

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE NOUVELLE-CALÉDONIE**

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**N° 08282,08283**

---

M. A.X  
Association « PULLO »

---

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

M. Arruebo-Mannier  
Rapporteur

---

Le Tribunal administratif  
de Nouvelle-Calédonie

M. Briseul  
Rapporteur public

---

Audience du 23 avril 2009  
Lecture du 14 mai 2009

---

Vu, I, sous le n° 08282, la requête enregistrée le 3 septembre 2008, présentée pour M. A.X, élisant domicile (.../...), par la SELARL Benech - Boiteau - Plaisant - Grandy ; M. X demande au tribunal d'annuler l'arrêté n° 2008/702 du maire de Nouméa du 5 juin 2008 portant autorisation de construire à la SCI Vorenius ; il demande en outre une somme de 250 000 francs CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Vu, II, sous le n° 08283, la requête enregistrée le 3 septembre 2008, présentée pour l'Association « PULLO », dont le siège est (.../...), par la SELARL Benech – Boiteau – Plaisant - Grandy ; elle demande au tribunal d'annuler l'arrêté n° 2008/702 du maire de Nouméa du 5 juin 2008 portant autorisation de construire à la SCI Vorenius ; elle demande en outre une somme de 250 000 francs CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Vu la décision attaquée ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 5 décembre 2008, présenté par la commune de Nouméa ; elle demande le rejet des requêtes susvisées ;

Vu le mémoire, enregistré le 15 avril 2009, présenté pour M. X et l'Association PULLO par Me Virginie Benech ; les requérants persistent dans leurs moyens et conclusions ;

Vu les autres pièces du dossier ;

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 23 avril 2009 :

- le rapport de M. Arruebo-Mannier, premier conseiller,
- les observations de Me Benech, avocat de M. X et de l'Association « PULLO », de Mlle Piazza, représentant la commune de Nouméa, et de M. Y, représentant la SCI Vorenius,
- et les conclusions de M. Briseul, Rapporteur public ;

Sur la jonction :

Considérant que les deux requêtes susvisées sont dirigées contre le même permis de construire ; qu'il y a lieu de les joindre pour statuer par un jugement unique ;

Sur la légalité du permis de construire :

Considérant en premier lieu que les requérants soutiennent que la demande de permis de construire n'aurait pas comporté toutes les pièces prévues par la délibération n° 27-2006 du 27 juillet 2006 modifiant la délibération n° 19 du 8 juin 1973 ; qu'à l'appui de ce moyen ils font seulement valoir que, lors d'une visite en mairie, il ne leur a pas été possible de consulter certains plans ; que toutefois la commune soutient, sans être utilement contredite, que cette absence n'a été que momentanée suite à l'emport de certains plans par un visiteur non identifié ; qu'ainsi il n'est nullement établi que le maire aurait statué sur un dossier de demande de permis de construire incomplet ;

Considérant, en deuxième lieu, qu'un permis de construire n'a d'autre objet que d'autoriser la construction d'immeubles conformes aux plans et indications fournis par le pétitionnaire ; que la circonstance que ces plans pourraient ne pas être respectés n'est pas par elle-même, sauf le cas de fraude, de nature à affecter la légalité du permis ; que le moyen tiré de ce que l'égout du toit situé, dans le projet litigieux, sous le chien assis, devrait nécessairement se trouver au-dessus, et qu'il faudrait donc apprécier le respect des dispositions du PUD en rapportant toutes les mesures à un égout du toit placé au dessus du chien assis, doit donc être écarté ;

