

Direction du Développement durable et de la Proximité
Service de l'Urbanisme

Nos réf. : DDP/SU/N°1919
Affaire suivie par : Claudie QUIATOL / Service de l'Urbanisme

Le maire

à

Madame Vanina CEVAER
7 RUE CHARLES LOUPIAS
98800 NOUMEA

cevaer1@hotmail.fr

PERMIS DE CONSTRUIRE	
Dossier n°	: PC 98805 2022 0112
Déposé le	: 02/08/2022
Adresse des travaux	: Lot n° 110 Lotissement LA POINTE A LA LUZERNE Section NAKUTAKOIN – DUMBEA
Projet	: construction d'un bâtiment de plain-pied à usage d'habitation de type F3 avec terrasse

Dumbéa, le 19 septembre 2022

Madame,

J'ai l'honneur de vous adresser l'arrêté municipal n°22/326/DBA du 19 septembre 2022, relatif à votre demande concernant la construction d'un bâtiment de plain-pied à usage d'habitation de type F3 avec terrasse, référencée ci-dessus.

Après contrôle et vérification des documents justificatifs et conformément à la réglementation en vigueur, vous n'êtes ni redevable de la taxe communale d'aménagement, ni de la redevance pour le raccordement à l'égot.

Par ailleurs, j'attire votre attention sur le fait qu'au vu de votre construction, vous devez vous référer aux recommandations suivantes :

- Distribution du courrier :
Dans le cas où le demandeur désire bénéficier de la distribution du courrier par l'Office des Postes à son domicile, il devra se rapprocher de l'OPT pour fixer les modalités.
- Clôtures :
Les clôtures seront implantées en alignement ou en retrait de 1,00 m sur les voies et emprises publiques.

Veuillez agréer, Madame, l'expression de ma considération distinguée.

Le Maire,

Georges NATUREL



A lire attentivement :

Droit des tiers : Le présent permis est délivré sans préjudice du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé, etc..).

Délai et voie de recours : Conformément aux dispositions des articles R 421-1 et R 421-2 du Code de Justice Administrative, vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la notification et/ou de la publication de toute décision administrative pour former un recours gracieux ou un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Contrôle de Légalité : Le Haut-Commissaire peut déférer auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux (2) mois suivant leur transmission, les autorisations de construire et dans les conditions prévues à l'article 10 de la loi modifiée n° 99-210 du 19 mars 1999 relative à la Nouvelle-Calédonie

Pièces jointes :

- ✓ formulaire Déclaration d'Ouverture de Chantier
- ✓ formulaire Déclaration d'Achèvement de Travaux
- ✓ formulaire Déclaration de Construction Nouvelle
- ✓ ANNEXE N°1
- ✓ ANNEXE N°2

Affaire suivie par : **Claudie QUIATOL / SERVICE DE L'URBANISME**

PERMIS DE CONSTRUIRE

Dossier n° : **PC 98805 2022 0112**

Délivré le : **19/09/2022**

PERMIS DE CONSTRUIRE

Arrêté municipal n°22/326/DBA en date du 19 septembre 2022

Le Maire de la Commune de Dumbéa,

VU la loi organique modifiée n°99-209 du 19 mars 1999, relative à la Nouvelle-Calédonie,

VU le Code des Communes de la Nouvelle-Calédonie,

VU le Code des Impôts,

VU le code de l'Urbanisme de Nouvelle-Calédonie,

VU la loi modifiée n°99-210 du 19 mars 1999, relative à la Nouvelle-Calédonie,

VU la loi de pays modifiée n°2010-5 en date 3 février 2010, instaurant une Taxe Communale d'Aménagement (TCA),

VU la délibération n°12/CP du 18 mars 2015 relative à la partie réglementaire du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie,

VU la délibération modifiée n°25-2015/APS du 6 août 2015 relative au permis de construire et à la déclaration préalable en Province Sud,

