



Modalités pratiques

Qui peut déposer une demande ?

Vous pouvez déposer une demande si vous déclarez que vous êtes dans l'une des trois situations suivantes :

- vous êtes propriétaire du ou des terrains ou mandataire du ou des propriétaires ;
- vous avez l'autorisation du ou des propriétaires ;

Vous êtes co-indivisaire du ou des terrains en indivision ou leur mandataire

A quelle formalité est soumis votre projet ?

Le tableau 1 (ci-dessous) vous permettra de déterminer la formalité à laquelle vous êtes soumis en fonction de la nature, de l'importance et de la localisation de votre projet. Les références aux articles du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie dans sa partie applicable en province Sud sont entre parenthèse.

Les travaux qui ne sont soumis à aucune formalité au titre du code de l'urbanisme doivent néanmoins respecter les règles d'urbanisme.

Si vous avez un doute sur la situation de votre terrain ou sur le régime (autorisation ou déclaration) applicable à votre projet, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie de Bourail – service urbanisme, aménagement et foncier – tél. 44 11 16 – urbanisme@mairie-bourail.nc.

Comment constituer le dossier de demande ?

Pour que votre dossier soit complet, le formulaire doit être soigneusement rempli et comporter l'ensemble des pièces exigées par le code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie dans sa partie applicable à la province Sud (tableau 2 ci-dessous).

Si vous oubliez des pièces ou si les informations nécessaires à l'examen de votre demande ne sont pas présentes, l'instruction de votre dossier ne pourra pas débuter.

Votre dossier sera examiné sur la foi des déclarations et des documents que vous fournissez. En cas de fausse déclaration, vous vous exposez à une annulation de la décision et à des sanctions pénales.

Combien d'exemplaires faut-il fournir ?

Pour les demandes de **permis de construire**, vous devez fournir **trois exemplaires** de la demande et du dossier qui l'accompagne.

Le dossier est également fourni en format numérique, lorsque le projet :

- est soumis au recours à un architecte ;
- relève de la réglementation relative à la sécurité dans les bâtiments d'habitation de 3^{ème} et de 4^{ème} famille et les résidences à gestion hôtelière ;
- porte sur un établissement recevant du public ;
- est soumis à notice ou étude d'impact en application du code de l'environnement de la province Sud.

Pour la **déclaration préalable**, vous devez fournir **deux exemplaires** de la demande et du dossier qui l'accompagne.

Des exemplaires supplémentaires sont nécessaires si votre projet se situe dans une zone faisant l'objet d'une préservation particulière au titre de la protection du patrimoine ou s'il porte sur un établissement recevant du public.

De plus, des exemplaires supplémentaires peuvent vous être demandés en cours d'instruction afin de consulter d'autres services ou autorités compétentes au titre d'une autre réglementation.

Où déposer la demande ou la déclaration ?

La demande de permis de construire ou la déclaration doit être adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposée contre décharge au service instructeur de la Mairie de Bourail.

Quand sera donnée la réponse ?

Le délai d'instruction de droit commun est de :

- 3 mois pour les demandes de permis de construire ;
- 2 mois pour les déclarations préalables.

Dans certains cas (établissement recevant du public, zone inondable...), le délai d'instruction est majoré, vous en serez alors informé dans le mois qui suit le dépôt de votre demande.

Si, à l'issue du délai d'instruction, vous n'avez reçu aucun courrier, le silence de l'administration vaudra décision favorable, sauf cas spécifiques qui ne peuvent bénéficier d'une autorisation tacite. (article PS.221-45 du code de l'urbanisme de la Nouvelle Calédonie).

Vous serez alors titulaire d'un permis de construire tacite ou d'une décision de non-opposition à déclaration préalable. Sur simple demande, une attestation de cette décision pourra vous être délivrée par le service instructeur.

Combien de temps le permis ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable sont-ils valables ?

Le permis ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable portant sont périmés si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 2 ans à compter de sa notification. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant plus d'une année.

Le permis ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable peuvent être prorogés pour une année, renouvelable une fois, sur demande du bénéficiaire. La demande doit être établie en deux exemplaires et doit être adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposée contre décharge au service instructeur deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Quelle formalité devez-vous accomplir après avoir obtenu un permis ou après le délai d'opposition à une déclaration préalable ?

Dès la notification de la décision favorable ou la date d'acquisition du permis tacite ou la non-opposition à déclaration préalable, vous devez effectuer un affichage sur le terrain sur un panneau (de plus de 80 cm). Ce panneau devra être lisible de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

Avant de commencer les travaux, vous devez adresser une déclaration d'ouverture de chantier à l'autorité compétente, par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou la déposer contre décharge au service instructeur.

Quelle formalité devez-vous accomplir dès que les locaux sont habitables ou utilisables ?

Dans le délai de 3 mois à compter du moment où les locaux sont habitables ou utilisables, même si il reste encore des travaux à réaliser, le propriétaire doit adresser une déclaration auprès de la direction des services fiscaux (Direction des Services fiscaux –Section FONCIER –BP D2 – 98848 NOUMEA CEDEX).

Quelle formalité devez-vous accomplir une fois que les travaux sont terminés ?

Dans le mois qui suit l'achèvement des travaux, vous devez adresser une déclaration attestant l'achèvement des travaux à l'autorité compétente, par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposée contre décharge au service instructeur.

