

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NOUVELLE-CALÉDONIE**

N° 1900189, 1900321

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. X. et autres

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Quillévé
Président-rapporteur

Le tribunal administratif
de Nouvelle-Calédonie

Mme Peuvrel
Rapporteur public

Audience du 5 mars 2020
Lecture du 16 avril 2020

Vu la procédure suivante :

I- Par une requête, enregistrée sous le n° 1900189 le 15 avril 2019, des mémoires et pièces complémentaires enregistrés les 26 avril, 8 septembre, 31 décembre 2019 et 1^{er} mars 2020, M. X., Mme Y. et M. Z., représentés par la société d'avocats JurisCal, demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté n° 2018/258 du 29 mars 2018 du maire de la commune de (...) portant autorisation de construire une villa R+1 de type F5, sur le lot 177 du lotissement (...), sis commune de (...), ainsi que l'arrêté n° 2018/551 du 19 juillet 2018 portant modification de l'arrêté initial et l'arrêté n° 2018/929 du 10 décembre 2018, portant transfert de l'arrêté initial ;

2°) de mettre la somme de 400 000 francs CFP à la charge de la commune de (...) au titre des frais exposés et non compris dans les dépens et au titre des dépens.

Les requérants soutiennent que :

- aucun affichage du permis n'a eu lieu avant le 15 février 2019 ; ils sont tous trois propriétaires des lots limitrophes du projet de construction ; eu égard à la physionomie du terrain, la construction en R+1 va obérer la vue de leur lots et donc causer un trouble de jouissance manifeste ; l'association syndicale libre des copropriétaires du lotissement du (...) a déposé le 20 février 2019 un recours gracieux entre les mains de la maire de (...) ; aucune réponse n'a été communiquée à ladite association à ce jour ; l'affichage du panneau n'était pas complet puisqu'il ne portait pas mention de la construction ;

- en l'absence de toutes les mentions obligatoires et notamment celles prévues par l'article A 424-16 du code de l'urbanisme, le délai de recours n'a pas pu commencer à courir ;

- l'intérêt à agir n'a pas été réellement contesté par la commune de (...) pas davantage que par les époux A. ;

- les règles d'urbanisme spécifiques contenues au sein du règlement du lotissement (...) ont été maintenues, suivant arrêté n° 2009175 du 5 février 2009 et sont donc toujours opposables ; la commune en a pleinement conscience puisqu'elle a intégré dans le rapport établi aux fins de mise en révision du plan d'urbanisme directeur de la commune de (...) (PUD) un paragraphe particulier concernant le lotissement (...) ; le promoteur a souhaité pouvoir protéger les acquéreurs des lots et leur offrir une vue à préserver ;

- le règlement dudit lotissement prévoit, en son article 12, et plus précisément son article 12.1, que, pour les lots 144 à 239 de la 2^{ème} tranche, dont fait partie le lot n° 177, les constructions en R+1 ne pourront être autorisées que si la pente du terrain naturel est supérieure ou égale à 25 % ; ces dispositions ont donc été prises pour que chaque co-propriétaire puisse jouir pleinement de son terrain et de sa construction, sans subir de nuisances de la part des co-propriétaires voisins ; la pente du terrain support du projet est inférieure à 25 % mais une construction à R+1 a été autorisée ; l'appréciation de la pente a été détournée ; il n'est pas possible de limiter le calcul de la pente à un point du terrain pour dépasser le seuil de 25 % ; ils ont fait procéder à l'analyse du plan par Mme B., géomètre expert, qui a précisé que la pente du terrain est de 20,6 % ; la pente d'un terrain se détermine de limite de propriété à limite de propriété dans le sens général de la pente ; la décision est donc entachée d'une erreur manifeste d'appréciation ou d'une erreur de droit voire d'un détournement de pouvoir ;

