

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NOUVELLE-CALEDONIE**

N° 1800031

M. et Mme X.

M. Briquet
Rapporteur

M. Schnoering
Rapporteur public

Audience du 13 septembre 2018
Lecture du 25 septembre 2018

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif
de Nouvelle-Calédonie

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires, enregistrés les 26 janvier, 24 mai et 9 août 2018, M. X. et Mme X., représentés par Me Boiteau, demandent au Tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté n° 2017/984 du 27 novembre 2017, par lequel le maire de Nouméa a délivré aux SARL Alizes promotions et SB1 un permis de construire en vue de réaliser un ensemble de trois bâtiments comportant 16 logements dans le lot n° 73 du lotissement Flamboyant situé 16, rue Raymond Pognon ;

2°) de mettre à la charge des défendeurs une somme de 500 000 F CFP ainsi que des frais de tirage de plan d'un montant de 11 589 F CFP, sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- leur requête est recevable ;
- les pétitionnaires ne justifient pas de leur qualité de propriétaire ou de mandataire du propriétaire, en méconnaissance des articles R. 121-2 et PS. 221-8 du code de l'urbanisme ;
- l'emprise au sol des bâtiments projetés dépasse la limite fixée par l'article UB2 10 du plan d'urbanisme directeur de Nouméa ;
- les constructions envisagées ne respectent pas les règles de hauteur et de niveau posées par les dispositions des articles 11 et UB2 6 du plan d'urbanisme directeur de Nouméa ;
- aucune attestation de stabilité et aucune étude géotechnique n'a été annexée à la demande de permis de construire, alors que de tels documents étaient en l'espèce requis par application de l'article 7 du plan d'urbanisme directeur de Nouméa ;
- le projet méconnaît les dispositions de l'article UB2 8 du plan d'urbanisme directeur de Nouméa ;

- le projet comporte des murs de soutènement en limite de propriété de plus de 4,50 mètres qui n'apparaissent pas dans le dossier de demande de permis de construire.

Par un mémoire, enregistré le 24 avril 2018, la SARL SB1, représentée par Me Reuter, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 450 000 F CFP soit mise à la charge de M. et Mme X. au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la notification du recours à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis a été effectuée un jour avant le dépôt au greffe de la requête, ce qui méconnaît les dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme et rend la requête irrecevable ;
- en tout état de cause, aucun des moyens soulevés n'est fondé.

Par des mémoires en défense, enregistrés le 3 mai et le 19 juin 2018, la commune de Nouméa conclut au rejet de la requête.

Elle soutient qu'aucun des moyens soulevés n'est fondé.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- la loi organique n° 99-209 et la loi n° 99-210 du 19 mars 1999, toutes deux relatives à la Nouvelle-Calédonie ;
- le code de l'urbanisme ;
- le code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie ;
- le code de justice administrative dans sa version applicable en Nouvelle-Calédonie.

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

Ont été entendus au cours de l'audience publique du 13 septembre 2018 :

- le rapport de M. Briquet, premier conseiller,
- les conclusions de M. Schnoering, rapporteur public,
- et les observations de Me Boiteau, avocat de M. et Mme X., de Mme Muto, représentant la commune de Nouméa et de Me Patet, avocat des SARL Alizes promotions et SB1.

Une note en délibéré présentée pour M. et Mme X. a été enregistrée le 17 septembre 2018.

Considérant ce qui suit :

1. Les SARL Alizes promotions et SB1 ont déposé une demande de permis de construire le 31 mai 2017 en vue de réaliser un ensemble de trois bâtiments comportant 16 logements sur le lot n° 73 du lotissement Flamboyant situé 16, rue Raymond Pognon à Nouméa. Le maire de cette commune a fait droit à cette demande par un arrêté du 27 novembre

2017, dont M. et Mme X. demandent l'annulation par le biais du présent recours en leur qualité de voisins de la construction projetée.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

Sur la fin de non-recevoir opposée en défense :

2. Aux termes de l'article R. 778-9 du code de justice administrative : « *Le jugement des litiges relatifs aux documents d'urbanisme et aux autorisations d'urbanisme est régi par les dispositions du livre sixième du code de l'urbanisme et par celles du présent code.* ». L'article R. 600-1 du code de l'urbanisme dispose quant à lui : « *En cas de (...) de recours contentieux à l'encontre (...) d'un permis de construire, (...) l'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation. (...) / La notification prévue au précédent alinéa doit intervenir par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt (...) du recours. / (...)* ».

