

- la situation du projet est en limite d'une zone non inondable ;
- les voies de desserte des lots ou des habitations inondables sont non inondables à condition qu'elles soient sans conséquence sur le régime d'écoulement des eaux au vu d'une étude menée par le lotisseur ;
- les lots ou les habitations situés en zone inondable ont un accès direct sur les voiries, les accès par des servitudes étant interdits.

#### *Aléa faible/moyen*

Dans ces zones toutes les constructions peuvent être autorisées.

Toutefois, ces autorisations seront accompagnées d'une information du pétitionnaire l'invitant à prendre toutes les précautions pour limiter les dégâts à ses biens.

Le plancher habitable sera toujours hors d'eau.

Les divisions de terrain et les lotissements qui pourraient être autorisés le seront en appelant l'attention du pétitionnaire sur le risque auquel sont soumises les parcelles issues de la division et les conséquences qui en découlent.

**Art. 4.** - Pour l'application de la présente délibération il est précisé que :

- les personnes exposées sont les personnes fréquentant des locaux susceptibles d'être inondés ;
- la mise en sécurité des personnes consiste à créer la possibilité d'accéder en permanence à un site non exposé, soit dans le bâtiment proprement dit, soit à son extérieur immédiat ;
- les conséquences économiques correspondent aux coûts des dégâts aux bâtiments, aux coûts des matériels endommagés ou détruits, aux pertes d'exploitation.

**Art. 5.** - Lors de transaction immobilière le vendeur a obligation d'informer explicitement l'acquéreur du bien du caractère inondable du terrain sur lequel une construction est ou peut être édifiée.

**Art. 6.** - Par exception aux dispositions de l'article 8 de la délibération du 8 juin 1973 susvisée et de l'article 8 de la délibération du 21 septembre 1951 susvisée, les délais d'instructions des demandes d'autorisations en zone inondable sont prolongés de deux mois.

**Art. 7.** - La présente délibération sera transmise à M. le commissaire délégué de la République et publiée au *Journal officiel* de Nouvelle-Calédonie.

*Le président,*  
PHILIPPE GOMES

## DELIBERATION

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

*Intitulé modifié par délib n° 35-98/APS du 10 juillet 1998,  
J.O.-N.C. 6 août 1998 p. 3260*

*Délibération n° 19 du 8 juin 1973, J.O.-N.C. 10 août 1973 p.818, modifiée par :*

*délib n° 471 du 3 novembre 1982, J.O.-N.C. 29 novembre 1982 p. 1799*  
*délib n° 47 du 17 avril 1985, J.O.-N.C. 7 mai 1985 p. 575*

*délib n° 36-89/APS du 14 novembre 1989, J.O.-N.C. 19 décembre 1989 p. 2793*  
*délib n° 65-90/APS du 8 juin 1990, J.O.-N.C. 26 juin 1990 p. 1634*  
*délib n° 10-91/APS du 14 mars 1991, J.O.-N.C. 9 avril 1991 p. 1112*  
*délib n° 13-91/APS du 14 mars 1991, J.O.-N.C. 9 avril 1991 p. 1119*  
*délib n° 37-91/APS du 21 juin 1991, J.O.-N.C. 16 juillet 1991 p. 2066*  
*délib n° 415-92/BAPS du 1<sup>er</sup> octobre 1992, J.O.-N.C. 6 octobre 1992 p. 3119*  
*délib n° 553-95/BAPS du 13 janvier 1995, J.O.-N.C. 21 février 1995 p. 558*  
*délib n° 16-95/APS du 14 avril 1995, J.O.-N.C. 20 juin 1995 p. 1690*  
*délib n° 18-96/APS du 27 juin 1996, J.O.-N.C. 30 juillet 1996 p. 2963*  
*délib n° 35-98/APS du 10 juillet 1998, J.O.-N.C. 6 août 1998 p. 3260*  
*délib n° 02-99/APS du 9 avril 1999, J.O.-N.C. 4 mai 1999 p. 1919*  
*délib n° 29-2000/APS du 18 octobre 2000, J.O.-N.C. 7 novembre 2000 p. 6014*  
*délib n° 10-2002/APS du 13 mars 2002, J.O.-N.C. 2 avril 2002 p. 1761*  
*délib n° 23-2003/APS du 18 juillet 2003, J.O.-N.C. 30 juillet 2003 p. 4564*  
*délib n° 27-2006/APS du 27 juillet 2006*