VU la délibération n°52-2012/APS du 18 décembre 2012, approuvant la révision du Plan d'Urbanisme Directeur de la Commune de Dumbéa,

VU la délibération modifiée n°2010/116 en date du 6 mai 2010, autorisant la Ville de Dumbéa à fixer au 1er juillet 2010 l'entrée en vigueur de la Taxe Communale d'Aménagement (TCA) et des taux,

VU la délibération modifiée et complétée n°2011/54 du 24 février 2011, instaurant une redevance pour le raccordement à l'égout dans la commune de Dumbéa,

VU la délibération n°2012/436 du 16 novembre 2012 approuvant le projet de Plan d'Urbanisme Directeur de la commune de Dumbéa.

VU la délibération n°2020/248 du 03 juillet 2020 relative à la délégation de pouvoir du Conseil Municipal au bénéfice du Maire,

VU l'arrêté municipal n°22/414/DBA du 05 juillet 2022 portant délégation de fonctions et délégation de signature aux adjoints et à certains conseillers municipaux titulaires d'une délégation,

VU l'arrêté modifié n°2010-1661/GNC du 13 avril 2010, relatif à l'application de la taxe communale d'aménagement,

VU l'arrêté n°2021/2545/GNC du 29 décembre 2021 portant actualisation pour l'année 2022 du barème des valeurs forfaitaires relatif à la taxe communale d'aménagement.

VU l'arrêté modifié n°11/215/DBA du 04 juillet 2011, réglementant la collecte des déchets ménagers et assimilés sur la commune de Dumbéa,

VU la demande de permis de construire présentée par :

Madame Vanina CEVAER

Déposée le : **2 août 2022**

Complétée le **14 septembre 2022**

Demeurant : **7 RUE CHARLES LOUPIAS - 98800 NOUMEA**

Pour les travaux de : **construction d'un bâtiment de plain-pied à usage d'habitation de type F3 avec terrasse**

A exécuter au : **Lot n° 110 - LOTISSEMENT LA POINTE A LA LUZERNE - Section NAKUTAKOIN - DUMBEA**

ARRETE

ARTICLE 1

Le permis de construire est accordé pour les travaux décrits dans la demande présentée, sous réserve du respect des conditions particulières ci-après :

	Surface hors œuvre brute (shob)	Surface hors œuvre nette fiscale (shon -f)	Surface hors œuvre nette (shon)
Surface existante	0	0	0
Surface - Habitation	167,12 m ²	129,56 m ²	129,56 m ²
Surface totale	167,12 m ²	129,56 m ²	129,56 m ²

ARTICLE 2

L'objet du présent arrêté porte sur la parcelle n°110, zone UB 3 du Plan d'Urbanisme Directeur, lotissement « LA POINTE A LA LUZERNE » section NAKUTAKOIN d'une superficie totale de 10 a, sise commune de DUMBEA.

Il comprend la construction d'un bâtiment de plain-pied à usage d'habitation de type F3 avec terrasse.

Le nombre de places de stationnement est arrêté à 2u minimum pour les véhicules sur l'ensemble de la propriété foncière.

La largeur de l'entrée charretière sera limitée à 5,00 m maximum.

Les clôtures en façade sur rue sont soumises aux dispositions de l'article 13 du chapitre « Dispositions Générales » du Plan d'Urbanisme Directeur.

Implantation :

- Soit en alignement sur les voies et emprises publiques. Dans ces cas, les clôtures auront une hauteur de 2,00 m mesurée par rapport à l'espace aménagé du domaine public, et seront obligatoirement ajourées.
- Soit en retrait de 1,00 m des voies et emprises publiques. Dans ces cas, les clôtures pourront être réalisées en murs pleins, à condition que la bande de 1,00 m créée soit végétalisée et entretenue par le pétitionnaire.

ARTICLE 3

Le pétitionnaire doit se conformer aux prescriptions relatives à l'accès du terrain au domaine public, jointes en ANNEXE N°1. Le procès-verbal de réception de cet accès, dressé par la commune est exigé avant la délivrance du certificat de conformité de la construction.

