

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NOUVELLE-CALEDONIE**

N° 10149

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. X.

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Briseul
Rapporteur

Le Tribunal administratif
de Nouvelle-Calédonie

Arruebo-Mannier
Rapporteur public

Audience du 3 mars 2011
Lecture du 24 mars 2011

Vu la requête, enregistrée le 25 mai 2010, présentée pour M. X., élisant domicile (...), par la SELARL Milliard Million ; M. X. demande au tribunal :

- d'annuler le permis de construire accordé pour la construction d'un immeuble collectif à usage d'habitation comprenant 14 logements, ce projet porte sur le lot n° 52 du morcellement Giozzi, section Auteuil, commune de Dumbéa ;

par les moyens que :

- les règles d'accès ne sont pas respectées ;
- violation des dispositions du PUD de Dumbéa ;
- violation de la délibération modifiée du 8 janvier 1973 relative au permis de construire dans la provinces Sud ;
- le pétitionnaire n'est pas le propriétaire du terrain d'assiette, la commune de Dumbéa pouvait raisonnablement s'interroger sur l'identité du propriétaire du terrain ;

- de mettre à la charge de la commune de Dumbéa une somme de 250 000 francs CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Vu la mise en demeure adressée le 22 octobre 2010 à la société d'avocats Juriscal, en application de l'article R. 612-3 du code de justice administrative, et l'avis de réception de cette mise en demeure ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 4 novembre 2010, présenté pour la commune de Dumbéa qui demande au tribunal :

1°) de rejeter la requête par les moyens que :

- la requête est irrecevable ;

- il s'agit d'une décision de retrait, la jurisprudence précise qu'aucun retrait ne peut être décidé, par l'administration dès lors que la décision créatrice de droits est définitive, sachant que la décision créatrice de droits a été prise le 6 octobre 2009, elle était devenue définitive pour la commune de Dumbéa à compter du 6 janvier 2010, et ne pouvait dès lors être retirée à la date du recours gracieux déposé par le requérant, en outre la requête doit être déclarée irrecevable, car aucun recours n'a été déposé à l'encontre de la décision explicite de rejet du 26 mars 2010 dans le délai de 3 mois soit avant le 26 juin 2010 ;

- la requête est également irrecevable car le requérant n'a pas procédé aux notifications requises en matière de contentieux d'urbanisme ;

- le défaut d'affichage du permis est sans incidence sur sa légalité, que la dimension de la servitude est parfaitement adaptée à la desserte de la construction, que l'arrêté comporte bien une prescription spéciale relative à la sécurité incendie, à la circulation des véhicules ou à l'accès à la RT 1, la hauteur de l'immeuble est R+2, un terrassement important devant être réalisé au vu des prescriptions mentionnées au sein de l'arrêté, l'argument relatif à la hauteur est infondé, que M. Soulier avait la qualité de propriétaire apparent ;

2) de mettre à la charge de M. X. la somme de 250 000 francs CFP en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Vu l'ordonnance en date du 5 novembre 2010 fixant la clôture d'instruction au 8 décembre 2010, en application des articles R. 613-1 et R. 613-3 du code de justice administrative ;

Vu le mémoire, enregistré le 8 décembre 2010, présenté pour la commune de Dumbéa versant aux débats un extrait de l'acte notarié de vente du terrain devant recevoir la construction autorisée, au sein duquel il apparaît que la servitude permettant de desservir le lot concerné et l'immeuble envisagé à une largeur de 8 mètres sur toute son étendue, et non 3 mètres comme le soutient le requérant ; que des attestations des services concernés prouvent que les prescriptions à respecter pour assurer la sécurité des personnes ont bien été mentionnées ;

Vu l'ordonnance de réouverture de l'instruction, fixant la clôture de l'instruction au 28 février 2011, en application de l'article R. 613-4 du code de justice administrative ;

Vu le mémoire, enregistré le 23 février 2011, présentée pour M. X. et tendant aux mêmes fins que la requête, par les mêmes moyens, et, en outre, par les moyens que :

- violation de l'article UB6 du PUD qui prévoit que la hauteur de la construction ne doit pas excéder 9 m ;

Vu le nouveau mémoire, enregistré le 27 février 2011, présenté pour la commune de Dumbéa ;

Vu le nouveau mémoire, enregistré le 2 mars 2011, présenté pour M. X. ;

Vu l'arrêté attaqué ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu la loi n°99-209 du 19 mars 1999 organique et la loi n° 99-210 du 19 mars 1999 relatives à la Nouvelle-Calédonie ;

