

N° 05231

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Mme Luce X

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Vogel
Rapporteur

Le Tribunal administratif
de Nouvelle-Calédonie,

M. Bonal
Commissaire du Gouvernement

Audience du 26 janvier 2006
Lecture du 9 février 2006

C+

Vu la requête, enregistrée le 13 juillet 2005, présentée par Mme X, élisant domicile
.../... ; Mme Luce X demande au tribunal administratif :

1- d'annuler l'arrêté n° 2005/875 du 1^{er} juillet 2005 du maire de la commune de
Nouméa portant autorisation de construire à la société Promobat Développement Sarl ;

2 - de condamner la commune de Nouméa à lui payer la somme de 20 000 francs CFP
en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

.....
.....

Vu la décision attaquée ;

Vu les autres pièces du dossier ;

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

Vu la délibération n° 31-2002/APS du 7 août 2002 approuvant la modification du plan
d'urbanisme directeur de la ville de Nouméa ;

Vu le décret modifié n° 51/1135 du 21 septembre 1951 réglementant les lotissements et les divisions dans la province sud ;

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

Vu l'ordonnance en date du 22 août 2005 du président du tribunal fixant la clôture de l'instruction au 16 janvier 2006 ;

Vu la note en délibéré enregistrée le 30 janvier 2006, présentée pour la Sarl Promobat par Me De Greslan, qui en réponse aux conclusions prononcées par le commissaire du Gouvernement, fait valoir que Mme X ne s'est fondée que sur les dispositions de l'article UB6 du PUD de la ville de Nouméa qui ne concerne que le nombre de niveaux et non la hauteur du bâtiment ; qu'il existe trois corps de bâtiment et trois égouts du toits ;

Vu la note en délibéré n° 2 enregistrée le 8 février 2006 présentée pour la Sarl Promobat par Me De Greslan, qui communique au tribunal l'arrêté du 25 juin 2002 de la Cour Administrative d'Appel de Paris confirmé par arrêt du Conseil d'Etat en date du 30 juillet 2003 pour étayer son argumentation selon laquelle bien que des bâtiments soient attachés les uns aux autres à partir du premier étage il s'agit néanmoins de groupes de bâtiments distincts et que les immeubles A – B et C du projet contesté, même s'ils sont liés les uns aux autres n'en constituent pas moins des corps de bâtiments distincts ;

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

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 26 janvier 2006 :

- le rapport de M. Vogel, rapporteur,

- les observations de Mme LEWEN pour la commune de Nouméa, de Me De Greslan pour la Société Promobat Développement Sarl et de M. Maurice, représentant l'Etat,

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

Considérant que Mme X demande l'annulation de l'arrêté n° 2005/875 en date du 1^{er} juillet 2005 du maire de la commune de Nouméa accordant à la société Promobat Développement Sarl une autorisation de construire traditionnelle d'un immeuble R+4 à usage de logements (40) à exécuter lot n° 67 Trianon, 25, chemin Jean Perrier à Nouméa ;

Sur les conclusions en annulation :

En ce qui concerne le moyen tiré de ce que la société Promobat Développement Sarl n'avait pas qualité pour présenter la demande de permis de construire :

Considérant qu'aux termes de l'article 2 de la délibération modifiée n° 19 du 8 juin 1973 : « La demande du permis de construire doit être signée par le propriétaire du terrain où doit être édifiée la construction, son mandataire ou le détenteur d'un titre l'habilitant à construire ... » ;

Considérant que la demande du permis de construire en date du 1^{er} juillet 2004 comporte la signature de Promobat se prévalant de sa qualité de propriétaire du terrain ; qu'en l'état du dossier qui lui était soumis, et en l'absence de contestation élevée sur la propriété du lot n° 67, sis 25, chemin Jean Perrier à Nouméa, le maire de la commune de Nouméa n'a pas méconnu les dispositions de l'article 2 de la délibération modifiée n° 19 du 8 juin 1973 en estimant que Promobat devait être regardé comme propriétaire apparent ; qu'ainsi le maire de la commune de Nouméa n'était pas tenu de vérifier la qualité du demandeur du permis de construire ; qu'à supposer même, comme le soutient Mme X, que l'objet social de la société Promobat Développement Sarl ne lui permettrait pas de déposer une demande de permis de construire, cette circonstance est inopérante au regard des dispositions susmentionnées de l'article 2 de la délibération modifiée n° 19 du 8 juin 1973 ; que si la requérante soutient que le permis de construire a été délivré sur une parcelle qui n'existe pas, il résulte des pièces versées au dossier que la parcelle litigieuse n° 67 résulte de la division du lot n° 52 en trois lots distincts ;

En ce qui concerne le moyen tiré de ce que le permis de construire est un permis valant autorisation de diviser :

