des règles d'urbanisme commercial. Le permis de construire est délivré après l'autorisation prévue par la délibération provinciale relative à l'urbanisme commercial<sup>1</sup> (article PN. 221-61).

### Combien de temps le permis de construire est-il valide ?

**Deux ans** : le permis de construire est valide pendant deux ans après sa notification. Il devient caduc si vous ne procédez pas à des travaux pendant ce délai ou si les travaux sont interrompus pendant un an. Cette règle s'applique aussi aux déclarations préalables qui portent sur des opérations comportant des travaux. En cas de recours en justice, ce délai de caducité est suspendu jusqu'au prononcé de la décision des juges.

> Référence : l'article Lp. 121-9.

**La prorogation est possible** : tout bénéficiaire d'un permis de construire peut en demander la prorogation (article Lp. 121-11). Une telle prorogation peut être accordée pour deux fois un an. Cette règle s'applique aux déclarations préalables qui comportent des travaux. La prorogation est acquise si l'autorité compétente ne se prononce pas dans les deux mois de la demande. **Attention** : une décision de permis de construire modificatif ne proroge pas le délai de validité.



**Pour se prononcer sur votre demande de permis de construire ou votre déclaration préalable, le service instructeur engage une procédure de consultation administrative (articles PN. 221-40 et 221-41). Puis viendra la décision finale.**

### Qui est consulté ?

La réglementation vise les « personnes publiques, services et commissions intéressés par le projet ». Ce sont, par exemple : le maire de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés, les services compétents pour le contrôle du foncier (servitudes, etc.), l'assainissement, la sécurité routière, la direction du travail de Nouvelle-Calédonie...

### Combien de temps dure cette consultation ?

Ces organismes doivent rendre un avis motivé au service instructeur dans **un délai d'un mois**, sinon leur avis sera réputé favorable.

Ce délai est porté à **deux mois** lorsque, en vertu du CEPN :

- votre dossier comprend une notice ou une étude d'impact ;
- ou si votre projet est situé sur une zone préservée au titre des sites et patrimoine.



### Comment la décision administrative se matérialise-t-elle ?



#### **Vous avez demandé un permis de construire**

L'autorité compétente peut prendre un arrêté d'autorisation ou de refus signé par le président de l'assemblée de la province Nord ou le maire de la commune d'implantation du projet (lorsque cette commune dispose d'un PUD approuvé).



#### **Vous avez déposé une déclaration préalable**

L'autorité compétente ne prendra un arrêté que si elle a des prescriptions à formuler ou veut s'opposer au projet soumis à déclaration.



**Cas particuliers :** dans les deux types de formalités, l'autorité administrative peut aussi prendre un arrêté de sursis à statuer (sans excéder deux ans) ou un arrêté de dérogation ou d'adaptation mineure aux règles d'urbanisme.



**En cas d'arrêté de refus de permis de construire ou d'opposition à déclaration préalable,** comme dans les cas particuliers ci-dessus, l'autorité compétente doit motiver sa décision (article Lp. 121-6).



## L'accord tacite (en cas de silence de l'autorité compétente)

Si, pour les deux types de demandes, l'autorité administrative ne vous répond pas dans le délai réglementaire (3 mois pour les PC ; 2 mois pour les DP), vous bénéficiez alors d'un permis de construire tacite ou d'une non-opposition tacite à déclaration préalable.

### SAUF

**Dans un nombre de cas limité où le silence de l'administration vaut décision implicite de rejet.**

Ces cas sont visés par l'article PN. 221-45 et concernent les projets qui :

- portent sur un ERP ;
- sont soumis à des autorisations spécifiques en vertu des règles du code de commerce et de l'urbanisme commercial en province Nord ;
- sont potentiellement exposés à un risque naturel ;
- comprennent une demande de dérogation ou d'adaptation mineure aux règles d'urbanisme.

Vous êtes dans l'hypothèse d'un accord tacite : vous pouvez écrire au service instructeur pour obtenir un certificat de permis tacite ou un certificat de non-opposition à déclaration préalable (article Lp. 121-5).



## L'administration peut-elle revenir sur sa décision ?

**Non pour la décision de non-opposition à déclaration préalable** qui ne peut faire l'objet d'aucun retrait.

**Oui pour le permis de construire, tacite ou explicite** : il peut être retiré s'il est illégal mais seulement dans le délai de trois mois suivant la date de la décision qui l'a accordé. Passé ce délai, le permis ne peut être retiré qu'à votre demande explicite en tant que bénéficiaire.