## TITRE I

### DE LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

**Art. 1<sup>er</sup>.** - (*modifié par délib 415-92/BAPS du 1<sup>er</sup> octobre 1992 ; délib 35-98/APS du 10 juillet 1998 ; délib 02-99/APS du 9 avril 1999 ; délib 23-2003/APS du 18 juillet 2003 ; délib 27-2006/APS du 27 juillet 2006*)

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

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

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

**Art. 1-1.** - (*créé par délib 23-2003/APS du 18 juillet 2003 ; modifié par délib 27-2006/APS du 27 juillet 2006*)

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

- a) Les travaux d'aménagement intérieur à condition que la construction ne change pas de destination ou n'accueille pas de public,
- b) Lorsqu'ils ne sont pas couverts, les bassins, piscines, terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm au dessus du sol,
- c) Les installations temporaires implantées sur les chantiers et directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations temporaires liées à la commercialisation de bâtiments en cours de construction,

- d) Le mobilier urbain lorsqu'il est implanté sur le domaine public,
- e) Les dispositifs ayant la qualification de publicité, enseignes et préenseignes au sens de la réglementation sur la publicité,
- f) Les clôtures sauf celles en façade sur une voie publique,
- g) Les serres n'excédant pas une hauteur de 4 mètres et une superficie totale de 2000 m<sup>2</sup> sur une même propriété foncière, et les abris de jardins n'excédant pas une hauteur de 3 mètres et une superficie totale de 6 m<sup>2</sup>,
- h) Les murs de soutènement d'une hauteur inférieure à 2 mètres sauf s'ils sont en façade sur une voie publique,
- i) Les ouvrages d'infrastructure des voies de communication routière ou piétonnière publique ou privée, ainsi que les ouvrages d'infrastructure techniques liés à l'activité portuaire ou aéroportuaire,
- j) Les poteaux, pylônes candélabres ou éoliennes d'une hauteur inférieure à 12 mètres ainsi que les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont aucune dimension n'excède 4 mètres et, lorsque l'antenne comporte un réflecteur, lorsqu'aucune dimension de ce dernier n'excède un mètre,
- k) Les modèles de construction et les structures provisoires implantés temporairement dans le cadre de manifestations exceptionnelles du type foires et expositions et pendant leur durée,
- l) Les statues, monuments, dans la limite d'une hauteur de 12 mètres et d'un volume de 40 m<sup>3</sup>,
- m) Les travaux de ravalement,
- n) Les outillages nécessaires au fonctionnement de services publics et situés dans les ports et les aéroports,
- o) Les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation maritime, routière et aérienne,
- p) En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de télécommunication et de distribution d'énergie électrique, les ouvrages et accessoires des lignes, ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 20 mètres carrés et la hauteur inférieure à 3 mètres,
- q) En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement, les ouvrages techniques dont la surface est inférieure à 20 mètres carrés et la hauteur inférieure à 3 mètres.

**Art. 2.** - (modifié par délib n° 47 du 17 avril 1985 ; délib 36-89/APS du 14 novembre 1989)

La demande du permis de construire doit être signée par le propriétaire du terrain où doit être édifée la construction, son mandataire ou le détenteur d'un titre l'habilitant à construire, ainsi que l'architecte, le bureau d'études et plus généralement par toutes personnes ayant établi les pièces du dossier de la demande.

Elle est établie conformément au modèle de formulaire annexé à la présente délibération. Le formulaire est fourni par le maire ou par la direction de l'équipement de la province sud. La demande est complétée par un dossier.

**Art. 3.** - (modifié par délib 36-89/APS du 14 novembre 1989 ; délib n° 37-91/APS du 21 juin 1991 ; délib 415-92/BAPS du 1<sup>er</sup> octobre 1992 ; 553-95/BAPS du 13 janvier 1995 ; délib 35-98/APS du 10 juillet 1998 ; délib 29-2000/APS du 18 octobre 2000 ; délib 10-2002/APS du 13 mars 2002 ; délib 23-2003/APS du 18 juillet 2003 ; délib 27-2006/APS du 27 juillet 2006)

