

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NOUVELLE-CALEDONIE**

N° 07289

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**ASSOCIATION DES RIVERAINS DE LA RUE
ISIDORE LE GOUPILS**

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme Lacau
Rapporteur

M. Briseul
Commissaire du gouvernement

Le Tribunal administratif
de Nouvelle-Calédonie

Audience du 23 octobre 2008
Lecture du 6 novembre 2008

54-07-01-04-03

68-03-03

68-03-025-02

68-03-02-02

Vu la requête enregistrée le 21 novembre 2007, présentée pour l'association des riverains de la rue Isidore Le Goupils, dont le siège est (.../...), par la Selarl De Greslan-Briant ; l'association des riverains de la rue Isidore Le Goupils demande au tribunal :

1°) d'annuler pour excès de pouvoir l'arrêté n° 2007-1016 en date du 21 août 2007 par lequel le maire de Nouméa a délivré à la Société Immobilière de Nouvelle-Calédonie un permis de construire trois immeubles d'habitation sur un terrain sis rue Isidore Le Goupils à Nouméa ;

2°) de condamner la commune de Nouméa à lui verser une somme de 250.000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

l'association des riverains de la rue Isidore Le Goupils soutient que la commune n'a pas vérifié l'identité du propriétaire réel du terrain, comme elle était tenue de le faire dès lors que la demande de permis mentionnait la SIC et le FCH ; que l'arrêté litigieux ne pouvait être délivré sans autorisations de division foncière et de lotissement ; que le dossier de demande de permis était incomplet ; que l'étude géotechnique effectuée par le cabinet A2EP n'était pas assortie des précisions nécessaires, en particulier des valeurs des descentes de charges, pour que le maire pût valablement se prononcer ; qu'une étude spécifique devait être réalisée pour le projet de la

Société Immobilière de Nouvelle-Calédonie ; que cette étude, qui concernait également une autre opération immobilière, est insuffisante ; que le projet litigieux prévoit la réalisation d'un parking sur la voie publique sans autorisation d'occupation ou déclassement de la parcelle ; que les documents graphiques produits à l'appui de la demande de permis ne permettent pas de situer le projet dans son environnement et qu'aucun report n'a été effectué sur le plan de masse, en violation de la réglementation en vigueur ; qu'aucun des documents exigés à l'article 4.1 de la délibération n° 19 du 8 juin 1973, en particulier la note environnementale et l'étude d'impact sur la circulation, n'a été fourni ; que le schéma d'augmentation de capacité d'alimentation en eau potable, de desserte incendie et d'évacuation des eaux pluviales et usées aurait dû être produit ; qu'un bilan de puissance, dont découlent les travaux nécessaires pour l'alimentation en électricité du projet, aurait dû faire l'objet d'une étude préalable ; que le permis a été délivré avec une option pour la construction et la mention d'une convention de passage de réseau qui n'est pas définie et dont le principe n'est pas arrêté ; qu'il n'est pas établi que le projet pourra bénéficier de la distribution d'eau potable ;

Vu, enregistré le 15 janvier 2008, le mémoire en défense présenté par la commune de Nouméa, représentée par son maire, qui conclut au rejet de la requête et à la condamnation de l'association des riverains de la rue Isidore Le Goupils à lui verser une somme de 150.000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

