

N° 08103

SAS LA POTINIERE

Mme Lacau
Rapporteur

M. Briseul
Commissaire du gouvernement

Audience du 28 novembre 2008
Lecture du 12 décembre 2008

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif
de Nouvelle-Calédonie

Vu la requête, enregistrée le 13 mars 2008, présentée pour la SAS LA POTINIERE, ayant son siège (.../...), par la SELARL de Greslan-Briant ; la SAS LA POTINIERE demande au tribunal d'annuler pour excès de pouvoir l'arrêté en date du 13 décembre 2007 par lequel le maire de la commune de Nouméa a refusé de lui délivrer un permis de construire et de condamner la commune à lui verser une somme de 400.000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Excipant de l'illégalité des dispositions de l'article UB 11 du plan d'urbanisme directeur de la commune, la SAS LA POTINIERE soutient que ces dispositions, qui confèrent au maire un pouvoir discrétionnaire, portent une atteinte excessive au droit de propriété garanti par la Constitution ; que l'atteinte au droit de construire doit être strictement encadrée ; que l'aspect extérieur des constructions ne peut être réglementé qu'en vertu de réels motifs d'urbanisme ou d'architecture ; qu'en égard à la généralité des termes utilisés, les dispositions de l'article UB 11, qui ne comportent aucune définition d'ordre architectural ou urbanistique et se bornent à confier au maire l'appréciation de ces critères, ne sont pas conformes à ce principe ; que ni la délibération du 18 juillet 2003 relative aux plans d'urbanisme, ni celle des 10 et 11 mars 1989, ni aucun autre texte édictant les règles d'urbanisme applicables dans la province Sud ne comportent de dispositions permettant de réglementer l'aspect extérieur des constructions ; qu'ainsi, l'article UB 11 du plan d'urbanisme directeur est dépourvu de base légale ; que l'appréciation portée par le maire sur l'incompatibilité du bâtiment avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants est entachée d'erreur manifeste ; que le projet litigieux a été conçu aux fins de préserver le patrimoine architectural existant et de s'insérer au site, tant par sa forme que par sa couleur ; que le maire a fait une inexacte application des dispositions de l'article UB 8 du plan d'urbanisme directeur dès lors que la construction à usage de parking, ne dépassant pas 2,30 mètres à l'égout du toit, en limite séparative latérale est permise par ces dispositions ; que les dispositions de l'article UB 4 du plan, qui se bornent à prescrire le raccordement de toute construction au réseau public d'assainissement et n'imposent pas aux particuliers de traiter les eaux usées préalablement

à leur rejet dans le réseau public sauf à faire peser sur eux une obligation relevant de la compétence communale, ont également été méconnues ; qu'en l'espèce, la construction projetée est déjà raccordée au réseau public d'assainissement ; que comme l'a constaté la chambre régionale des comptes dans son rapport du 11 septembre 2007, la commune n'assume pas ses obligations de traitement des eaux usées avant leur rejet dans le réseau public ; qu'elle ne saurait se prévaloir de ses propres carences et mettre à sa charge des obligations supplémentaires sans porter atteinte au principe d'égalité des citoyens devant les charges publiques ;

Vu, enregistré le 13 juin 2008, le mémoire en défense présenté par la commune de Nouméa, qui conclut au rejet de la requête ;

Elle fait valoir que les dispositions de l'article UB 11 du plan d'urbanisme directeur de la commune, qui reprennent les dispositions en vigueur en métropole, ne portent aucune atteinte au droit de propriété ; que les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions s'inscrivent dans le cadre de la réglementation de l'utilisation du sol ; que le pouvoir d'appréciation du maire s'inscrit dans le cadre de sa mission, d'intérêt général, de contrôle de ces dispositions d'ordre public reconnues comme permissives ; que le traitement architectural des façades du projet porte atteinte à l'aspect des lieux avoisinants, en particulier à l'édifice, dont l'intérêt historique et architectural a été reconnu, accolé au bâtiment projeté ; que le bâtiment à usage de parking, construit sur deux niveaux, n'entrant pas dans les dérogations prévues à l'article UB 8 du plan d'urbanisme directeur, a été implanté à 0,60 mètres de la limite séparative nord de la parcelle, en violation des dispositions de cet article ; qu'en vertu des dispositions de l'article 16 de la délibération n° 19 du 8 juin 1973 modifiée et de celles de l'article UB 4 du plan d'urbanisme directeur, le permis sollicité pouvait légalement être refusé ; que le dispositif défini par les normes AFNOR et DTU 64-1 auxquelles se réfère le plan d'urbanisme prescrit un traitement des eaux adapté aux secteurs dépourvus de station de dépuración collective, comme c'est le cas en l'espèce ; que le projet litigieux, générant le rejet des eaux usées dans la baie, ne peut être autorisé ;

Vu l'arrêté attaqué ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu la délibération n° 19 du 8 juin 1973 modifiée relative au permis de construire dans la province Sud ;

Vu le plan d'urbanisme directeur de la ville de Nouméa ;

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

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 du 28 novembre 2008 :

- le rapport de Mme Lacau, premier conseiller,

- les observations de Me de Greslan, pour la SAS LA POTINIERE et de Mme Nekoeng, pour la commune de Nouméa,

- et les conclusions de M. Briseul, commissaire du gouvernement ;

Considérant qu'aux termes de l'article UB 8 du plan d'urbanisme directeur de la commune de Nouméa : « Chaque point d'une construction doit être situé à une distance des limites séparatives égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres. La hauteur est mesurée à l'égout du toit, sur la façade considérée (...) Les constructions annexes telles que garages, car ports, vérandas couvertes (non fermées), tonnelles, buanderies et débarras à simple rez-de-chaussée, limitées à 3 mètres de hauteur à l'égout du toit, peuvent être implantées dans la zone des prospects : -soit sur une limite séparative latérale et jusque sur la limite de fond de la parcelle, -soit sur la limite de fond de la parcelle et jusque sur une limite séparative latérale (...) » ;

Considérant que le parc de stationnement en R + 1 implanté à moins de trois mètres de la limite nord du terrain d'assiette de la construction envisagée par la SAS LA POTINIERE ne peut être regardé comme une construction annexe au sens et pour l'application des dispositions précitées de l'article UB 8 du plan d'urbanisme directeur de la commune de Nouméa ; qu'ainsi, en application de ces dispositions, le maire de Nouméa a pu légalement refuser à la SAS LA POTINIERE, par l'arrêté attaqué en date du 13 décembre 2007, le permis de construire qu'elle sollicitait en vue de l'extension d'un bâtiment à usage de bureaux ; qu'il ressort des pièces du dossier que le maire aurait pris la même décision s'il s'était fondé sur ce seul motif ; que, dès lors, les autres moyens de la requête, qui tendent à contester les autres motifs du refus, sont inopérants ; qu'il suit de là que la société requérante n'est pas fondée à demander l'annulation de l'arrêté litigieux ;

Considérant que les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de la commune de Nouméa, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, la somme que la SAS LA POTINIERE demande au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens ;

D E C I D E :

Article 1er : La requête de La SAS LA POTINIERE est rejetée.