Considérant, en troisième lieu, que les requérants soutiennent que le projet ayant fait l'objet du permis litigieux méconnaîtrait l'article UB6 du PUD de la ville de Nouméa en ce qu'il dispose que « la hauteur des constructions mesurée en tout point du terrain de la dalle la plus basse, hors sous-sol ou de la base des pilotis ou soubassements, jusqu'à l'égout du toit ne doit pas excéder (...) pour une parcelle d'une superficie supérieure ou égale à 9 ares et inférieure à 40 ares : 9 mètres et R+2 ... » ; qu'il résulte de ces dispositions que la hauteur d'une construction se calcule en chaque point du bâtiment de l'égout du toit à la dalle la plus basse située à la verticale de ce point ; qu'il résulte des pièces du dossier que, compte tenu de la configuration des lieux et de la déclivité du terrain, la construction dont s'agit est constituée d'un bâtiment de deux corps sur deux niveaux différents ; que ces corps sont respectivement constitués d'un rez-de-chaussée et d'un étage, ainsi que d'un comble pour le corps B ; qu'au regard des caractéristiques propres de ces bâtiments ainsi précisées et telles qu'elles ressortent des plans produits, aucun n'atteint la hauteur maximale prescrite de 9 mètres à l'égout du toit, pour un nombre de niveaux de, au plus, R+2, sans qu'il y ait lieu, contrairement à ce que soutiennent les requérants, de regarder le comble au-dessus d'une partie du corps B comme un niveau supplémentaire ; qu'en outre la hauteur du projet, inférieure à 9 m, est conforme aux prescriptions du même article UB 6

relatives aux constructions le long des lignes de crête ; que de même le projet objet du litige, avec des corps de bâtiment en retrait respectivement de 3,80 et 3,40 mètres par rapport aux limites séparatives des lots, respecte les prescriptions sur ce point de l'article UB8 du PUD ; qu'enfin si ledit article UB 6 du PUD exige une pente de toiture supérieure à 15 %, il ressort des plans produits que la toiture principale de 240 m<sup>2</sup> a une pente de 21,7 %, supérieure aux prescriptions du document d'urbanisme ; que par ailleurs aucune disposition réglementaire n'impose un pourcentage de pente pour un chien assis ;

Considérant en quatrième lieu qu'aux termes de l'article UB10 du PUD de la ville de Nouméa : « L'emprise au sol des bâtiments (annexes comprises) ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain » ; qu'il ressort de l'examen des plans produits que le terrain a une superficie de 1250 m<sup>2</sup>, et que l'emprise au sol du projet de construction, correspondant au nu extérieur du bâtiment au niveau du sol, n'excède pas 50 % de ladite superficie, y compris dans l'hypothèse où seraient pris en compte les dallages et decks réalisés de plein pied ;

Considérant, en cinquième lieu, que si les requérants font valoir qu'en méconnaissance de l'article UB11 du PUD la construction projetée ne respecterait pas la disposition du cahier des prescriptions et recommandations architecturales recommandant d'éviter, pour les bâtiments principaux, les constructions constituées par un volume unique avec un seul pan de toiture, il ressort des plans produits que le projet litigieux, ci avant décrit, ne peut être regardé comme « un volume unique avec un seul pan de toiture » ;

Considérant en sixième lieu qu'il ressort des pièces du dossier que les bâtiments projetés doivent être équipés d'un dispositif individuel d'assainissement dont il n'est pas démontré, ni du reste clairement soutenu, qu'il ne serait pas conforme aux normes en vigueur ; que dès lors les allégations des requérants quant à l'insuffisance supposée du dispositif d'assainissement du projet litigieux, et l'invocation des dispositions de l'article 1er de la Charte de l'environnement, doivent être écartées ;

Considérant en septième lieu que si les requérants font valoir que la construction projetée se trouverait dans l'emprise du domaine public maritime, ce moyen n'est appuyé que d'une simple photographie aérienne et d'un plan non coté ; qu'il est ainsi dépourvu des précisions qui permettraient au juge d'en apprécier le bien fondé ;

Considérant en dernier lieu que si les requérants font valoir que le projet contesté serait incompatible avec le futur PUD révisé de la ville de Nouméa, et que le maire aurait ainsi dû surseoir à statuer sur ce projet, il ne résulte d'aucune pièce du dossier que l'état d'avancement de la révision de plan d'urbanisme directeur de la commune de Nouméa était suffisant pour justifier, légalement, une décision de sursis à statuer ;

Considérant qu'il suit de tout ce qui précède que les requêtes de M. X et de l'Association PULLO ne peuvent qu'être rejetées, y compris et par voie de conséquence les conclusions tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

D E C I D E :

Article 1er : les requêtes de M. X et de l'Association « PULLO » sont rejetées.