

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NOUVELLE-CALEDONIE**

N° 1400173

Association Ensemble pour la planète
et M. et Mme X.

M. Schnoering
Rapporteur

M. Arruebo-Mannier
Rapporteur public

Audience du 11 décembre 2014
Lecture du 16 décembre 2014

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif
de Nouvelle-Calédonie

Vu la requête, enregistrée le 28 avril 2014 sous le numéro n° 1400173, présentée pour l'association Ensemble pour la planète (EPLP), représentée par sa présidente, dont l'adresse postale est BP 32008 à Nouméa (98897), et pour M. et Mme X., élisant domicile (...), par la SELARL Boiteau, avocat ; L'association Ensemble pour la planète (EPLP) et M. et Mme X. demandent au tribunal :

- d'annuler l'arrêté n° 2014/62 du 28 janvier 2014 de la commune de Nouméa portant autorisation de construire à la Sarl L'Infini ;

- de condamner la commune de Nouméa à payer à l'association EPLP et aux époux X. la somme de 500 000 francs CFP au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative ;

Ils soutiennent que :

- le recours est recevable ;
- les époux X. sont riverains de l'établissement et ont donc intérêt à agir ;
- le conseil d'Administration de l'Association Ensemble pour la Planète a habilité sa présidente à déposer un recours en annulation auprès du tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie concernant l'arrêté attaqué ;

- l'article 2 de la délibération modifiée n° 19 du 8 juin 1973 relative au permis de construire dans la province Sud prévoit que la demande de permis de construire doit être présentée soit par le propriétaire du terrain, son mandataire ou une personne justifiant d'un titre l'habilitant à construire sur le terrain ;

- il est de jurisprudence constante qu'un locataire qui n'a pas l'autorisation de son propriétaire n'est pas titulaire apparent du droit de construction ;

- en l'espèce, la SARL L'Infini ne justifie à aucun moment avoir reçu l'autorisation du propriétaire des lieux pour réaliser les travaux prescrits ;
- le pétitionnaire n'est pas propriétaire des lieux puisque sur son dossier de permis de construire, il indique que c'est la Société Nouvelle du Cercle de Nouméa qui est propriétaire du bâtiment ;
- il n'est justifié à aucun moment de l'autorisation du propriétaire du bâtiment ni dans l'arrêté de permis de construire n° 2014/62 en date du 28 janvier 2014 ni dans l'arrêté n° 3079-2013 /ARR/DFA en date du 3 janvier 2014 rendue par la présidente de la Province Sud sur l'autorisation d'occupation du domaine public maritime pour la réalisation de la terrasse suspendue empiétant sur le domaine public maritime ;
- l'article 3 de la délibération n° 19 du 8 juin 1973 n'a pas été respecté ;
- les services instructeurs de la mairie de Nouméa n'ont pris la peine ni d'indiquer le zonage afférent à la zone urbaine concernée, ni la SHON créée, ni le COS, ni le taux d'emprise du bâtiment et encore moins d'acter de l'autorisation de l'administration quant à l'autorisation du domaine public maritime, autant d'éléments pourtant indispensables à la préservation des droits des tiers ;
- la mairie de Nouméa a autorisé le permis de construire alors même que l'autorisation de la présidente de la province Sud n'était pas entrée en vigueur et qu'elle aurait dû dans ses visas conditionner le permis de construire litigieux à l'obtention de ladite autorisation ;
- dans l'hypothèse où l'autorisation d'occupation du domaine public serait annulée, le permis de construire litigieux pris en application devrait également être annulé ;
- le permis de construire litigieux méconnaît de nombreuses dispositions du plan d'urbanisme directeur ;
- l'article UB1 10 prévoit expressément que l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50 % de la propriété foncière ;
- la parcelle sur laquelle la construction est projetée mesure 5 ares 81 ca soit 581 m² alors que la surface utile du rez-de-chaussée existante est de 366 m²/ soit 0,62 % ;
- la création d'une terrasse suspendue autoportée de près de 95 m² augmente considérablement l'emprise au sol du bâtiment ;
- l'autorisation donnée au promoteur par la province Sud d'empiéter sur le domaine public maritime ne permet pas pour autant au pétitionnaire d'augmenter ses droits à construire de la parcelle concernée compte tenu du fait qu'il s'agit de 2 entités foncières différentes et qu'il s'agit en outre d'une autorisation temporaire non constitutive de droits réels ;
- les règles en matière de stationnement ont été méconnues ;
- en aucun cas, les sanitaires, cuisines, espaces de circulations et couloirs ne sont exclus de la SHON, or le promoteur les a retranchés de la SHON dans le projet à intervenir, faussant ainsi le nombre des places de stationnement exigés ;
- il n'est justifié dans le dossier de permis de construire ni de la place de livraison obligatoire ni des places de stationnement créées pour les handicapés ;
- dans la notice descriptive sommaire annexée au dossier de permis de construire, l'architecte confirme qu'à ce jour le bâtiment ne dispose pas de places de stationnement qui lui soient propres et que le stationnement se fait sur les places publiques situées à proximité ;
- du propre aveu du pétitionnaire, le projet nécessite 48,7 places de parking ;
- l'aménagement des locaux du 1^{er} étage est incohérent et démontre en réalité que certaines surfaces intérieures existantes ont été déguisées en locaux annexes pour permettre l'édification de la terrasse litigieuse ;
- le projet prévoit de créer des réserves (102,00 m²) et un bureau (50,00 m²) à l'étage avec vue sur pour minimiser les surfaces prises en compte au titre des ERP, pour fausser le calcul des stationnements réglementaires ;

