



Avant de constituer et de déposer votre dossier, il est prudent d'avoir obtenu tous les renseignements nécessaires...

quels travaux necessitent un permis de construire ?

Travaux	Permis de construire	
	OUI	NON
Construction neuve villa / immeuble	x	
Extension / surélévation	x	
Modification d'une façade existante (ouverture, rajout d'auvents, modification des gardes corps...)	x	
Garage / carport / pergola / terrasse couverte	x	
Clôture sur rue	x	
Clôture entre voisins (hauteur maxi : 2 m)		x
Mur de soutènement sur rue	x	
Mur de soutènement entre voisins		
. Si hauteur > 2 m	x	
. Si hauteur < 2 m		x
Piscine		
. Si complètement enterrée		x
. Si hauteur hors sol supérieure à 60 cm	x	
Deck		
. A même le sol et jusqu'à 60 cm du sol		x
. Posé à plus de 60 cm du sol	x	
. couvert	x	
Tout changement de destination d'une construction	x	
Modification et aménagement d'une distribution intérieure à condition que la construction ne change pas de destination et n'accueille pas de public		x
Réfection d'une toiture de forme et de teinte à l'identique <i>Si modification de la teinte de couverture, soumettre pour avis la nouvelle teinte à la Cellule Esthétique et Patrimoine</i>		x
Ravalement d'une façade existante à l'identique <i>Si modification de la teinte en façade, soumettre pour avis la nouvelle teinte à la Cellule Esthétique et Patrimoine</i>		x
Serres inférieure à 4m de haut et une superficie totale de 2000 m ²		x
Abris de jardins inférieures à 3m de haut et d'une superficie totale de 6 m ²		x
Les dispositifs ayant la qualification de publicité, enseignes et pré-enseignes au sens de la réglementation sur la publicité (se conformer à la délibération n°15-92/APS du 19 mars 1992 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes dans la province Sud)		x
Les poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes inférieure à 12m de haut ainsi que les antennes radioélectriques inférieure à 4m et lorsque l'antenne comporte un réflecteur inférieur à 1m.		x

Tableau à titre indicatif, pour plus de précisions se rapporter à la délibération modifiée n°19 du 8 juin 1973 relative au permis de construire dans la Province Sud

où s'adresser ?

Vous êtes propriétaire d'un terrain ou immeuble (ou vous voulez l'acquérir) : vous voulez construire, agrandir, modifier, ou changer la destination de vos locaux existants, ajouter un bâtiment.....

- Renseignez vous auprès du Service Instruction en Urbanisme de la Ville de Nouméa pour connaître les règles d'urbanisme, les servitudes et contraintes qui concerne votre terrain... Un renseignement d'urbanisme vous sera délivré sur demande auprès de ce service.
- L'accueil du Service Instruction en Urbanisme de la Ville de Nouméa vous fournira documents et renseignements nécessaires.

Bon à savoir

- Le plan d'urbanisme directeur (PUD) définit une constructibilité (implantation, hauteur, emprise au sol, stationnement...) et indique les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols.
- Un renseignement d'urbanisme vous renseignera sur les droits à bâtir de votre parcelle et les servitudes publiques qui les grèvent.

que faut-il demander ?

- Le PUD : localisation du terrain sur le plan de zonage, copie du règlement correspondant, explication des servitudes, définition des possibilités maximum de construire ?
- Projets publics : conséquences sur le secteur concerné ?
- Suis-je ou non tenu de faire intervenir un architecte ?
- Quelques éléments sommaires : droit privé (mitoyenneté, écoulement des eaux...) et règles de construction, mais aussi : règles de sécurité, d'accessibilité, problèmes de copropriété ?
- Formulaire de demande de permis de construire (à retirer à l'accueil du service de l'urbanisme) nature des pièces à fournir, en combien d'exemplaires ?
- Je ne suis pas propriétaire : comment procéder ?

Conseil : N'hésitez pas à revenir (ou à téléphoner) pour des compléments d'explications. Un dossier mal bâti incomplet provoque des pertes de temps ultérieures.

vous avez un projet assez précis...

..... et vous voulez savoir s'il est réalisable, avant de constituer un dossier de permis de construire :

- Pour avoir des garanties : déposer une demande d'avis préalable, qui entrainera une réponse écrite de l'administration précisant si le projet présenté est réalisable ou non.
- Pour avoir une réponse informelle mais rapide, un technicien instructeur peut vous renseigner sur RDV sur présentation de votre avant projet.

Conseil : Ces informations préalables peuvent vous faire gagner un temps précieux, et vous éviter de déposer un dossier irrecevable.

quel est le délai de réponse de l'administration ?

Le délai maximal d'instruction est de 3 mois si le dossier est complet (éventuellement plus dans certains cas)

Attention : Un dossier incomplet ne permet pas d'ouvrir le délai d'instruction. Le délai d'instruction est compté à partir de la production des pièces complémentaires demandées.

où déposer mon dossier de permis de construire ?

Au Service Instruction en Urbanisme de la Ville de Nouméa .

ensuite ?