3. En l'espèce, la SARL SB1, tout en ne contestant pas avoir reçu la notification requise par les dispositions précitées, fait néanmoins valoir que celle-ci lui a été adressée par M. et Mme X. un jour avant le dépôt au greffe de leur requête, ce qui doit selon elle entraîner l'irrecevabilité de cette dernière. Toutefois, une telle fin de non-recevoir ne saurait ici être retenue, cet envoi anticipé n'ayant privé l'auteur de la décision attaquée et le bénéficiaire du permis de construire d'aucune des garanties prévues par l'article rappelé ci-dessus.

Sur les moyens susceptibles de conduire à l'annulation de l'arrêté attaqué :

4. Les requérants sont en premier lieu fondés à soutenir que l'emprise au sol des bâtiments projetés dépasse la limite fixée par l'article UB2 10 du plan d'urbanisme directeur de Nouméa, qui dispose que « *l'emprise au sol des bâtiments* », définie par ledit plan comme la projection verticale au sol des constructions, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriel et des parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 mètre au-dessus du sol naturel avant travaux, « *ne doit pas excéder 40 % de la propriété foncière* », ce qui correspond en l'espèce à 842,40 m² dans la mesure où la construction en litige se trouve sur une parcelle de 2 106 m². En effet, ainsi qu'ils le font valoir à juste titre, doit ici être réintégrée dans le calcul de l'emprise au sol l'intégralité des parties de constructions dont la hauteur dépasse, remblais inclus, 0,60 mètres au dessus du sol naturel. Cela conduit à devoir ajouter - par rapport aux calculs opérés par les pétitionnaires et par la commune de Nouméa et qui conduisaient à un résultat de 828 m² pour les premiers et de 816,40 m² pour la seconde - la partie de la dalle de parking du bâtiment A située au sud du corps de cet immeuble sur des remblais de plus de 0,60 mètres, la partie de parking située au nord du bâtiment B de part et d'autre de l'entrée, ainsi que les rampes et parties de voies d'accès aux parkings implantées sur des remblais de plus de 0,60 mètre par rapport au sol naturel, et amène une fois ces réintégrations effectuées à un dépassement substantiel des dispositions précitées, même en retenant le calcul plus favorable pour les pétitionnaires qui avait été effectué par la commune.

5. Ils sont en deuxième lieu fondés à se prévaloir d'une méconnaissance des règles de hauteur posées par les dispositions des articles 11 et UB2 6 du plan d'urbanisme directeur de Nouméa, desquelles il ressort notamment s'agissant plus particulièrement de l'article UB2 6 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 ou de la partie du sous-sol partiellement enterré dépassant du terrain naturel après travaux de terrassement, jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas excéder 6,40 mètres et R+1.* », l'article 11 précisant quant à lui que lorsque le terrain présente comme en l'espèce une pente moyenne supérieure à 25 %, ne sont pas pris en compte ni les soubassements d'une hauteur inférieure à 2 mètres, ni les pilotis partiels quand ils portent sur une superficie inférieure à la moitié de l'emprise au sol, sont établis sur le terrain naturel et sont enfin végétalisés. En effet, doivent d'une part être assimilés à des soubassements les remblais implantés sous des parties de construction, ce qui conduit à les intégrer lorsqu'ils font plus de 2 mètres de hauteur, et ne peuvent d'autre part être ici exclus les pilotis situés sous les bâtiments B et C, dans la mesure où ils ne sont pas en l'espèce directement établis sur le terrain naturel et ne remplissent ainsi pas l'ensemble des conditions posées par l'article 11 pour pouvoir donner lieu à une exclusion. Cela amène un dépassement de la limite de 6,40 mètres posée par les dispositions précitées pour chacun des trois bâtiments projetés, étant par ailleurs précisé que cette limite doit en l'espèce être appréciée par référence à une hauteur mesurée pour chaque bâtiment entre l'égout du toit et la partie des soubassements implantée sur le point le plus bas du terrain naturel situé sous l'emprise au sol du bâtiment considéré.