TABLEAU 1 : NATURE DES TRAVAUX ET FORMALITES

Les constructions nouvelles	
Nature des travaux	Formalité
<ul style="list-style-type: none"> Cas général 	
Création d'une surface de plancher hors œuvre brute supérieure à 20 m ² (article PS.221-1)	Permis de construire
Création d'une surface de plancher hors œuvre brute supérieure à 6 m ² et inférieure ou égale à 20 m ² (article PS. 221-2)	Déclaration préalable
Création d'une surface de plancher hors œuvre brute inférieure ou égale à 6 m ² (article PS.221-3)	Aucune
<ul style="list-style-type: none"> Toute construction nouvelle adossée à un immeuble classé ou inscrit à l'inventaire supplémentaire au sens de ladélégation n°14-1990 du 24 janvier 1990 relative à la protection et à la conservation du patrimoine dans la province Sud (article PS.221-1) 	
<ul style="list-style-type: none"> les terrasses et piscines couvertes 	
D'une surface de plancher hors œuvre brute supérieure à 20 m ² (article PS.221-1)	Permis de construire
D'une surface de plancher hors œuvre brute supérieure à 6 m ² et inférieure ou égale à 20 m ² (article PS. 221-2)	Déclaration préalable
D'une surface de plancher hors œuvre brute inférieure ou égale à 6 m ² (article PS.221-3)	Aucune
<ul style="list-style-type: none"> Les éoliennes 	
Dont le mât a une hauteur supérieure ou égale à 12 mètres (article PS.221-1)	Permis de construire
Dont le mât a une hauteur inférieure à 12 mètres (article PS. 221-2)	Déclaration
<ul style="list-style-type: none"> Les terrasses non couvertes 	
D'une hauteur supérieure ou égale à 150 centimètres (article PS. 221-2)	Déclaration préalable
D'une hauteur inférieure à 150 centimètres (article PS.221-3)	Aucune
<ul style="list-style-type: none"> Les piscines non couvertes 	
<ul style="list-style-type: none"> Les clôtures 	
Implantés en bordure d'une voie publique ou ouverte au public (article PS. 221-2)	Déclaration préalable
Dans les autres cas article (PS. 221-3)	Aucune
<ul style="list-style-type: none"> Les murs 	
Implantés en bordure d'une voie publique ou ouverte au public (article PS. 221-2)	Déclaration préalable
D'une hauteur supérieure ou égale à 2 mètres quelle que soit leur implantation (article PS. 221-2)	Déclaration préalable
D'une hauteur inférieure à 2 mètres et non implantés en bordure d'une voie publique ou ouverte au public (article PS.221-3)	Aucune
<ul style="list-style-type: none"> Les serres 	
D'une hauteur supérieure ou égale à 4 mètres et d'une superficie totale supérieure ou égale à 10 000 mètres carrés (article PS. 221-2)	Déclaration préalable
D'une hauteur inférieure à 4 mètres et d'une superficie totale inférieure à 10 000 mètres carrés (article PS.221-3)	Aucune
<ul style="list-style-type: none"> Les poteaux, pylônes, candélabres et ouvrages du même type (hors éoliennes) 	
D'une hauteur supérieure ou égale à 12 mètres (article PS. 221-2)	Déclaration préalable
D'une hauteur inférieure à 12 mètres (article PS.221-3)	Aucune
<ul style="list-style-type: none"> Les statues et monuments 	
D'une hauteur supérieure ou égale à 12 mètres et d'un volume supérieur ou égal à 40m ³	Déclaration préalable
D'une hauteur inférieure à 12 mètres et d'un volmen inférieur à 40m ³	Aucune
<ul style="list-style-type: none"> Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques 	
Dont une des dimensions est supérieure à 4 m ou lorsqu'une des dimensions du réflecteur de l'antenne est supérieure à 150 cm (art PS. 221-2)	Déclaration préalable
Dont aucune dimension n'est supérieure à 4 mètres et lorsqu'aucune des dimensions du réflecteur de l'antenne n'est supérieure à 150 cm (art PS.221-3)	Aucune
<ul style="list-style-type: none"> Les ouvrages techniques des installations nécessaires au fonctionnement des services publics d'alimentation en eau potable, d'assainissement, de télécommunication et de distribution d'énergie électrique 	
Dont la surface de plancher hors œuvre brute est supérieure à 20 m ² ou dont la hauteur est supérieure ou égale à 3 mètres (article PS. 221-2)	Déclaration préalable
Dont la surface de plancher hors œuvre brute est inférieure ou égale à 20 m ² et dont la hauteur est inférieure à 3 mètres (article PS.221-3)	Aucune
<ul style="list-style-type: none"> Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol 	
Dont la puissance crête est supérieure ou égale à 250 kilowatts (article PS. 221-2)	Déclaration préalable
Dont la puissance crête est inférieure à 250 kilowatts (article PS.221-3)	Aucune

Autres travaux et changements de destination sur construction existante	
Nature des travaux	Formalité
<ul style="list-style-type: none"> Cas général 	
Les travaux portant sur une construction existante et ayant pour effet de créer une surface de plancher hors œuvre brute supplémentaire supérieure à 20 m ² (article PS. 221-1)	Permis de construire
Les travaux portant sur une construction existante et ayant pour effet de créer une surface de plancher hors œuvre brute supplémentaire supérieure à 6 m ² et inférieure ou égale à 20 m ² (article PS. 221-2)	Déclaration préalable
Les travaux portant sur une construction existante et ayant pour effet de créer une surface de plancher hors œuvre brute supplémentaire inférieure ou égale à 6 m ² (article PS. 221-3)	Aucune
<ul style="list-style-type: none"> Les changements de destination d'une construction existante 	
Avec travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur ou l'aménagement intérieur (article PS. 221-1)	Permis de construire
Sans travaux (article PS. 221-2)	Déclaration préalable
<ul style="list-style-type: none"> Les travaux d'aménagement intérieur d'une construction existante 	
Portant sur un établissement recevant du public (article PS. 221-1)	Permis de construire
S'accompagnant d'un changement de destination (article PS. 221-1)	Permis de construire
Ayant pour effet d'augmenter la surface de plancher hors œuvre nette lorsqu'ils ne portent pas sur un établissement recevant du public ou ne s'accompagnent d'un changement de destination (article PS. 221-2)	Déclaration préalable
Autres (article PS. 221-3)	Aucune
<ul style="list-style-type: none"> Les travaux modifiant l'aspect extérieur d'une construction existante 	
Portant sur un établissement recevant du public (article PS. 221-1)	Permis de construire
S'accompagnant d'un changement de destination (article PS. 221-1)	Permis de construire