Les travaux de terrassement nécessaires à la réalisation du projet de construction doivent être réalisés en respectant les prescriptions du plan d'urbanisme directeur, notamment concernant les hauteurs maximum de talus : pour le talus de hauteur supérieure à 3,00 m, créer une risberme contre-pente plantée de 2,00 m de large par volée de 3,00 m de haut.

La hauteur des talus de déblais, de remblais ne doit pas excéder 3,00 m.

Une bande non terrassée d'une largeur minimum de 1,00 m doit être préservée en limite de propriété.

Un dispositif de récupération et d'évacuation des eaux de ruissellement est à prévoir, en particulier en pied de talus, afin que les eaux provenant des talus ne ruissellent sur le lot voisin.

L'attestation de faisabilité des talus et des terrassements de LGC référencée DI-22-3223 en date du 13 septembre 2022, devra être prise en compte tant en ce qui concerne la suite des missions (G2 – G3) pendant les études qu'au niveau de suivi des travaux (G51).

Aucune partie de l'ouvrage de soutènement y compris les fondations, n'aura d'emprise sur les fonds voisins. Le mur présentera un aspect fini (enduit + peinture si nécessaire). Les eaux d'infiltration seront récupérées et évacuées au réseau public par un système approprié.

La hauteur du mur de soutènement et de clôture ne devra pas excéder 3,00 m.

ARTICLE 4

Le pétitionnaire doit se conformer aux prescriptions relatives à l'assainissement des eaux usées jointes en ANNEXE N°2.

Les fouilles des canalisations et ouvrages d'assainissement ainsi que les branchements au réseau public sont remblayés uniquement après la visite d'un technicien des services municipaux. Une attestation de la bonne exécution de ces travaux, délivrée par ces services, est demandée par l'autorité compétente avant délivrance du certificat de conformité.

ARTICLE 5

Concernant l'alimentation en eau potable, le pétitionnaire prendra l'attache de la Calédonienne des Eaux et devra respecter les prescriptions et recommandations techniques du concessionnaire.

ARTICLE 6

Concernant l'alimentation en électricité, le pétitionnaire prendra l'attache d'ENERCAL et devra respecter les prescriptions et recommandations techniques du concessionnaire.

ARTICLE 7

Gestion des déchets inertes du BTP / Responsabilité des maîtres d'ouvrage de chantier :

(Article 423-4 de la délibération n° 11-2013/APS du 28 mars 2013)

Les maîtres d'ouvrages d'un chantier sont responsables de la gestion des déchets inertes issus de leur chantier. Ils doivent notamment :

- identifier et trier les déchets inertes issus de leur chantier,
- prendre en charge leur transport et leur traitement depuis le chantier vers une installation autorisée ou un autre chantier,
- utiliser des bordereaux de suivi des déchets conformément au modèle,

L'attache du bureau de gestion des déchets et de la consommation durable de la Direction de l'Environnement devra être prise, à cet effet.

ARTICLE 8

Les travaux de pose des compteurs ne sont réalisés qu'après avoir fourni à la Calédonienne des Eaux le certificat établi par la Ville, attestant le versement ou l'exonération de la redevance pour le raccordement à l'égout.

ARTICLE 9

Le pétitionnaire devra prendre l'attache de la Direction du Développement durable et de la Proximité – service de l'urbanisme de la Ville en charge de l'adressage pour l'attribution de sa nouvelle adresse.

ARTICLE 10

Le formulaire de Déclaration d'Ouverture de Chantier est adressé, rempli, daté, signé, à l'Hôtel de Ville de Dumbéa (Direction du Développement durable et de la Proximité – service de l'urbanisme), dans les 15 jours suivant l'ouverture du chantier.

ARTICLE 11

Le formulaire de Déclaration d'Achèvement de Travaux ci-joint, est adressé, rempli, daté, signé à l'Hôtel de Ville de Dumbéa (Direction du Développement durable et de la Proximité – service de l'urbanisme), dans le mois qui suit l'achèvement de la construction, en vue de la délivrance du Certificat de Conformité.