- l'arrêté est entaché d'erreur manifeste d'appréciation en ce qu'il autorise la construction d'un mur de soutènement et d'enceinte d'une hauteur supérieure aux trois mètres autorisés ; aux termes de l'article 17 b) les murs d'une hauteur supérieure à 3 mètres doivent être aménagés avec une banquette de 1 mètre de largeur minimum située à mi-hauteur ou à une hauteur appropriée ; cette banquette est le niveau de référence du pied du deuxième mur qui ne devra pas excéder obligatoirement 3 mètres de hauteur ; sur le plan A08 Coupe AA il est possible de constater en limite de propriété un mur de soutènement de 2,80 mètres + 2,52 mètres soit une hauteur de 5,32 mètres ; ce mur est un mur de soutènement ; la construction de ce mur est impossible sans effectuer un décaissement de toute la largeur du terrain jusqu'à la cote de 19,92 mètres qui est la dalle du 1^{er} étage ; la hauteur de ce mur méconnaît les dispositions de l'article 7-1 § 3 du PUD ; aucune attestation de stabilité des talus n'a été présentée en méconnaissance des dispositions de l'article 7 du PUD et 10 e du règlement du lotissement ;

- M. C. n'était plus inscrit en 2016 sur le tableau de l'ordre des géomètres agréés de sorte qu'en application de l'article 2.2 c du règlement de lotissement n'importe quel géomètre agréé en Nouvelle-Calédonie pouvait désormais réaliser les actes nécessaires pour le dépôt de la demande de permis de construire ;

- la production d'un mémoire le 8 septembre 2019 n'a pas porté atteinte au principe du contradictoire ;

- il est versé aux débats un plan reprenant la façade de la villa des requérants sur laquelle a été reporté en pointillés l'impact de la villa projetée par les défendeurs ;

- il est produit aux débats des photographies établissant la perte de vue qui sera subie par les requérants ;

- Mme Y. propriétaire du lot 205 qui se trouve au dessus, à l'angle direct du lot 177 produit des photos qui établissent le préjudice de vue que la construction envisagée lui fera subir ; M. Z. est propriétaire du lot 176 qui jouxte le lot 177 à l'ouest ; le projet d'immeuble projeté aura obligatoirement un impact sur les conditions d'occupation et de jouissance des lots sis à proximités occupés par les requérants ;

- ils ne mentionnent pas le plan d'état des lieux réalisés en 2016 par M. D., géomètre agréé, conformément aux dispositions de l'article 2.2 c du règlement ;

- le plan d'état des lieux établi en 2016 ne porte plus mention de la valeur de la pente à retenir ; M. D. était parfaitement compétent dans le respect du règlement du lotissement (...) pour réaliser un nouveau plan d'état des lieux en 2016 ; aucune disposition du règlement du

lotissement n'impose de retenir le plan initial réalisé par M. C. plus de 15 ans auparavant, l'état du terrain ayant évolué en 15 années ;

- la pente du terrain se détermine de limite de propriété à limite de propriété dans le sens général de la pente puisque le plan d'état des lieux le plus récent à savoir celui de M. D. ne porte pas mention du point à retenir ni même de la valeur de la pente à retenir ;

- les arrêtés attaqués sont entachés d'erreur manifeste d'appréciation voire d'un détournement de pouvoir ;

- rien d'interdit au sein du règlement de lotissement (...) à un nouveau coloti de faire procéder à un nouvel état des lieux de son lot ; il est tout à fait normal qu'un nouvel état des lieux ait été effectué pour du dossier de permis de construire déposé en 2017, soit 16 années après le précédent état des lieux réalisé en 2001 ;

- en retenant arbitrairement deux points sur le terrain d'assiette le géomètre expert C. n'applique pas la même règle pour le calcul de la pente des différents lots ; le rapport de M. D. démontre que les distances appliquées sont toutes différentes en fonction des lots donc sans possibilité de répondre à une règle stricte qui respecte l'égalité des co-lotis ; les états des lieux des colotis n'ont pas de valeur réglementaire.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 25 juin, 17 septembre 2019 et 27 février 2020, la commune de (...), représentée par Me Sybille Claveleau, conclut au rejet de la requête et demande que la somme de 400 000 francs CFP soit mise à la charge solidaire des requérants au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

La commune de (...) soutient que les moyens ne sont pas fondés.