Les travaux modifiant l'aspect extérieur d'une construction autre qu'un établissement recevant du public ou ne s'accompagnant pas d'un changement de destination (article PS. 221-2)	Déclaration préalable
<ul style="list-style-type: none"> Les travaux de ravalement 	
Les travaux de ravalement ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'une construction située dans une zone faisant l'objet d'une préservation particulière en application de la délibération du 24 janvier 1990 relative à la protection et à la conservation du patrimoine (article PS. 221-2)	Déclaration préalable
Les travaux de ravalement ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'une construction située en dehors d'une zone faisant l'objet d'une préservation particulière en application de la délibération du 24 janvier 1990 relative à la protection et à la conservation du patrimoine (article PS. 221-3)	Aucune
Les travaux de ravalement à l'identique, d'entretien ou de réparation ordinaire (article PS. 221-3)	Aucune
<ul style="list-style-type: none"> Les travaux d'afouillement et d'exhaussement du sol et les ouvrages associés, à l'exception des cas où ils sont autorisés dans le cadre d'un permis de construire, d'une décision de non opposition à la déclaration préalable ou d'un permis de lotir 	
<ul style="list-style-type: none"> D'une hauteur ou une profondeur supérieure ou égale à 3 mètres, D'une surface dont la plus grande dimension est supérieure ou égale à 50 mètres. (article PS. 221-2) 	Déclaration préalable
<ul style="list-style-type: none"> D'une hauteur ou une profondeur inférieure à 3 mètres, D'une surface dont aucune dimension n'est supérieure ou égale à 50 mètres. (article PS. 221-3) 	Aucune
<ul style="list-style-type: none"> Les travaux ayant pour objet la création, la rénovation ou l'extension d'une aire de stationnement ou d'un dépôt permanent de véhicules 	
D'une superficie supérieure à 1 000 mètres carrés, zone de circulation incluse (article PS. 221-2)	Déclaration préalable
D'une superficie inférieure ou égale à 1 000 mètres carrés, zone de circulation incluse (article PS. 221-3)	Aucune

Construction ou installations dispensées de permis de construire ou de déclaration préalable	
Nature des travaux	Formalité
<ul style="list-style-type: none"> En raison du caractère temporaire ou de l'usage des constructions et installations 	
Cas général des constructions et installations temporaires	Absence de fondation / 3 mois d'installation maximum
Les constructions nécessaires au logement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique	Absence de fondation / 1 an d'installation maximum
Les constructions nécessaires à la conduite des travaux et les installations liées à la commercialisation de bâtiments en cours de construction	Absence de fondation / durée du chantier
Les constructions directement liées à une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive	Absence de fondation / 6 mois d'installation maximum
<ul style="list-style-type: none"> En raison de leur nature ou de leur faible importance 	
Lorsqu'elles ne sont pas couvertes, les terrasses d'une hauteur inférieure à 150 centimètres et les piscines	Aucune
Le mobilier urbain	Aucune
Les ouvrages d'infrastructure routière et piétonnière, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire, qu'ils soient publics ou privés, ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, routière ou aérienne	Aucune
<ul style="list-style-type: none"> En raison de leur encadrement par une autre législation 	
Les dispositifs ayant la qualification de publicité, enseignes et pré-enseignes au sens du code de l'environnement	Aucune

Précisions Les chalets démontables, les maisons mobiles, les containers aménagés, bien que pouvant ne pas avoir le caractère d'habitation permanente, doivent faire l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable, en fonction de la surface de plancher hors œuvre brute créée.

