

N° 02-0105

Mme Luce X

Mme GRAS
Rapporteur

M. BONAL
Commissaire du gouvernement

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS,

Séance du 22 août 2002
Lecture du 5 septembre 2002

Le Tribunal administratif
de Nouvelle-Calédonie,

C+

Vu, enregistrée au greffe le 21 février 2002 sous le n° 02-0105, la requête présentée par Mme Luce X demeurant à .../..., qui demande que le tribunal annule l'arrêté n° 2001/749 du 28 juin 2001, par lequel le maire de la commune de Nouméa a accordé à M. Didier Y un permis de construire n° 2001/0288, transféré par arrêté n° 2001-1620 du 27 novembre 2001 à la Sarl YAKA ;

Vu la décision attaquée ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu l'ordonnance en date du 18 avril 2002 par laquelle le président du tribunal a fixé la clôture de l'instruction au 18 juin 2002 ;

Vu l'ordonnance en date du 24 juin 2002 par laquelle le président du tribunal rouvre l'instruction ;

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

Vu le plan d'urbanisme directeur de Nouméa ;

Vu le décret n° 51-1135 du 21 septembre 1951 modifié, notamment par la délibération n° 02-99/APS du 9 avril 1999 ;

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

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

Après avoir entendu, à l'audience publique du 22 août 2002 à laquelle siégeaient :

M. LAMARQUE, président,

Mme GRAS, premier conseiller,
M. IBO, premier conseiller,

assistés de M. LATOUCHE, greffier en chef,

le rapport de Mme GRAS,

les conclusions de M. BONAL, commissaire du gouvernement ;

Et après en avoir délibéré, conformément à la loi, dans la composition indiquée ci-dessus ;

Considérant que Mme Luce X demande que le tribunal annule l'arrêté n° 2001/749 du 28 juin 2001, par lequel le maire de la commune de Nouméa a accordé à M. Didier Y un permis de construire n° 2001-0288, transféré par arrêté n° 2001-1620 du 27 novembre 2001 à la Sarl YAKA ;

Sur la fin de non-recevoir opposée par la Sarl YAKA :

Considérant qu'il résulte de l'instruction que la requérante est propriétaire du lot que surplombe l'immeuble en construction ; qu'à ce titre elle a donc qualité et intérêt à agir contre la décision litigieuse ; que dès lors, il y a lieu de rejeter la fin de non-recevoir opposée sur ce point par la Sarl YAKA ;

En ce qui concerne la hauteur et le nombre de niveaux maxima de la construction :

Considérant qu'aux termes de l'article UB 6 du plan d'urbanisme directeur (P.U.D.) de Nouméa : « .../... la hauteur des constructions, mesurées en tout point du terrain, de la dalle la plus basse .../... jusqu'à l'égoût du toit ne doit pas excéder : - parcelle d'une superficie inférieure à 9 ares : 6 mètres et R + 1/... En cas de terrain de pente moyenne de plus de 40 %, un étage supplémentaire à usage de parking peut être autorisé après avis du comité d'aménagement et d'urbanisme de la province Sud (C.A.U.P.S) pour les parcelles d'une superficie inférieure à 40 ares. » ;

Considérant qu'il ressort des pièces et plans produits au dossier que le local implanté sur le parc de stationnement, tant par ses dimensions de 27 m² et plus de 3 mètres de hauteur, que sa destination de hall d'entrée, complété par un local technique, constitue un niveau au sens de la réglementation applicable en matière de permis de construire ; que de ce fait, l'immeuble en cause, sis sur une parcelle d'une superficie inférieure à 9 ares a 3 niveaux ; qu'il est constant qu'aucune demande de dérogation n'a été déposée auprès du comité d'aménagement et d'urbanisme de la province Sud (C.A.U.P.S.) ; qu'il résulte de ce qui précède que Mme Luce X est fondée à invoquer la violation des dispositions de l'article UB 6 du plan d'urbanisme directeur (P.U.D.) de Nouméa ; que ce moyen justifie à lui seul l'annulation du permis contesté ;

En ce qui concerne l'étude géotechnique :

Considérant ensuite qu'aux termes de l'article 17 du règlement annexé au plan d'urbanisme directeur (P.U.D.) de Nouméa : « .../ ... Lorsque :

- le projet présente des déblais ou des remblais supérieurs à 3 mètres de hauteur,
- le terrain présente des caractéristiques spécifiques ou qu'il est sujet à des risques naturels (glissements, inondations),
une étude géotechnique réalisée par un organisme compétent doit être annexée au dossier .../... » ; qu'il résulte de l'instruction qu'une des conditions non cumulatives exigées par ledit article est présente en l'espèce, à savoir l'existence d'un déblai supérieur à 3 mètres ; qu'il est constant qu'aucune étude géotechnique réalisée par un organisme compétent n'est annexée au dossier ; que dans ces conditions, sans qu'il soit besoin de rechercher si le terrain présente des caractéristiques spécifiques ou s'il est sujet à des risques naturels (glissements, inondations), le permis litigieux est également entaché d'illégalité sur ce point ;

En ce qui concerne l'emprise au sol :

Considérant qu'aux termes de l'article UB 10 du plan d'urbanisme directeur (P.U.D.) de Nouméa : « L'emprise au sol des bâtiments (annexes comprises) ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain. » ;

Considérant qu'il résulte de l'instruction, et qu'il n'est d'ailleurs pas contesté que la surface du terrain en cause est de 649 m² ; qu'ainsi l'emprise au sol de l'immeuble contesté, qui correspond en l'absence de tout texte contraire au nu extérieur du bâtiment au niveau du sol, ne doit pas être supérieure à 324,50 m² ; que si le plan produit en pièce jointe cotée 3/8 indique une emprise au sol de 321,50 m², il ne prend en compte ni la rampe d'accès au parc de stationnement, ni l'escalier posé sur du remblai tout-venant dont les superficies sont indiquées au plan 03A1, ni ne précise l'épaisseur des murs ; que dans ces conditions, il apparaît clairement que l'emprise au sol excède 324,50 m², viciant également le permis sur ce point ;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens de la requête, il y a lieu en tout état de cause d'annuler le permis attaqué ;

D E C I D E :

Article 1^{er} : L'arrêté n° 2001/749 du 28 juin 2001, par lequel le maire de la commune de Nouméa a accordé à M. Didier Y un permis de construire n° 2001/0288, transféré par arrêté n° 2001/1620 du 27 novembre 2001 à la Sarl YAKA, est annulé.

Article 2 : Le présent jugement sera notifié :
- à Mme Luce X
- à la commune de Nouméa
- à la SARL YAKA
- et à M. Didier Y.