Considérant que le permis de construire litigieux a été accordé sur le lot n° 67, sis Trianon, 25, chemin Jean Perrier à Nouméa issu préalablement de la division du lot n° 52 en trois parcelles numérotées 66, 67 et 68 accordée par arrêté n° 2004/1606 du 18 novembre 2004 ; qu'ainsi, Mme X n'est pas fondée à soutenir que le permis de construire vaut autorisation de diviser ; que la circonstance que la demande de permis de construire déposée par la SCI Charles sur le lot n° 68 a été conçue « de manière coordonnée » avec la demande de permis de construire de la Sarl Promobat Développement Sarl sur le lot n° 67 est sans incidence sur la légalité du permis de construire contesté ;

En ce qui concerne l'exception d'illégalité des arrêtés n° 2004/1606 du 18 novembre 2004 et n° 2005/562 du 14 avril 2005 :

Considérant que les arrêtés susmentionnés du maire de la commune de Nouméa accordent une autorisation de division en propriété de lots bâtis de la parcelle n° 52 en trois parcelles numérotées 66, 67 et 68 ; que par jugement n° 05219 du 10 novembre 2005 le tribunal a rejeté les conclusions en annulation de Mme X dirigées contre ces deux arrêtés, celui du 18 novembre 2004 étant définitif faute de recours exercé dans le délai de recours contentieux, celui du 14 avril 2005 étant superfétatoire et non susceptible de recours ; que les autorisations de division en cause constituant des autorisations individuelles devenues définitives, la requérante n'est pas recevable à exciper de leur illégalité à l'encontre d'une autorisation de construire ;

En ce qui concerne la méconnaissance du coefficient d'occupation des sols :

Considérant qu'aux termes de l'article UB 14 du plan d'urbanisme directeur de la ville de Nouméa : « Le coefficient d'occupation des sols maximum est fixé à 1 » ;

Considérant que Mme X soutient qu'il aurait fallu tenir compte du coefficient d'occupation des sols de 0,30 déjà utilisé dans le cadre du permis de construire délivré le 4 décembre 2000 par le maire de la commune de Nouméa à la SCI Loupias sur une parcelle de 10 726 m² figurant au cadastre sous le lot A6 Pie ; que toutefois ce lot bâti a fait l'objet d'un arrêté de division en trois parcelles numérotées 66, 67 et 68 par arrêté n° 2004/1606 du 18 novembre 2004 ; qu'un permis de construire a été instruit et délivré sur le lot n° 68, sis 108

route de l'Anse-Vata Trianon ; qu'un permis de construire a été délivré sur le lot n° 67, sis Trianon, 25, chemin Jean Perrier à Nouméa ; que le coefficient d'occupation des sols du lot n° 67 ne saurait en être affecté ;

En ce qui concerne l'emprise au sol :

Considérant que la requérante, qui n'identifie pas précisément la disposition invoquée, soutient que « d'après le PUD, l'emprise au sol de la construction ne doit pas dépasser 50 % de la superficie du terrain » ; qu'elle soutient également, sans apporter de calcul précis, que « l'emprise apparaît trop importante » ; que dans le cadre des ses dernières écritures enregistrées le 5 septembre 2005, elle s'appuie sur l'article UB 10 du PUD et soutient que « l'emprise est supérieure au coefficient de 0,5 » et qu'il aurait fallu tenir compte de la rampe d'accès au stationnement et des rampes d'accès piétonniers, de la projection au sol des balcons, des parkings souterrains ;

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

Considérant qu'il résulte de l'instruction que la surface du terrain en cause est de 40 ares 40 ; que 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 20 ares 20 ; que Promobat qui n'avait pas à tenir compte des parkings enterrés pour la détermination de l'emprise au sol en a tenu compte ; qu'il n'y a pas, en l'absence de toutes indications contraires dans l'article UB 10 de tenir compte des balcons ; qu'il ne résulte pas de l'instruction que la seule absence de prise en compte dans le calcul d'emprise de la rampe d'accès piétonniers et au parc de stationnement aurait pour effet de porter l'emprise au sol à un seuil supérieur mentionné à l'article UB 10 ;

En ce qui concerne le moyen tiré de l'absence de desserte du bâtiment :

Considérant qu'il résulte de l'instruction que la construction autorisée est desservie par le chemin Jean Perrier ; que le service de la voirie de la ville de Nouméa a émis un avis favorable au projet en estimant que le terrain est desservi dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ; que la circonstance que le chemin Jean Perrier soit à sens unique est inopérant ;

En ce qui concerne la méconnaissance de l'article 671 du code civil :

Considérant que les permis de construire sont délivrés sous réserve des droits des tiers ; que le moyen tiré de la méconnaissance de l'article 671 du code civil doit être écarté ;

En ce qui concerne le moyen tiré des distances par rapport aux limites séparatives :

Considérant que la requérante soutient que certains ouvrages et plus particulièrement les aires souterraines de stationnement sont situés à moins de trois mètres de la limite séparative ;