Par des mémoires enregistrés les 26 juin 2019 et 27 février 2020, M. et Mme A., représentés par la SELARL Raphaële Charlier, concluent au rejet de la requête et demandent que la somme de 400 000 francs CFP soit mise à la charge solidaire de M. X. et autres au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

Ils soutiennent que :

- la requête enregistrée le 15 avril 2019 est tardive dès lors que le permis de construire a été affiché le 13 février 2019, le délai de recours expirait le 14 avril suivant ;

- les moyens ne sont pas fondés ;

- le géomètre M. C. n'avait pas cessé son activité lorsqu'il a établi l'état des lieux du lot n° 177 ;

- le rapport d'expertise établi par le géomètre D. indique que la détermination de la pente de 25 % sur le lot 177 (...) est juste ;

- dans l'hypothèse où un moyen serait fondé, ils sollicitent la mise en œuvre des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme.

Une note en délibéré a été enregistrée le 13 septembre 2019 présentée pour M. et Mme A. qui concluent au rejet de la requête et demandent au tribunal de condamner solidairement de M. X., Mme Y. et M. Z. à leur verser la somme de 400 000 francs au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Les époux A. font valoir que :

- les requérants n'ont pas d'intérêt à agir ; la circonstance que le projet comprend deux niveaux sera complètement neutre pour eux dès lors que depuis leur terrain l'habitation des époux A ne présentera pas une hauteur supérieure à celle d'une construction de plein pied ; en l'espèce, l'existence de deux niveaux aboutira en réalité à ce que la construction présente une hauteur absolue par rapport au nivellement général de Nouvelle-Calédonie inférieure à celle

qu'aurait une construction d'un seul niveau compte tenu des dispositions du règlement du lotissement ; une construction d'un seul niveau pourrait avoir sur le lot n° 177 une hauteur absolue de 26,99 mètres alors qu'une construction sur deux niveaux sur le lot n° 177 présentera une hauteur absolue de 26,29 mètres ;

- les dispositions de l'article 12-1 du règlement du lotissement s'imposent ; le géomètre du lotissement a estimé au vu du calcul de la pente du terrain qu'une construction en R+1 pouvait être édifiée ;

- les requérants n'ayant pas excipé de l'illégalité de l'article 12-1 du règlement du lotissement, la non application de cette disposition conduit à soulever d'office un moyen qui n'est pas d'ordre public ;

- le rapport établi par Mme B., géomètre expert, ne peut être retenu ; à aucun moment il n'est prétendu par Mme B. que le calcul de la pente d'un terrain doit être nécessairement effectué de limite de propriété à limite de propriété ;

- il existe plusieurs méthodes pour calculer la pente d'un terrain dont notamment la sélection de deux ou de plusieurs points de référence dont la localisation est représentative de la déclivité générale ou encore la prise en compte des limites de propriété, la différence de niveaux entre ces différents repères permettant alors de calculer la pente du terrain ; une maison assise sur un terrain de longueur plus importante conduit à une pente moindre pour un même volume de construction ; tous les terrains du lotissement ont fait l'objet de la part du géomètre d'un calcul de pente reposant sur la même méthode que celle utilisée pour le lot n° 177 y compris ceux appartenant aux requérants.

II- Par une requête, enregistrée sous le n° 1900321 le 22 juillet 2019, un mémoire complémentaire enregistré le 23 août 2019, M. X., Mme Y. et M. Z., représentés par la société d'avocats JurisCal, demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté n° 2019/337 du 22 mai 2019 du maire de la commune de (...) portant modification de l'arrêté n° 2018/258 du maire de la commune de (...) portant autorisation de construire une villa R+1 de type F5, sur le lot 177 du lotissement (...), sis commune de (...).

2°) de mettre la somme de 400 000 francs CFP à la charge de la commune de (...) au titre des frais exposés et non compris dans les dépens et au titre des dépens.

