

N os 0949,0950

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Mme A.X
et ASSOCIATION « NON AU MARCO POLO »

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme Lacau
Rapporteur

M. Briseul
Rapporteur public

Le Tribunal administratif
de Nouvelle-Calédonie

Audience du 25 juin 2009
Lecture du 16 juillet 2009

Vu I, sous le n° 0949, la requête et les pièces complémentaires, enregistrées les 25 et 26 février 2009, présentées pour l'ASSOCIATION « NON AU MARCO POLO », ayant son siège (.../...), par la Selarl Benech-Boiteau-Plaisant-Grandry ; l'ASSOCIATION « NON AU MARCO POLO » demande au tribunal d'annuler pour excès de pouvoir l'arrêté n° 2008/1436 du 25 novembre 2008 par lequel le maire de Nouméa a délivré à la SNC Marco Polo un permis de construire un immeuble à usage d'habitation comprenant 25 logements sur le lotissement Mayet à Ouémo et de condamner la commune de Nouméa à lui verser une somme de 300.000 francs CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Vu II, sous le n° 0950, la requête et les pièces complémentaires, enregistrées les 25 et 26 février 2009, présentées pour Mme A.X, demeurant (.../...), par la Selarl Benech-Boiteau-Plaisant-Grandry ; Mme X demande au tribunal d'annuler pour excès de pouvoir l'arrêté n° 2008/1436 du 25 novembre 2008 par lequel le maire de Nouméa a délivré à la SNC Marco Polo un permis de construire un immeuble à usage d'habitation comprenant 25 logements sur le lotissement Mayet à Ouémo et de condamner la commune de Nouméa à lui verser une somme de 300.000 francs CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Vu l'arrêté attaqué ;

Vu les autres pièces des dossiers ;

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° 74 des 10 et 11 mars 1959 portant réglementation de l'urbanisme en Nouvelle-Calédonie ;

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

Vu le plan d'urbanisme directeur de la commune de Nouméa rendu exécutoire par délibération n° 31-2002/APS du 7 août 2002 ;

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

Après avoir entendu au cours de l'audience du 25 juin 2009 :

- le rapport de Mme Lacau, premier conseiller,

- les observations de Me Boiteau pour Mme X et l'ASSOCIATION « NON AU MARCO POLO », de Me De Greslan pour la SNC Marco Polo et de Mme Nekoeng pour la commune de Nouméa ;

- et les conclusions de M. Briseul, rapporteur public ;

Considérant que les requêtes susvisées de l'ASSOCIATION « NON AU MARCO POLO » et de Mme X, dirigées contre l'arrêté du 25 novembre 2008 par lequel le maire de la commune de Nouméa a délivré à la SNC Marco Polo un permis de construire pour l'édification d'un immeuble de 25 logements sur le lotissement Mayet à Ouémo, présentent à juger les mêmes questions et ont fait l'objet d'une instruction commune ; qu'il y a lieu de les joindre pour y statuer par un seul jugement ;

Sur la légalité de l'arrêté attaqué :

Considérant, en premier lieu, qu'à supposer même que le calcul du coefficient d'occupation des sols ait été effectué sur la base d'une superficie de 23 ares 61 centiares, supérieure à la surface réelle du terrain d'assiette du projet, de 22 ares 32 centiares, cette circonstance est sans incidence sur la légalité de l'arrêté litigieux dès lors qu'il ne ressort pas des pièces du dossier et n'est d'ailleurs pas allégué que le coefficient d'occupation des sols excède la limite de 1 fixée à l'article UB 14 du plan d'urbanisme directeur de la ville de Nouméa ;

Considérant, en deuxième lieu, que si l'arrêté attaqué vise le lot 125 et non le lot 25 pie du lotissement Les Pléiades, cette erreur matérielle est sans incidence sur sa légalité ;

Considérant, en troisième lieu, qu'aux termes du deuxième alinéa de l'article UB 6 du plan d'urbanisme directeur : « 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 : (...) - parcelle d'une superficie supérieure ou égale à 9 ares et inférieure à 40 ares : 9,00 mètres (...) » ; 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 ; que le service instructeur n'était pas tenu de solliciter la production d'un relevé topographique du terrain naturel faisant apparaître les courbes de niveaux ; qu'il ressort des plans de coupe joints à la demande de permis que la hauteur de l'immeuble mesurée à l'égout du toit s'élève à 8,35 mètres, soit à + 10,85 mètres par référence au Nivellement Général de Nouvelle-Calédonie (NGNC), depuis le niveau supérieur de la dalle radier, lui-même situé à + 2,50 mètres NGNC ; qu'il n'est pas établi que les travaux d'exhaussement effectués en vue de la réalisation du projet auraient eu pour effet de porter la hauteur de la construction à plus de 9 mètres depuis la base des pilotis ou du soubassement, c'est à dire à partir du terrain naturel ;

que, dans ces conditions, le projet autorisé respecte les règles de hauteur imposées par les dispositions précitées de l'article UB 6 du plan d'urbanisme directeur ;