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

**A.** Le dossier joint à la demande de permis de construire comporte :

- 1 - une notice descriptive,
- 2 - un plan de situation 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 et d'implantation côté à l'échelle de 1/200<sup>e</sup> ou 1/500<sup>e</sup> comportant l'orientation, l'altimétrie si le terrain est accidenté, les limites du terrain et sa superficie, l'implantation des constructions projetées, l'implantation des constructions existantes, les espaces verts conservés ou créés, l'implantation des parkings, la voirie interne, les réseaux extérieurs existants et toutes indications nécessaires à la compréhension parfaite du terrain,
- 4 - les plans des travaux au 1/50<sup>e</sup> ou 1/100<sup>e</sup> des divers niveaux, précisant en particulier l'emplacement des canalisations d'évacuation des eaux pluviales et eaux vannes ainsi que les conduits de fumée et de ventilation,
- 5 - les façades et coupes cotées de la construction,
- 6 - un plan d'alimentation et d'évacuation des eaux,
- 7 - le plan et coupe des dispositifs de traitement des eaux usées,
- 8 - (créé par délib n° 65-90/APS du 8 juin 1990) le plan d'infrastructure de télécommunications destiné à assurer la desserte de chaque bureau ou appartement d'un immeuble collectif, préalablement approuvé par l'office des postes et télécommunications,
- 9 - (créé par délib n° 37-91/APS du 21 juin 1991, modifié par délib n° 553-95/BAPS du 13 janvier 1995 ; délib n° 18-96 du 27 juin 1996) la décision du président de l'assemblée de province si la demande a pour objet l'implantation d'un commerce soumis à la réglementation de l'urbanisme commercial,
- 10 - le récépissé de déclaration de l'installation d'un point de vente d'hydrocarbures,
- 11 - (créé par délib 27-2006/APS du 27 juillet 2006) s'il s'agit d'une construction destinée à recevoir des activités relevant de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) : le récépissé de déclaration ou l'attestation de recevabilité de la demande d'autorisation ou, s'il existe déjà, l'arrêté d'autorisation délivré au titre de la réglementation relative aux ICPE,
- 12 - (créé par délib n° 29-2000/APS du 18 octobre 2000 ; modifié par délib 10-02/APS du 13 mars 2002 ; délib 27-2006/APS du 27 juillet 2006) s'il s'agit d'un établissement recevant du public, d'un immeuble d'habitation de 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> famille ou d'une résidence à gestion hôtelière :
  - l'identité et l'engagement d'un bureau d'étude spécialisé en sécurité,
  - les plans de sécurité et pièces écrites visés par l'organisme de contrôle agréé par la province en matière de protection contre l'incendie et les risques de panique,

13 - (créé par délib 27-2006/APS du 27 juillet 2006) deux documents photographiques au moins permettant de situer le terrain respectivement dans le paysage proche et lointain et d'apprécier la place qu'il y occupe. Les points et les angles des prises de vue seront reportés sur le plan de situation et de plan masse,

14 - (créé par délib 27-2006/APS du 27 juillet 2006) une ou des vues en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au terrain naturel à la date du dépôt de la demande de permis de construire et indiquant le traitement des espaces extérieurs,

15 - (créé par délib 27-2006/APS du 27 juillet 2006) un document graphique au moins permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans l'environnement, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et des abords. Lorsque le projet comporte la plantation d'arbres de haute tige, les documents graphiques devront faire apparaître la situation à l'achèvement des travaux et la situation à long terme,

16 - (créé par délib 27-2006/APS du 27 juillet 2006) une notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet. A cet effet, elle décrit le paysage et l'environnement existants et expose et justifie les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès et de ses abords.

**B.** (créé par délib 27-2006/APS du 27 juillet 2006) Les pièces 13, 14, 15 et 16 ci-dessus ne sont exigées que si le projet est soumis au recours à un architecte en application de l'article 9-1 de la délibération modifiée du 6 novembre 1989 susvisée ou s'il est situé dans une zone faisant l'objet d'une protection particulière au titre des monuments historiques ou dans une zone exposée à un risque de glissement de terrain.

Les plans de situation et de masse feront obligatoirement l'objet de documents séparés.

**Art. 4.** - (modifié par délib 36-89/APS du 14 novembre 1989 ; délib n° 415-92/BAPS du 1<sup>er</sup> octobre 1992 ; délib 35-98/APS du 10 juillet 1998 ; délib 23-2003/APS du 18 juillet 2003)

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

**Art. 4-1.** - (créé par délib n° 02-99/APS du 9 avril 1999 ; modifié par délib 23-2003/APS du 18 juillet 2003)

Lorsque la demande de permis de construire porte sur la construction sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments, que le terrain d'assiette fasse l'objet d'une division en propriété ou en jouissance ou pas, le dossier présenté à l'appui de la demande, établie conformément au modèle annexé, est complété par :

