

Pôle communication
24.65.42

Mercredi 25 mars 2026

COMMUNIQUÉ

AVANT-PROJET DE LOI DU PAYS

Reconstruction : prolongation et sécurisation juridique du dispositif dérogatoire au code de l'urbanisme pour accélérer les démarches et mieux reconstruire

Le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie a examiné un avant-projet de loi du pays portant prolongation des mesures exceptionnelles en matière d'autorisations d'urbanisme permettant la reconstruction des ouvrages, constructions, aménagements et installations dégradés ou détruits du fait des troubles à l'ordre public survenus en mai 2024. Le texte a pour objectif de sécuriser juridiquement le dispositif initié par la délibération n° 157/CP adoptée en 2024.

Face à la nécessité impérieuse de permettre une relance rapide de l'activité économique et sociale en Nouvelle-Calédonie, la commission permanente du Congrès a adopté en octobre 2024 la délibération n° 157/CP, sur le fondement de la compétence de la Nouvelle-Calédonie en matière de principes directeurs du droit de l'urbanisme.

Ce texte a introduit des mesures dérogatoires temporaires permettant la reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés, en simplifiant considérablement les procédures d'urbanisme. Compte tenu de la nécessité d'inscrire ce dispositif de reconstruction dans un cadre juridique sécurisé et de la volonté des acteurs de le proroger, il apparaît indispensable de consolider ces mesures par une loi du pays.

Cet ajustement a pour principaux objectifs :

- de prolonger le dispositif ;
- d'accélérer la reconstruction en remplaçant les procédures classiques (souvent trop longues pour répondre à l'urgence économique) par des régimes d'autorisation simplifiés ;
- de sécuriser juridiquement les pétitionnaires en offrant une base légale solide aux dérogations consenties, notamment concernant les règles de gabarit et les délais d'instruction ;
- de favoriser une reconstruction vertueuse en profitant de l'occasion pour inciter à l'amélioration de l'accessibilité et de la performance énergétique des bâtiments.

L'avant-projet de texte reprend la philosophie de la délibération prise en 2024 en l'adaptant aux exigences d'une loi du pays.

Sécuriser juridiquement le dispositif de reconstruction

Dans l'optique de sécuriser juridiquement le dispositif de reconstruction et les acteurs qui s'y inscrivent, le texte prévoit :

- la mise en place du principe de reconstruction dérogatoire selon lequel les ouvrages détruits ou dégradés du fait des troubles survenus depuis mai 2024 peuvent être reconstruits sans obligation de se conformer aux évolutions réglementaires intervenues entre la construction initiale et la date du sinistre, afin que la reconstruction ne soit pas bloquée.
- la conservation par l'administration d'un droit d'opposition aux mesures dérogatoires : un garde-fou essentiel permettant à l'administration de s'opposer à l'application des dérogations pour des motifs de sécurité, de salubrité ou d'intérêt général.
- la nécessité de détenir un justificatif pour bénéficier de la forme dérogatoire. Il s'agit, par exemple, de la déclaration de sinistre effectuée auprès de l'assurance, du dépôt de plainte ou de main courante relatifs à la destruction ou la dégradation permettant de vérifier que le dossier s'inscrit bien dans le champ d'application.
- la validation législative des autorisations d'urbanisme délivrées en application de la délibération dérogatoire, afin d'empêcher que leur légalité ne soit contestée au motif qu'elle se fonde sur une délibération et non une loi du pays.

Des démarches administratives simplifiées

Afin de réduire les délais entre la décision de reconstruire et le début des travaux et simplifier les démarches des porteurs de projet, l'avant-projet de loi du pays propose deux mesures phares :

- une mesure de simplification administrative : lorsque la construction initiale avait obtenu un permis de construire, sa reconstruction ne nécessite plus qu'une déclaration préalable. Le délai d'instruction est ainsi réduit et le silence de l'administration vaut accord tacite sur certains avis techniques (sécurité incendie, aviation civile, commerce) pour accélérer le processus ;
- le démarrage anticipé des travaux : afin de ne pas retarder les chantiers, le texte permet le démarrage des travaux de terrassement et de mise en sécurité dès le dépôt du dossier. Pour les constructions ayant déjà bénéficié d'un permis initial, les travaux de reconstruction peuvent débuter dans un délai d'un mois après le dépôt de la déclaration préalable, contre des délais beaucoup plus longs en procédure classique.

Grâce à l'accélération des procédures, l'avant-projet de loi du pays permettra de soutenir les entreprises en réduisant la durée d'inactivité, ce qui limite les pertes d'exploitation et le recours au chômage technique.

Favoriser une reconstruction vertueuse

Dans le but d'encourager des constructions de meilleure qualité et économes énergétiquement, ainsi qu'une mise aux normes d'accessibilité lors des reconstructions, le texte autorise des adaptations, bien que la reconstruction à l'identique soit la règle.

Une marge de manœuvre de 5 % du gabarit initial est accordée de droit. Ce seuil peut être dépassé si les modifications visent des objectifs d'intérêt général tels que :

- l'amélioration de l'accessibilité pour les personnes en situation de handicap ;
- le respect de la norme calédonienne de performance énergétique ;
- l'inscription dans la démarche « bâtiments durables calédoniens ».

Cette disposition transforme ainsi la contrainte de la reconstruction en opportunité de modernisation du parc bâti.

Néanmoins, il est à noter que cette marge de manœuvre quant au gabarit initial ne peut s'appliquer pour les établissements soumis à la délibération n° 315 du 30 août 2013 relative à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP), qui doivent être reconstruits à l'identique.

Les adaptations possibles des règles de gabarit pour les constructions exemplaires encouragent à la fois la qualité environnementale et la résilience. Elles incitent également à se faire accompagner par des professionnels afin de bien intégrer les exigences prévues par la loi.

Cette recherche de qualité environnementale peut aussi dynamiser l'activité de certains acteurs du BTP, notamment en favorisant l'utilisation de matériaux et de solutions innovants.