Les requérants soutiennent que :

- le règlement du lotissement prévoit en son article 12.1 que pour les lots 144 à 249 de la 2^{ème} tranche dont fait partie le lot n° 177, les constructions en R+1 ne pourront être autorisées que si la pente du terrain est supérieure ou égale à 25 % ; ainsi, pour les lots donnant sur la rue Pierre Reverce, aucune construction en R+1 n'a été autorisée ;

- un panneau d'affichage du permis modificatif accordé le 22 mai 2019 a été mis en place le 15 février 2019 sur le lot n° 177 faisant état d'une hauteur de construction projetée à 8,08 mètres ;

- le mur d'enceinte de la villa projetée dépasse les 3 mètres autorisés du fait de la déclivité de la rue pour atteindre près de 4 mètres 50 ;

- la consultation du permis modificatif sollicité montre que les époux A. maintiennent leur demande de construction en R + 1 mais entendent modifier considérablement l'emprise au sol ainsi que l'implantation de la construction ;

- le permis modificatif du 22 mai 2019 est illégal car il ne respecte pas les règles relatives à la hauteur du bâtiment telles que prévues à l'article 19.7 f) du règlement de lotissement applicable ; il ne respecte pas davantage les règles en matière d'emprise prévues par le PUD de (...).

- les règles en matière de prospect et d'implantation ne sont pas respectées ;
- les documents produits pour la demande de modification présentée ne sont pas complets ; les pièces communiquées à la commune de (...) pour l'obtention du permis modificatif ne respectent pas les dispositions de l'article PS 221-11 du code de l'urbanisme de Nouvelle-Calédonie ; en dépit du décaissement envisagé, une partie de la construction et plus précisément le garage se trouvant en sous sol, les plans de coupe ne portent nulle indication du profil du terrain et ne permettent pas d'apprécier les modifications envisagées sur le terrain naturel ;
- aucun document de la demande de permis modificatif ne mentionne la hauteur de la construction ;
- au vu du caractère incomplet du dossier déposé la commune de (...) ne pouvait nullement faire droit à la demande de permis modificatif des époux A. ; les dispositions de l'article 221-13 du code de l'urbanisme de Nouvelle-Calédonie n'ont pas été respectées en l'absence de dépôt d'une notice paysagère ; ce document n'est d'ailleurs pas mentionné au sein des courriers de la commune de (...) en date des 6 mars et 14 mai 2019 ;
- le permis modificatif délivré est entaché d'erreur manifeste d'appréciation et d'erreur de droit ; le lot n° 177 devrait avoir une pente supérieure à 25 % pour pouvoir recevoir une villa R + 1 ; les requérants démontrent par les pièces communiquées que pour retenir une pente supérieure à 25 % la mairie a limité l'appréciation de la pente en sélectionnant deux points sur le terrain ; la pente globale en retenant le sommet et le point le plus bas est supérieure à 20,1 % et inférieure à 25 % ;
- le permis modificatif est entaché de détournement de pouvoir ;
- le mur situé à l'Est sur le plan de façade Est sera bien supérieur aux trois mètres autorisés ;
- le permis de construire modificatif délivré ne respecte pas les dispositions de l'article 19.7, 2° f) ; la hauteur de la construction envisagée excède la hauteur de 5 mètres 30, hauteur maximale, à compter de la dalle la plus basse ;
- rien ne permet au vu des documents produits de s'assurer que les dispositions de l'article UB 2 10 du règlement du PUD de (...) qui prévoit que l'emprise ne peut excéder 40 % de la propriété foncière ont été respectées.

Par un mémoire enregistré le 24 octobre 2019, M. et Mme A., représentés par la SELARL Raphaële Charlier, concluent au rejet de la requête et demandent que la somme de 400 000 francs CFP soit mise à la charge solidaire de M. X. et autres au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

Ils soutiennent que les moyens soulevés ne sont pas fondés.

Par un mémoire en défense, enregistré le 31 octobre 2019, la commune de (...), représentée par Me Sybille Claveleau, conclut au rejet de la requête et demande que la somme de 400 000 francs CFP soit mise à la charge solidaire des requérants au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

La commune de (...) soutient que les moyens ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

- la loi organique n° 99-209 du 19 mars 1999 modifiée relative à la Nouvelle-Calédonie ;
- le code de l'urbanisme notamment son Livre VI ;

- le code de l'urbanisme de Nouvelle-Calédonie ;
- la délibération n° 10-2002/APS du 13 mars 2002 relative à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles d'habitation et les résidences à gestion hôtelière ;
- l'avis rendu le 13 février 2019 par le Conseil d'Etat n° 422283 M. E. et autres ;
- 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. Quillévéré ;
- les conclusions de Mme Peuvrel, rapporteur public ;
- les observations de Me Loste avocate, de MM. X., Z. et Mme Y., de Me Claveleau, avocate de la mairie de (...) et de Me Charlier, avocate de M. et Mme A.