- cette volonté de tromper les services de la mairie est manifeste puisque le promoteur prévoit de créer des sanitaires à la place d'une salle de réunion existante de 30 m² alors même qu'à ce niveau il n'y a qu'un bureau de 50 m² avec vue sur mer et une réserve de 102 m², la seule partie accessible pour le public étant une terrasse existante de 58 m² ;

- il y a de forts risques qu'une fois les travaux achevés et le certificat de conformité obtenu, la SARL L'Infini ne transforme ces surfaces en espaces recevant du public détournant ainsi la loi ;

- le pétitionnaire ne justifie pas qu'il bénéficie d'une servitude d'accès : la parcelle d'assiette du projet doit donc être regardée comme enclavée, le moyen tiré de l'inconstructibilité de la parcelle d'assiette du projet du fait de son enclavement est donc recevable et justifie l'annulation ;

- le permis de construire litigieux est contraire aux articles 16 et 18 de la délibération du 8 juin 1973 modifiée relatif à l'accès et à la desserte car l'accès à la parcelle objet du permis de construire est insuffisant pour assurer la sécurité des usagers de la voie publique ;

- l'article UB1 7 relatif à la hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques rappelle que chaque point d'une construction doit être situé à une distance de la limite de voies et d'emprises publiques égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction, sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres ;

- la terrasse et le local gaz ne respectent pas les règles d'urbanisme par rapport aux prospects ;

- la faisabilité de la terrasse est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation ;

- le permis de construire déposé par le pétitionnaire ne permet pas de vérifier que le projet à intervenir était conforme à la délibération n° 13-91/APS du 14 mars 1991 relative à l'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite des installations neuves ouvertes au public :

- ils entendent soulever, par voie d'exception, la nullité de l'arrêté d'autorisation du domaine public maritime accordé à la SARL L'Infini compte tenu de l'insuffisance de motivation de l'arrêté et de l'erreur de droit commise en raison de la rétroactivité de l'arrêté eu égard à sa publication tardive ;

- il serait inéquitable de laisser à leur charge les frais irrépétibles ;

Vu le mémoire, enregistré le 22 juillet 2014, présenté pour la commune de Nouméa qui conclut au rejet de la requête ;

Elle soutient que :

- les propriétaires des terrains d'assiette ont signé la demande de permis de construire ;

- si l'administration n'a pas jugé utile de fournir différents plans c'est parce que le projet de réaménagement ne modifie pas les infrastructures existantes ;

- la carence d'un élément du dossier n'est contestable que s'il est de nature à fausser l'appréciation de l'administration, ce qui n'est manifestement pas le cas en l'espèce, la légalité du projet n'étant pas conditionnée par l'examen des plans en question ;

- la notice d'impact visuel a bien été jointe au dossier de demande de permis de construire sous la dénomination de notice d'insertion ;

- le moyen fondé sur l'absence de documents nécessaires n'est pas sérieux ;

- sur le moyen tiré de la prétendue absence de mentions obligatoires, aucune obligation de mentionner les informations en question ne s'impose à la décision accordant un permis de construire ;

- le moyen fondé sur l'absence de mentions obligatoires n'est pas sérieux ;

- sur le moyen tiré de la prétendue absence d'autorisation d'occupation du domaine public maritime les requérants font valoir que les travaux envisagés dans le permis de construire litigieux supposaient « l'autorisation préalable et définitive de la province Sud et que par voie de

conséquence la mairie de Nouméa aurait dû dans ses visas conditionner le permis de construire litigieux à l'obtention de ladite décision » alors que les visas ne fondant pas, en droit, un arrêté, leurs défauts ne peuvent porter atteinte à la légalité de l'acte et que, d'autre part, c'est au prix d'une erreur de droit manifeste que les requérants estiment que la date d'entrée en vigueur de l'AOT est celle de sa publication, cette formalité de publication ne concernant que les actes réglementaires, ce que d'évidence n'est pas l'autorisation délivrée par la province Sud ;

- ainsi la circonstance selon laquelle l'AOT précitée n'a été publiée que le 20 février 2014 est sans incidence sur la légalité de l'autorisation de construire litigieuse puisque l'AOT existait dès sa signature, à savoir le 3 janvier 2014 soit pratiquement un mois avant la délivrance du permis de construire : le moyen fondé sur l'absence d'autorisation d'occupation n'est pas sérieux ;

- avant l'entrée en vigueur du nouveau PUD de la commune de Nouméa, aucune définition réglementaire de l'emprise au sol n'existait sur le territoire de cette commune ;

- depuis l'entrée en vigueur du nouveau PUD de la commune de Nouméa, l'emprise au sol correspond clairement « à la projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, balcon, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,60m au-dessus du sol naturel avant travaux » ;

- force est de constater que le schéma joint afin de visualiser les différents éléments à prendre en compte dans le calcul de l'emprise au sol ne fait entrer dans le calcul de l'emprise au sol aucune des surfaces qui dépassent des murs de l'immeuble (hors construction dont la hauteur dépasse 0,60 mètres au-dessus du sol), a fortiori les balcons sont exclus ;

- la confusion vient du terme employé par la partie adverse «terrasse suspendue autoportée » qui en galvaude le sens ;