1° Une note exposant l'opération, précisant ses objectifs et indiquant les dispositions prévues pour assurer le respect de l'environnement, répondre aux besoins en équipements publics ou privés découlant de l'opération projetée,

2° La description des limites du ou des lots concernés par l'opération,

3° Un plan de situation parcellaire à une échelle appropriée,

4° Un levé d'état des lieux à une échelle appropriée avec la précision A3-P3-C3,

5° Un plan de masse des travaux envisagés, au 1 : 500 ou au 1 : 200, sur lequel seront portées, en cas de division en propriété toutes les limites parcellaires ainsi que les emprises et les lots des terrains de lotissements limitrophes,

6° Un plan parcellaire du projet de division établi par un géomètre agréé ou par le service topographique d'une collectivité publique, accompagné de son fichier numérique au format NEIGE,

7° Un plan au 1 : 500 ou au 1 : 200 pour chaque réseau (eau potable, eaux usagées, eaux pluviales, téléphonique, électrique comprenant l'éclairage public) faisant ressortir explicitement les raccordements à l'existant,

8° Un plan au 1 : 500 ou au 1 : 200 sur lequel sera porté l'ensemble des réseaux de façon très schématique, mais parfaitement positionné en planimétrie. Sur ce plan figureront les axes des coupes en travers,

9° Un profil en long aux échelles 1 : 200 et 1 : 20<sup>e</sup> pour les axes des voies, les réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement,

10° Les profils en travers des voies aux échelles 1 : 100 et 1 : 10 comportant tous les réseaux. Il est nécessaire de transmettre une coupe en travers pour chaque cas différent en précisant le lieu de la coupe sur la vue du plan où figure la totalité des réseaux,

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

12° Si l'opération est réalisée sur un lot issu d'une division dispensée de la procédure de lotissement en application de l'article 3 e) du décret n° 51-1135 du 21 septembre 1951, l'autorisation du propriétaire donnée au demandeur de réaliser l'opération.

## TITRE II

### DE L'INSTRUCTION DE LA DEMANDE

**Art. 5.** - (modifié par délib 36-89/APS du 14 novembre 1989 ; délib 35-98/APS du 10 juillet 1998 ; délib 23-2003/APS du 18 juillet 2003)

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

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

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

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



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

**Art. 6.** - (modifié par délib 36-89/APS du 14 novembre 1989 ; délib 35-98/APS du 10 juillet 1998 ; délib 02-99/APS du 9 avril 1999 ; délib 23-2003/APS du 18 juillet 2003)

L'autorité compétente procède à l'instruction de la demande et consulte, le cas échéant, les services ou concessionnaires de services publics concernés par le projet. En cas de permis de construire valant autorisation de diviser en propriété, elle doit consulter le service topographique et foncier provincial.

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

**Art. 7.** - (modifié par délib 36-89/APS du 14 novembre 1989 ; délib n° 415-92/BAPS du 1<sup>er</sup> octobre 1992 ; délib 23-2003/APS du 18 juillet 2003)

Sous réserve de dispositions particulières à la consultation d'autorités appelées à émettre un avis ou à donner un accord (au titre de la protection des monuments historiques, des sites et de l'environnement, de l'urbanisme commercial, de la protection d'ouvrages militaires, maritimes ou aériens notamment), tous les autorités, commissions ou services qui n'ont pas fait connaître leur réponse motivée dans le délai d'un mois à dater de la réception de la demande d'avis, sont réputés avoir émis un avis favorable.

**Art. 8.** - (modifié par délib 36-89/APS du 14 novembre 1989 ; délib n° 415-92/BAPS du 1<sup>er</sup> octobre 1992 ; délib 35-98/APS du 10 juillet 1998 ; délib n° 02-99/APS du 9 avril 1999 ; délib 23-2003/APS du 18 juillet 2003)

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

Le délai est porté à quatre mois :

- Si, au cours de l'instruction, une enquête publique s'avère nécessaire,

- En cas de permis de construire valant autorisation de diviser en propriété ou en jouissance n'ayant pas pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de cette division ou en cas de permis de construire un nombre de bâtiments n'excédant pas deux,

- En cas de permis de construire valant autorisation de diviser ou non ayant pour effet de porter le nombre de terrains issus de l'opération ou le nombre de bâtiments à plus de deux et lorsque la demande de permis contient l'accord préalable de tous les concessionnaires de réseaux publics (plans visés et lettre d'accord).

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

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

**Art. 9.** - (Abrogé par délib n° 36-89/APS du 14 novembre 1989)

### TITRE III DE LA DÉCISION

**Art. 10.** - (modifié par délib 36-89/APS du 14 novembre 1989 ; délib n° 415-92/BAPS du 1<sup>er</sup> octobre 1992 ; délib n° 35-98/APS du 10 juillet 1998)

Dans les communes couvertes par un plan d'urbanisme directeur et ayant reçu délégation de compétence, le permis de construire est délivré par le maire au nom de la commune.

Dans les autres communes, le permis est délivré par le président de l'assemblée de province.

Un modèle d'imprimé est joint à la présente délibération.

Le refus de permis fait l'objet d'une décision motivée.

**Art. 11.** - (modifié par délib 36-89/APS du 14 novembre 1989 ; délib 10-91/APS du 14 mars 1991 ; délib 37-91/APS du 21 juin 1991 ; délib 553-95/BAPS du 13 janvier 1995 ; délib 18-96/APS du 27 juin 1996 ; délib 35-98/APS du 10 juillet 1998)

Dans les délais prévus par la présente réglementation, l'autorité compétente pour statuer sur la demande doit notifier directement la décision au demandeur.

Lorsque le permis est délivré par le président de l'assemblée de province, ampliation de la décision est transmise au maire de la commune concernée.

(modifié par délib n° 10-91/APS du 14 mars 1991 ; délib n° 37-91/APS du 21 juin 1991 ; délib n° 553-95/BAPS du 13 janvier 1995 ; délib n° 18-96/APS du 27 juin 1996)

Toutefois, le permis de construire ne peut être accordé :

- en cas d'urbanisme commercial avant l'octroi ou le refus du président de l'assemblée de province,
- en cas d'installation de point de vente d'hydrocarbures si le récépissé n'a pas été délivré.

**Art. 12.** - (modifié par délib n° 02-99/APS du 9 avril 1999)

Faute par l'autorité compétente de notifier la décision dans les délais prévus par la présente délibération, l'autorisation est réputée accordée, conformément aux derniers plans déposés par le demandeur au cours de l'instruction.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables aux permis de construire visés à l'article 4-1.

**Art. 13.** - (modifié par délib n° 471 du 3 novembre 1982 ; délib 36-89/APS du 14 novembre 1989 ; délib 35-98/APS du 10 juillet 1998 ; délib n° 02-99/APS du 9 avril 1999 ; délib 23-2003/APS du 18 juillet 2003)

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

**Art. 14.** - (modifié par délib 36-89/APS du 14 novembre 1989 ; délib 415-92/BAPS du 1<sup>er</sup> octobre 1992 ; délib 35-98/APS du 10 juillet 1998 ; délib 23-2003/APS du 18 juillet 2003)

Le permis de construire peut être prorogé pour une nouvelle année sur demande de son bénéficiaire formulée avant l'expiration du délai de validité, s'il s'avère que les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire, est présentée dans les conditions fixées par l'article 4.

La prorogation est acquise au bénéficiaire du permis de construire si aucune décision ne lui a été adressée dans le délai de deux mois suivant la date de décharge de l'autorité compétente. La prorogation prend effet à la date de décision de prorogation ou à l'expiration de ce délai.

#### TITRE IV

##### DES CONDITIONS TECHNIQUES APPLICABLES AU TITRE DU PERMIS DE CONSTRUIRE

##### Chapitre 1 : Localisation et desserte des constructions

**Art. 15.** - (modifié par délib 23-2003/APS du 18 juillet 2003 ; délib 27-2006/APS du 27 juillet 2006)

Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions réglementaires, ainsi qu'à l'alignement et, s'il y a lieu, au nivellement, fixé par l'autorité compétente et si le constructeur s'engage à respecter les règles en matière d'hygiène, de sécurité des personnes et de construction.

Ces règles générales s'imposent aux personnes qui construisent ou font construire des habitations ainsi qu'aux architectes, techniciens, entrepreneurs et autres personnes responsables de l'exécution de ces constructions.

Sous réserve des dispositions particulières prévues par les règlements et les plans d'urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé que pour les motifs tirés des articles 16 à 23.

**Art. 16.** - (modifié par délib n° 13-91/APS du 14 mars 1991 ; délib 27-2006/APS du 27 juillet 2006)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique.

(créé par délib 27-2006/APS du 27 juillet 2006) Il peut, en particulier, être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En outre, pour les installations recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions sont conformes aux normes fixées pour l'accessibilité des personnes handicapées et des établissements recevant du public.