En revanche, les recours en justice (administrative) sont toujours possibles selon le droit commun.



**Cette fiche est, pour l'essentiel, un rappel des dispositions du code de l'urbanisme de Nouvelle-Calédonie et de la délibération provinciale relative au permis de construire qui vient le compléter.**

Pour obtenir un permis de construire ou ne pas faire l'objet d'une opposition à déclaration préalable, vous devez d'abord veiller à ce que votre projet soit conforme aux dispositions pertinentes du code de l'urbanisme (par exemple celles sur l'utilisation des sols, l'implantation, l'assainissement, l'aménagement des abords, etc.) et de la délibération provinciale sur le permis de construire en province Nord.

**> Prenez connaissance du code de l'urbanisme (CUNC) et de la réglementation provinciale sur le permis de construire.**

### Quelques règles du CUNC

**Certaines contraintes portent sur la nature, la localisation, la destination des constructions envisagées.**

14 Votre projet ne peut être refusé ou subordonné à des prescriptions spéciales que si les constructions et aménagements qu'il entraîne :

- sont de nature, par leur situation, leurs dimensions, leur implantation à proximité d'autres installations, ou leurs caractéristiques, à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- sont susceptibles en raison de leur localisation, d'être exposés à des nuisances graves, dues notamment au bruit ;
- sont projetés sur des parcelles soumises à des risques technologiques ;
- sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
- imposent, par leur situation ou leur importance, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics ;
- ne seraient pas compatibles par leur importance, leur situation et leur affectation, avec les objectifs des zones d'aménagement concerté ;
- sont de nature, par leur localisation ou leur destination à favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- sont de nature, par leur localisation ou leur destination à remettre en cause l'aménagement ou la protection d'espaces protégés au titre du patrimoine naturel ainsi que les activités agricoles, pastorales ou forestières ;
- sont de nature, par leur localisation ou leur destination à compromettre la mise en valeur des sites miniers.

- sont de nature, par leur situation, leur dimensions ou leur destination, à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ;

- portent atteinte, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et paysagères.

En outre, dans le cas des établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions sont conformes à la réglementation en vigueur concernant ces établissements.

> Références : articles Lp. 121-16 et 121-17.

**Certaines contraintes visent les accès au terrain, le stationnement.**

Le permis de construire peut être refusé sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Sa délivrance peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité ;
- à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.

> Références : articles Lp. 121-17 et Lp. 121-18.

# doit-il remplir pour être autorisé ?

## L'ajout de règles propres à la province Nord

**La province Nord impose des contraintes liées à la surface minimum des terrains constructibles.**

Ainsi, le permis de construire ne peut être accordé que si la surface de la parcelle est supérieure ou égale à **12 ares** (1 200 m<sup>2</sup>) lorsque le terrain n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif et **8 ares** (800 m<sup>2</sup>) si le terrain est desservi par un tel réseau.

Ce principe connaît des exceptions :

- pour l'implantation d'équipements d'intérêt public et/ou nécessaires au bon fonctionnement des services publics ;
- pour les 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 qui identifie les zones urbaines denses (centre-village), dès lors que le terrain est desservi par un réseau d'assainissement collectif.

> Référence : article PN. 221-47 alinéas 1 et 2.

**D'autres contraintes provinciales portent sur l'implantation et le volume des constructions.**

Les bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que la distance entre les façades vis-à-vis soit au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres. Dans le cas où les hauteurs à l'égout du toit sont différentes sur une même façade, la plus haute de ces hauteurs est prise en compte dans le calcul des distances d'implantation.

À 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.

Vous pouvez cependant obtenir des dérogations aux règles ci-dessus pour tenir compte de la topographie du terrain ou de la desserte par voies publiques.

> Références : articles PN. 221-48 à 221-51.

**Enfin, quelques contraintes visent l'aspect des constructions.**

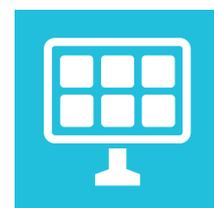
Votre projet peut se voir refuser son permis de construire s'il est situé dans un secteur déjà partiellement bâti qui présente une unité d'aspect et n'est pas compris dans un programme de rénovation et s'il porte sur des constructions d'une hauteur supérieure à la moyenne de celle des constructions avoisinantes.

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.

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.

Ces règles s'effacent cependant devant les prescriptions des plans d'urbanisme directeur des communes qui en sont dotées.

