

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NOUVELLE-CALEDONIE**

N° 1900182

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. X.

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Pilven
Rapporteur

Le Tribunal administratif
de Nouvelle-Calédonie

Mme Peuvrel
Rapporteur public

Audience du 31 octobre 2019
Lecture du 21 novembre 2019

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée le 11 avril 2019, M. X. demande au tribunal administratif :

1°) d'annuler l'arrêté du 12 février 2019 par lequel le président de l'assemblée de la province sud a refusé de lui délivrer un permis de construire pour une habitation sur le lot n° 65 du lotissement « baie de Naïa » à Païta ;

2°) d'enjoindre à la Province sud à statuer de nouveau sur cette demande de permis de construire ;

3°) de mettre à la charge de la Province sud une somme de 350 000 francs en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- contrairement à ce qu'indique l'arrêté contesté, la division en copropriété du lot n° 65 par acte notarié du 16 septembre 2011 n'a pas été réalisée en violation des dispositions de la délibération du 27 juillet 2006 portant réglementation des lotissements et des divisions dans la province sud ; la division en jouissance intervenue sur le lot n° 65 n'avait pas à faire l'objet d'une autorisation administrative et est parfaitement régulière ; par ailleurs la division intervenue en 2011 ne consiste qu'en une division en jouissance d'un même lot qui est parfaitement régulière ;

- aucune disposition réglementaire n'interdit de réaliser plusieurs constructions à usage d'habitation principale sur un même lot au sein du lotissement « baie de Naïa » ; le règlement du lotissement se borne à indiquer que sur les lots classés « habitation » les constructions peuvent être constituées d'un volume unique ou par plusieurs volumes et donc par plusieurs constructions autonomes ou principales ; il est par ailleurs indiqué qu'une seule famille par logement est autorisée et non une famille par lot ;

- enfin, aucune disposition réglementaire n'interdit de réaliser plusieurs branchements d'alimentation en eau par lot ; l'article 38 de la délibération n° 35 portant règlement territorial relatif à l'hygiène municipale précise simplement que toute habitation devra être reliée aux conduites de distribution publique par un branchement spécial ; comme cela a été vu plus haut, aucune disposition n'interdisant la construction de plusieurs habitations principales par lot, chacune de ces habitations doit pouvoir bénéficier d'un branchement individuel en eau.

Par un mémoire en défense, enregistré le 30 juillet 2019, la province Sud conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir qu'aucun des moyens de la requête 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 ;
- la délibération n° 35 du 7 mars 1958 portant règlement territorial relatif à l'hygiène municipale ;
- la délibération modifiée n° 28-2006/APS du 27 juillet 2006 portant réglementation des lotissements et des divisions dans la Province sud ;
- l'autorisation de lotir modifiée n° 8208-2002/SUCP du 4 août 2003 ;
- le code de l'urbanisme de 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 :

- le rapport de M. Pilven, rapporteur ;
- les conclusions de Mme Peuvrel, rapporteur public ;
- et les observations de M. Basset-Guepy, représentant la province Sud.

Considérant ce qui suit :

1. Le requérant a acheté à ses grands-parents, propriétaires d'un terrain formant le lot n° 65 du lotissement « baie de Naïa » à Païta, une partie de ce lot par un acte notarié des 16 et 19 septembre 2011. Il avait, auparavant, bénéficié d'un permis de construire sur ce terrain, par arrêté du 13 décembre 2010, modifié par un arrêté du 9 juillet 2015, pour la construction d'un bungalow et d'un carport. M. X. a déposé en novembre 2018 une demande de permis de construire pour édifier un bâtiment en extension du bungalow existant pour une surface de 50 m². La société des eaux urbaine et rurale de Païta a rendu un avis défavorable à la demande de

branchement supplémentaire en eau et par courrier du 2 janvier 2019, le maire de la commune de Païta a émis un avis défavorable à la demande de permis de construire. Par un arrêté en date du 2 février 2019 le président de l'assemblée de la Province sud a refusé le permis sollicité.