- la «terrasse suspendue autoportée » est en réalité un balcon, construction litigieuse expressément exclue par le PUD de la commune de Nouméa dans le calcul du taux de l'emprise au sol ;

- les dispositions du lexique du PUD de la commune de Nouméa prévalent sur les définitions du lexique métropolitain ;

- s'agissant de la construction existante et précédemment autorisée- il y a plusieurs dizaines d'années sous l'emprise d'un régime juridique de construction totalement différent- les requérants ne sauraient tirer arguties d'un taux d'emprise au sol dépassant les prescriptions actuelles relatives à l'urbanisme ;

- l'absence de place de stationnement privé pour un bâtiment autorisé par l'effet d'une décision ancienne fondée sur une réglementation encore plus ancienne ne peut être remise en cause par l'effet d'une nouvelle réglementation ;

- ce n'est que dans l'hypothèse où l'extension ou le réaménagement, génère un besoin en stationnement nouveau, eu égard à la nouvelle réglementation et selon les modifications apportées, que le pétitionnaire se verra refuser son permis de construire à défaut de prévisions en ce sens contenues au sein de son dossier de demande ;

- selon la réglementation en vigueur, le bâtiment existant avant le dépôt de la demande de construire nécessitait 49,5 places de stationnement, le projet contesté ramène ce chiffre à 48,7 places ;

- il est clairement spécifié dans le PUD à l'article UB1.12 -6 relatif aux règles de stationnement que pour les ERP il est exigé une place pour 10 m² de surface accessible au public hors circulation et locaux sanitaires ;

- l'exclusion des circulations et sanitaires s'explique tout simplement par le fait que ces locaux, contrairement aux surfaces accessibles au public, n'augmentent pas la fréquentation du lieu par le public et donc ne génèrent pas de besoin en stationnement ;

- les cuisines ont été prises en compte dans le calcul ;

- l'ensemble des griefs invoqués sur la destination, in fine, des locaux (taille des sanitaires ou de la réserve) relève de la conformité, l'administration saisie d'une demande de

permis de construire sur la base du dossier de demande ne peut préjuger d'un changement occulte de destination ;

- si le pétitionnaire ne respecte pas les destinations projetées, aucune conformité ne lui sera délivrée ;

- à ce stade, la fraude subodorée par les requérants relève du procès d'intention et non du contentieux de la délivrance des autorisations de construire ;

- l'accès à la parcelle s'effectue par le truchement d'un lot de voirie sous le numéro d'inventaire cadastral 0000-000729 appartenant au domaine public communal : le moyen tiré de l'enclavement de la parcelle manque en fait ;

- les articles 16 et 18 de la délibération n° 19 du 8 juin 1973 n'ont pas été méconnus, aucun élément n'étant produit de nature à remettre en cause le contenu de l'expertise incendie réalisée par un bureau disposant de toutes les compétences requises ;

- en outre, le dossier a été contrôlé par la direction des services incendie et de secours qui n'a émis aucun avis défavorable au projet ou relevé une quelconque dangerosité, les préconisations supplémentaires émises par ce service ayant justement été parfaitement suivies par le maire de la commune qui a prescrit dans son arrêté des obligations supplémentaires ;

- le moyen tiré de ce que l'article UB1 7 relatif à la hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'aurait pas été respecté, que la construction ne respecterait pas les règles d'urbanisme relatives aux prospects et que le balcon litigieux ainsi que le local à gaz se retrouveraient au-delà des limites foncières n'est pas suffisamment précis à l'effet de permettre au juge de céans d'en apprécier la portée ;

- d'une part, si le projet est effectivement implanté en partie sur la propriété accueillant le bâti et pour partie sur le domaine public, le pétitionnaire a sollicité une AOT portant autorisation d'occuper le domaine public maritime, en dehors du fond privé accueillant la terrasse, le juge recherchera en vain une limite de propriété à partir de laquelle le prospect pourrait être calculé depuis le domaine public maritime ;

- d'autre part, s'agissant du local à gaz, celui-ci n'est absolument pas modifié et ressort de la construction préexistante ;

- sur le moyen tiré de la prétendue erreur manifeste d'appréciation concernant la faisabilité de la terrasse, les services instructeurs ne peuvent, ni ne doivent, s'ériger en architectes à l'effet de vérifier la faisabilité technique d'un projet de construction ou de vérifier l'opportunité d'une conception ;

- il ne résulte d'aucune prescription relative à l'instruction des permis de construire, ni d'aucun principe général du droit, l'obligation de contrôler les méthodes techniques de réalisation d'un ouvrage ou de s'assurer de ce que le voisinage ne s'oppose pas au projet ;

- les tiers, s'ils s'y estiment fondés, peuvent saisir la juridiction compétente pour des troubles anormaux de voisinage et pour d'autres actions judiciaires ;

- de même, il appartient à la province dans le cadre des contraventions (grande voirie) de veiller à ce que son domaine public maritime soit respecté et/ou prescrire la remise en état des lieux, s'ils venaient à être dégradés ;

- les dispositions relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite des installations neuves ouvertes au public ont été respectées ;

- le moyen tiré de l'exception d'illégalité est irrecevable compte tenu de son manque de précision ;

- en outre, l'arrêté de la province Sud ne constitue pas la base légale du permis de construire délivré ;