Une note en délibéré a été produite dans le dossier n° 1900189, présentée par Me Charlier pour les époux A. ;

Une note en délibéré a été produite dans le dossier n° 1900321, présentée par Me Charlier pour les époux A. ;

Considérant ce qui suit :

1. M. X. et autres demandent au tribunal, d'une part, d'annuler l'arrêté n° 2018/258 en date du 29 mars 2018 de la commune de (...) portant autorisation de construire une villa R+1 de type F5, sur le lot 177 du lotissement (...), sis commune de (...), ensemble, et par voie de conséquence, d'annuler l'arrêté n° 2018/551 du 19 juillet 2018 portant modification de l'arrêté initial et l'arrêté n° 2018/929 du 10 décembre 2018, portant transfert de l'arrêté initial, d'autre part, d'annuler l'arrêté n° 2019/337 du 22 mai 2019 du maire de la commune de (...) portant modification de l'arrêté n° 2018/258 du maire de la commune de (...) portant autorisation de construire une villa R+1 de type F5, sur le lot 177 du lotissement (...), sis commune de (...).

Sur la jonction des deux requêtes :

2. Les requêtes susvisées n°1900189 et 1900321, dirigées contre le permis de construire initial modifié et le permis de construire modificatif délivrés pour la même opération, présentent à juger des questions semblables et ont fait l'objet d'une instruction commune. Il y a donc lieu de les joindre pour statuer par un même jugement.

Sur la recevabilité du recours :

3. L'article R. 600-2 du même code prévoit que : « *Le délai de recours contentieux à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées à l'article R. 424-15* ».

4. Aux termes de l'article R. 424-15 du code de l'urbanisme : « *Mention du permis explicite ou tacite ou de la déclaration préalable doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle le permis tacite ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est acquis et pendant toute la durée du chantier (...)* / *Cet affichage mentionne également l'obligation, prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R. 600-1, de notifier tout recours administratif ou tout recours contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable.* / (...) *Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme règle le contenu et les formes de l'affichage.* ». L'article A. 424-15 du même code dispose que : « *L'affichage sur le terrain du permis de construire, d'aménager ou de démolir explicite ou tacite ou l'affichage de la déclaration préalable, prévu par l'article R. 424-15, est assuré par les soins du bénéficiaire du permis ou du déclarant sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres* ». L'article A. 424-16 de ce code précise que : « *Le panneau prévu à l'article A. 424-15 indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.* / *Il indique également, en fonction de la nature du projet :* / a) *Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel ;* / b) *Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus ;* / c) *Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs ;* / d) *Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir* ». L'article A. 424-17 dudit code ajoute que : « *Le panneau d'affichage comprend la mention suivante :* / " *Droit de recours :* / " *Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du code de l'urbanisme).* / " *Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R. 600-1 du code de l'urbanisme)*" ». Enfin, aux termes de l'article A. 424-18 du code de l'urbanisme : « *Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier* ». L'obligation d'affichage sur le terrain des mentions relatives à la consistance du projet, aux voies et délais de recours et à l'obligation de notification prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme relève de la compétence de l'Etat et les dispositions correspondantes des articles R. 424-15, A. 424-16 et A. 424-17 du même code sont applicables de plein droit en Nouvelle-Calédonie, sans préjudice des dispositions prises par l'Etat les adaptant à son organisation particulière.

5. En l'absence de la mention obligatoire de la hauteur du bâtiment sur le panneau d'affichage prévue par les dispositions rappelées ci-dessus de l'article dont un cliché est produit au dossier et alors qu'aucune autre indication ne permet aux tiers de rectifier cette erreur, le délai de recours de deux mois n'a pu commencer à courir. En outre, à supposer établi et conforme aux dispositions précitées, l'affichage du permis contesté dès le 13 février 2019, il demeure que le délai de recours prévu par les dispositions précitées de l'article R. 600-2 du code de l'urbanisme est un délai franc, le 14 avril 2019 étant un dimanche, la présente requête, enregistrée le 15 avril 2019, n'est donc pas tardive.

Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut d'intérêt pour agir des requérants :

6. Aux termes de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 23 novembre 2018 : « *Une personne autre que l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le présent code que si la construction, l'aménagement ou le projet autorisé sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation.* »

7. Il résulte de ces dispositions qu'il appartient, en particulier, à tout requérant qui saisit le juge administratif d'un recours pour excès de pouvoir tendant à l'annulation d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager, de préciser l'atteinte qu'il invoque pour justifier d'un intérêt lui donnant qualité pour agir, en faisant état de tous éléments suffisamment précis et étayés de nature à établir que cette atteinte est susceptible d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien. Il appartient au défendeur, s'il entend contester l'intérêt à agir du requérant, d'apporter tous éléments de nature à établir que les atteintes alléguées sont dépourvues de réalité. Le juge de l'excès de pouvoir apprécie la recevabilité de la requête au vu des éléments ainsi versés au dossier par les parties, en écartant le cas échéant les allégations qu'il jugerait insuffisamment étayées mais sans pour autant exiger de l'auteur du recours qu'il apporte la preuve du caractère certain des atteintes qu'il invoque au soutien de la recevabilité de celui-ci.

8. Il ressort des pièces du dossier que M. X. et autres sont propriétaires des lots 204, 205, et 176 qui jouxtent le lot n° 177 et sont tous voisins limitrophes du lot n° 177 sur lequel a été autorisé par un arrêté n° 2018/258 du 29 mars 2018 du maire de la commune de (...) la construction d'une villa R+1 de type F5, sur le lot 177 du lotissement (...), situé sur le territoire de la commune de (...). La construction envisagée qui se situe juste en dessous du lot 204 du lotissement (...) dont est propriétaire M. X., à l'angle du lot 205 que possède Mme Y. et qui jouxte le lot 176 dont est propriétaire M. Z. est susceptible d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance des biens des requérants. Les époux A. font valoir que le projet contesté qui comprend deux niveaux sera neutre pour les requérants dès lors que depuis leur terrain l'habitation des époux A. ne présentera pas une hauteur supérieure à celle d'une construction de plain-pied, la construction envisagée présentant une hauteur absolue par rapport au nivellement général de Nouvelle-Calédonie inférieure à celle qu'aurait une construction d'un seul niveau compte tenu des dispositions du règlement du lotissement. Toutefois, les photos et le plan de façade de la villa de M. X. produits au dossier montrent une atteinte à la vue dont les requérants bénéficient depuis les lots dont ils sont propriétaires. Dans ces conditions, M. X. et autres justifient d'un intérêt suffisant leur donnant qualité pour demander l'annulation pour excès de pouvoir du permis de construire attaqué. Par suite, la fin de non recevoir opposée en défense tirée de l'absence d'intérêt à agir des requérants doit être écartée.

Sur les conclusions à fin d'annulation de l'arrêté n° 2018/258 du 29 mars 2018 modifié par l'arrêté n° 2018/551 du 19 juillet 2018, de l'arrêté n° 2018/929 du 10 décembre 2018 portant transfert de l'arrêté initial et de l'arrêté n° 2019/337 du 22 mai 2019 du maire de la commune de (...) portant modification de l'arrêté initial n° 2018/258 :

9. Aux termes de l'article 2.2 du règlement du lotissement Domaine de Tuband : « *De convention expresse, en vertu du présent règlement et du cahier des charges du lotissement, le géomètre désigné par le lotisseur est Monsieur C., géomètre expert agréé en Nouvelle-*

