

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NOUVELLE-CALEDONIE**

N° 1700429

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. X.

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

**M. Gueguein
Rapporteur**

**Le Tribunal administratif
de Nouvelle-Calédonie**

**M. Schnoering
Rapporteur public**

**Audience du 30 août 2018
Lecture du 13 septembre 2018**

Vu la procédure suivante :

Par une requête sommaire, enregistrée le 11 décembre 2017, et un mémoire complémentaire, enregistré le 22 janvier 2018, M. X., représenté par Me Yann Elmosnino, demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 9 octobre 2017 par lequel le président de l'assemblée de la province Sud a rejeté sa demande d'autorisation de construire demandée le 28 juillet 2017 ;

2°) de mettre la somme de 300 000 F CFP à la charge de la province Sud au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Le requérant soutient que :

- l'arrêté est entaché d'une erreur d'appréciation en ce que l'administration a estimé que la construction à régulariser concernait deux habitations ou deux constructions alors qu'il s'agit d'une construction à usage d'habitation unifamiliale en deux volumes indépendants mais ne pouvant être regardés comme comportant plusieurs logements ;

- la décision est entachée d'erreur de fait en ce que l'administration estime qu'il y a deux habitations alors que les deux volumes sont séparés mais constituent une seule maison à usage d'habitation ;

- la décision est entachée d'erreur de droit, les dispositions du règlement du lotissement proscrivent l'édification de plus d'une construction mais n'imposent pas que les villas soient constituées d'un volume unique.

Par un mémoire en défense, enregistré le 16 avril 2018, la province Sud conclut au rejet de la requête.

La province Sud soutient que les moyens ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

- la loi organique n° 99-209 du 19 mars 1999 modifiée relative à la Nouvelle-Calédonie ;
- la loi du pays n° 2015-1 du 13 février 2015 relative à la partie législative du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie ;
- le code de l'urbanisme notamment le Livre VI ;
- le code de l'urbanisme de Nouvelle-Calédonie ;
- la délibération n° 28-2006/APS du 27 juillet 2006 portant réglementation des lotissements et des divisions dans la province Sud ;
- le règlement du lotissement 'Karikaté 2 » sis à Païta ;
- le code de justice administrative dans sa version applicable en Nouvelle-Calédonie.

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

Après avoir entendu au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Gueguein ;
- les conclusions de M. Schnoering, rapporteur public ;
- et les observations de Me Elmosnino, avocat de M. X., et de M. Basset-Guépy, représentant de la province Sud.

Une note en délibéré présentée par Me Elmosnino avocat de M. X. a été enregistrée le 6 septembre 2018.

Considérant ce qui suit :

1. La SARL ACC a sollicité un permis de construire sur le lot 43 du lotissement 'Karikaté 2' à Païta le 17 mars 2015. Nonobstant le rejet de cette demande, sur avis défavorable du maire de la commune de Païta, par un arrêté du 8 mars 2016, des travaux ont été entrepris. Suite au signalement de cette construction non-autorisée par la commune de Païta le 28 juin 2017, M. X. a déposé, le 28 juillet 2017 une demande d'autorisation de construire à titre de régularisation. Par un arrêté du 9 octobre 2017, cette demande a été rejetée et M. X. demande l'annulation de cette décision.

Sur le fond :

2. Aux termes de la section 2 du chapitre 2 du règlement du lotissement 'Karikaté 2' : « ... *Sur les lots du lotissement il ne sera édifié que des constructions à usage d'habitation exclusivement selon les règles d'urbanisme applicable dans la zone. Chaque villa est destinée à l'habitation individuelle et familiale à raison d'une famille unique par villa. Il ne sera autorisé qu'une seule construction à usage d'habitation familiale par parcelle...* ».

3. M. X. soutient que ces dispositions ne l'empêchent pas de procéder à la construction d'une villa unique scindée en deux volumes qui bien que séparés par une distance de presque vingt mètres, sont reliés par une coursive ouverte et deux emplacements de stationnement couverts et ne peuvent être habités séparément.

4. Il soutient que l'arrêté est entaché d'une erreur d'appréciation en ce que l'administration a estimé que la construction à régulariser concernait deux habitations ou deux constructions alors qu'il s'agit d'une construction à usage d'habitation unifamiliale en deux volumes indépendants mais ne pouvant être regardés comme comportant plusieurs logements.

5. Il soutient que la décision est entachée d'erreur de fait en ce que l'administration estime qu'il y a deux habitations alors que les deux volumes sont séparés mais constituent une seule maison à usage d'habitation et que la décision est entachée d'erreur de droit en ce que les dispositions du règlement du lotissement proscrivent l'édification de plus d'une construction mais n'imposent pas que les villas soient constituées d'un volume unique.

6. La province Sud fait valoir pour sa part qu'elle a refusé d'accorder l'autorisation sollicitée au seul motif que les travaux à régulariser ont conduit à l'édification de deux constructions au lieu d'une seule autorisée. Elle ne conteste pas que ces deux constructions constituent une seule habitation mais estime que le fait qu'elles soient reliées par un préau ouvert ne permet pas de les regarder comme une construction unique.

7. Il ressort des pièces du dossier que la décision du 9 octobre 2017 n'est pas fondée sur un motif tiré de ce que le projet prévoit la construction de deux maisons à usage d'habitation distincte. De même, la province Sud est fondée à soutenir que le projet vise à régulariser la construction d'une maison à usage d'habitation conçue non en deux volumes, ainsi que le soutient le requérant, mais en deux constructions distinctes dès lors que les deux bâtiments sont distants l'un de l'autre de presque vingt mètres et ne sont reliés que par un passage et deux emplacements de stationnement couverts mais ouverts. La circonstance que ces deux espaces de vie ne puissent être habités séparément et ne constituent en aucun cas deux villas est indifférente eu égard au non-respect des dispositions du règlement du lotissement prescrivant la réalisation d'une seule construction à usage d'habitation individuelle et familiale à raison d'une famille par villa. Les moyens tirés de l'erreur de droit, de l'erreur d'appréciation et de l'erreur de fait doivent être rejetés.

Sur l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

8. 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* ».

9. Ces dispositions font obstacle aux conclusions dirigées contre la province Sud qui n'est pas, dans la présente instance, la partie perdante.

D E C I D E :

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