Vu l'ordonnance en date du 18 septembre 2014 fixant la clôture d'instruction au 20 octobre 2014, en application de l'article R. 613-1 du code de justice administrative ;

Vu le mémoire, enregistré le 16 octobre 2014, présenté pour l'association Ensemble pour la planète (EPLP) et pour M. et Mme X., par la SELARL Boiteau, avocat, qui conclut aux mêmes fins par les mêmes moyens ;

Ils ajoutent que :

- la commune ne peut prétendre que M. Lafleur était propriétaire apparent, la signature apposée au bas de la demande de permis de construire par le seul président du conseil d'administration n'apparaissant pas suffisante à justifier de la réalité de l'autorisation donnée par le propriétaire des lieux ;

- les eaux usées générées par 405 personnes sont bien plus importantes et donc bien plus polluantes que celles générées par une petite centaine de personnes, la commune de Nouméa ne peut prétendre que ses instructeurs n'avaient pas besoin de vérifier la capacité et les dispositifs de traitement des eaux usées du projet ;

- il ne saurait y avoir une possibilité de partager l'occupation du domaine public maritime de manière verticale ;

- ils entendent demander la nullité du permis, en soulevant par exception l'illégalité de la délibération ayant adopté le nouveau PUD de la commune de Nouméa ;

- en effet, selon un avis n° 357.824 du 27 juillet 2012 rendu par le Conseil d'Etat, il est de la compétence de la Nouvelle-Calédonie et non des provinces de fixer les principes directeurs du droit de l'urbanisme ;

- les règles en matière de prospects, en matière d'emprise ou de procédure en matière d'urbanisme relèvent manifestement de la compétence du territoire ;

- il n'appartenait pas à la commune de Nouméa de légiférer sur ce sujet ;

- la commune de Nouméa conteste que le permis de construire litigieux excède 50% de la propriété foncière en soutenant que « *la terrasse suspendue autoportée* » qui fait l'objet d'une autorisation du domaine public maritime, ne serait pas en réalité une terrasse mais bel et bien un balcon ;

- le PUD de Nouméa fait bien une distinction entre balcon et terrasse ;

- les terrasses dont la hauteur est supérieure à 60 cm du sol naturel avant travaux sont incluses dans le calcul du taux de l'emprise au sol (Chapitre V du PUD page 139) ;

- l'idée de la législation est de limiter la superficie qu'occupe la base de la construction ;

- la création d'une terrasse suspendue autoportée de près de 95 m² augmente considérablement l'emprise au sol du bâtiment alors que l'autorisation donnée au promoteur par la province Sud d'empiéter sur le DPM ne permet pas pour autant au pétitionnaire d'augmenter ses droits à construire de la parcelle concernée compte tenu du fait qu'il s'agit de deux entités foncières différentes et qu'il s'agit en outre d'une autorisation temporaire non constitutive de droits réels ;

- la commune de Nouméa se prévaut de la jurisprudence Sekler qui n'a pas vocation à s'appliquer ;

- il appartenait à la SARL L'Infini d'obtenir un permis régularisant la situation initiale au lieu de l'aggraver ;

- en outre, la commune de Nouméa ne démontre nullement que les multiples aménagements effectués par les précédents occupants des lieux aient donné lieu à des autorisations de permis de construire ;

- ce sont les travaux d'aménagements successifs, de transformations des locaux et les extensions successives pour aménager cet édifice en restaurant et bars et discothèques qui ont modifié les règles d'emprise au sol applicables ;

- selon une jurisprudence constante du Conseil d'Etat, les travaux envisagés sur des bâtiments en infraction aux règles du PUD ne peuvent être autorisés sauf régularisation de la situation préexistante ;

- l'emprise au sol de la SARL L'Infini doit prendre en compte la surface projetée du rez-de-jardin occupé par le MV Lounge alors que les plans et relevés fournis aux services instructeurs de la mairie de Nouméa par la SARL L'Infini pour obtenir l'autorisation litigieuse de permis de construire ne font nullement référence à l'emprise au sol du local occupé par le MV Lounge ;

- cette information essentielle aurait dû être fournie et était indispensable pour une instruction correcte du dossier par la mairie de Nouméa : pour ce motif, le permis de construire litigieux sera annulé ;

- plusieurs riverains se plaignent déjà de ne pas pouvoir se garer dans le quartier ;

- la délibération du Congrès n° 24 du 08 novembre 1989 modifiée par délibération n°322 du 12 décembre 2002 définit précisément la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction, ce texte rappelle limitativement les surfaces à déduire pour le calcul de la SHON et n'exclut en aucun cas, les sanitaires, cuisines, espaces de circulations et couloirs ;

- ces espaces doivent être intégrés à la SHON et calculés comme un local à usage de commerce et non comme un ERP ;

- le mode de calcul utilisé dans le dossier de permis de construire apparaît dès lors critiquable puisque le promoteur les a retranchés de la SHON dans le projet à intervenir, faussant ainsi le nombre des places de stationnement exigés, de ce chef, le permis peut être annulé ;

- il y a de forts risques en effet qu'une fois les travaux achevés et le certificat de conformité obtenu, la SARL L'Infini ne transforme ces espaces en espaces recevant du public détournant ainsi la loi ;

- il est de jurisprudence constante que pour tous travaux prenant appui sur une construction édictée sans autorisation, les nouveaux travaux ne peuvent être autorisés qu'à la faveur d'une régularisation, même après expiration du délai de 10 ans, prévu par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 (portant engagement national pour le logement et non applicable sur le territoire ;

