



LE PERMIS DE CONSTRUIRE ET LA DÉCLARATION PRÉALABLE

EN PROVINCE SUD



Pour la réalisation d'ouvrages, constructions, aménagements, installations et travaux, il existe deux régimes d'autorisation :

- le permis de construire
- la déclaration préalable

Certains projets sont exemptés de toute formalité, mais doivent cependant respecter les conditions d'octroi des autorisations d'urbanisme, notamment en matière de salubrité et de sécurité publique (article Lp.121-14 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie).

1 Qu'est-ce qu'une demande de permis de construire ? Qu'est-ce qu'une déclaration préalable ?

→ **Une demande de permis de construire**, lorsqu'elle est conforme aux règles et servitudes d'urbanisme, donne lieu à un arrêté de l'autorité compétente, c'est-à-dire à une autorisation administrative préalable nécessaire à la réalisation du projet.

Toutefois, en l'absence de réponse de l'autorité compétente à l'issue du délai d'instruction de la demande (délai de droit commun de 3 mois), vous bénéficiez d'un permis de construire tacite, à l'exception de certains cas limitativement énumérés dans lesquels le silence de l'administration vaut au contraire refus tacite.

→ **Une déclaration préalable** est une procédure simplifiée qui permet à l'autorité compétente, province ou commune, de contrôler le respect des règles et servitudes d'urbanisme avant la réalisation du projet.

Il ne s'agit pas d'un simple régime déclaratif dans lequel l'administration se bornerait à enregistrer une déclaration, un contrôle administratif préalable est maintenu sur les travaux projetés.

Le projet ne peut être mis en œuvre que si l'autorité compétente n'a pas manifesté son opposition dans un délai de 2 mois. À l'issue de ce délai, vous bénéficiez alors d'une décision tacite de non-opposition à déclaration préalable.

En cas de non-respect des règles et servitudes d'urbanisme, l'autorité compétente s'oppose, par arrêté, à la réalisation du projet. Elle peut également prendre un arrêté afin d'assortir sa décision de prescriptions particulières.

Le permis de construire et la déclaration préalable

2 Trois procédures et trois champs d'application précis

Permis de construire	Catégorie	Caractéristiques
	Constructions nouvelles	Surface brute > 20 m ²
	Travaux sur une construction existante	Création surface brute supplémentaire > 20 m ²
	Travaux de modification de l'aspect extérieur ou de l'aménagement intérieur	Si établissement recevant du public (ERP) ou changement de destination
	Constructions nouvelles adossées à un immeuble classé	Délibération n°14-1990/APS du 24 janvier 1990 relative à la protection et à la conservation du patrimoine dans la province Sud
	Éoliennes	Mât ≥ 12 m

Déclaration préalable	Catégorie	Caractéristiques
	Constructions nouvelles	Surface brute > 6 m ² et < 20 m ²
	Travaux sur une construction existante	Création surface brute supplémentaire > 6 m ² et < 20 m ²
	Changements de destination sans travaux	
	Modification de l'aspect extérieur d'une construction ou augmentation de la SHON	Sans changement de destination ou hors établissement recevant du public (ERP)
	Travaux de ravalement modifiant l'aspect extérieur	Périmètre protection patrimoine
	Travaux de terrassement (hors autre autorisation d'urbanisme)	Hauteur ou profondeur ≥ 3 m Ou surface dont la plus grande dimension ≥ 50 m Ou situés en zone d'aléa fort ou très fort d'une zone inondable
	Terrasses non-couvertes	Hauteur ≥ 150 cm
	Aire de stationnement ou dépôt de véhicules	Superficie > 1 000 m ²
	Clôtures et murs	En bordure d'une voie publique ou ouverte au public Ou mur d'une hauteur ≥ 2 m
	Serres	Hauteur ≥ 4 m - Superficie ≥ 10 000 m ²
	Poteaux, pylônes et candélabres	Hauteur ≥ 12 m
	Éoliennes	Mât ≤ 12 m
	Statues et monuments	Hauteur ≥ 12 m - Et volume ≥ 40 m ³
Systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables sur une construction existante	Située dans un périmètre protection patrimoine	

LES OUVRAGES, CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS ET TRAVAUX AUTRES QUE CEUX MENTIONNÉS DANS LES TABLEAUX CI-DESSUS SONT DISPENSÉS DE TOUTE FORMALITÉ.

Exemptions	Catégorie	Caractéristiques
	Constructions ou installations sans fondations	Durée < 3 mois
	Constructions nécessaires au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique	Durée maximale d'1 an
	Constructions temporaires nécessaires à la conduite des travaux et installations liées à la commercialisation de bâtiments en cours de construction	Durée du chantier
	Manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive	Durée de la manifestation et maximum 6 mois
	Terrasses et piscines non couvertes	Terrasse d'une hauteur < 150 cm
	Mobilier urbain	
	Dispositifs de publicité, enseignes et pré-enseignes	
	Ouvrages d'infrastructure routière et piétonnière, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire	
	Systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables sur une construction existante	Située en dehors d'un périmètre protection patrimoine

3 Des délais d'instruction garantis

Le délai d'instruction de droit commun est de **trois mois pour les permis de construire** et de **deux mois pour les déclarations préalables** hors cas spécifiques. Le délai d'instruction démarre lorsque le dossier est complet. Des majorations de délai sont cependant prévues dans certains cas :

Majoration de délai	Cas spécifiques
Un mois	Établissement recevant du public (ERP) Notice ou étude d'impact prévue au code de l'Environnement de la province Sud Autorisation d'urbanisme commercial Bâtiment d'habitation de 3 ^e ou 4 ^e famille ou résidence à gestion hôtelière Construction de plus de deux bâtiments
40 jours	Périmètre protection patrimoine
Deux mois	Projet en zone inondable Terrain faisant l'objet d'une enquête administrative liée à un périmètre de protection des eaux

4 Un contenu de dossier précis

Selon votre projet, un certain nombre de pièces est sollicité. Aucune autre pièce que celles mentionnées dans le code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie ne peut être exigée par l'autorité compétente.

La liste des pièces demandées par catégorie de projet est disponible dans la notice explicative.

5 Les cas d'exclusion de permis tacite

Au terme du délai d'instruction du permis de construire, si l'autorité compétente ne s'est pas prononcée, vous bénéficiez d'une autorisation tacite. Cependant, dans les cas suivants, le silence vaut refus :

- Établissement recevant du public ;
- Autorisations d'exploitation ou d'urbanisme commercial ;
- Bâtiment d'habitation de 3^e ou 4^e famille ou résidence à gestion hôtelière ;
- Zone de risque naturel ;
- Demande de dérogation aux règles d'urbanisme du PUD.

Pour tout savoir sur le permis de construire, sur la déclaration préalable et sur les démarches à accomplir (règlementation, notice explicative et formulaires), rendez-vous sur :

province-sud.nc/urbanisme



Direction de l'Aménagement, de l'Équipement et des Moyens (DAEM)
Service de l'urbanisme (SU)
24, route de la Baie-des-Dames – Ducos – BP L1 – 98849 NOUMÉA CEDEX
Tél. 20 42 62 – Fax 20 43 98
daem.contact@province-sud.nc