Calédonie. Tant qu'il exercera sa profession, Monsieur C. sera le seul géomètre habilité à établir les documents définis au § 2.3 ci-dessous. (...) / les plans réguliers rendus obligatoire au moment de la demande de permis de construire tel que prévu à l'article 16 ». Aux termes de l'article 12.1 du même règlement : « Lots n° 1 à 143 de la 1^{ère} tranche, n° 144 à 239 de la 2^{ème} tranche, (...) : 1°. Villas résidentielles individuelles. / Tous ces lots dont la destination est qualifiée de « Résidentiels Individuels » à l'article 4 ci-dessus, sont autorisés à recevoir des villas construites de plain-pied sur un seul niveau avec combles aménageables, et ou avec un étage (R+ 1 ou R-1) et combles aménageables mais aux conditions suivantes : b). Seuls les lots, dont la pente du terrain naturel sera égale ou supérieure à 25 %, dans le sens de la plus forte pente du terrain, seront autorisés à recevoir des villas construites en R+ 1 ou R-1. La pente des lots sera déterminée à partir du plan d'état des lieux rendu obligatoire par le présent Règlement... ». Aux termes de l'article 16.2 de ce règlement : « Plan d'état des lieux: a). Un plan régulier d'état des lieux, exécuté dans le système de la Triangulation de (...), et rattaché au réseau du Nivellement Général de Nouvelle-Calédonie (N.G.N.C.), sera obligatoirement joint à la demande de permis de construire. Ce plan est particulièrement destiné à fixer les différents niveaux et points les plus hauts des lots, les hauteurs et altitudes des futures constructions et aménagements autorisés (...) c). De convention expresse, ce plan sera exclusivement établi par le Géomètre agréé du lotisseur nommé à l'article 2 ci-dessus. d). L'échelle du plan sera fonction de la superficie du lot concerné, et répartie de la façon suivante : - 1/100e pour les terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 30 ares. - 1/200e pour les terrains dont la superficie est supérieure à 30 ares. Le plan devra faire apparaître principalement : - Les limites du lot ; - Les distances du périmètre, - Les courbes de niveaux et points cotés, - Le trottoir, son caniveau, et l'axe de la chaussée au droit du lot, - Les servitudes comprises à l'intérieur ou en limite du lot, (...) ».

10. Contrairement à ce que soutient la commune, les dispositions qui viennent d'être rappelées n'ont pas pour effet de conférer au plan d'état des lieux établi par le géomètre expert désigné par le règlement du lotissement une valeur réglementaire l'empêchant d'exercer sa compétence dans l'examen de la régularité des projets de construction avec les règles d'occupation des sols applicables. Par ailleurs, le juge administratif s'assure du respect des dispositions combinées rappelées ci-dessus par la commune à l'occasion de la délivrance du permis et ne soulève nullement d'office à cette occasion l'illégalité de ces dispositions.

11. De plus, ainsi que le soutiennent les requérants les dispositions précitées de l'article 12.1 du règlement du lotissement (...) n'ont pas pour effet d'autoriser la construction d'une villa en R+1 sur les parcelles des lots de la 2^e tranche, comme le lot concerné, dès lors qu'une partie limitée dudit lot présente une pente supérieure à 25 %. Il y a lieu de regarder ces dispositions comme autorisant la construction d'une villa en R+1 dès lors que la pente du terrain qui se détermine de limite de propriété à limite de propriété est égale ou supérieure à 25 % dans le sens de la plus forte pente du terrain.

12. Il ressort des pièces du dossier que la pente moyenne du lot 177 siège du projet de construction mesurée ainsi qu'il vient d'être dit de limite de propriété à limite de propriété dans le sens de la plus forte pente du terrain ne présente pas une pente au moins égale à 25 %. Dans ces conditions, la commune a commis une erreur de droit et une erreur manifeste d'appréciation en autorisant la construction d'une villa en R+1 sur ce lot. La circonstance à la supposer établie que la maison d'un des requérants ait été construite en R+1 est indifférente.

13. Il résulte de qui précède que les requérants sont fondés à demander l'annulation de l'arrêté n° 2018/258 du 29 mars 2018 modifié par l'arrêté n° 2018/551 du 19 juillet 2018 par lequel la maire de la commune de (...) a délivré aux époux A. un permis de construire d'une villa

en R+1 sur le lot n° 177. Par voie de conséquence, les requérants sont également fondés à demander l'annulation de l'arrêté n° 2018/929 du 10 décembre 2018 portant transfert de l'arrêté initial et de l'arrêté n° 2019/337 du 22 mai 2019 du maire de la commune de (...) portant modification de l'arrêté initial n° 2018/258.

14. Pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme applicable en Nouvelle-Calédonie en l'état des dossiers soumis au tribunal, aucun autre moyen des requêtes n'est susceptible de fonder l'annulation des arrêtés contestés.