- Votre permis de construire vous sera envoyé par voie postale
- Vos recours en cas de refus : à partir de la notification de la décision, vous disposerez de 3 mois pour déposer un recours gracieux ou contentieux.
- Une fois obtenue, affichez votre autorisation sur un panneau de chantier lisible de la voie publique (le délai de recours des tiers compte à partir de l'affichage), soyez attentif à respecter ses prescriptions particulières... et pensez à vérifier son délai de validité (2 ans) si vous différez les travaux !

quelques conseils :

- Prenez des garanties : un projet mal conçu ou des renseignements trop succincts vous exposeront toujours à des désagréments.
- Il est prudent de prendre conseil auprès d'hommes de l'art (architecte, géomètre.....) Un professionnel pourra aussi effectuer les démarches à votre place.
- Avant d'acheter (ou de vendre) un terrain ou immeuble, demandez un renseignement d'urbanisme.
- Pensez aux autres ! par courtoisie, informez votre voisinage de vos intentions

NB : Les démarches indiquées dans cette notice ne sont valables que pour les projets situés sur le territoire de la commune de Nouméa. Pour une autre commune, se renseigner auprès de la mairie concernée.





quelles démarches APRÈS avoir obtenu mon permis ?



à faire avant les travaux

- Afficher l'autorisation sur le terrain
Sur panneau de type 80x80 cm, lisible de la voie publique et mentionnant :
 - ➡ Le nom, ou la raison sociale du bénéficiaire
 - ➡ La date et le numéro du permis de construire
 - ➡ La nature des travaux,
 - ➡ La superficie du terrain, la surface de plancher autorisée,
 - ➡ La hauteur de la construction,

Cet affichage doit être maintenu pendant toute la durée du chantier.

Attention : *L'affichage fait courir le délai de recours des tiers (3 mois à compter du jour du dernier affichage : mairie ou terrain). Son défaut peut être sanctionné. Vous avez tout intérêt à accomplir cette démarche dès notification de la décision.*

pensez à respecter

- Les droits des tiers :
obligations découlant du Code civil (mitoyenneté, servitude de passage, de vue, écoulement des eaux de pluie...)
- Les règles de construction :
normes techniques de constructions, normes acoustiques, éclairage des locaux, normes acoustiques ...
- Le règlement municipal d'hygiène :
ventilation des pièces, des évacuations, éclairage des locaux

Attention : *votre autorisation de construire ne concerne que les règles d'urbanisme et les servitudes d'utilité publique à respecter.*

Conseil : *Par courtoisie, informez votre voisinage de vos intentions.*

votre permis de construire ?

- Sera périmé si la construction n'est pas entreprise dans les 2 ans (à compter de sa notification) ou si les travaux sont interrompus pendant plus d'un an.
- Peut être prolongé d'un an (si aucun élément nouveau ne s'y oppose) sur demande formulée 2 mois avant l'expiration du délai de 2 ans.

Attention : *une construction réalisée avec un permis de construire périmé équivaut à une construction sans autorisation....*

- Peut être modifié (sans bouleverser le projet initial) sur demande formulée pendant le délai de validité de 2 ans (mais ne prolonge pas ce délai)

Attention : *toute modification doit faire l'objet d'une autorisation*

à la fin des travaux

Remise en état des abords :

- Prendre contact avec les services concernés (voir liste).
- Si la remise en état des trottoirs s'avère nécessaire, les frais qui en découleront seront laissés à votre charge.

Déclaration d'achèvement des travaux (DAT)

- Déclarer les travaux achevés apporte certaines garanties et déclenche la procédure d'obtention du certificat de conformité. C'est la dernière étape administrative de votre opération de construction.

- Déposer l'imprimé joint au permis de construire dans les 30 jours qui suivent la fin des travaux.

➡ A signer par le bénéficiaire de l'autorisation et (s'il y a lieu) par l'architecte du projet

➡ Pièces à fournir : conformité assainissement, entrée charretière, ERP...

Fin des travaux :

➡ Quand l'immeuble est hors d'eau,

➡ Quand les conditions d'habitabilité ou d'utilisation sont réunies,

➡ Quand les peintures en façades, l'aménagement des abords (voirie, espaces verts), et les branchements au réseau public sont réalisés.

Certificat de conformité :

- A réception de cette DAT, le service instructeur s'assure par un récolement des travaux que la construction a bien été réalisée conformément au permis de construire accordé et délivre le certificat de conformité.

Déclaration auprès des services fiscaux :

- A adresser dans les 90 jours à partir du moment où les locaux sont devenus utilisables (Service de la fiscalité des particuliers 13 rue de la Somme - BP D2 - 98848 - tél : 25 76 62)

contacts utiles

services techniques municipaux

- Alignement et domanialité des voies : service du domaine tél : 23 22 40
- Assainissement eaux usées et eaux pluviales : division eau assainissement tél: 27 07 61
- Eclairage public : division voirie tél : 27 07 20
- Mobilier d'espaces verts : division environnement propreté espaces verts tél : 27 98 27
- Occupation du domaine public (grue, palissade, échafaudage..., demander l'autorisation un mois au moins avant le début des travaux) : division voirie tél : 27 07 20
- Hygiène alimentaire : service d'inspection et de prévention des risques environnementaux et sanitaires Tél : 27 78 61
- Plaque de rue, mobilier urbain, trottoir : division voirie tél : 27 07 20

autres services publics

- Calédonienne des eaux (CDE) tél : 41 37 37
- Société EEC tél : 27 36 36
- Office des Postes et Télécommunications (OPT) tél : 26 82 00

NB : Les démarches indiquées dans cette notice ne sont valables que pour les projets situés sur le territoire de la commune de Nouméa. Pour une autre commune, se renseigner auprès de la mairie concernée.

