

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NOUVELLE-CALÉDONIE**

N° 1300403

M. X.

M. Schnoering
Rapporteur

M. Arruebo-Mannier
Rapporteur public

Audience du 3 juillet 2014
Lecture du 7 juillet 2014

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif
de Nouvelle-Calédonie

Vu la requête, enregistrée le 20 décembre 2013 présentée pour M. X. dont l'adresse postale est (...) par Me Charlier, avocat ; M. X. demande au tribunal :

- d'annuler la décision implicite née du silence de la province Sud rejetant son recours administratif préalable en date du 1^{er} juillet 2013 tendant à l'annulation de la délibération n° 52-2012/APS du 18 décembre 2012 approuvant la révision du plan d'urbanisme directeur de la commune de Dumbéa ;

- de condamner la province Sud à lui payer la somme de 300 000 francs CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Il soutient que :

- son intérêt à agir est incontestable ;
- sa requête, introduite dans le délai de recours, est parfaitement recevable ;
- le classement d'une partie de sa propriété en zone naturelle inconstructible, correspondant à la présence de prétendus risques naturels en particulier d'inondation et de glissement de terrain n'est pas justifié ;
 - ce classement en secteur inconstructible alors même que ce terrain était classé en zone constructible depuis plusieurs années est constitutif d'une erreur manifeste d'appréciation ;
 - le classement en zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation urbaine de loisir ne saurait être justifié par le développement d'infrastructures adaptées à un strict usage de tourisme et de loisirs vert ou nature ;
 - ce zonage fonctionnel et spécialisé ne saurait en l'espèce répondre à des préoccupations d'urbanisme ;
 - les nouvelles possibilités d'utilisation du sol restreignent ses droits de propriété sans justification réelle et méconnaissent le principe d'égalité, son terrain ne pouvant être classé différemment de ceux de ses voisins dès lors qu'ils ont les mêmes caractéristiques ;

- les choix opérés, s'agissant du découpage du territoire de la commune de Dumbéa, sont irréguliers en ce qui concerne sa propriété ;
- il serait inéquitable de laisser à sa charge les frais irrépétibles ;

Vu, enregistré le 3 juin 2014, le mémoire présenté pour la province Sud par le président de son assemblée qui conclut au rejet de la requête ;

Elle soutient que :

- le recours administratif préalable a été présenté près de quatre mois après l'échéance du délai de recours contentieux ;
- seule la commune de Dumbéa est compétente pour modifier son plan d'urbanisme directeur ;
- les conclusions du recours contentieux ne sont pas conformes à celles du recours administratif préalable ;
- le PUD précédent était moins favorable au requérant que le PUD actuel de sorte que le requérant ne dispose pas d'un intérêt à agir ;
- les modifications opérées lors de la révision du PUD sont totalement conformes à l'avis du commissaire enquêteur ;
- compte tenu du relief et des risques de glissement de terrain, il était raisonnable de maintenir une partie du terrain en zone naturelle protégée lors de la révision du PUD ;
- les terrains de M. X. bénéficient d'un zonage plus favorable que celui de ses voisins ;
- il serait inéquitable de la condamner à verser des frais irrépétibles ;

Vu l'ordonnance du 6 juin 2014 fixant la clôture d'instruction au 10 juillet 2014, en application des articles R. 613-1 et R. 613-3 du code de justice administrative ;

Vu l'ordonnance en date du 10 juin 2014 annulant l'ordonnance de clôture en date du 6 juin 2014 ;

Vu, enregistré le 27 juin 2014, le mémoire présenté pour la commune de Dumbéa par Me Kozlowski, avocat, qui conclut au rejet de la requête et à la condamnation de M. X. à lui payer la somme de 265 000 francs CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Elle soutient que :

- le recours est tardif puisqu'il devait être déposé au plus tard dans un délai de trois mois suivant la publication de la délibération querellée soit au plus tard le 26 mars 2013 ;
- le commissaire enquêteur a pris en compte l'état des lieux ainsi que les demandes et observations qui lui avaient été adressées, et a indiqué qu'il était opportun de favoriser une activité touristique au-delà de l'auberge ;
- eu égard au souhait du propriétaire de développer une activité de tourisme et de loisirs, le classement en zone AU indicée Loisir semblait convenir et permettre la réalisation d'un ensemble hôtelier indissociable de l'activité loisirs de la zone ;
- la révision du PUD de la Commune de Dumbéa est fondée sur les prescriptions du commissaire enquêteur ;
- le nouveau PUD 2012 améliore les droits à construire de M. X. par rapport au PUD de 2003 ;
- suite à l'enquête publique, la Ville de Dumbéa a intégré dans le dossier final le souhait mentionné dans le rapport d'enquête publique de M. X. de développer des activités touristiques et

de loisirs sur le secteur, tout en prenant en compte les contraintes topographiques, géographiques, et d'absence de viabilisation de ces terrains ;