Considérant qu'aux termes de l'article UB 8 du plan d'urbanisme directeur de la ville de Nouméa : « Chaque point d'une construction doit être située à une distance des limites séparatives égales ou supérieures à la moitié de la hauteur de la construction, sans que cette distance soit inférieure à trois mètres. La hauteur est mesurée à l'égout du toit, sur la façade considérée » ; que ces dispositions relatives aux prospects ne s'appliquent pas aux constructions en sous sol ; que, dès lors, le moyen soulevé est inopérant ;

En ce qui concerne le moyen relatif aux terrassements :

Considérant que Mme X soutient que « les talus ne respectent pas les règles ci-dessus rappelées du PUD de Nouméa qui d'ailleurs ne distingue pas de talus provisoire ou définitif. » ;

Considérant qu'aux termes de l'article I du cahier des prescriptions et des recommandations architecturales : « ... Les terrassements et l'implantation des constructions sont faits de manière à ce que les murs de soutènement et les talus en déblais ou en remblais, s'ils dépassent 3,00 m de hauteur, comportent dans la mesure du possible, plusieurs talus successifs laissant libre des banquettes horizontales, plantées. Une étude technique réalisée par un organisme compétent peut-être demandée lors du dépôt du dossier de permis de construire. » ;

Considérant qu'il résulte de l'instruction et notamment du rapport d'études effectué par le laboratoire du bâtiment et des travaux publics à la demande de la société Promobat Développement Sarl dans le cadre de la demande de permis de construire contesté que la réalisation des plates formes et terrassements respectent les prescriptions architecturales ci-dessus mentionnées ; que le moyen soulevé manque en fait ;

En ce qui concerne la hauteur du bâtiment :

S'agissant de la méconnaissance de l'article UB 6 du plan d'urbanisme directeur de la ville de Nouméa et du moyen tiré de ce que le bâtiment autorisé par le permis comporterait 10 étages en violation de l'article UB 6 :

Considérant que Mme X soutient que l'arrêté attaqué a autorisé un immeuble en R+4 en violation de l'article UB6 du plan d'urbanisme directeur de la ville de Nouméa et que l'immeuble comporterait en réalité 10 niveaux ;

Considérant qu'aux termes de l'article UB 6 du plan d'urbanisme directeur de la ville de Nouméa : « ... La hauteur des constructions, mesurée en tous points du terrain, de la dalle la plus basse hors sous sol ou de la base des pilotis ou sous bassement jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas excéder ;

- parcelle d'une superficie supérieure ou égale à 40 ares : 15 mètres et R +4. » ;

Considérant que la parcelle n° 67 issue de la division de la parcelle n° 52, mesure plus de 40 ares ; qu'ainsi le maire de la commune de Nouméa ne peut légalement autoriser qu'une construction traditionnelle R+4 ;

Considérant qu'il résulte des pièces versées au dossier et notamment du permis de construire que le bâtiment autorisé par ce permis bien que comportant trois corps ne constitue qu'une seule construction au sens des dispositions de l'article UB 6 ; que ces trois corps de

bâtiments épousent la pente naturelle du terrain et comportent 10 % en partie basse et environ 20 à 25 % en partie haute ; que cette construction n'a d'ailleurs pas fait l'objet d'une autorisation de création d'un groupe d'habitations en application de l'article 1^{er} du décret du 21 septembre 1951 ; que si certains niveaux supérieurs n'occupent pas la totalité de la surface au sol du bâtiment, ils doivent être regardés comme autant de niveaux sur l'ensemble du bâtiment ; que la hauteur de l'immeuble se calcule en verticale de la dalle la plus basse jusqu'à l'égout du toit ; que le moyen tiré de ce que la construction comporte en réalité 10 niveaux en méconnaissance de l'article UB 6 du plan d'urbanisme directeur de la ville de Nouméa doit être accueilli ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le permis attaqué doit être annulé ;

Sur les conclusions relatives à l'application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

Considérant qu'il résulte des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, que 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 ;

Considérant qu'il serait inéquitable de laisser à la charge de Mme X les frais exposés et non compris dans les dépens que, dès lors, il y a lieu de condamner la ville de Nouméa à lui verser à l'intéressée une somme de 20 000 francs CFP ; au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ; qu'en revanche, ces dernières dispositions font obstacle à ce que Mme X qui n'est pas la partie perdante soit condamnée à verser une somme de 400 000 francs CFP à la société Promobat Développement Sarl ; que les conclusions de cette dernière tendant à la mise en œuvre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative doivent être rejetées ;

D E C I D E :

Article 1er : L'arrêté n° 2005/875 du 1^{er} juillet 2005 du maire de la commune de Nouméa portant autorisation de construire à la Société Promobat Développement Sarl est annulé.

Article 2 : La ville de Nouméa est condamnée à verser à Mme Luce X une somme de vingt mille francs CFP (20 000) en application des dispositions de l'article L 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Les conclusions de la Société Promobat Développement Sarl tendant à l'application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.