TABLEAU 2 : LES PIÈCES À JOINDRE AU DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE OU DE DÉCLARATION PRÉALABLE

Pièces à joindre au dossier de demande de permis de construire	
A quoi servent-elles ?	Comment les établir ?
<ul style="list-style-type: none"> Une notice décrivant le projet 	
La notice décrit le terrain et présente le projet, afin que le service instructeur comprenne comment les constructions ou les travaux sont projetés. Elle permet également de préciser les éléments de votre projet qui ne peuvent pas être représentés sur le plan de masse, le plan en coupe ou le plan des façades.	Il n'existe pas de notice « type » au format standardisé. Le degré de précision de la notice dépend de la complexité du projet. De manière générale, la notice précise : a) concernant le terrain : <ul style="list-style-type: none"> l'état initial du terrain et de ses abords et indique s'il y a lieu, les constructions, l'aménagement du terrain indiquant ce qui est modifié ou supprimé (végétation, mur, terrassement,...) b) concernant les constructions ou les travaux : <ul style="list-style-type: none"> le choix d'implantation, d'organisation, de composition et de volume des constructions nouvelles ou des travaux, le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements, la nature et la couleur des matériaux utilisés, le traitement des espaces libres notamment les plantations à conserver ou à créer, l'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement.
<ul style="list-style-type: none"> un plan de situation du terrain 	
Le plan de situation est obligatoire dans la composition de tous les dossiers de permis de construire et de déclaration préalable. Il doit permettre de localiser précisément le terrain à l'échelle de la commune, afin de savoir quelles règles d'urbanisme et quelles servitudes publiques s'appliquent dans la zone où est situé le projet. Il doit également indiquer les voies d'accès au terrain.	Vous pouvez réaliser le plan de situation de votre projet gratuitement à l'aide de sites internet. Par exemple, sur le site http://www.cadastre.gouv.nc . Un plan au 1/10 000ème ou au 1/2 000ème peut également vous être fourni par le service topographique et foncier de la province Sud (Direction du foncier et de l'aménagement de la province Sud – Service topographique et foncier – Tél : 20-42-50 – dfa.contact@province-sud.nc) Choisissez une échelle permettant de repérer clairement le terrain dans la commune. Attention : Si vous êtes propriétaire de plusieurs terrains contigus constituant une unité foncière, le plan de situation doit porter sur l'ensemble de la propriété.
<ul style="list-style-type: none"> un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier 	
Le plan de masse est obligatoire dans la composition de tous les dossiers de permis de construire et de déclaration préalable, quand bien même les travaux envisagés ne concernent pas le terrain (cas d'une surélévation, d'une modification de façade, d'un changement de destination,...). Il présente le projet dans sa totalité. Il permet de vérifier que les futures constructions respectent les différentes règles d'implantation et de hauteur, y compris par rapport aux constructions existantes, s'il y en a. Il permet également de connaître le projet d'aménagement du terrain, l'organisation des accès à la voie publique et des branchements de réseaux.	Vous devez indiquer sur le plan son échelle, son orientation, les côtes et les limites du terrain. Attention : Si votre projet se situe dans une zone inondable portée à la connaissance du public, les côtes du plan de masse doivent être rattachées au système altimétrique de référence (système NGNC). Choisissez une échelle permettant de représenter le projet dans le terrain (1/100ème, 1/200ème ou 1/500ème) En plus de l'implantation et des dimensions des bâtiments existants et projetés, le plan de masse fait également apparaître l'ensemble des travaux extérieurs aux constructions, à savoir : <ul style="list-style-type: none"> les espaces verts maintenus, supprimés ou créés ; les clôtures ; les travaux de terrassements en déblais et en remblais projetés ; les dispositifs de collecte et de gestion des eaux de ruissellement des constructions, des talus, des plates-formes et des rampes d'accès ;

	<ul style="list-style-type: none"> l'implantation des places de stationnement, le traitement des accès et leur raccordement sur la voie publique. <p>Lorsque le terrain n'est pas directement desservi par une voie ouverte à la circulation publique, le plan de masse indique le tracé et les caractéristiques de la servitude de passage permettant d'y accéder ;</p> <ul style="list-style-type: none"> la voirie interne, les modalités de raccordement aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, les équipements privés maintenus ou créés, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement.
<ul style="list-style-type: none"> un ou, lorsque cela est nécessaire à la compréhension du projet, des plans en coupe du terrain et de la construction 	
Le plan ou les plans en coupe complètent le plan de masse et permettent de comprendre l'implantation du projet et ses incidences sur le terrain existant, en précisant sa nouvelle topographie.	<p>Choisissez une échelle permettant d'avoir une vue suffisamment précise du terrain et de la construction. Le plan ou les plans en coupe représentent la tranche verticale du projet et doivent faire apparaître :</p> <ul style="list-style-type: none"> le profil du terrain avant et après la construction ; l'implantation des constructions ou des travaux par rapport au profil du terrain. <p>Ils indiquent le volume extérieur des constructions. Ils doivent permettre d'apprécier l'impact des travaux sur le sous-sol et notamment faire apparaître les cotes de niveau du terrain avant et après les travaux projetés. Pour une meilleure lisibilité, faites figurer sur le plan de masse l'emplacement choisi pour les coupes.</p>
<ul style="list-style-type: none"> un plan des façades 	
Le plan des façades permet d'apprécier quel sera l'aspect extérieur de la construction.	<p>Choisissez une échelle permettant d'avoir une vue suffisamment précise de l'aspect général des façades et des toitures des constructions concernées par votre projet, soit généralement au 1/50ème ou au 1/100ème.</p> <p>Il faut fournir le plan de toutes les façades des constructions, qu'elles aient ou non des ouvertures. Il doit faire apparaître la composition d'ensemble de chaque façade, les terrasses, les balcons, les portes, les fenêtres, et plus généralement tout ce qui se voit de l'extérieur.</p> <p>Si votre projet modifie les façades de bâtiments existants, représentez l'état initial des façades et l'état futur.</p>
<ul style="list-style-type: none"> un plan de distribution des différents niveaux de la construction, avec indication de la surface de plancher hors œuvre nette, de la surface de plancher hors œuvre brute et de la destination des locaux. Lorsque les locaux sont destinés à l'habitation, le plan de distribution précise également la typologie et l'emplacement de chaque logement projeté. 	
Le plan de distribution permet de connaître sommairement l'agencement intérieur de chaque niveau d'une construction, en indiquant la répartition des surfaces de plancher hors œuvre brute et nette, ainsi que la destination des locaux. Il doit être en conformité avec mentions déclarées dans le dossier. Lorsque le bâtiment est destiné à l'habitation, il permet également de connaître le nombre de logement et leur typologie.	<p>Vous devez fournir autant de plans qu'il y a de niveaux différents : sous-sol, rez-de-chaussée, étages. Ces plans sont cotés et établis à une échelle appropriée, soit généralement au 1/50ème 1/75ème ou au 1/100ème.</p> <p>A minima et pour chaque niveau de la construction, vous devez indiquer :</p> <ul style="list-style-type: none"> l'emplacement et le total des surfaces de plancher hors œuvre brute et nette ; la ou les destinations des locaux et leur emplacement ; si les locaux sont en totalité ou partiellement destinés à l'habitation ; l'emplacement le type de logement projeté (F1, F2, F3, etc). <p>Vous pouvez utiliser le plan de distribution fourni par votre constructeur.</p>
<ul style="list-style-type: none"> les plans et coupes des dispositifs de traitement des eaux usées existants ou projetés, lorsque ces dispositifs sont modifiés par le projet 	
Les plans et coupes des dispositifs de traitement des eaux usées projetés doivent être fournis, afin que les services compétents s'assurent de leur suffisance et leur efficacité. Lorsque le projet a des impacts sur les dispositifs de traitement des eaux usées existants, les plans et coupes de ces dispositifs doivent également être fournis.	<p>Les plans et coupes portent sur la fosse septique ou sur la station d'épuration. A cet effet, vous pouvez fournir la brochure du fournisseur du dispositif, avec indication des caractéristiques techniques, notamment le nombre équivalent/habitant.</p>