- les droits à construire de Monsieur X. n'ont pas été réduits, bien au contraire ;
- aucune erreur manifeste d'appréciation ne pourra être retenue, ni même aucune méconnaissance du principe d'égalité ;
- la requête semble particulièrement abusive ;
- la commune ne peut être tenue de supporter de tels frais de justice ;

Vu, enregistré le 27 juin 2014, le mémoire présenté pour M. X. par Me Charlier, avocat, qui conclut aux mêmes fins par les mêmes moyens et au rejet de toutes les conclusions de la province Sud ;

Il ajoute que :

- sa requête est recevable ;
- la décision lui fait grief même si l'administration considère qu'elle lui est plus favorable ;
- il n'aura pas la possibilité de développer une infrastructure touristique et de loisir correspondante à la zone et à la superficie du terrain ;
- le zonage établi par le PUD actuel ampute la possibilité pour lui de viabiliser une partie de son foncier essentiellement en zone basse du lot 34 pie ;
- il ne sera, en effet, pas possible d'établir un poste de secours en parallèle avec les logements de guides ou de gardiens alors même que la découverte de la forêt et sa mise en valeur économique sont essentielles ;
- sa demande de modification du zonage initialement prévu en zone ND sur une partie des parcelles 34 partie C, 34Bpartie, 50partie des Koghis afin de les rendre constructibles dans le cadre d'un projet de développement touristique vert n'a pas été prise en compte et lui porte donc préjudice ;
- le PUD ne permet pas de développement touristique ;
- la province Sud lui a proposé de racheter à vil prix ces parcelles ;
- le fait d'établir sans motif des restrictions dans le PUD constitue un détournement de pouvoir uniquement destiné à favoriser le rachat par la collectivité d'un terrain privé ;

Vu la délibération attaquée ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu la loi organique n° 99-209 et la loi n° 99-210 du 19 mars 1999, relatives à la Nouvelle-Calédonie ;

Vu la délibération n° 74 des 10 et 11 mars 1959 modifiée relative aux plans d'urbanisme en province Sud ;

Vu le code des communes de Nouvelle-Calédonie ;

Vu le code de l'environnement de la province Sud ;

Vu le code de justice administrative dans sa version applicable en Nouvelle-Calédonie ;

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 3 juillet 2014 :

- le rapport de M. Schnoering, rapporteur ;
- les conclusions de M. Arruebo-Mannier, rapporteur public ;
- et les observations de Me Charlier, avocat de M. X., Mme Higuero, représentant la province Sud, et Me Loste, représentant la commune de Dumbéa ;

Sur les conclusions à fin d'annulation sans qu'il soit besoin de statuer sur les fins de non-recevoir opposées en défense :

1. Considérant que M. X., propriétaire d'un ensemble de parcelles situées commune de (...), d'une superficie de 87 ha et 25 ca sur lesquelles il souhaite développer un projet de tourisme vert, demande au tribunal d'annuler la délibération n° 51-2012/APS-2013/APS/DFA en date du 30 mai 2013 publiée au Journal Officiel de la Nouvelle-Calédonie du 18 décembre 2012 par laquelle l'assemblée de la province Sud a approuvé la révision du plan d'urbanisme directeur de la ville de Dumbéa ; que la contestation du requérant porte sur le classement des parcelles dont s'agit ;

2. Considérant que le requérant soutient, tout d'abord, que le classement d'une partie de sa propriété en zone naturelle inconstructible, correspondant à la présence de prétendus risques naturels en particulier d'inondation et de glissement de terrain n'est pas justifié ; que le courrier du maire de Dumbéa en date du 31 janvier 2013 adressé à M. X. mentionne « *qu'à la carte de zonage se superpose la carte des servitudes, et notamment les contraintes d'inondabilité ou de risques de glissement de terrain qui peuvent impacter la constructibilité* » ; que, s'agissant des propriétés de M. X., il est constant que la présence de dénivelés importants justifiait le maintien d'une partie des surfaces en zone naturelle protégée ; que le zonage retenu a pris en compte les conclusions du commissaire enquêteur dont il n'est pas contesté qu'il s'est appuyé sur l'étude géologique des terrains concernés ;