ARTICLE 12

Lors du dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux, le demandeur doit justifier des certificats de conformité d'entrée charretière, d'assainissement accompagné du plan de récolement des réseaux d'assainissement certifiés conforme et du procès-verbal de réception, établi par un organisme compétent en géotechnique.

ARTICLE 13

Le présent permis est délivré sans préjudice du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé, etc..). Il est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de vingt-quatre (24) mois à compter de sa délivrance, si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année ou si la déclaration d'ouverture de chantier n'est pas adressée à la commune dans ce délai.

ARTICLE 14

Le formulaire de Déclaration de Construction Nouvelle, accompagné du Certificat de Conformité, est retourné rempli, daté et signé, au Service de la Fiscalité des Particuliers - Section Foncier - 13, rue de la Somme - BP D2 - 98848 NOUMEA CEDEX - dès l'achèvement des travaux et dans un délai maximum de trois (3) mois suivant cet achèvement, sous peine pour le pétitionnaire d'être privé du bénéfice de l'exonération de la contribution foncière.

ARTICLE 15

Le pétitionnaire doit déclarer son installation auprès du service des finances et de la solde de la Ville, dès son aménagement dans les locaux, pour la mise en place des collecteurs d'ordures ménagères.

ARTICLE 16

Conformément aux dispositions des articles R 421-1 et R 421-2 du Code de Justice Administrative, vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la notification et/ou de la publication de toute décision administrative pour former un recours gracieux ou un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

ARTICLE 17

Le présent arrêté est inscrit au registre des délibérations du conseil municipal.

Il est notifié un original au pétitionnaire qui en fera mention par affichage sur le terrain, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier. Cet affichage se fait sur un panneau dont les indications seront lisibles de la voie publique. Il comportera le nom, la raison ou la dénomination sociale ainsi que l'adresse de l'entrepreneur chargé des travaux. Le début et la fin de l'affichage doivent être constatés par une personne habilitée pour toute demande ultérieure de forclusion des délais de voies de recours des tiers.

ARTICLE 18

Le Maire est chargé, de l'exécution du présent arrêté qui sera communiqué au Commissariat Délégué de la République pour la Province Sud, au service des contributions diverses et publié par voie d'affichage.

Le Maire,
Georges NATUREL



Ampliations :

- Affichage	1
- Service de l'urbanisme DBA	1
- Service des finances et de la solde DBA	1
- Service des affaires générales DBA	1
- Service des contributions diverses	1
- Subdivision administrative Sud	1
- Intéressé	1

Nota : Le maire de la Ville de Dumbéa certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire du présent arrêté.

CONSIGNES POUR LES ENTREES CHARRETIERES

1. GENERALITES

- Les autorisations d'entrées charretières sont accordées à titre précaire et révocable.

2. ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

- Interdiction de déverser des eaux de ruissellements en provenance du lot sur la voie publique. Au besoin, prévoir, en amont, les dispositifs de récupération adaptés et raccordés sur la boîte de branchement EP dont dispose le lot.

3. REVETEMENTS

- Le passage sur le trottoir sera impérativement revêtu depuis le bord de chaussée jusqu'en limite de parcelles au minimum : béton ou enrobé.

4. GEOMETRIE

- La largeur de l'entrée sera limitée à 5,00 m maximum,
- Le bord du revêtement de l'entrée charretièrè devra être au moins à un mètre par rapport à tout support électrique/téléphone ou autre candélabre d'éclairage public.
- La découpe des bordures de trottoir devra être soignée et conserver un seuil minimum de 5cm par rapport au fil d'eau du caniveau bétonné ou de la chaussée,
- Le profil en long de la voie devra être suivi scrupuleusement le long de la limite foncière** ; aucun voile ne pourra être réalisé sur la largeur de l'accotement / trottoir,
- La cote altimétrique initiale du trottoir devra être conservée coté parcelle ; l'accès devra présenter une pente longitudinale continue, descendante depuis la limite de parcelle vers la chaussée,
- La pente descendante autorisée (limite de lot vers la bordure de trottoir) sera de quatre pourcent (4%) maximum : interdiction de retoucher ou de modifier le profil initial du trottoir,
- L'ouvrage ne devra en aucun cas représenter une gêne au passage des piétons et handicapés.