Sur l'application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme applicable en Nouvelle-Calédonie :

15. Aux termes de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme applicable en Nouvelle-Calédonie : *« Le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou contre une décision de non-opposition à déclaration préalable estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice entraînant l'illégalité de cet acte est susceptible d'être régularisé, sursoit à statuer, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation, même après l'achèvement des travaux. Si une mesure de régularisation est notifiée dans ce délai au juge, celui-ci statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations. Le refus par le juge de faire droit à une demande de sursis à statuer est motivé. »*

16. Pour l'application de ces dispositions, le juge administratif doit, en particulier, apprécier si le vice qu'il a relevé peut être régularisé, par un permis modificatif. Un tel permis ne peut être délivré que si, d'une part, les travaux autorisés par le permis initial ne sont pas achevés, sans que la partie intéressée ait à établir devant le juge l'absence d'achèvement de la construction ou que celui-ci soit tenu de procéder à une mesure d'instruction en ce sens et si, d'autre part, les modifications apportées au projet initial pour remédier au vice d'illégalité ne peuvent être regardées par leur nature ou leur ampleur, comme remettant en cause la conception générale. A ce titre, la seule circonstance que ces modifications portent sur des éléments tels que son implantation, ses dimensions ou son apparence ne fait pas, par elle-même obstacle à ce qu'elles fassent l'objet d'un permis modificatif.

17. L'erreur de droit dont est entaché l'arrêté n° 2018/258 du 29 mars 2018 du maire de la commune de (...) portant autorisation de construire une villa R+1 de type F5, sur le lot 177 du lotissement (...), sis Commune de (...), ainsi que l'arrêté n° 2018/551 en date du 19 juillet 2018 portant modification de l'arrêté initial, l'arrêté n° 2018/929 du 10 décembre 2018 portant transfert de l'arrêté initial et l'arrêté n° 2019/337 du 22 mai 2019 portant modification de l'arrêté ne sont pas susceptibles d'être régularisés par la délivrance d'un permis de construire modificatif. Par suite, il n'y a pas lieu de surseoir afin de permettre cette éventuelle régularisation par la délivrance d'un permis modificatif.

Sur les conclusions présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

18. Aux termes de l'article L. 761-1 du code de justice administrative : *« Dans toutes les instances, 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 ».*

19. Ces dispositions font obstacle aux conclusions de la commune de (...) et à celles de M. et Mme A. dirigées contre M. X., Mme Y. et M. Z. qui ne sont pas, dans la présente instance, la partie perdante.

20. Il y a lieu de mettre la somme globale de 150 000 francs CFP à la charge de la commune de (...) au titre des frais exposés par les requérants et non compris dans les dépens.

D E C I D E :

Article 1^{er} : L'arrêté n° 2018/258 du 29 mars 2018 de la commune de (...) portant autorisation de construire une villa R+1 de type F5, sur le lot 177 du lotissement (...), modifié par l'arrêté n° 2018/551 du 19 juillet 2018, ensemble l'arrêté n° 2018/929 du 10 décembre 2018, portant transfert de l'arrêté initial et l'arrêté n° 2019/337 du 22 mai 2019 du maire de la commune de (...) portant modification de l'arrêté n° 2018/258 du maire de la commune de (...) portant autorisation de construire une villa R+1 de type F5, sur le lot 177 du lotissement (...), sis commune de (...) sont annulés.

Article 2 : La commune de (...) versera la somme globale de 150 000 francs CFP à M. X. et autres au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

Article 3 : Les conclusions présentées par M. et Mme A. dans la requête n° 1900189 au titre de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme applicable en Nouvelle-Calédonie et le surplus des conclusions des parties dans les deux requêtes n° 1900189 et 1900321 sont rejetées.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à M. X., Mme Y., M. Z., à M. et Mme A. et à la commune de (...).

Délibéré après l'audience du 5 mars 2020, à laquelle siégeaient :

M. Quillévéré, président,
M. Pilven, premier conseiller,
M. Briquet, premier conseiller.

Lu en audience publique le 16 avril 2020.

Le premier assesseur,

Le président-rapporteur,

J-E PILVEN

G. QUILLÉVÉRÉ

Le greffier de chambre,

T. BRACQ