Pièce spécifique à certaines déclarations préalables (article PS.221-12)	
<ul style="list-style-type: none"> une représentation de l'aspect extérieur 	
Ce document permet d'apprécier l'aspect extérieur de la construction, une fois les modifications envisagées réalisées.	<p>Pour réaliser ce document, vous pouvez recourir à plusieurs techniques :</p> <ul style="list-style-type: none"> un photomontage. C'est la solution la plus simple pour un non professionnel. A partir d'un assemblage de photographies montrant le site existant et d'une image de synthèse ou d'un croquis du projet, vous pourrez réaliser une vue de votre projet dans son environnement. S'il est établi par un professionnel, il peut proposer une perspective. <p>Vous devez faire apparaître les modifications projetées.</p>

Pièces à joindre lorsque le projet consiste en la construction de plus de deux bâtiments sur un même terrain ou d'un immeuble collectif (article PS.221-19)	
<ul style="list-style-type: none"> un plan à une échelle appropriée de chaque réseau (eau potable, eaux usagées, eaux pluviales, téléphonique, électrique comprenant l'éclairage extérieur) faisant ressortir explicitement les raccordements à l'existant 	
Ces plans permettent de connaître l'organisation des réseaux internes au terrain d'assiette du projet et leurs modalités de raccordement aux réseaux publics. Ils sont notamment nécessaires à la consultation des concessionnaires de services publics.	<p>Vous devez fournir autant de plans qu'il y a de réseaux : eaux pluviales, eaux usagées, téléphone, électrique</p> <p>Ces plans sont établis à une échelle appropriée, soit généralement au 1/500ème ou 1/200ème.</p> <p>Les exutoires seront localisés et les conditions techniques de leur utilisation seront mentionnées.</p>
<ul style="list-style-type: none"> un profil en long aux échelles appropriées pour les axes des voies, les réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement 	
Le profil en long des axes des voies permet de connaître l'organisation des accès aux constructions projetées. Les profils en long des réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement complètent les plans des réseaux et le plan en coupe du terrain.	<p>Vous devez fournir un profil en long spécifique pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> l'axe de chaque voie le réseau d'adduction d'eau potable le réseau d'assainissement <p>Ces profils sont établis à une échelle appropriée, indiquant la sortie projetée des eaux usées des constructions par rapport au terrain fini et précisant les mouvements de terre éventuels.</p>
<ul style="list-style-type: none"> une note de calcul de dimensionnement hydraulique des ouvrages de gestion des eaux pluviales et usées 	
Cette note permet de vérifier le bon dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales et usées des constructions projetées par rapport aux capacités des réseaux publics.	<p>La note de calcul précise :</p> <ul style="list-style-type: none"> le dimensionnement des ouvrages nombre d'usagers nombre de pièces principales nombre de chambres activité, consommation d'eau
<ul style="list-style-type: none"> un bilan de puissance électrique du projet 	
Ce bilan de puissance est nécessaire à la consultation du concessionnaire des réseaux de distribution électrique.	<p>Vous pouvez vous rapprocher des concessionnaires de réseaux de distribution électrique ou prendre l'attache d'un bureau d'études.</p>

Pièce à joindre lorsque : 1°) le projet est situé en zone d'aléa fort ou très fort d'une zone inondable portée à la connaissance du public ; 2°) le projet est exposé à tout autre risque naturel ; 3°) le projet comporte des travaux d'exhaussement ou d'affouillement d'une hauteur ou d'une profondeur supérieure ou égale à 3 mètres ou d'une surface dont la plus grande dimension est supérieure ou égale à 50 mètres (article PS.221-20).	
<ul style="list-style-type: none"> une attestation établie par un expert compétent certifiant la réalisation d'une étude préalable permettant d'assurer la prise en compte des risques dans la conception du projet et à déterminer les prescriptions qui y sont liées 	
Cette attestation permet de vérifier qu'une étude a été préalablement réalisée afin de prendre en compte les risques géotechniques, hydrauliques ou d'aléas torrentiels du terrain d'implantation du projet, ainsi que de s'assurer que les travaux s'effectueront dans les règles de l'art.	<p>Vous devez prendre l'attache d'un bureau d'études compétent.</p>