Considérant, en quatrième lieu, qu'il ressort des pièces du dossier que par arrêté du 6 novembre 2007, le maire de Nouméa a autorisé le rattachement du lot n° 40, d'une superficie de 3 ares 3 centiares, issu de la division du lot n° 25 pie du lotissement Les Pléiades, au lot n° 140 du lotissement Mayet, desservi par les rues de Lareignère et du Croissant ; qu'ainsi, le moyen tiré de l'enclavement du terrain d'assiette de la construction litigieuse, en violation des dispositions de l'article UB 3 du plan d'urbanisme directeur, manque en fait ;

Considérant, en cinquième lieu, qu'aux termes de l'article 18 de la délibération modifiée du 8 juin 1973 : « 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, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie (...) » ; que le 2 de l'article UB 3 du plan d'urbanisme directeur dispose : « Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Toute voie en impasse doit être aménagée pour permettre aux véhicules de sécurité et de collecte d'ordures ménagères de faire demi-tour. » ; qu'un refus de permis de construire ne peut être fondé sur les conditions générales de la circulation dans le secteur, dès lors que les conditions dans lesquelles les constructions envisagées sont directement desservies apparaissent suffisantes ; qu'il ressort des pièces du dossier que l'immeuble en cause est desservi depuis la rue de Lareignère par une voie d'accès dont la largeur permet le passage des véhicules de secours et, depuis la rue du Croissant par une seconde voie d'accès, permettant le demi-tour de ces véhicules ; qu'ainsi, les conditions d'accès direct aux constructions autorisées par l'arrêté attaqué sont adaptées à la nature et à l'importance du projet ; enfin, que les 53 places de stationnement prévues pour l'immeuble en cause, qui comporte 25 logements, sont suffisantes au regard des prescriptions de l'article UB 12 du plan d'urbanisme directeur ;

Considérant, en sixième lieu, que les dispositions de l'article UB 4 du plan d'urbanisme directeur aux termes desquelles : « Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire de dispositifs appropriés (...) Dans l'attente du raccordement au réseau collectif, seul est autorisé un dispositif d'assainissement individuel tel que défini dans le fascicule 64.1 du DTU relatif à la mise en œuvre des dispositifs d'assainissement autonome défini par l'AFNOR » n'ont ni pour objet ni pour effet d'exclure tout recours à un système d'assainissement individuel ; qu'il ressort des pièces du dossier qu'à défaut de desserte du quartier par un réseau collectif d'assainissement, le pétitionnaire a prévu un système d'assainissement individuel, conforme aux normes en vigueur, faisant l'objet d'un descriptif annexé à la demande de permis ; qu'en outre, le permis est assorti de prescriptions techniques suffisantes, notamment en ce qui concerne la concentration maximale de l'effluent traité, fixée à 35 mg/l de DBO5 conformément à l'article 12 de la délibération du 20 juin 1997 relative aux prescriptions générales applicables aux ouvrages de traitement et d'épuration des eaux ; que les allégations des requérantes relatives à la saturation des réseaux d'évacuation du secteur ne sont assorties d'aucun commencement de preuve ; qu'ainsi, ni les dispositions précitées de l'article UB 4 du plan d'urbanisme directeur, ni celles de l'article 21 de la délibération du 8 juin 1973 n'ont été méconnues ;

Considérant, en septième lieu, que si les droits et devoirs définis par la Charte de l'environnement ont valeur constitutionnelle et s'imposent aux pouvoirs publics, il n'est pas établi, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, que le dispositif de traitement des eaux usées serait inadapté

aux caractéristiques du projet et aux contraintes environnementales et qu'ainsi, l'impératif de protection de la mangrove de Ouémo aurait été méconnu ; que, par suite, le moyen tiré de la violation du principe de précaution doit être écarté ;

Considérant, enfin, qu'en égard à l'état d'avancement des travaux de révision du plan d'urbanisme directeur de la commune, le maire de Nouméa n'a, en tout état de cause, pas commis d'erreur manifeste d'appréciation en s'abstenant d'user de la faculté qui lui était offerte par les dispositions de l'article 9 de la délibération modifiée des 10 et 11 mars 1959 d'opposer une décision de sursis à statuer à la demande de permis ;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que l'association « non au Marco Polo » et Mme X ne sont pas fondées à demander l'annulation de l'arrêté du 25 novembre 2008 du maire de la commune de Nouméa ;

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

Considérant que les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soient mises à la charge de la commune de Nouméa, qui n'est pas dans la présente instance la partie perdante, les sommes que l'association « non au Marco Polo » et Mme X demandent au titre des frais exposés par elles et non compris dans les dépens ; qu'il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de condamner l'association « non au Marco Polo » à verser à la SNC Marco Polo la somme qu'elle demande sur le même fondement ;

D E C I D E :

Article 1er : Les requêtes de l'association « non au Marco Polo » et de Mme X sont rejetées.

Article 2 : Les conclusions de la SNC Marco Polo présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.