- en l'espèce, le local gaz qui fait partie de l'ancienne construction est implanté au-delà des limites foncières du bien immobilier et cette extension a été construite sur le domaine public communal puisqu'il a été construit sur les parkings appartenant à la mairie de Nouméa ;

- cette construction est totalement illégale et n'a pu donner lieu à autorisation par le biais d'un permis de construire ;

- les modifications pour lesquelles la SARL L'Infini a sollicité le permis de construire litigieux pour un réaménagement de ses locaux et également la transformation de la terrasse non accessible située en R+1 en ERP sont indissociables des constructions illégales précitées qui se situent à côté ;

- la mairie de Nouméa aurait dû refuser le nouveau permis de construire qui lui était soumis sans qu'au préalable, la construction réalisée sans permis ne fasse l'objet d'une régularisation par la SARL L'Infini : pour ce motif, le permis de construire litigieux sera annulé ;

- le permis de construire litigieux est contraire aux articles 16 et 18 de la délibération du 8 juin 1973 modifiée relatif à l'accès et à la desserte ;

- l'accès à la parcelle objet du permis de construire est insuffisant pour assurer la sécurité des usagers de la voie publique ainsi que de nombreuses personnes en témoignent ;

- en cas d'incendie ou d'accident entraînant la nécessité de faire intervenir ambulances et services de secours, la configuration des lieux et le trafic saturé déjà existant rendra quasiment impossible une intervention rapide et efficace ;

- si le pétitionnaire a bien fait réaliser, comme il est exigé, une étude technique de sécurité incendie par un bureau d'études agréé, et s'il a bien été noté deux issues de secours par niveaux, le permis litigieux fait sortir au regard de la configuration des espaces aménagés ses clients en situation de panique par une terrasse véritable goulet d'étranglement de 3 mètres de largeur, l'issue de secours consistant alors dans un escalier en colimaçon descendant en zone

inaccessible puisque situé à l'arrière de l'établissement en pleine zone du domaine public maritime ;

- tant la terrasse autoportée que le local gaz dépassent les limites foncières et donc ne respectent pas les règles de prospects ;
- sur l'erreur manifeste d'appréciation concernant la faisabilité de la terrasse autoportée, le pétitionnaire n'a fourni aucune indication technique sur sa réalisation ;
- le respect des règles relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées ne pouvait être vérifié par les services de la mairie ;

Vu le mémoire, enregistré le 28 novembre 2014, présenté pour la commune de Nouméa qui persiste dans ses écritures ;

Elle ajoute que :

- ce sont les fonctions de directeur de M. Frédéric Lafleur qui lui permettent d'engager la société ;
- elle n'a commis aucune erreur de droit en considérant que la signature de M. Lafleur pouvait légitimement engager la société ;
- au niveau du rez-de-chaussée, le projet ne prévoit aucune modification des VRD ;
- les eaux usées ne se déversent pas directement dans la baie des Citrons mais dans un réseau collectif relié à une station d'épuration ;
- s'agissant de la prétendue absence d'autorisation d'occupation du domaine public maritime, l'arrêté contesté a été exécutoire dès qu'il a été notifié aux parties ;
- il n'y a aucun doute sur la légalité du PUD ;
- le projet ne va pas aggraver la prétendue illégalité tenant au non-respect du taux d'emprise de la construction au sol ;
- le bâtiment a été le siège de nombreux ERP : restaurant, snack, bar, salle de réunion, salle de lecture depuis l'origine ;
- le local à gaz ne fait pas partie du projet autorisé par le permis de construire litigieux ;
- le projet autorisé n'empiète pas sur le domaine public communal et s'inscrit bien dans la parcelle ;

Vu la décision attaquée ;

Vu l'avis du Conseil d'Etat en date du 27 juillet 2012 n° 357824 ;

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

Vu la délibération n° 10-2002/APS du 13 mars 2002 relative à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles d'habitation et les résidences à gestion hôtelière ;

Vu le plan d'urbanisme directeur de la ville de Nouméa approuvé par délibération de l'assemblée de la province Sud du 30 mai 2013 ;

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 11 décembre 2014 :

- le rapport de M. Schnoering, rapporteur ;

- les conclusions de M. Arruebo-Mannier, rapporteur public ;

- et les observations de Me Brunard avocat de l'association Ensemble pour la planète (EPLP) et des époux X., et de Me Louvet, avocat de la SARL L'Infini ;

Sur les conclusions à fin d'annulation :

1. Considérant que l'association Ensemble pour la planète (EPLP) et les époux X. soumettent à la censure du tribunal l'arrêté n° 2014/62 du 28 janvier 2014 de la commune de Nouméa portant autorisation de construire à la SARL L'Infini ;

2. Considérant que la demande d'un permis de construire est présentée soit par le propriétaire du terrain ou son mandataire, soit par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à construire sur le terrain; que les signatures apposées au bas de la demande de permis de construire par M. Frédéric Lafleur, en sa double qualité de président du conseil d'administration et de directeur général de la SA Société Nouvelle du Cercle de Nouméa et par M. Gislard, secrétaire général adjoint de la province Sud justifient suffisamment la réalité de l'autorisation donnée par les propriétaires des lieux à la SARL L'Infini ; que le moyen tiré de l'absence de titre habilitant à construire doit être écarté ;