5. DIVERS

- La mise en place de clôture en façade sur le domaine public est réglementée et soumise à permis de construire,
- Dans le cas d'un portail véhicules coulissant, celui-ci devra être posé et s'effacer à l'intérieur de l'emprise privative,
- Dans le cas d'un portail véhicules, celui-ci devra s'ouvrir vers l'intérieur de l'emprise privative,
- De la même façon, en cas de mise en place d'un portillon piéton, ce dernier devra s'ouvrir côté emprise privative.

RECOMMANDATIONS RELATIVES A L'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET EAUX USEES**1. GENERALITES**

- Les contrôles réalisés par la Ville de Dumbéa doivent établir que les effluents EU et EP sont bien canalisés et raccordés sur les bons réseaux publics. Ils contrôlent également le respect du dimensionnement de la filière de traitement individuelle selon le cas.
Ces contrôles ne dégagent en aucun cas les entrepreneurs, maîtres d'œuvres, promoteurs... des responsabilités de leur travail au regard du respect des normes, règlements et autre DTU.
- Il conviendra de se référer au DTU 64.1 de mars 2007 pour la mise en œuvre de la filière d'assainissement individuelle.
- Pour les visites de contrôles d'assainissement des réseaux privatifs prévues par la Ville à l'article 1 du présent Permis de Construire :
 - **Prendre rendez-vous par téléphone au 41.40.06 au moins 24h avant.**
- Pour les assainissements raccordés sur le réseau collectif d'assainissement, prévoir 2 visites :
 - 1^{ère} visite : réseaux en amont des branchements posés,
 - 2^{ème} visite : réseaux refermés, plan de récolement + essais en eau.
- Pour les filières d'assainissements individuels, prévoir 3 visites :
 - 1^{ère} visite : réseaux en amont de la fosse posés, tranchées ouvertes, fosse posée, fond de fouille du filtre visible et accessible,
 - 2^{ème} visite : réseaux en amont de la fosse refermés, filtre monté non recouvert,
 - 3^{ème} visite : plan de récolement + essais en eau.

2. CONCERNANT LE CHOIX DE LA FILIERE DE TRAITEMENT ET SON DIMENSIONNEMENT

- Il conviendra de prévoir un regard ou un té de dégorgement en bout de chaque canalisation sous dalle.
- La fosse aura un volume minimum de 3000L.
- Il conviendra que les eaux pluviales ne soient pas dirigées vers le dispositif de traitement.

3. CONCERNANT LE PRETRAITEMENT

- Il conviendra de raccorder toutes les eaux usées et eaux vannes (WC, cuisine, salle de bains...) à la fosse toutes eaux (équipée de ventilations séparées, primaire en entrée et secondaire en sortie de fosse toutes eaux, de diamètre 100mm) et de faire précéder celle-ci d'un té de contrôle avec bouchon vissé ou d'un regard de collecte.
- Il conviendra de prévoir un pré-filtre, soit en sortie de fosse, soit intégré à la fosse, pour éviter un colmatage de l'épandage dû à un entraînement de boues ou à une fosse trop pleine.
- Le bac à graisse devra avoir un volume de 200 litres et être en polyéthylène ou autre matériau non altérable par les graisses.
Volume minimal :
 - a. Eaux de cuisines seules : 200 l
 - b. Eaux ménagères : 500 l
- Le bac à graisse est facultatif pour les villas individuelles et jumelées mais se justifie dans le cas où quand la fosse toutes eaux est éloignée de plus de 15-20 mètres du point de sortie des eaux usées ménagères ou dans le cas d'importants rejets de graisse notamment les habitations collectives dont le nombre de logements est supérieurs à 2 unités.
- Il conviendra d'implanter la fosse toutes eaux à l'écart de toute charge roulante ou statique
- Il conviendra que la fosse toutes eaux soit accessible pour l'entretien.
- Il conviendra que la fosse toutes eaux devra être placées le plus près de l'habitation, une distance inférieure à 10 mètres.

4. CONCERNANT LE TRAITEMENT

- Le sable doit avoir une granulométrie allant de 0,4 à 2,4 mm. Les sables lavés de rivière et de gravière, essentiellement siliceux, sont recommandés. Les sables de mer sont à exclure. Cette recommandation s'applique aux filtres à sable ainsi qu'à la pose des septodiffuseurs.
- Les modules de traitement devront être mis en place conformément à l'avis technique du constructeur.
- Le dimensionnement des modules de traitement devra être conforme à l'avis technique du constructeur.

- Il conviendra de s'assurer que le lieu de rejet des eaux usées traitées est compatible, en terme de dénivelée, avec le niveau de sortie des eaux du filtre à sable.
- Il conviendra de s'assurer de l'étanchéité du réseau. Pour cela les regards seront étanches (type Pe, PVC ou fibre de verre recommandé), et il sera apporté un point particulier à la liaison entre regards et collecteurs : utilisation de joints souples impératives sur regards en béton.
- Dans la perspective du raccordement des eaux usées à un futur réseau d'assainissement séparatif, il sera prévu la mise en place d'un by-pass des installations de traitement, et la mise en place de deux boites de branchement (EP & EU) en limite de parcelles, avant raccordement sur le réseau unitaire. Le réseau devra être étanche, son étanchéité devra être étanche, son étanchéité sera contrôlée conformément au fascicule 70.

5. CONCERNANT LE LIEU DE REJET DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX USEES APRES TRAITEMENT

- Si les eaux traitées se rejettent dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, il conviendra de s'assurer qu'une perte de charge suffisante est prévue au niveau du regard de jonction, pour éviter une mise en charge éventuelle du filtre.
- L'évacuation des eaux usées dans un puisard ou puits d'infiltration est adaptée aux eaux usées traitées et aux terrains perméables, ce qui n'est pas certain dans le cas présent en l'absence d'étude de sol et/ou de traitement en sortie de la fosse.
- Il conviendra de prévoir une évacuation distincte des eaux pluviales et des eaux usées traitées jusqu'en limite de propriété. Le rejet de ces eaux se fera vers le fossé existant en limite d'emprise de voie du lotissement.

6. DIVERS

- Compte tenu des modifications demandées concernant la filière de traitements des EU, le pétitionnaire devra soumettre à l'accord de la cellule de l'Urbanisme des Services Techniques de la Ville de Dumbéa, un projet modificatif, avant d'entreprendre les travaux, sous peine de se voir refuser la conformité,
- En cas de modification du réseau d'assainissement pour des adaptations de terrain pendant la phase travaux, un plan de récolement sera demandé préalablement à la délivrance du certificat de conformité.
- Chaque système de traitement des eaux usées devra être ventilé par deux canalisations bien distinctes :**
 - **La ventilation primaire** (d'un diamètre mini de 100 mm) peut s'effectuer par le prolongement des canalisations de collecte des eaux usées ou par le branchement d'une canalisation spécifique en entrée de fosse, elle remontera jusqu'à 40 cm au-dessus de l'égout du toit par bâtiment.
 - **La ventilation secondaire** s'effectue par une conduite (d'un diamètre mini 100 mm) connectée en aval des équipements de prétraitement et surmontée d'un extracteur d'air. Elle remontera jusqu'à 40 cm au-dessus du faîtage.

NB : Le pétitionnaire est avisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumis à la délivrance d'une autorisation de déversement des effluents non domestiques dans le réseau public de collecte, délivrée par le Maire.