

## REPUBLIQUE FRANÇAISE

NOUVELLE-CALEDONIE

-----  
Conseil Economique et Social

Nouméa, le 19 novembre 2002

**Avis n°24/2002**  
**relatif au projet de délibération portant modification**  
**du champ d'application du permis de construire et modifiant**  
**la délibération n°73 du 21 août 1997 relative à l'architecture.**

**(Saisine du Président du Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie)**



Le Conseil Economique et Social de la Nouvelle-Calédonie, conformément à l'article 155 de la loi organique n° 99-209 du 19 mars 1999 relative à la Nouvelle-Calédonie,

Vu la délibération n° 03/CP du 05 novembre 1999 portant organisation et fonctionnement du Conseil Economique et Social de la Nouvelle-Calédonie,

Vu la délibération n° 1-CES/2000 du 07 mars 2000 portant Règlement Intérieur du Conseil Economique et Social,

Vu la saisine en date du 17 octobre 2002 du Président du Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie relative au *projet de délibération portant modification du champ d'application du permis de construire et modifiant la délibération n°73 du 21 août 1997 relative à l'architecture.*

Vu l'avis du Bureau en date du **13 novembre 2002**,

a adopté lors de la Séance Plénière en date du **19 novembre 2002**, les dispositions dont la teneur suit :

## I. OBJET DE LA SAISINE

Le projet de délibération soumis à l'avis du Conseil Economique et Social répond à un double objectif :

- ☞ d'une part, assouplir la réglementation actuelle du permis de construire, définie par la délibération n°24 du 8 novembre 1989 relative à l'urbanisme, en permettant aux provinces d'exonérer certaines édifications de l'obligation de permis de construire en raison de leur faible importance.

- ⊗ En effet, actuellement, toutes les constructions immobilières, quelles que soient leur nature et leur dimension, y sont soumises. L'article 9 de la délibération initiale fixe le champ d'application du permis de construire de manière très large puisqu'il précise que toute construction à caractère immobilier doit faire l'objet d'une demande de permis de construire dans les conditions fixées par les assemblées de province.
- ⊗ La démarche, à la base du projet de texte soumis pour avis, correspond à un souhait de la Province Sud, initiatrice de la demande de modification, et s'inscrit dans une volonté de simplification réglementaire, tout en respectant la répartition des compétences prévue par la loi organique.
- ⊗ Ainsi, les provinces auront la possibilité d'exempter de permis de construire certaines constructions telles que les bassins, piscines, certaines terrasses, clôtures et murs de soutènement, ainsi que certains éléments du mobilier urbain.
- ⊗ d'autre part, harmoniser la notion de surface hors œuvre nette, en retenant la même définition dans la délibération n°24 du 8 novembre 1989 relative à l'urbanisme et dans la délibération n°73 du 21 août 1997 relative à l'architecture, la surface hors œuvre nette étant déterminée par rapport à la surface hors œuvre brute.
  - ⊗ Ainsi, la surface hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.
  - ⊗ La surface hors œuvre nette est égale à la surface hors œuvre brute, déduction faite de surfaces telles que les balcons, loggias, combles, sous-sols non aménageables pour l'habitation, etc ...

## II. OBSERVATIONS

### 2.1 Généralités

- ⊗ Cerner les réalités du secteur du « Bâtiment Travaux Publics » (BTP) en Nouvelle-Calédonie impose, selon la Commission, de se référer à certaines données clés.
- ⊗ Le BTP a, dans l'économie de la Nouvelle-Calédonie, un poids important puisqu'il génère (base 1 an) :
  - ⊗⊗ 6 000 emplois directs,
  - ⊗⊗ 4 500 emplois indirects (patentés),
  - ⊗⊗ un chiffre d'affaires estimé à 55 milliards de F.CFP.
- ⊗⊗ Il représente 5 % du produit intérieur brut soit 17 milliards de F.CFP (données de l'année 1997).

## **2.2 Sur le champ d'application du permis de construire**

- ✗ **Le Conseil Economique et Social note** que la réglementation actuelle s'appuie sur le principe directeur selon lequel toute construction doit faire l'objet d'une demande de permis de construire. **Il constate** que le système déclaratif adopté en Métropole est aussi contraignant que la demande de permis de construire requise en Nouvelle-Calédonie.
- ✗ **Le Conseil Economique et Social remarque** qu'en Province Sud, il n'est pas exigé de permis de construire sur un terrain sis dans une commune dépourvue de Plan d'Urbanisme Directeur (PUD). **Le Conseil Economique et Social considère** que l'allègement des modalités du permis de construire, tel qu'il est proposé dans le texte de saisine, permettra à chacune des provinces d'adopter leurs propres critères d'exonération dans ce domaine. **Le Conseil Economique et Social précise** cependant que la base de la réglementation sera uniformisée pour les trois provinces (cf : Art 1<sup>er</sup> alinéa 2 de la Délibération n° 73 du 21 août 1997).
- ✗ **Le Conseil Economique et Social rappelle** que toute demande de permis de construire fait l'objet d'une réponse positive ou négative, et lorsqu'une incertitude apparaît, un sursis à statuer est prononcé afin de procéder à des études de terrain supplémentaires. **Le Conseil Economique et Social souligne** que la connaissance scientifique, géologique et mathématique des zones à risques est récente, d'où la prudence observée dans l'octroi des permis de construire. **Il indique** que l'administration n'a pas vocation à contrôler la stabilité des ouvrages. **Il signale** que la responsabilité du maître d'œuvre est engagée lorsque les règles établies dans le domaine de la construction ne sont pas respectées. Enfin, **le Conseil Economique et Social précise** en cas d'absence d'affichage, que seuls les constats effectués sur le terrain par la Police Municipale ou la Gendarmerie Nationale, ou encore, la dénonciation d'un usager permettent de soumettre les individus à l'obligation de l'obtention d'un permis de construire.