3. Considérant que les requérants entendent ensuite demander la nullité du permis de construire en soulevant par exception l'illégalité de la délibération ayant adopté le nouveau PUD de la commune de Nouméa ; qu'ils arguent, en effet, de la circonstance que, selon l'avis n° 357 824 du 27 juillet 2012 rendu par le Conseil d'Etat, il est de la compétence de la Nouvelle-Calédonie et non des provinces de fixer les principes directeurs du droit de l'urbanisme ;

4. Considérant, à cet égard, qu'il est toutefois constant que la compétence de la province Sud s'agissant de la révision du PUD résulte de la loi organique n° 99-209 du 19 mars 1999, relative à la Nouvelle-Calédonie et notamment de son article 50 qui prévoit que : « *Dans le respect des principes directeurs du droit de l'urbanisme fixés par le congrès, l'assemblée de province approuve les documents d'urbanisme de la commune sur proposition du conseil municipal. (...) ;* »

5. Considérant également qu'en vertu de l'avis du Conseil d'Etat en date du 27 juillet 2012 : « *Ces principes directeurs doivent s'entendre non comme correspondant aux principes fondamentaux dont la détermination est réservée au législateur par l'article 34 de la Constitution, ni aux normes adoptées en métropole par le législateur, mais comme les principes relatifs à l'urbanisme et concernant, sur le fond et quant à la procédure, l'encadrement des atteintes au droit de propriété, la détermination des compétences et la garantie de la cohésion territoriale. Constituent donc des principes directeurs du droit de l'urbanisme, au sens de ces dispositions, les règles générales relatives à l'utilisation du sol, aux documents d'urbanisme, aux*

procédures d'aménagement et au droit de préemption, ainsi que celles relatives à la détermination des autorités compétentes pour élaborer et approuver les documents d'urbanisme, conduire les procédures d'aménagement, délivrer les autorisations d'urbanisme et exercer le droit de préemption. Font également partie de ces principes directeurs les règles générales régissant l'exercice de ces compétences. En ce qui concerne plus précisément les procédures d'aménagement, relèvent des principes directeurs la fixation des finalités des actions ou opérations d'aménagement, la définition de leur champ d'application, la détermination des autorités compétentes pour les mettre en œuvre, des procédures et modalités auxquelles cette mise en œuvre est soumise ainsi que des pouvoirs qui peuvent y être exercés. » ;

6. Considérant qu'il résulte de ce qui précède, qu'en approuvant le plan d'urbanisme directeur en révision de la ville de Nouméa, la province Sud est restée dans le champ de compétence qui lui est dévolu tel qu'éclairé par l'avis du Conseil d'Etat susénoncé et qu'il était, par ailleurs, loisible à la commune de Nouméa de déterminer notamment les règles en matière de prospects et d'emprise ; que l'exception d'illégalité soulevée ne peut qu'être écartée ;

7. Considérant que les requérants font ensuite grief au dossier de demande du permis de construire de ne pas contenir, en méconnaissance de l'article 3 de la délibération susvisée du 8 juin 1973, un plan d'alimentation et d'évacuation des eaux, les plans et coupes des dispositifs de traitement des eaux usées, le plan d'infrastructure de télécommunication destiné à assurer la desserte de chaque bureau, préalablement approuvé par l'OPT, une notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet qui décrit le paysage et l'environnement existant et expose et justifie les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès et de ses abords ;

8. Considérant, à cet égard, qu'il est constant que la notice descriptive sommaire jointe au dossier de demande de permis de construire fait apparaître que, s'agissant du gros-œuvre, par rapport au bâtiment préexistant, les modifications de la maçonnerie sont insignifiantes, seules les allèges du niveau rez-de-chaussée en direction du balcon suspendu étant abaissées pour permettre aux clients de circuler librement ; que les toitures existantes ne sont en rien modifiées ; que le projet de réaménagement ne prévoit aucune modification des VRD du bâtiment et que les canalisations existantes de la cuisine du niveau rez-de-chaussée resteront à l'identique ; que, s'agissant de l'électricité et du téléphone, engagement est pris de ce que l'installation sera réalisée dans le respect des règles de l'art et conforme à la réglementation en vigueur ;

9. Considérant également que l'installation du balcon haubané sur la façade en direction de la Baie des Citrons, qui permet d'éviter la création de poteaux et de fondations sur le domaine public maritime, nécessite pour son ancrage sur le bâtiment existant la création d'une structure en acier fixée sur la façade ; que la notice d'insertion relative au projet litigieux joint au descriptif du projet une photographie qui permettait au service instructeur d'apprécier l'impact visuel dudit balcon et son insertion dans l'environnement existant ;

10. Considérant, compte tenu de ce qui a été dit aux points 7, 8 et 9 du présent jugement que, d'une part, les documents produits étaient, dans les circonstances de l'espèce, suffisants pour permettre au service instructeur de porter une appréciation sur le projet, le projet de réaménagement ne modifiant pas les infrastructures existantes, qu'il suit de là que le moyen tiré de la méconnaissance de l'article 3 de la délibération susvisée du 8 juin 1973 ne peut qu'être écarté et que, d'autre part, le moyen tiré de ce que la faisabilité de la terrasse serait entachée d'une erreur manifeste d'appréciation ne peut être retenu ;