> Références : articles PN. 221-52 à 221-55.



# Lancement du chantier : quelles sont vos obligations administratives ?

**Vous êtes bénéficiaire d'un permis de construire ou disposez d'une non-opposition à déclaration préalable et voulez lancer vos travaux.**

**CHANTIER INTERDIT AU PUBLIC**

PROPRIÉTAIRE

PERMIS DE CONSTRUIRE

DATE

MAIRIE

SUPERFICIE DU TERRAIN

SUPERFICIE DU PLANCHER

HAUTEUR AU SOL

NATURE DES TRAVAUX

- Vous devez, préalablement, adresser ou déposer contre décharge au service Aménagement et urbanisme de la province Nord une déclaration d'ouverture de chantier (DOC) que vous signerez. Ce document précise s'il vise l'ensemble des travaux ou une tranche. Si la commune sur lequel vous implantez votre projet possède un PUD approuvé, la DOC peut être déposée à la mairie.

- Sur le terrain, vous afficherez sur un panneau, pendant toute la durée du chantier, la décision d'autorisation d'urbanisme, PC ou DP, de manière visible de l'extérieur (articles PN. 221-56 et R. 121-9).

**Dimensions du panneau obligatoirement supérieures à 80 centimètres.**

- Ce panneau porte des mentions obligatoires :
  - nom, raison sociale ou dénomination du bénéficiaire ;
  - date et numéro du PC ou de la DP ;
  - nature du projet ;
  - superficie du terrain ;
  - adresse du lieu où le dossier peut être consulté.
- si le projet prévoit des constructions, la SHOB et la SHON autorisées ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel.

- Le service instructeur affiche, à l'extérieur de ses locaux dans des vitrines dédiées, un extrait du PC ou de la DP, huit jours après leur entrée en application et durant deux mois. Cette affichage se fait aussi dans la mairie du lieu d'implantation du projet.

- Vous avez deux ans pour commencer vos travaux !



## Vos travaux s'achèvent : vous avez encore des obligations administratives !

Dès la fin de vos travaux de construction ou d'aménagement, vous avez un mois, en tant que pétitionnaire (pour le PC) ou déclarant (pour la DP), pour adresser ou déposer contre décharge au service Aménagement et urbanisme de la province Nord **une déclaration d'achèvement des travaux** (article R. 121-15) que vous signerez. Ce document précise s'il vise l'ensemble des travaux ou une tranche.



L'autorité administrative a deux mois, dès la réception de votre déclaration, pour vous délivrer un certificat de conformité (article R. 121-16). Lorsque les travaux ne sont pas conformes au PC ou à la DP, elle vous informe des motifs de son refus de vous délivrer ce certificat (article PN. 221-65).

**Attention, vous avez aussi des obligations fiscales !** Vous devez déposer, auprès de la direction des services fiscaux de Nouvelle-Calédonie (DSF), une déclaration de construction nouvelle dans les trois mois de l'achèvement de vos travaux. Le formulaire pour cette déclaration vous aura normalement été adressé par le service instructeur des autorisations d'urbanisme avec votre permis de construire. Sinon, demandez-le ! Cette déclaration fiscale vous permettra d'être exonéré de contribution foncière pendant une certaine période.

**FIN DES TRAVAUX**



**En cas de méconnaissance des règles sur le permis de construire ou la déclaration préalable, vous encourez des peines d'amende et d'emprisonnement. Soyez vigilants !**

### Quelles sanctions pénales ?

Les amendes dans le cas de la construction d'une surface de plancher :

- au minimum 140 000 CFP ;
- au maximum 700 000 CFP X (nombre de mètres carrés de surface construite).

Les amendes dans tous les autres cas :

- au minimum 140 000 CFP ;
- et au maximum 35 millions CFP.

La prison : en cas de récidive, un emprisonnement de six mois peut venir s'ajouter aux peines d'amendes ci-dessus, sous réserve de son homologation par la loi (article 87 de la loi organique n°99-209 du 19 mars 1999).

### Quelles sanctions civiles ?

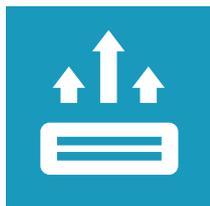
Le tribunal peut condamner les responsables d'infractions à la réglementation de l'urbanisme à :

- la mise en conformité des lieux ou des ouvrages concernés avec cette réglementation ;
- la démolition des ouvrages ;
- la réaffectation du sol en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur.