Pièces à joindre lorsque le projet est en lien avec une activité agricole et se situe dans une zone naturelle ou agricole définie aux articles Lp. 112-7 et Lp. 112-7-1 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie (article PS.221-18)	
<ul style="list-style-type: none"> 1°) Une copie de la carte d'exploitant agricole, 2°) Une note indiquant le lien entre le projet et l'activité concernée. 	
Ces pièces servent à vérifier la véracité du projet agricole et sa conformité	<p>Vous devez fournir la carte agricole définitive ou, à défaut, la carte agricole provisoire.</p>

avec la vocation des zones agricoles et naturelles déterminées par les plans d'urbanisme directeurs.	Vous devez également, sur papier libre, exposer les raisons pour lesquelles les constructions projetées sont nécessaires à la réalisation et à l'exploitation de votre activité agricole. Pour tout renseignement sur les cartes agricoles, vous pouvez contacter la Chambre d'agriculture de Nouvelle-Calédonie (CANC – Immeuble La Flotille – 3 rue Alcide Desmazures – BP 111 – 98845 NOUMEA – Tél :24.31.60)
--	--

Pièces à joindre lorsque le projet (article PS.221-13):
est soumis au recours obligatoire à un architecte en application de la réglementation relative à l'architecture ;
est soumis à notice ou à étude d'impact en application du code de l'environnement de la province Sud ;
est situé dans une zone faisant l'objet d'une préservation particulière en application de la délibération du 24 janvier 1990 relative à la protection et à la conservation du patrimoine dans la province Sud.

<ul style="list-style-type: none"> une notice paysagère permettant d'apprécier l'impact visuel du projet. Cette notice décrit le paysage et l'environnement existants, expose et justifie les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès et de ses abords 	<p>Cette notice paysagère complète la notice descriptive et les représentations graphiques. Elle expose le parti d'aménagement retenu par le concepteur pour parvenir à une bonne intégration du projet dans le cadre environnant et permet donc d'apprécier l'effet du projet par rapport au cadre mitoyen.</p>	<p>Pour s'assurer de l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, la notice décrit l'environnement proche et lointain du projet et explique la correspondance des choix retenus avec les habitudes locales.</p> <ul style="list-style-type: none"> l'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé en termes de végétation et d'éléments paysagers ; l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles par rapport aux constructions et paysages avoisinants ; le traitement des constructions, clôtures végétations ou aménagements situés en limite de terrain notamment ceux visibles de l'extérieur, c'est-à-dire à proximité des terrains voisins et de la voirie public ; le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer ; l'organisation et l'aménagement des accès au terrain aux constructions et aux aires de stationnement.
<ul style="list-style-type: none"> un document graphique au moins permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans l'environnement, par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages 	<p>Ce document permet d'apprécier comment le projet se situe par rapport aux autres constructions avoisinantes et aux paysages.</p>	<p>Pour réaliser ce document, vous pouvez recourir à plusieurs techniques :</p> <ul style="list-style-type: none"> un photomontage. C'est la solution la plus simple pour un non professionnel. A partir d'un assemblage de photographies montrant le site existant et d'une image de synthèse ou d'un croquis du projet, vous pourrez réaliser une vue de votre projet dans son environnement. S'il est établi par un professionnel, il peut proposer une perspective. <p>Vous devez faire apparaître les modifications projetées.</p>
<ul style="list-style-type: none"> deux documents photographiques au moins permettant de situer le terrain respectivement dans le paysage proche et lointain. 	<p>Ces photographies permettent de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet, des terrains contigus et des terrains avoisinants.</p>	<p>Si votre projet est situé en zone urbaine, ces photographies montrent la façade des constructions avoisinantes, les arbres existants....</p> <p>Si votre projet est situé en zone rurale, elles montrent le terrain et les terrains contigus, les arbres et la végétation existante, le paysage environnant.</p> <p>Rappel : vous devez reporter sur le plan de masse (P 3) les points et les angles de prises de vue des photos.</p>

Pièce à joindre lorsque votre projet de construction porte sur une dépendance du domaine public (article PS.221-14)

<ul style="list-style-type: none"> une pièce exprimant l'accord du gestionnaire ou du propriétaire du domaine pour engager la procédure d'autorisation d'urbanisme 	<p>Cette pièce permet de vérifier que vous êtes autorisé à mener votre projet sur le domaine public et que vous n'êtes pas un occupant sans droit ni titre.</p>	<p>Vous devez faire signer le formulaire de demande de permis de construire ou de déclaration préalable par le propriétaire ou le gestionnaire du domaine public.</p> <p>Si vous êtes titulaire d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutif de droits réels, c'est-à-dire vous conférant les droits et prérogatives d'un propriétaire, vous pouvez vous contenter de fournir une copie de l'acte.</p>
---	---	--

Pièce à joindre lorsque votre projet de construction porte sur un établissement recevant du public (ERP) (article PS.221-15)

<ul style="list-style-type: none"> le récépissé attestant du dépôt du dossier de demande d'avis préalable 	<p>L'article R.121-11 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie dispose que le permis de construire ne peut être accordé avant la délivrance de l'avis préalable à la réalisation du projet prévu au chapitre VIII de 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.</p>	<p>Vous devez fournir le récépissé attestant du dépôt du dossier de demande d'avis préalable.</p> <p>Pour tout renseignement concernant la réglementation relative aux établissements recevant du public, vous pouvez contacter le bureau des ERP de la Direction de la Sécurité Civile et de la Gestion des risques (Bureau des ERP – DSCGR – Tél : 20.77.31 – erp@gouv.nc)</p>
--	---	--

Pièce à joindre lorsque le projet est soumis à une autorisation d'exploitation commerciale exigée à l'article Lp. 432-1 du code de commerce applicable en Nouvelle-Calédonie (article PS.221-15)