11. Considérant que les requérants soutiennent, par ailleurs, que les services instructeurs de la mairie de Nouméa n'ont pris la peine ni d'indiquer le zonage afférent à la zone urbaine concernée, ni la SHON créée, ni le COS, ni le taux d'emprise du bâtiment et encore moins d'acter la présence de l'autorisation de l'administration quant à l'autorisation d'occupation du domaine public maritime, autant d'éléments pourtant indispensables à la préservation des droits des tiers ; que ce moyen ne peut qu'être écarté, les requérants n'invoquant la méconnaissance d'aucune disposition qui aurait été rendue obligatoire par la délibération susvisée du 8 juin 1973 ;

12. Considérant que les requérants invoquent encore l'absence d'autorisation d'occupation du domaine public maritime à la date de délivrance du permis de construire dont s'agit ; que ce moyen manque en fait, l'autorisation dont s'agit ayant été délivrée le 3 janvier 2014 par la présidente de la province Sud, soit antérieurement à la délivrance du permis de construire critiqué ;

13. Considérant que les requérants soutiennent aussi que l'article UB1. 10 interdit les constructions dont l'emprise au sol excède 50% de la propriété foncière ; que le chapitre V « Lexique du plan d'urbanisme directeur de la commune de Nouméa » définit l'emprise au sol comme correspondant à la projection verticale au sol des constructions, exception faite des débords de toiture, balcons, oriels et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 m au-dessus du sol naturel avant travaux. » ; que, par suite, l'installation du balcon haubané sur la façade en direction de la Baie des Citrons, ne peut être prise en compte dans la surface constitutive de l'emprise au sol ; que les requérants ne démontrent donc pas que, par rapport à la situation du bâtiment préexistant, le projet attaqué entraînerait une augmentation de l'emprise au sol ;

14. Considérant que la circonstance qu'une construction existante n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions d'un plan d'occupation des sols régulièrement approuvé ne s'oppose pas, en l'absence de dispositions de ce plan spécialement applicables à la modification des immeubles existants, à la délivrance ultérieure d'un permis de construire s'il s'agit de travaux qui, ou bien doivent rendre l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues, ou bien sont étrangers à ces dispositions ; que, par suite, dès lors qu'aucun élément ne vient pas augmenter l'emprise au sol de la construction existante le moyen tiré de la violation de l'article UB1. 10 ne peut donc être écarté ;

15. Considérant également, pour les mêmes raisons que celles évoquées au point précédent, que la circonstance que le local gaz, qui fait partie de l'ancienne construction, soit implanté au-delà des limites foncières du bien immobilier et donc ne respecte pas les dispositions aujourd'hui en vigueur est sans influence sur la légalité de la décision attaquée ;

16. Considérant que les requérants soutiennent que les règles relatives au stationnement auraient été méconnues alors que la commune de Nouméa soutient avoir autorisé le projet contesté en prenant en compte la circonstance que le bâtiment existant avant le dépôt de la demande de construire nécessitait 49,5 places de stationnement et que le projet critiqué ramène ce chiffre à 48,7 places ;

17. Considérant, ainsi qu'il a été dit, que le permis litigieux n'augmente pas l'emprise au sol du bâtiment existant dont la construction a été autorisée par un permis de construire délivré il y a plus de 50 ans ; que, pour invoquer la méconnaissance des exigences en places de stationnement, les requérants ne sont pas davantage fondés à critiquer le mode de calcul utilisé par la commune en prétendant que les sanitaires et espaces de circulation auraient dû être comptabilisés en surface commerciale ; qu'en effet, l'article UB1.12 -6 relatif aux règles de

stationnement indique expressément que, pour les établissements recevant du public, il est exigé une place pour 10 m² de surface accessible au public hors circulation et locaux sanitaires ; que cette condition n'est, en l'espèce, pas méconnue ;

18. Considérant, par ailleurs, que le moyen tiré de l'enclavement de la parcelle concernée par le projet de réaménagement manque en fait, l'accès à la parcelle s'effectuant par un lot de voirie appartenant au domaine public communal ;

19. Considérant que l'association requérante et les époux X. invoquent, par ailleurs, la violation des articles 16 et 18 de la délibération susvisée du 8 juin 1973 ; qu'en vertu de l'article 16 de ce texte : *« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique. Il peut, en particulier, être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En outre, pour les installations recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions sont conformes aux normes fixées pour l'accessibilité des personnes handicapées et des établissements recevant du public. »* et qu'en application de l'article 18 de la délibération susdite : *« Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Il peut être subordonné : 1/ à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ; 2/ à la réalisation d'aménagement particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation. »* ;

20. Considérant que pour démontrer le respect des règles fixées par les articles 16 et 18 susvisés, la commune de Nouméa s'appuie sur le dossier « Prévention incendie » établi par le bureau d'étude Sécuprev' SARL ; que ce dossier a été contrôlé par Apave Sudeurope SAS qui l'a jugé conforme à la réglementation ainsi que par la direction des services d'incendie et de secours qui a émis des préconisations supplémentaires qui ont été mises en œuvre par le bénéficiaire du permis ; que les requérants n'assortissent leurs critiques d'aucun élément probant qui permettrait de considérer que les dispositions des articles 16 et 18 de la délibération susvisée du 8 juin 1973 n'auraient pas été respectées, l'accessibilité aux services d'incendie et de secours devant être examinée au regard des accès existants qui ont été jugés suffisants ;