**Art. 17.** - (modifié par délib 27-2006/APS du 27 juillet 2006)

La construction sur des terrains exposés à un risque naturel tel que inondation, érosion, affaissement, éboulement ou à un risque technologique, peut, si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales.

**Art. 18.** - Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à

la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Il peut être subordonné :

- 1) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- 2) A la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.

**Art. 19.** - (modifié par délib 36-89/APS du 14 novembre 1989 ; délib n° 415-92/BAPS du 1<sup>er</sup> octobre 1992 ; délib 35-98/APS du 10 juillet 1998 ; délib 27-2006/APS du 27 juillet 2006)

A) Sous réserve de ce qui est prévu à l'alinéa C ci-après, le permis de construire ne peut être accordé pour toutes constructions si elles doivent être édifiées à moins de :

- Quarante mètres de l'axe des voies express,
- Vingt mètres de part et d'autre de l'axe des routes territoriales et provinciales.

B) Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des parties agglomérées des villes et villages. Sera retenue comme limite des parties agglomérées la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du code de la route.

C) Des dérogations aux règles de recul définies ci-dessus peuvent être accordées par l'autorité qui délivre le permis de construire après avis des services gestionnaires de la voie et de l'autorité concédante.

**Art. 20.** - Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire et atteignant au maximum dix pour cent de la surface du terrain.

**Art. 21.** - (modifié par délib 27-2006/APS du 27 juillet 2006)

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires des établissements soumis à la réglementation des ICPE, doivent être assurés dans les conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires des établissements soumis à la réglementation des ICPE dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

**Art. 22.** - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leur importance, imposent la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles.

Il en est de même lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

**Art. 23.** - (modifié par délib 35-98/APS du 10 juillet 1998 ; délib 23-2003/APS du 18 juillet 2003 ; délib 27-2006/APS du 27 juillet 2006)

L'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger en tant que de besoin :

1) la réalisation, par le constructeur des équipements propres à l'opération tels que tous les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, notamment en ce qui concerne la voirie, la distribution d'eau, l'évacuation des eaux usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés ;

2) la participation du constructeur aux dépenses d'exécution d'équipements publics correspondant aux besoins des constructions et rendues nécessaires par leur édification ;

3) la cession gratuite de terrains, dans la limite de 10 % de la superficie du terrain auquel s'applique la demande :

- a) soit en vue de l'élargissement, du redressement ou de la création de voies publiques ;
- b) soit en vue d'accueillir des équipements publics, pour les demandes visées à l'article 4-1 de la présente délibération et pour les opérations concernant plus de dix logements. Déduction est dans ce cas faite, pour la détermination des 10 %, de l'emprise de la voirie et des réseaux divers.

Au-delà de cette limite, la réserve de terrain donne lieu à indemnisation compensant le dommage direct, matériel et certain subi par le constructeur.

Si un coefficient d'occupation du sol a été fixé, la superficie des terrains ainsi cédés gratuitement est prise en compte pour le calcul des possibilités de construction.

### **Chapitre 2 : Implantation et volume des constructions**

**Art. 24.** - Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que la distance entre les façades vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

**Art. 25.** - Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

**Art. 26.** - 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 la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

**Art. 27.** - (modifié par délib 36-89/APS du 14 novembre 1989 ; délib n° 415-92/BAPS du 1<sup>er</sup> octobre 1992 ; délib 35-98/APS du 10 juillet 1998 ; délib 23-2003/APS du 18 juillet 2003)

Dans le cas particulier d'un propriétaire ayant obtenu l'autorisation d'utilisation du domaine maritime terrestre

mitoyen de sa propriété, le terrain, considéré pour l'application des prescriptions du présent chapitre 2, sera, constitué de la réunion de la propriété et du domaine maritime ayant fait l'objet de l'autorisation d'utilisation.

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

### **Chapitre 3 : Aspect des constructions**

**Art. 28.** - (modifié par délib 27-2006/APS du 27 juillet 2006)

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes, peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

(créé par délib 27-2006/APS du 27 juillet 2006) Le permis de construire peut être refusé ou subordonné à des prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou aspect extérieur portent atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Art. 29.** - (modifié par délib 27-2006/APS du 27 juillet 2006)

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 ou de l'environnement immédiat.