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

Vu la délibération n°20-2003/APS du 10 juillet 2003 approuvant le plan d'urbanisme directeur de la commune de Dumbéa ;

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 3 mars 2011 :

- le rapport de M. Briseul,

- les observations de Me Louzier, substituant Me Milliard, avocat de M. X., et de Me Loste, avocat de la commune de Dumbéa,

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

Sans qu'il soit besoin de statuer sur la recevabilité de la requête :

Sur la légalité externe :

Considérant qu'aux termes de l'article 2 de la délibération modifiée 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... » ; que le permis de construire litigieux a été délivré à la SCI Capitaine, représentée par M. SOULIER, que ce dernier pouvait, compte tenu des éléments du dossier de demande, être regardé comme propriétaire apparent des terrains en cause, qu'il était donc habilité à signer la demande de permis de construire, que le moyen tiré de la violation des dispositions de l'article 2 de la délibération susmentionnée doit être rejeté ;

Sur la légalité interne :

Considérant qu'aux termes de l'article UB 13 du PUD de la commune de Dumbéa « les espaces libres entre les constructions, en dehors des surfaces de stationnement, doivent être obligatoirement aménagés en espaces verts par le maître d'ouvrage et doivent représenter 10 % minimum de la surface totale de la propriété foncière. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, le cas échéant, par des plantations équivalentes..... » ; qu'il ne résulte pas des pièces du dossier, contrairement aux allégations du requérant, que le projet envisagé nécessiterait d'abattre des pins colonnaires ;

Considérant qu'aux termes de l'article UB 6 du PUD « La hauteur d'une construction est mesurée en tout point du terrain, de l'égout du toit à la dalle la plus basse hors sous-sol, ou à la base des pilotis ou soubassements. La hauteur maximum des constructions ne doit pas excéder

9 mètres » ; qu'il résulte des pièces du dossier et notamment du plan de coupe, que la hauteur de la construction envisagée ne dépasse pas 9 mètres à l'égout du toit ; que le moyen tiré de la violation des dispositions de l'article UB 6 ne peut qu'être rejeté ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété découlant de l'article UB 9 du PUD, n'a pas été violée en l'espèce, une distance de 25 mètres existant entre la construction projetée et celle existante ; qu'il en est de même de la règle découlant de l'article UB 11 concernant l'aspect extérieur des constructions, les armoires techniques ne pouvant constituer un élément en saillie au sens de ce texte ;

Considérant qu'il résulte des dispositions de l'article 18 de la délibération N° 19 du 8 juin 1973 modifiée relative au permis de construire dans la province Sud, que 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 ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, et notamment des avis émis par les services techniques concernés, que la largeur de 8 mètres de la servitude de passage est suffisante pour permettre l'accès à la parcelle et la circulation des engins d'intervention d'urgence ; qu'il ne résulte ainsi d'aucune des allégations du requérant que le maire aurait entaché le permis de construire en litige d'erreurs manifestes d'appréciation au regard des dispositions de l'article 18 de la délibération du 8 juin 1973, pas plus qu'au regard de celles de l'article 16 de la même délibération relatives à la sécurité des accès sur la voie publique, les avis de la police municipale et de la DITTT ayant été favorables, ni enfin de celles de l'article UB 3 du PUD ;

Considérant que contrairement à ce que soutient M. X., le pétitionnaire a fait apparaître dans sa demande et sur les plans joints la surface existante, ainsi que la surface projetée ; que l'emprise au sol des bâtiments n'excède pas 50 % de la superficie du terrain, que le moyen tiré du non-respect de la règle du COS ne peut qu'être rejeté ;

Considérant qu'en se bornant à invoquer la violation de la réglementation en vigueur en ce qui concerne l'inclusion des combles dans la hauteur du bâtiment autorisé sans citer ni expliciter le texte auquel il se réfère, le requérant ne met pas le tribunal en mesure de se prononcer ;

Considérant enfin que le moyen tiré de l'illégalité de l'affichage sur le terrain est inopérant pour obtenir l'annulation de la décision querellée ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que M. X. n'est pas fondé à demander l'annulation de l'arrêté attaqué ; qu'il y a lieu, par voie de conséquence, de rejeter les conclusions qu'il présente au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ; qu'il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de condamner sur le même fondement le requérant à verser à la commune de Dumbéa une somme de 250 000 F CFP ;

D E C I D E :

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

Article 2 : les conclusions présentées par la commune de Dumbéa au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative sont rejetées .