## **2.3 Sur le recours à un architecte**

- ✗ Bien que l'obligation de recourir aux services d'un architecte engendre un coût supplémentaire, **le Conseil Economique et Social estime** souhaitable de s'adjoindre l'éclairage d'un professionnel en vue de garantir les constructions sur le long terme et réaliser de fait certaines économies.
- ✗ **Le Conseil Economique et Social précise** que l'Ordre des Architectes de la Nouvelle-Calédonie, qui compte à l'heure actuelle 40 maîtres de l'art, est favorable à la mise en place de ce projet de délibération qui maintiendra, selon ces professionnels, un certain contrôle par les collectivités.

## **2.4 Sur le calcul de la surface hors œuvre nette**

- ✗ **Le Conseil Economique et Social tient** à faire remarquer que la déduction d'une surface totale maximum de 75 m<sup>2</sup> (cf : annexe 1) sera désormais obsolète, puisque le mode de calcul de la surface hors œuvre nette, envisagé par le présent projet de délibération, est modifié.

- ✍ **Le Conseil Economique et Social signale** que la surface utile est égale à toutes les surfaces hors surfaces non aménagées telles que les caves, les garages, les vérandas (article 3 du projet de délibération).
  
- ✍ **Le Conseil Economique et Social observe** aujourd'hui que :
  - ✍ 70% des édifices ont une surface inférieure à 170m<sup>2</sup>,
  - ✍ 50% du bâti présente une surface inférieure à 200m<sup>2</sup> en Nouvelle-Calédonie.

### III. PROPOSITIONS

- ✍ **Le Conseil Economique et Social insiste** sur la nécessité de motiver de manière systématique tout refus opposé à une demande de permis de construire.
  
- ✍ **Le Conseil Economique et Social souligne** l'intérêt de fixer éventuellement un seuil minimum de surface (120-130 m<sup>2</sup>) à partir duquel le recours à un architecte serait souhaitable dans le cadre du suivi du permis de construire, afin de s'assurer de l'accomplissement des travaux dans les règles de l'art et de la désignation d'un responsable en cas de litige.

### IV. CONCLUSION

**Le Conseil Economique et Social approuve** le présent projet de délibération sous réserve des observations et propositions ci-dessus exprimées.

**LA SECRETAIRE**

**LE PRESIDENT**

**Léontine PONGA**

**Bernard PAUL**

## ANNEXE 1 : Tableau comparatif de l'état actuel de la réglementation et des modifications envisagées.

	??Délibération n° 24 du 8 novembre 1989 ??Délibération n° 73 du 21 août 1997	??Projet de délibération
<b>Champ d'application du permis de construire</b>	<p>☞ article 9 de la délibération du 8 novembre 1989 : « toute construction à caractère immobilier » située dans les zones suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) périmètre couvert par un P.U.D,</li> <li>b) lotissement,</li> <li>c) zones agglomérées.</li> </ul>	<p>☞ article 9 du projet de délibération : toutes « constructions » situées dans les zones suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) périmètre couvert par un P.U.D,</li> <li>b) lotissement,</li> <li>c) zones agglomérées,</li> </ul> <p>A l'exception des constructions énoncées par les assemblées de province.</p>
<b>Le recours à l'architecte</b>	<p>☞ article 9-bis : « toute construction dont la surface de plancher hors oeuvre nette est supérieure à 200 mètres carrés. »</p>	<p>☞ article 9-bis devient l'article 9-1 (aucun changement au fond).</p>
<b>La définition de la S.H.O.B. et de la S.H.O.N.</b>	<p>☞ l'article 5 de la délibération n° 73 du 21 août 1997,</p> <p>☞ la S.H.O.B. d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.</p> <p>☞ la S.H.O.N d'une construction est égale à la S.H.O.B. de cette construction après déduction d'une surface totale maximum de 75 m<sup>2</sup> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des parties de l'ouvrage affectées aux terrasses,</li> <li>- des toitures-terrasses,</li> <li>- des loggias,</li> <li>- des balcons,</li> <li>- des caves, sous-sol,</li> <li>- des combles et places de stationnement des véhicules.</li> </ul>	<p>☞ l'article 5 de la délibération n° 73 du 21 août 1997 est abrogé et remplacé par l'article 9-2.</p> <p>☞ la définition de la S.H.O.B. ne change pas ;</p> <p>☞ la S.H.O.N. d'une construction est égale à la S.H.O.B. après déduction ;</p> <p>☞ des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;</p> <p>☞ des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;</p> <p>☞ des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.</p>