21. Considérant encore, à cet égard, que les requérants ne peuvent utilement invoquer les divers témoignages qui font état de véhicules stationnant de manière anarchique dans la zone concernée ; qu'en effet, la légalité du permis de construire délivré n'est pas susceptible d'être liée, comme les requérants le soutiennent, à la situation de fait qui résulte de la méconnaissance par les usagers des règles de stationnement édictées par la commune ;

22. Considérant que les requérants soutiennent aussi qu'il n'est justifié dans le dossier de permis de construire ni de la place de livraison obligatoire ni des places de stationnement créées pour les handicapés et que, dans la notice descriptive sommaire annexée au dossier de permis de construire, l'architecte confirme qu'à ce jour le bâtiment ne dispose pas de places de stationnement qui lui soient propres et que le stationnement se fait sur les places publiques situées à proximité ;

23. Considérant qu'il y a lieu de considérer sur ce point, comme le soutient à juste titre la commune de Nouméa, l'absence de place de stationnement privé pour un bâtiment autorisé par l'effet d'une décision ancienne fondée sur une réglementation encore plus ancienne ne peut être remise en cause par l'effet d'une nouvelle réglementation dès lors qu'aucun élément ne vient augmenter l'emprise au sol de la construction existante et qu'il n'est pas démontré que le réaménagement génèrerait un besoin en stationnement supplémentaire ; que, par suite, le moyen susévoqué ne peut prospérer ;

24. Considérant que l'association requérante et les époux X. invoquent, par ailleurs, la méconnaissance des règles de prospect mentionnée à l'article UB1 7 du plan d'urbanisme directeur de la commune qui précise que : « *chaque point d'une construction doit être situé à une distance de la limite de voies et d'emprises publiques égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres. La hauteur est mesurée à l'égout des toits sur la façade considérée. (...)* » ; qu'il est constant que le bénéficiaire du permis a obtenu de la province Sud pour construire le balcon surplombant le domaine maritime une autorisation d'occupation temporaire ; que, dès lors, les règles de prospect susvisées ne sont pas méconnues ; que le moyen ne peut qu'être écarté ;

25. Considérant que si les requérants soutiennent encore qu'il y a de forts risques qu'une fois les travaux achevés et le certificat de conformité obtenu, la SARL L'infini ne transforme certaines surfaces en espaces recevant du public détournant ainsi la loi, leur argumentation n'est étayée par aucun élément probant ; qu'en tout état de cause, l'administration était tenue de se prononcer sur le fondement du dossier de demande de permis de construire dont elle était saisie et ne pouvait légalement, en l'absence de tout indice sérieux, préjuger d'un éventuel changement ultérieur de destination ;

26. Considérant, enfin, que les requérants entendent soulever, par voie d'exception, la nullité de l'arrêté d'autorisation du domaine public maritime accordé à la SARL L'infini compte tenu de l'insuffisance de motivation dudit texte et de l'erreur de droit qui aurait été commise en raison de la rétroactivité de l'arrêté eu égard à sa publication tardive ;

27. Considérant, d'une part, qu'aux termes de l'article 1^{er} de la loi du 11 juillet 1979 : « *Les personnes physiques ou morales ont le droit d'être informées sans délai des motifs des décisions administratives individuelles défavorables qui les concernent. A cet effet, doivent être motivées les décisions qui (...) retirent ou abroge une décision créatrice de droit ; refusent un avantage dont l'attribution constitue un droit pour les personnes qui remplissent les conditions légales pour l'obtenir ; refusent une autorisation (...)* » ; que les autorisations d'occupation privative du domaine public sont précaires et révocables et ne sont pas créatrices de droits pour leur bénéficiaire ; que le moyen tiré de l'insuffisante motivation de l'arrêté attaqué ne peut donc qu'être écarté ;

28. Considérant, d'autre part, que si les requérants soutiennent, par ailleurs, que, compte tenu de sa publication tardive, la province Sud a donné une portée rétroactive à l'arrêté attaqué l'entachant d'illégalité il est constant qu'aux termes de l'article 204 de la loi organique n° 99-209 du 19 mars 1999 relative à la Nouvelle-Calédonie : « *I. - Les actes ... de l'assemblée de province, ... et de son président mentionnés au II sont exécutoires de plein droit dès qu'il a été procédé à leur publication au Journal officiel de la Nouvelle-Calédonie ou à leur notification aux intéressés, ainsi qu'à leur transmission au haut-commissaire ou à son représentant dans la province (...) II. - Sont soumis aux dispositions du I les actes suivants : D. - Pour les assemblées de province : 2° Les décisions réglementaires et individuelles prises par leur président en application des articles 40, 173 et 174 ; qu'en vertu des dispositions susvisées de la loi*

organique l'arrêté contesté a été exécutoire de plein droit dès qu'il a été procédé à sa notification à la SARL L'Infini et à sa transmission au haut-commissaire ou à son représentant dans la province ; que le moyen tiré de la publication tardive qui aurait donné une portée rétroactive à l'arrêté attaqué l'entachant d'illégalité ne peut donc qu'être écarté ;

29. Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que les conclusions de la requête de l'association Ensemble pour la planète (EPLP) et des époux X. tendant à l'annulation du permis litigieux doivent être rejetées ;

30. Considérant que les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que la commune de Nouméa, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, soit condamnée à verser aux requérants la somme qu'ils demandent sur ce fondement ;

D É C I D E :

Article 1^{er} : La requête présentée pour l'Association ensemble pour la planète (EPLP) et pour M. et Mme X. est rejetée.