**Art. 30.** - 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 spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

**Art. 31.** - (modifié par délibération n° 16-95/APS du 14 avril 1995 ; délib 35-98/APS du 10 juillet 1998 ; délib 27-2006/APS du 27 juillet 2006)

Dans les communes couvertes par un plan d'urbanisme directeur, les dispositions prévues aux chapitres 2 et 3 du présent titre sont remplacées par les dispositions du plan si elles le modifient.

## **TITRE V**

### **DES MESURES DE PUBLICITÉ**

**Art. 32.** - (modifié par délib 36-89/APS du 14 novembre 1989 ; délib n° 415-92/BAPS du 1<sup>er</sup> octobre 1992, délib n° 16-95/APS du 14 avril 1995 ; délib 35-98/APS du 10 juillet 1998 ; délib 23-2003/APS du 18 juillet 2003)

Mention du permis de construire doit être affichée sur le terrain de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de la décision d'octroi et



pendant toute la durée du chantier. Il en est de même, lorsqu'aucune décision n'a été prise à l'égard de la demande de permis de construire dans le délai imparti, d'une copie de la lettre de notification de délai ou d'une copie de l'avis de réception postal ou de la décharge du dépôt de la demande. Le panneau d'affichage indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, son numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ou les deux, la date et le numéro du permis, la nature des travaux, l'adresse où le dossier peut être consulté. Ces renseignements doivent demeurer lisibles de la voie publique pendant toute la durée du chantier.

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

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

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

## TITRE VI

### DÉLIVRANCE DU CERTIFICAT DE CONFORMITÉ

**Art. 33.** - (modifié par délib 36-89/APS du 14 novembre 1989 ; délib n° 415-92/BAPS du 1<sup>er</sup> oct 1992 ; 35-98/APS du 10 juillet 1998 ; délib n° 02-99/APS du 9 avril 1999 ; délib n° 29-2000/APS du 18 octobre 2000 ; délib 10-2002/APS du 13 mars 2002 ; délib 23-2003 du 18 juillet 2003 ; délib 27-2006/APS du 27 juillet 2006)

Lorsque la construction est terminée, le bénéficiaire du permis de construire dépose obligatoirement auprès de l'autorité compétente, dans le mois qui suit l'achèvement de la construction, une déclaration d'achèvement de travaux, dont le modèle est annexé à la présente délibération. Elle est transmise, par l'autorité qui la reçoit, au secrétariat de la commission provinciale de sécurité lorsqu'elle concerne un établissement recevant du public, un immeuble d'habitation de 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> famille et une résidence hôtelière.

Lorsque la construction est un établissement recevant du public, un immeuble d'habitation de 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> famille ou une résidence à gestion hôtelière, la déclaration d'achèvement de travaux doit être visée par la maîtrise d'oeuvre et accompagnée du rapport de vérification d'un organisme de contrôle agréé par la province en matière de protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public. Une copie du rapport est adressée à la commission provinciale de sécurité.

L'autorité compétente vérifie que les constructions réalisées sont conformes aux travaux décrits dans la demande ainsi qu'aux mentions particulières du permis de construire. Lorsqu'il est compétent, le président de l'assemblée de province peut associer les services municipaux à cette opération. Il peut être procédé d'office à cette vérification.

Dans le cas d'un permis de construire valant autorisation de diviser et si la division se fait en propriété, la déclaration d'achèvement des travaux est complétée par :

- les procès verbaux de description des limites des lots et du plan d'abornement établi par un géomètre expert ou par le service d'une collectivité publique pour l'exécution des travaux qui lui incombe et du fichier numérique ;
- cinq dossiers de récolement et un fichier numérique au format NEIGE.

Lorsque la construction est destinée à recevoir du public, la déclaration d'achèvement de travaux doit être visée par la maîtrise d'oeuvre et accompagnée du rapport de vérification d'un organisme de contrôle agréé par la province en matière de protection contre l'incendie et les risques de panique dans les établissements recevant du public.

**Art. 34.** - (modifié par délib 36-89/APS du 14 novembre 1989 ; délib 35-98/APS du 10 juillet 1998 ; délib n° 02-99/APS du 9 avril 1999 ; délib n° 24-2000/APS du 18 septembre 2000 ; délib 10-2002/APS du 13 mars 2002)

Si les travaux ont été réalisés dans des conditions régulières au regard du dernier alinéa de l'article 33 ci-dessus, l'autorité compétente délivre un certificat de conformité dans un délai d'un mois après la date de la déposition d'achèvement des travaux et selon le formulaire annexé à la présente délibération.

Dans le cas contraire, le constructeur est avisé dans le même délai par l'autorité compétente des motifs pour lesquels le certificat de conformité ne peut être délivré. Cet avis rappelle les sanctions encourues.