2. M. X. soutient en premier lieu que l'arrêté contesté, en se fondant sur la circonstance que la division en copropriété du lot n° 65 n'aurait pas fait l'objet d'une autorisation, méconnaît la délibération n° 28-2006/APS du 27 juillet 2006 portant réglementation des lotissements et des divisions dans la province Sud dès lors que dans le cas d'une division en jouissance, comme en l'espèce, cette autorisation n'est pas requise. Toutefois, il ressort des motifs de l'arrêté contesté que la Province sud a simplement pris acte de l'absence d'autorisation de division pour en déduire que le lot n° 65 devait être regardé, pour l'application des règles du lotissement, comme étant un lot unique avec toutefois deux familles installées sur le même lot. Le moyen tiré d'une méconnaissance de la délibération du 27 juillet 2006 sera donc écarté.

3. En deuxième lieu, aux termes de l'article 1^{er} de la section 3 du chapitre II du sous-titre I du titre I du règlement du lotissement : *« sur les lots classés Habitation, il ne sera édifié que des constructions à usage d'habitation exclusivement (soit indivisible soit modulaire) selon les règles d'urbanisme applicables dans la zone. (..) Chaque villa est destinée à l'habitation individuelle et familiale à raison d'une famille unique par logement »* et à la section 6 du même chapitre II : *« 4° Implantation des constructions les unes par rapport aux autres (...) En conséquence, et uniquement dans ce cas là [rattachement de deux ou plusieurs lots] les constructions principales (annexes exclues) non contigües et édifiées sur un même fonds, doivent être séparées l'une de l'autre, d'une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 6,00 mètres] (...) »*.

4. M. X. soutient qu'aucune disposition légale ou du règlement du lotissement ne s'oppose à la construction de plusieurs habitations principales sur un même lot et que seule est prohibée l'installation de plus d'une famille par habitation principale. Toutefois, l'article 1^{er} du règlement mentionné au point 3 doit être regardé comme prévoyant une habitation principale par lot ainsi qu'une famille par lot. C'est aussi ce qui ressort implicitement de la lecture du 4° de la section 6 du chapitre II du sous-titre I du titre I du règlement du lotissement qui ne prévoit de règles d'implantation de plusieurs habitations principales les unes par rapport aux autres sur un même fonds que dans le cas d'un rattachement de plusieurs lots. Dès lors si la province Sud était fondée à accorder au requérant un permis de construire en 2010 pour une construction apparaissant comme une simple extension de l'habitation principale de ses grands-parents, elle était aussi fondée à refuser d'accorder un permis de construire ayant pour effet d'autoriser la construction d'une seconde habitation principale sur le lot n° 65, lequel est resté indivis au regard du règlement du lotissement.

5. Le requérant soutient enfin qu'aucune disposition légale ou réglementaire ne s'oppose à la réalisation de plusieurs branchements au réseau d'eau potable sur un même lot, l'article 38 de la délibération n° 35 du 7 mars 1958 prescrivant au contraire que toute habitation doit être reliée aux conduites de distribution par un branchement spécial. Toutefois, il n'est pas contesté que le programme des travaux du lotissement, à caractère réglementaire, a prévu un branchement d'eau potable par habitation principale et que, comme cela a été vu au point 4, chaque lot ne peut comporter qu'une habitation principale. Dès lors, en se fondant sur la circonstance que la construction envisagée ne pourrait pas faire l'objet d'un raccordement en eau potable, la Province sud n'a pas entaché son arrêté d'une méconnaissance des dispositions légales ou de celles du règlement du lotissement.

6. Il résulte de tout ce qui précède que la demande de M. X. aux fins d'annulation de l'arrêté contesté ne peut qu'être rejetée, ainsi que, par voie de conséquence, ses conclusions à fin d'injonction et celles tendant à ce qu'une somme soit mise à la charge de la Province sud en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

D E C I D E :

Article 1^{er} : La requête de M. X. est rejetée.