<ul style="list-style-type: none"> l'accusé de réception attestant de la complétude de la déclaration 	<p>Le premier alinéa de l'article R.112-13 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie dispose que le permis de construire ne peut être accordé avant la délivrance de l'autorisation prévue par l'article Lp. 432-1 du code de commerce applicable en Nouvelle-Calédonie et relatif aux commerces de détail dont la surface de vente est supérieure à 350 m².</p>	<p>Vous devez fournir l'accusé de réception attestant de la complétude de la déclaration faite au titre de l'article Lp.432-1 du code de commerce applicable en Nouvelle-Calédonie.</p> <p>Pour tout renseignement concernant le code du commerce, vous pouvez contacter la Direction des Affaires Economiques de la Nouvelle-Calédonie (DAE – 7 rue du Général Gallieni – BP 2672 – 98846 NOUMEA CEDEX – Tél : 23.22.50 – dae@gouv.nc)</p>
--	--	---

Pièce à joindre lorsque le projet est soumis à une autorisation en application de la réglementation relative à l'urbanisme commercial (article PS.221-15)

<ul style="list-style-type: none"> la justification du dépôt de la demande d'autorisation 	<p>Le premier alinéa de l'article R.112-13 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie dispose que le permis de construire ne peut être accordé avant la délivrance de l'autorisation au titre de la réglementation de l'urbanisme commercial en province Sud, qui porte sur les commerces de détail dont la surface de vente est supérieure à 750 m².</p>	<p>Vous devez fournir la justification du dépôt de la demande d'autorisation au titre de l'urbanisme commercial en province Sud.</p>
--	--	--

Pièce à joindre lorsque le projet porte sur l'implantation d'installations de points de vente en vrac d'hydrocarbure (article PS.221-15)

<ul style="list-style-type: none"> le récépissé de déclaration 	<p>La délibération n° 20-96/APS du 27 juin 1996 relative à l'implantation des installations de points de vente en vrac d'hydrocarbure impose que le projet fasse l'objet d'une déclaration adressée au président de l'assemblée de province préalablement à la demande de permis de construire.</p>	<p>Vous devez fournir le récépissé de déclaration d'installation de points de vente d'hydrocarbures en vrac.</p> <p>Pour tout renseignement concernant cette réglementation, vous pouvez contacter la Direction de l'Economie, de la Formation et de l'Emploi de la province Sud (DEFE – 30 route de la Baie des Dames – Ducos Le Centre – BP 27861 – 98863 NOUMEA CEDEX – Tél : 23.28.30 – defe.contact@province-sud.nc)</p>
---	---	---

Pièces à joindre lorsque le projet porte sur un bâtiment d'habitation de 3ème ou 4ème famille ou une résidence à gestion hôtelière (article PS.221-15)

<ul style="list-style-type: none"> 1°) L'attestation que le projet a été conçu et suivi par une équipe de maîtres d'oeuvre comprenant, au moins, un architecte, ou agréé en architecture et un bureau d'études disposant des compétences idoines en matière de prévention des risques d'incendie et de panique, 2°) Les plans de sécurité et pièces écrites visés par un organisme de contrôle compétent au titre de la protection contre les risques d'incendie et de panique 	<p>Si votre projet consiste en un bâtiment d'habitation de 3ème ou 4ème famille ou une résidence à gestion hôtelière, il doit respecter les dispositions de la délibération n° 10-2002/APS du 13 mars 2002 du 13 mars 2002 relative à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles d'habitation et les résidences à gestion hôtelière qui impose le recours à des</p>	<p>Pour tout renseignement concernant cette réglementation, vous pouvez contacter le bureau des établissements recevant du public (ERP).</p>
--	---	--

spécialistes dans le montage du dossier.

Pièce à joindre lorsque le projet consiste en une construction nouvelle adossée à un immeuble classé ou inscrit à l'inventaire supplémentaire en application de la réglementation relative à la protection et à la conservation du patrimoine (article PS.221-16)

• l'autorisation spéciale du président de l'assemblée de province	
Le second alinéa de l'article R.121-13 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie dispose que le permis de construire ne peut être accordé avant la délivrance de l'autorisation prévue par la réglementation provinciale relative à la protection du patrimoine.	Vous devez fournir l'autorisation spéciale du président de l'assemblée de province pour adosser une construction nouvelle à un immeuble faisant l'objet d'une protection au titre du patrimoine. Pour tout renseignement concernant cette réglementation, vous pouvez contacter la Direction de la Culture de la province Sud (DC, 6 route des artifices – Moselle – BP L1 – 98849 NOUMEA CEDEX – tél : 20.48.00 – dc.contact@province-sud.nc)

Pièce à joindre pour toute construction dont la surface hors oeuvre nette est comprise entre 3 000 et 6 000 m², pour tout immeuble à usage d'habitation ou de bureau d'une hauteur au-dessus du sol supérieure à 50 mètres et pour toute construction d'équipement culturel, sportif ou de loisirs pouvant accueillir entre 3 000 et 5 000 personnes (article PS.221-17)

• une notice d'impact	
Voir article 130-5 du code de l'environnement de la province Sud	Pour tout renseignement sur cette réglementation, vous pouvez contacter la Direction de l'Environnement de la province Sud (DENV, 6 route des artifices – Moselle – BP L1 – 98849 NOUMEA CEDEX – tél : 20.34.00 – env.contact@province-sud.nc) La notice d'impact n'est pas exigée lorsque le projet porte sur des constructions situées dans le périmètre d'une zone d'aménagement concertée approuvée, dès lors que le dossier de création de ladite zone contient une étude d'impact conforme aux exigences du code susmentionné et datant de moins de six ans au moment du dépôt ou de la réception de la demande de permis de construire.