6. M. et Mme X. sont en troisième lieu fondés à invoquer une violation de l'article UB2 8 du plan d'urbanisme directeur de Nouméa, qui dispose notamment que « *Chaque point d'une construction doit être situé à une distance des limites séparatives égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres. La hauteur est mesurée à l'égout du toit, sur la façade considérée.* ». En effet, d'une part, la règle de distance susmentionnée doit s'apprécier par rapport à l'intégralité des parties de constructions dont la hauteur dépasse, remblais inclus, 0,60 mètres au dessus du sol naturel, ce qui ne peut conduire qu'à constater que certaines des constructions sont en limite de propriété ou à proximité immédiate de ces limites. Et, d'autre part, même en ne prenant en compte que le corps principal des trois bâtiments, la distance de 3,50 mètres par rapport aux limites séparatives Est et Ouest à laquelle ces derniers sont implantés ne suffit pas ici compte-tenu des violations susmentionnées des règles de hauteur qui conduisent mécaniquement à un net accroissement de la distance requise pour satisfaire aux exigences posées par l'article UB2 8.

7. Les requérants sont en dernier lieu fondés à soutenir qu'aucune attestation de stabilité n'a été annexée à la demande de permis de construire, alors que ce document était en l'espèce requis par application de l'article 7 du plan d'urbanisme directeur de Nouméa, le projet contesté prévoyant des remblais qui, de par leur hauteur de 4,50 mètres, excèdent le seuil de 3 mètres fixé par cet article et au-delà duquel une telle pièce doit être produite. Ainsi, le courrier du 1^{er} septembre 2017 qui a été adressé à la SARL Alizes promotions par le bureau d'études géotechniques « *Geotech NC* » et qui était annexé au dossier de demande de permis ne saurait dans les circonstances de l'espèce être regardé comme valant attestation de stabilité, dans la mesure où ce courrier, en se contentant d'indiquer que « *les risques géotechniques liés au projet seront pris en compte* » si le client suit les recommandations d'une future étude géotechnique à réaliser, n'atteste que de façon conditionnelle de la stabilité du projet.

8. Il résulte de l'ensemble de ce qui précède que M. et Mme X. sont fondés à demander l'annulation de l'arrêté attaqué, étant néanmoins précisé qu'aucun des moyens autres que ceux qui viennent d'être examinés n'est susceptible, en l'état du dossier, de fonder cette annulation.

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

9. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge des requérants, qui ne sont pas, dans la présente instance, les parties perdantes, la somme que la SARL SB1 demande au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens. La commune de Nouméa devra quant à elle verser une somme de 161 589 F CFP sur le fondement de l'article L. 761-1, tandis qu'aucune somme ne sera ici prescrite à l'égard de la SARL SB1 en vertu dudit article.

DECIDE :

Article 1^{er} : L'arrêté n° 2017/984 du 27 novembre 2017, par lequel le maire de Nouméa a délivré aux SARL Alizes promotions et SB1 un permis de construire en vue de réaliser un ensemble de trois bâtiments comportant 16 logements dans le lot n° 73 du lotissement Flamboyant situé 16 rue Raymond Pognon, est annulé.

Article 2 : La commune de Nouméa versera à M. et Mme X. une somme de 161 589 F CFP (cent soixante-et-un mille cinq cent quatre-vingt-neuf francs pacifique) au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.

Article 4 : Les conclusions présentées par la SARL SB1 sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.