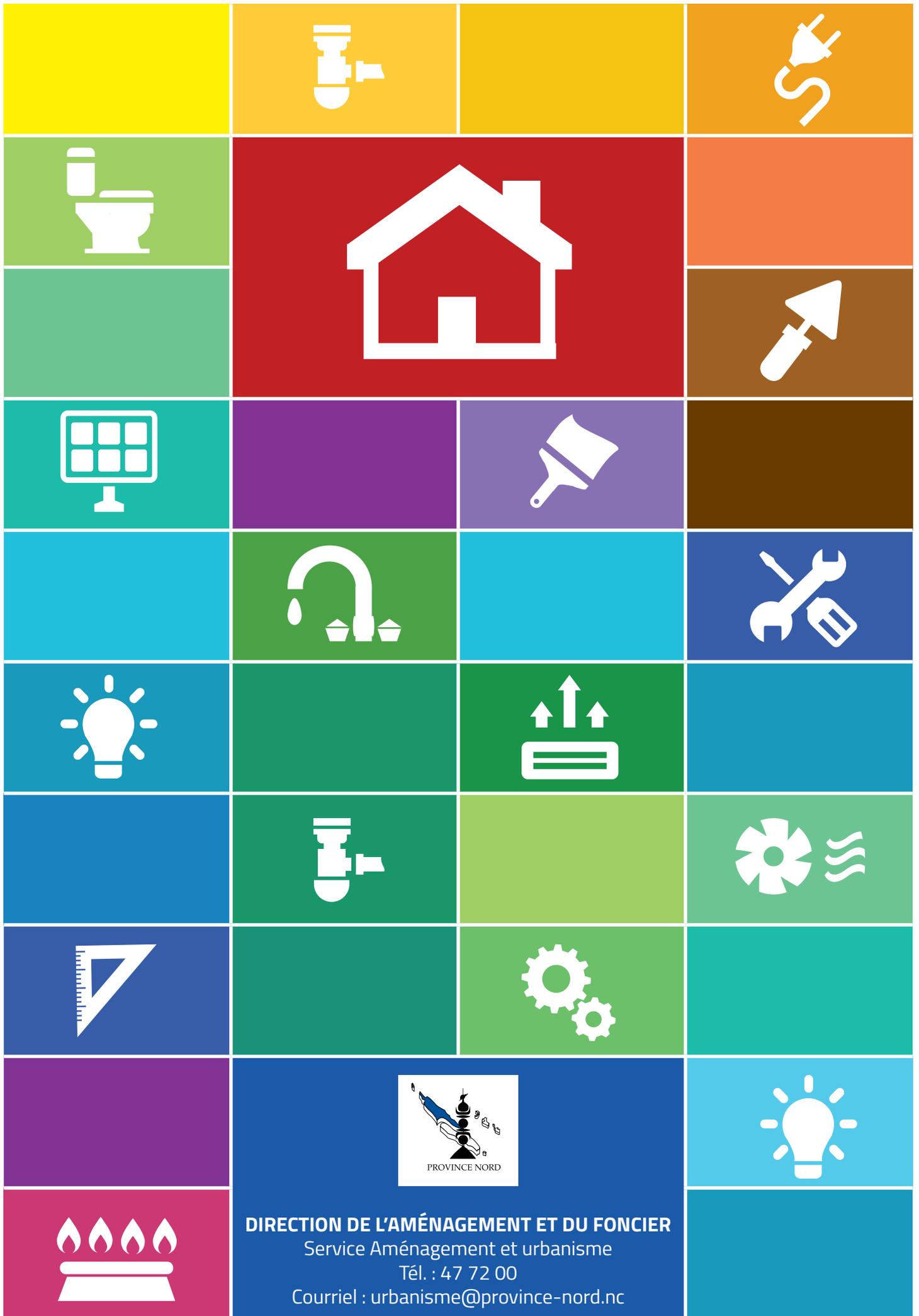
### Qui est passible de ces sanctions ?

Le bénéficiaire du permis de construire ou de la non-opposition à déclaration préalable, les utilisateurs au sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution des travaux réalisés en infraction.

Les personnes morales peuvent aussi être déclarées responsables des infractions relevées et punies à ce titre dans les conditions prévues par le code pénal.







**DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT ET DU FONCIER**  
Service Aménagement et urbanisme  
Tél. : 47 72 00  
Courriel : [urbanisme@province-nord.nc](mailto:urbanisme@province-nord.nc)