La commune fait valoir qu'à la date de l'arrêté attaqué, la SIC et le FCH étaient bien copropriétaires d'un même terrain et s'étaient réciproquement autorisés à construire conformément aux dispositions de l'article 2 de la délibération n° 19 du 8 juin 1973 ; qu'en vertu de la théorie du propriétaire apparent, en l'absence de contestation sur la propriété du terrain, le service instructeur n'était pas tenu de vérifier la qualité du pétitionnaire ; que la demande de division du lot n° 2 déposée le 16 octobre 2006 n'en était qu'au stade de l'instruction ; qu'en revanche, l'autorisation de division de la parcelle et les autorisations de construire respectent les règles du plan d'urbanisme directeur ; que la division du lot n° 2 en deux lots n° 18 et n° 19 n'était, en vertu des dispositions de l'article 2 de la délibération n° 28-2006/APS du 27 juillet 2006, pas soumise à autorisation de lotir ; que le nombre de bâtiments construits sur la même parcelle est sans incidence sur l'application de la réglementation relative à la division de parcelles ; que l'autorisation de division du lot n° 2 a été accordée le 6 février 2007 ; que l'étude de la société A2EP répond aux exigences de l'article 17 du plan d'urbanisme directeur ; qu'une seule étude géotechnique suffisait en l'espèce dès lors que les terrains d'assiette des projets de la SIC et de la SCI présentaient les mêmes caractéristiques ; qu'aucune autorisation d'occupation du domaine public n'était nécessaire, les huit places de stationnement étant implantées sur une parcelle privée ; qu'à la date du permis attaqué, les dispositions portant obligation de produire deux documents photographiques n'étaient pas en vigueur ; qu'en tout état de cause, le dossier de demande de permis de construire comportait deux montages photographiques permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement ; que ce dossier comportait, en outre, une note et un mémoire de présentation de l'opération, précisant notamment les dispositions techniques de protection en matière de collecte et de traitement des eaux ; que le projet prévoit la réalisation d'un revêtement des trottoirs, d'un nouveau collecteur des eaux usées, d'une voie de liaison, d'une aire de jeux et d'un local associatif ; que toutes les autres pièces prévues à l'article 4-1 de la délibération du 8 juin 1973 ont été fournies ; que les conditions générales de circulation ne peuvent être utilement invoquées ; que la voie de liaison entre les rues Glasser et Colnet permettra l'accès des véhicules anti-incendie ; que le pétitionnaire a pris contact avec le centre de secours de Nouméa, qui lui a demandé d'ajouter un poteau incendie ; que les remarques générales figurant dans le permis ne constituent pas des prescriptions ; qu'il importe seulement que les pièces fournies à l'appui de la demande de permis permettent au service instructeur de vérifier que le projet est compatible avec les équipements

publics existants ; qu'en l'espèce, le dossier technique comportait tous les plans des réseaux, eau potable, défense incendie et électricité ; que les deux options de branchement ne remettent pas en cause l'alimentation en eau des habitations ; qu'il n'appartient pas à la commune d'exiger une convention de passage des réseaux privés ; que les eaux usées seront traitées par la station d'épuration de l'Anse Vata ;

Vu le mémoire enregistré le 29 janvier 2008, présenté pour la Société Immobilière de Nouvelle-Calédonie, par la Selarl Reuter-de Raissac, qui conclut au rejet de la requête et à la condamnation de l'association des riverains de la rue Isidore Le Goupils à lui verser une somme de 300.000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Elle oppose la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité pour agir de l'association requérante dès lors que la feuille de présence mentionnée dans le procès-verbal de l'assemblée générale au cours de laquelle a été décidé l'engagement du présent recours n'a pas été versée au dossier ; subsidiairement, elle fait valoir que le terrain litigieux a été cédé en indivision à la SIC et au FCH ; que la SIC a signé la demande de permis en sa qualité de copropriétaire ; que cette démarche est conforme aux dispositions en vigueur ; que la commune était informée de l'identité du propriétaire de la parcelle dès lors qu'une procédure de division était en cours d'instruction et que l'autorisation de division a été délivrée le 6 février 2007, antérieurement à l'arrêté attaqué ; qu'en vertu de l'article 4-1 de la délibération modifiée n° 24 du 8 novembre 1989, il n'y a pas lieu de déposer une demande de permis de lotir pour la construction de trois bâtiments sur une même parcelle ; qu'aucune disposition n'interdit la réalisation d'une étude géotechnique commune à plusieurs opérations ; que les descentes de charges définitives des bâtiments, communiquées lors des plans d'exécution des ouvrages en concertation avec l'organisme chargé des études de sols, ne font pas partie des précisions à apporter à l'appui de la demande de permis ; que les parkings sont situés sur une propriété privée ; que la situation générale arrêtée au mois d'octobre 2006, le plan d'ensemble du rez-de-chaussée, le plan de division foncière, les deux plans d'insertion paysagère et le plan de masse fournis à l'appui de la demande de permis permettaient d'apprécier l'insertion de l'opération dans le site ; que l'ensemble des pièces requises en vertu de l'article 4-1 de la délibération du 8 juin 1973, note explicative, description des limites des lots concernés, plan parcellaire, levé d'état des lieux, plan de masse au 1/200e, plan parcellaire du projet de division et étude de VRD, ont été produites ; qu'elle n'était pas tenue de constituer une association syndicale ; qu'aucun texte n'impose la production d'une étude d'impact sur la circulation, ce qui relève de la compétence de la commune, qui a d'ailleurs prévu les crédits nécessaires à la rénovation des rues Glasser et Le Goupils ; que les plans des réseaux d'eau potable et des eaux usées ont été réalisés par le bureau d'études ETEC en concertation avec la Calédonienne des Eaux ; que le bilan de puissance électrique a été effectué par le même organisme ; qu'aucune disposition en vigueur ne prescrit la conclusion d'une convention avant le dépôt de la demande de permis ; que les plans de détails ne peuvent être effectués qu'après la délivrance du permis ;