Pièce à joindre pour toute construction dont la surface hors oeuvre nette est supérieure à 6 000 m² et pour toute construction d'équipement culturel, sportif ou de loisirs pouvant accueillir plus de 5 000 personnes (article PS.221-17)

• une étude d'impact	
Voir article 130-4 du code de l'environnement de la province Sud	Pour tout renseignement sur cette réglementation, vous pouvez contacter la Direction de l'Environnement de la province Sud (DENV, 6 route des artifices – Moselle – BP L1 – 98849 NOUMEA CEDEX – tél : 20.34.00 – env.contact@province-sud.nc) L'étude d'impact n'est pas exigée lorsque le projet porte sur des constructions situées dans le périmètre d'une zone d'aménagement concertée approuvée, dès lors que le dossier de création de ladite zone contient une étude d'impact conforme aux exigences du code susmentionné et datant de moins de six ans au moment du dépôt ou de la réception de la demande de permis de construire.

Pièce à joindre lorsque le projet porte sur une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) (article PS.221-17)

• un justificatif du dépôt de la demande d'autorisation ou de la déclaration ou l'arrêté d'autorisation	
Voir articles 411 à 419 du code de l'environnement de la province Sud	Vous devez fournir le document à votre disposition, à savoir, au choix : · le justificatif de dépôt de la demande d'autorisation ICPE · le justificatif de dépôt de la déclaration ICPE · l'arrêté d'autorisation ICPE Pour tout renseignement sur cette réglementation, vous pouvez contacter la Direction de l'Environnement de la province Sud (DENV, 6 route des artifices – Moselle – BP L1 – 98849 NOUMEA CEDEX – tél : 20.34.00 – env.contact@province-sud.nc)

Pièce à joindre lorsque le projet est susceptible de porter atteinte à un écosystème d'intérêt patrimonial (article PS.221-17)

• le récépissé de dépôt de la demande d'autorisation	
Voir articles 232 à 235 du code de l'environnement de la province Sud	Vous devez fournir le récépissé de dépôt de la demande d'autorisation de porter atteinte à un écosystème d'intérêt patrimonial. Pour tout renseignement sur cette réglementation, vous pouvez contacter la Direction de l'Environnement de la province Sud (DENV, 6 route des artifices – Moselle – BP L1 – 98849 NOUMEA CEDEX – tél : 20.34.00 – env.contact@province-sud.nc)

Pièces à joindre lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à une autorisation de défrichement (article PS. 221-17)

• Le récépissé de dépôt de la demande d'autorisation	
L'article R.121-12 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie dispose que le permis de construire ne peut être exécuté avant l'obtention de l'autorisation de défrichement. Sans l'autorisation de défrichement, vous pourrez donc obtenir votre permis de construire, mais vous ne pourrez pas commencer les travaux.	Vous devez fournir le récépissé de dépôt de la demande d'autorisation de défrichement. Pour tout renseignement sur cette réglementation, vous pouvez contacter la Direction de l'Environnement de la province Sud (DENV, 6 route des artifices – Moselle – BP L1 – 98849 NOUMEA CEDEX – env.contact@province-sud.nc)

Précisions

Recours à un architecte ou à un agréé en architecture (articles 3 et 4 de la délibération n° 73 du 21 août 1997 relative à l'architecture)

En règle générale, vous devez faire appel à un architecte (ou un agréé en architecture) pour établir tout projet de construction dont la surface de plancher hors œuvre nette, telle qu'elle est définie par la réglementation en vigueur, est supérieure à 200 mètres carrés, pour tout travaux portant sur une construction existante dont la surface de plancher hors-œuvre nette est supérieure à 200m² ou pour tout travaux sur une construction existante ayant pour effet de créer une surface de plancher hors œuvre nette totale supérieure à 200 m².

Cependant, les constructions à caractère agricole ou à usage industriel sont exemptées du recours à l'architecte, quelle que soit leur surface.

Le recours à un architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux, soumis ou non à permis de construire, qui concernent exclusivement l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs de construction.

Pour savoir comment mesurer la surface de plancher hors œuvre nette et la surface de plancher hors œuvre brute de votre projet, vous pouvez vous reporter aux paragraphes ci-dessous.

Comment déterminer les surfaces de plancher hors œuvre nette et œuvre brute ? (Article 9-2 de la délibération n° 24 du 8 novembre 1989 modifiant la délibération n° 74 des 10 et 11 mars 1959 portant réglementation de l'urbanisme en Nouvelle-Calédonie et relative aux plans d'urbanisme et d'aménagement)

La surface de plancher hors-œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction.

La surface de plancher hors-œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors-œuvre brute de cette construction après déduction :

- des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractères professionnel, artisanal ou commercial ;
- des surfaces de plancher hors-œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- des surfaces de plancher hors-œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.

Qu'est-ce que le changement de destination ?

L'article PS.221-4 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie définit dix destinations possibles pour une construction existante : habitation, hébergement hôtelier, usage de bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole, activité minière, fonction d'entrepôt et service public ou d'intérêt collectif. Changer la destination consiste à passer de l'une à l'autre.

Les changements de destination sont soumis à permis de construire lorsqu'ils sont réalisés avec des travaux qui modifient l'aspect extérieur de la construction ou son aménagement intérieur. Les changements de destination sans travaux sont soumis à déclaration préalable. (article Lp.121-2 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie)