

N° 24PA02671

Inédit au recueil Lebon

Président
M. DELAGE

Rapporteur
Mme Marie-Isabelle LABETOULLE

Rapporteur public
Mme DÉGARDIN

Avocat(s)
ELMOSNINO

3ème chambre

Lecture du mercredi 02 avril 2025

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure :

M. B... et Mme D... ont demandé au tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie d'annuler l'arrêté n° 2023/680-DE du 11 juillet 2023, par lequel la maire de Nouméa a délivré à la société civile immobilière (SCI) Mesangelles 2 un permis de construire en vue de la réalisation de travaux de surélévation de la toiture et d'aménagement des combles dans une maison située au 40 rue Leprédour et de mettre à la charge de la commune de Nouméa une somme de 350 000 francs CFP, sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Par un jugement n°2300503 du 21 mars 2024 le tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie a rejeté leur demande.

Procédure devant la cour :

Par une requête et un mémoire en réplique, enregistrés les 21 juin 2024 et 21 octobre 2024, M. B... et Mme D..., représentés par Me Elmosnino, demandent à la cour :

1°) d'annuler ce jugement du 21 mars 2024 du tribunal administratif de la Nouvelle-Calédonie ;

2°) d'annuler, pour excès de pouvoir, l'arrêté n° 2023/680-DE du 11 juillet 2023, par lequel la maire de Nouméa a délivré à la société civile immobilière (SCI) Mesangelles 2 un permis de construire en vue de la réalisation de travaux de surélévation de la toiture et d'aménagement des combles dans une maison située au 40 rue Leprédour ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Nouméa la somme de 350 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- le tribunal a à tort jugé que leur requête était tardive alors que le délai de recours n'avait pu courir, le panneau d'affichage du permis litigieux ayant été placé sur le terrain d'assiette du projet à un endroit où il n'était pas visible depuis la voie publique ;
- le choix de cet emplacement est constitutif d'une manoeuvre destinée à priver d'effets cette mesure de publicité ;
- la preuve de la continuité de l'affichage n'est pas rapportée ;
- au fond, le permis litigieux modifie les conditions de jouissance de l'appartement des requérants ;
- la demande a été présentée par un seul des copropriétaires du terrain d'assiette du projet et sans justifier de l'autorisation des autres copropriétaires ;
- le projet méconnaît les dispositions de l'article UB2 10 du PUD de la ville de Nouméa en prévoyant une emprise au sol supérieure aux 30% autorisés en cas d'extension ou de réhabilitation ;
- le projet méconnaît l'article UB2 7 du PUD dès lors que la construction projetée est prévue pour être située à moins de 3 mètres du domaine public maritime ; il méconnaît l'article UB2 8 relatif aux distances aux limites séparatives dès lors que la construction sera située à moins de 3M de la limite séparant le terrain d'assiette du projet du terrain des requérants ;
- le projet méconnaît également la règle imposant une distance de 4 M minimum entre les constructions édifiées sur un même terrain ;
- il méconnaît l'article UB2 11 du PUD dès lors qu'il ne respecte pas l'architecture d'origine, qui est tout à fait différente ;
- le projet litigieux ne comporte pas la création des trois places de stationnement rendues nécessaires par l'article 9 du règlement général du PUD ;
- il n'est pas établi que le projet comporterait la superficie minimale d'espaces verts prévue par l'article UB2 13 du PUD.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 2 septembre 2024 et 15 novembre 2024, la commune de Nouméa, représentée par Me Charlier, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 4 000 euros soit mise à la charge de M. B... et Mme D... au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la demande de première instance est tardive ;
- les moyens tirés de la méconnaissance de l'article PS 221-8 du code de l'urbanisme de Nouvelle-Calédonie, et de la méconnaissance des règles du PUD relatives à l'emprise au sol des constructions, à l'implantation de la structure, aux distances par rapport aux autres constructions, au nombre de places de stationnement et à la superficie d'espaces verts à créer sont inopérants dès lors que le projet litigieux n'a pas pour objet d'autoriser une nouvelle construction mais la surélévation d'une construction préexistante ;
- les autres moyens soulevés par M. B... et Mme D... ne sont pas fondés.

Par un mémoire en défense, enregistré le 9 octobre 2024 la SCI Mesangelle 2, représentée par Me Bernard, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 4 000 euros soit mise à la charge de M. B... et Mme D... au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la demande de première instance est tardive ;
- les moyens tirés de la méconnaissance de l'article PS 221-8 du code de l'urbanisme de Nouvelle-Calédonie, et de la méconnaissance des règles du PUD relatives à l'emprise au sol des constructions, à l'implantation de la structure, aux distances par rapport aux autres constructions, au nombre de places de stationnement et à la superficie d'espaces verts à créer sont inopérants dès lors que le projet litigieux n'a pas pour objet d'autoriser une nouvelle construction mais la surélévation d'une construction ;
- les autres moyens soulevés par M. B... et Mme D... ne sont pas fondés.

Les parties ont été informées, en application de l'article R. 611-7 du code de justice administrative, que la Cour était susceptible de relever d'office le moyen tiré de ce que cette requête d'appel est irrecevable dès lors que sa notification, faite en application de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme a été effectuée au-delà du délai de quinze jours francs prévu par ces dispositions.

Par une ordonnance du 7 novembre 2024, la clôture d'instruction a été fixée en dernier lieu au 22 novembre 2024.

Une note en délibéré présentée pour M. B... et Mme D... a été enregistrée le 15 janvier 2025.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme Labetoulle,
- et les conclusions de Mme Dégardin, rapporteure publique.

Considérant ce qui suit :

1. M. B... et Mme D... ont saisi le tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie d'une demande tendant à l'annulation de l'arrêté n° 2023/680-DE du 11 juillet 2023, par lequel la maire de Nouméa a délivré à la société civile immobilière (SCI) Mesangelle 2 un permis de construire en vue de la réalisation de travaux de surélévation de la toiture et d'aménagement des combles dans une maison située au 40 rue Leprédour sur le territoire de la commune de Nouméa. Le tribunal ayant rejeté cette demande pour tardiveté par un jugement du 21 mars 2024, M. B... et Mme D... relèvent appel dudit jugement.

Sur le bien-fondé du jugement :

2. Aux termes de l'article R. 600-2 du code de l'urbanisme, applicable de plein droit en Nouvelle-Calédonie conformément au 6° de l'article 6-2 de la loi organique n° 99-209 du 19 mars 1999 relative à la Nouvelle-Calédonie : " Le délai de recours contentieux à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées à l'article R. 424-15. ". Aux termes de l'article R. 424-15 du même code, lui aussi applicable de plein droit en Nouvelle-Calédonie : " Mention du permis explicite ou tacite ou de la déclaration préalable doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle le permis tacite ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est acquis et pendant toute la durée du chantier. (...) / Cet affichage mentionne également l'obligation, prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R. 600-1, de notifier tout recours administratif ou tout recours contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. / (...) ". Aux termes de son article A. 424-16 : " Le panneau prévu à l'article A. 424-15 indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté (...) ; Aux termes de son article A. 424-18 : " Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier. ".

3. Il ressort des pièces du dossier et notamment des photographies produites que, alors que le lot 135 qui constitue le terrain d'assiette de la construction dont la surélévation est envisagée a un accès sur une voie publique, la rue Leprédour, le panneau prévu par les dispositions précitées a été apposé sur le côté de ce terrain longeant un espace conduisant à la mer, certes ouvert au public mais peu praticable et dont il n'est aucunement établi qu'il constituerait un passage utilisé par quiconque. Surtout ce panneau n'a pas été installé en bordure du terrain mais très en retrait, à une distance telle que, nonobstant les indications des constats d'huissier des 27 juillet et 2 octobre 2023, au demeurant contredites par les photos qui les accompagnent, il n'apparaît pas possible d'en lire les mentions depuis cet espace ouvert au public. En outre, il ressort des photographies et des termes mêmes de ces constats d'huissier que le panneau d'affichage indique comme date du permis de construire le 13 avril 2023 alors que ce permis a été délivré le 11 juillet suivant. Alors même que la date mentionnée à tort correspondrait à la date du dépôt de la demande de permis, celle-ci ne saurait être assimilée à la date du permis, et une telle erreur était de nature à induire en erreur le public, en pouvant lui faire croire que cette autorisation d'urbanisme était déjà devenue définitive, ainsi qu'en lui rendant difficile la consultation de ce document en mairie, quand bien même le numéro du permis de construire n'était pas erroné. Dès lors M. B... et Mme D... sont fondés à soutenir que, dans ces conditions, la mise en place de ce panneau n'a pu permettre de déclencher le délai de recours prévu par les dispositions précitées et qu'en conséquence leur demande de première instance n'était pas tardive.

4. Il résulte de ce qui précède que M. B... et Mme D... sont fondés à soutenir que le tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie a entaché d'irrégularité le jugement du 21 mars 2024 en rejetant leur demande comme irrecevable au motif qu'elle aurait été formée après l'expiration du délai de recours.

5. Dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de renvoyer l'affaire devant le tribunal administratif de la nouvelle Calédonie et de mettre à la charge solidaire de la commune de Nouméa et de la SCI Mesangelle 2 le versement de la somme globale de 1 500 euros aux requérants au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative et de

rejeter les conclusions de la commune de Nouméa et de la SCI Mesangelles 2 présentées sur le même fondement.

DÉCIDE :

Article 1er : Le jugement du 21 mars 2024 du tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie est annulé.

Article 2 : L'affaire est renvoyée au tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie.

Article 3 : La commune de Nouméa et la SCI Mesangelles 2 verseront solidairement à M. B... et Mme D... une somme de 1 500 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Les conclusions de la commune de Nouméa et de la SCI Mesangelles 2 présentées sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.