Lorsque la construction est un établissement recevant du public, une habitation de 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> famille ou une résidence à gestion hôtelière, le certificat de conformité ne peut être délivré en l'absence des documents visés à l'article 33 de la présente délibération.

## TITRE VII

### DES SANCTIONS

**Art. 35.** - (modifié par délib 36-89/APS du 14 novembre 1989 ; délib 35-98/APS du 10 juillet 1998)

L'autorité compétente et ses agents peuvent à tout moment visiter les constructions en cours et procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles.

L'autorité compétente pour la conservation du domaine public en bordure duquel la construction est en cours peut, dans les mêmes conditions s'assurer que l'alignement et s'il y a lieu le nivellement ont été respectés.

**Art. 36.** - Les infractions à la présente délibération font l'objet de procès-verbaux dressés par tous les agents de la force publique ou par les fonctionnaires et agents assermentés à cet effet.

**Art. 37.** - La poursuite des infractions relevées et constatées se fera dans les formes de droit commun.

**Art. 38.** - (modifié par délib 36-89/APS du 14 novembre 1989 ; délib n° 02-99/APS du 9 avril 1999 ; délib 27-2006/APS du 27 juillet 2006)

**I.** - L'exécution de travaux ou l'utilisation du sol en méconnaissance des obligations imposées par la présente délibération ou celle qu'elle modifie ou complète ou par les autorisations délivrées en conformité avec ces prescriptions, exception faite des infractions relatives à l'affichage des autorisations, est punie d'une amende d'un montant qui ne

peut excéder, dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 727.669 F CFP par mètre carré de surface de plancher construite, ou, dans les autres cas, un montant de 35.799.507 F CFP.

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 :

- 1) en cas d'inexécution, dans les délais prescrits de tous travaux accessoires d'aménagement ou de démolition imposés par les autorisations visées ci-dessus ;
- 2) 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).

**II.** – L'inobservation de la formalité d'affichage sur le terrain prévue par l'article 32 est punie des peines applicables aux contraventions de la cinquième classe par l'article 131-13 du code pénal.

**Art. 39.** - (modifié par délib 36-89/APS du 14 novembre 1989 ; délib n° 415-92/BAPS du 1<sup>er</sup> octobre 1992 ; délib 35-98/APS du 10 juillet 1998)

En application de l'ordonnance n° 45-1423 du 28 juin 1945 relative à l'urbanisme dans les territoires relevant du ministère de la France d'outre-mer, la démolition et la remise en état des lieux aux frais des intéressés qui auront procédé à des travaux de construction sans l'autorisation réglementaire prévue pourront être prononcées par le tribunal saisi de l'infraction.

A défaut par l'intéressé de se conformer à la décision du tribunal dans le délai qui lui sera imparti, les travaux de démolition ou de remise en état des lieux pourront être effectués par les soins de l'autorité compétente aux frais et risques de l'intéressé.

**Art. 40.** - (modifié par délib 36-89/APS du 14 novembre 1989 ; délib 27-2006/APS du 27 juillet 2006)

Sans préjudice le cas échéant, de l'application de peines plus fortes prévues aux articles 209 à 233 du code pénal, quiconque met obstacle à l'exercice du droit de visite prévu à l'article 35 ci-dessus sera puni des peines applicables aux contraventions de la 5<sup>e</sup> classe par l'article 131-13 du code pénal.

**Art. 41.** - (modifié délib 36-89/APS du 14 novembre 1989 ; par délib 35-98/APS du 10 juillet 1998)

L'interruption des travaux peut être ordonnée jusqu'au jugement définitif sur les poursuites, par décision du tribunal statuant sur la demande de l'agent à la requête duquel sont engagées les poursuites. Le tribunal statue après avoir entendu l'intéressé ou l'avoir dûment cité à comparaître dans les 48 heures.

La décision judiciaire est exécutoire sur minute et nonobstant toute voie et recours.

Par arrêté l'autorité compétente peut, en cas d'urgence, ordonner l'interruption des travaux. Elle saisit immédiatement le tribunal compétent. L'interruption ainsi ordonnée est valable jusqu'à ce que soit intervenue la décision du tribunal.

**Art. 42.** - Sont abrogées toutes dispositions contraires à la présente délibération.

---

Pour la présidente du gouvernement  
et par délégation  
JEAN-BAPTISTE THÉVENOT  
Directeur des affaires administratives et juridiques