Vu, enregistré le 16 avril 2008, le mémoire présenté pour l'association des riverains de la rue Isidore Le Goupils, tendant aux mêmes fins que la requête ;

Elle fait valoir, en outre, que la validité du procès-verbal de l'assemblée générale n'est pas subordonnée à la production d'une feuille de présence ; que le permis litigieux a été délivré à la SCI Locabra qui n'était pas habilitée à construire et ne pouvait être regardée comme le propriétaire apparent ; que la demande a été faite au nom du FCH ; que l'étude géotechnique était incomplète ; que l'emprise des parkings se situe, non sur une propriété privée, mais sur une servitude publique de passage, c'est-à-dire une voie privée ouverte au public et destinée au classement ; que la diminution de cette emprise serait de nature à compromettre la circulation

publique et le classement de la voie ; que les dispositions de la délibération du 8 juin 1973 modifiée par la délibération du 27 juillet 2007 étaient applicables à la date à laquelle a été délivré le permis litigieux ; que les deux documents photographiques requis n'ont pas été produits ; que le document graphique exigé à l'article 3-15° de la délibération susmentionnée faisait également défaut ; que la notice prévue au 16° du même article n'a pas été fournie ; que le défaut de production de ces documents entraîne la nullité du permis ; que la note exigée à l'article 4-1 ne figurait pas au dossier ; que les indications de la société concernant les eaux usées sont en contradiction avec la note de présentation annexée à la demande de permis, laquelle mentionne qu'il n'existe pas de réseau d'évacuation des eaux usées dans les rues Glasser et Le Goupils ; que seul un raccordement des eaux usées au réseau d'eau pluviales est prévu ; qu'il n'est pas établi que ces eaux seront traitées avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ; que le droit pour chaque citoyen de vivre dans un environnement équilibré consacré par la Charte de l'environnement figurant dans le préambule de la Constitution a été méconnu ;

Vu l'ordonnance en date du 14 mai 2008 fixant la clôture d'instruction au 16 juin 2008, en application des articles R. 613-1 et R. 613-3 du code de justice administrative ;

Vu, enregistré le 12 juin 2008, le mémoire présenté pour la Société Immobilière de Nouvelle-Calédonie, qui conclut aux mêmes fins que son précédent mémoire ;

Elle fait valoir, en outre, que seule une étude portant sur la stabilité du talus était exigible en vertu de l'article 17 du plan d'urbanisme directeur ; qu'il ressort des plans de situation et de division que le parking est situé sur une voie privée ; que les emplacements satisfont aux exigences de sécurité ; que la réalisation d'une voie de liaison est prévue aux fins de réguler la circulation et de permettre l'accès des pompiers ; que la réglementation prescrivant les documents graphiques n'était pas en vigueur le 23 décembre 2006, date d'expiration du délai dont disposait le maire pour réclamer des pièces complémentaires ; qu'en tout état de cause, les documents produits permettaient d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement ; qu'une note et un mémoire de présentation, parfaitement explicites en ce qui concerne la collecte et le traitement des eaux, ont joints au dossier ; que l'architecture a été conçue dans des préoccupations environnementales ; qu'un collecteur public des eaux usées financé par le programme immobilier Badamier/Caramboles a été créé pour rejoindre la station d'épuration de l'Anse Vata ; que les affirmations selon lesquelles les eaux usées seraient raccordées au réseau d'eaux pluviales sont erronées ; que le dossier technique était complet ;

Vu l'arrêté attaqué ;

Vu les autres pièces du dossier ;

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

Vu la délibération n° 28-2006/APS du 27 juillet 2006 portant réglementation des lotissements et des divisions dans la province Sud ;

Vu le plan d'urbanisme directeur de la ville de Nouméa ;

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

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 23 octobre 2008 :

- le rapport de Mme Lacau, premier conseiller ;

- les observations de Me De Greslan représentant l'ASSOCIATION DES RIVERAINS DE LA RUE ISIDORE LE GOUPILS, Me Levasseur représentant la Société immobilière de Nouvelle-Calédonie et Mme Nekoeng pour la commune de Nouméa ;

- et les conclusions de M. Briseul, commissaire du gouvernement ;

Sur les conclusions à fin d'annulation :