3. Considérant que les modifications du PUD de Dumbéa tiennent compte du résultat de l'enquête publique ; que M. X. bénéficie pour ses terrains classés en zone « AU indicée » de la possibilité de les ouvrir à l'urbanisation à court ou moyen terme, cette ouverture étant conditionnée à la production d'un Plan d'Aménagement de Secteur (PAS), conforme au zonage indiqué dans le PUD et qui doit être soumis à validation par le conseil municipal alors même que les parcelles voisines des terrains du requérant sont classées en zone AU stricte dont l'urbanisation ne peut être envisagée qu'à long terme, l'ouverture à l'urbanisation étant conditionnée soit à une procédure de modification ou de révision du PUD soit à une procédure de création d'une zone d'aménagement concertée (ZAC), la production d'un schéma d'organisation d'ensemble (SOE) qui doit être soumis à validation par le conseil municipal s'avérant obligatoire ; qu'il suit de là que M. X. ne peut utilement soutenir que le principe d'égalité n'a pas été respecté, la décision critiquée le plaçant, en tout état de cause, dans une situation plus favorable que celle de ses voisins ;

4. Considérant qu'il ressort des observations de M. X. recueillies le 7 octobre 2012 par le commissaire enquêteur que, s'agissant du haut du mont Koghis, le requérant a demandé à classer en zones constructibles la parcelle 34 C (partie basse de la propriété au dessus du captage et le long de la route) et la partie 34B ainsi que la parcelle 50 partie aux alentours du plateau et le morcellement représentant une superficie de 33 ha (la partie non constructible représentant 50 ha) ; que le requérant souhaite notamment y construire une quarantaine de bungalows

écologiques avec des chalets classes vertes et salles à vivre, de réunion, à manger, une douzaine de bungalows de résidence hôtelière, un vivarium, un point d'observation de la faune, un espace bien-être et un chalet bois belvédère ;

5. Considérant que le commissaire enquêteur, se fondant sur la circonstance que les Khogis sont un lieu prisé de destination de tourisme vert, a émis un avis favorable au développement touristique de cette zone ; qu'ainsi, le requérant ne démontre pas que le classement en zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation urbaine de loisir ne serait pas justifié par le développement d'infrastructures adaptées à un strict usage de tourisme et de loisirs vert ou nature ou ne répondrait pas à des préoccupations d'urbanisme ;

6. Considérant qu'il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir, en tenant compte de la situation existante, au regard notamment de la vulnérabilité du site et des perspectives d'avenir et de fixer, en conséquence, le zonage et les possibilités de construction ; que, pour autoriser le classement contesté, la province Sud a pris en compte la situation existante et les perspectives d'avenir ; que, dans ces conditions, en retenant le classement critiqué, elle n'a pas entaché sa délibération d'une erreur manifeste d'appréciation ;

7. Considérant, enfin, que le requérant soutient que le fait d'établir sans motif, dans le PUD, des restrictions relatives à la constructibilité de certaines parcelles serait révélateur du dessein de la collectivité de racheter lesdites parcelles à vil prix ce qui est constitutif d'un détournement de pouvoir ; qu'il n'assortit toutefois ses assertions d'aucun élément probant ; que, dès lors, le détournement de pouvoir allégué n'est pas établi ;

8. Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que la requête de M. X. doit être rejetée ;

Sur les conclusions présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

9. Considérant qu'aux termes de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :
« Dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation » ;

10. Considérant que les dispositions de l'article L.761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que la province Sud qui n'est pas partie perdante dans la présente instance, soit condamnée à verser à M. X. les frais qu'il allègue avoir exposés et qui ne sont pas compris dans les dépens ; qu'il n'y a pas lieu, par ailleurs, de faire droit aux conclusions de la commune de Dumbéa présentées sur le même fondement ;

D E C I D E :

Article 1^{er} : La requête de M. X. est rejetée.

Article 2 : Les conclusions de la commune de Dumbéa tendant à l'octroi de frais irrépétibles sont rejetées.