Considérant que, par l'arrêté attaqué n° 2007-1016 en date du 21 août 2007, le maire de Nouméa a accordé à la Société Immobilière de Nouvelle-Calédonie un permis de construire pour l'édification de trois bâtiments d'habitation sur un terrain sis rue Isidore Le Goupils ;

Considérant, en premier lieu, que la demande de permis de construire déposée le 23 novembre 2006 comporte les signatures de la société immobilière de Nouvelle-Calédonie et du Fonds calédonien de l'habitat en leur qualité de propriétaires indivis du lot n° 2 de la section Motor Pool à Nouméa, qui constituait le terrain d'assiette du projet ; qu'en l'état du dossier qui lui était soumis et en l'absence de contestation élevée sur la propriété de ce lot, la société immobilière de Nouvelle-Calédonie et le Fonds calédonien de l'habitat devaient être regardés comme les propriétaires apparents de la parcelle, sans que le maire fût tenu de vérifier cette qualité ; qu'en accordant à la société immobilière de Nouvelle-Calédonie qui justifiait de l'autorisation du propriétaire indivis et, partant, d'un titre l'habilitant à construire, le permis qu'elle sollicitait, le maire de Nouméa n'a méconnu ni les dispositions de l'article 2 de la délibération modifiée n° 19 du 8 juin 1973 aux termes desquelles : « 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. », ni celles de l'article 4-1 de la même délibération selon lesquelles : « Lorsque la demande de permis de construire porte sur la construction sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments, que le terrain d'assiette fasse l'objet d'une division en propriété ou en jouissance ou pas, le dossier présenté à l'appui de la demande, établie conformément au modèle annexé, est complété par (...) 12° Si l'opération est réalisée sur un lot issu d'une division dispensée de la procédure de lotissement en application de l'article 3 e) du décret n° 51-1135 du 21 septembre 1951, l'autorisation du propriétaire donnée au demandeur de réaliser l'opération. » ;

Considérant, en deuxième lieu, qu'aux termes de l'article 2 de la délibération n° 28-2006/APS du 27 juillet 2006 portant réglementation des lotissements et des divisions dans la province Sud : « Constituent un lotissement au sens du présent titre l'opération et le résultat de l'opération de division, en vue de l'implantation de bâtiments, ayant pour objet ou pour effet de porter le nombre de terrains issus d'une propriété foncière à plus de deux sur une période de moins de dix ans ... » ; que, par arrêté n° 2007/87 en date du 6 février 2007, le lot n° 2 de la section Motor Pool a fait l'objet d'une autorisation de division en deux lots ; que le défaut de mention de cette autorisation dans les visas de l'arrêté attaqué est sans incidence sur la légalité dudit arrêté ; que cette division en deux lots, qui ne constitue pas un lotissement au sens des dispositions précitées de l'article 2 de la délibération du 27 juillet 2006, n'était pas soumise à une autorisation de lotir ;

Considérant, en troisième lieu, qu'aux termes de l'article 17 du règlement annexé au plan d'urbanisme directeur de la ville de Nouméa : « (...) Lorsque : - le projet présente des déblais ou des remblais supérieurs à 3 mètres de hauteur, - le terrain présente des caractéristiques spécifiques ou qu'il est sujet à des risques naturels (glissements, inondations), une étude géotechnique réalisée par un organisme compétent doit être annexée au dossier (...) » ; que, contrairement à ce que soutient l'association requérante, l'étude géotechnique réalisée par le cabinet A2EP permettait à l'administration, qui n'était pas tenue d'exiger des précisions techniques relatives aux descentes de charges, de se prononcer valablement sur la demande de permis ; que ni les dispositions précitées de l'article 17 du règlement annexé au plan d'urbanisme directeur de la ville de Nouméa, ni aucun autre texte ou principe général de droit ne faisaient obstacle à ce que les conclusions de cette étude fussent communes aux deux opérations immobilières projetées par la SCI Locabra et la société immobilière de Nouvelle-Calédonie sur la même parcelle ;

Considérant, en quatrième lieu, qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que les huit emplacements du parking attenants aux bâtiments litigieux aient été édifiés sur une dépendance du domaine public ; qu'ainsi, le moyen tiré du défaut d'autorisation d'occupation du domaine public est inopérant ;

Considérant, en cinquième lieu, que les dispositions du 13 de l'article 3 de la délibération n° 19 du 8 juin 1973 dans leur rédaction issue des dispositions de l'article 4 de la délibération n° 27-2006/APS du 27 juillet 2006, en vertu desquelles le dossier joint à la demande de permis de construire comporte au moins deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans le paysage proche et lointain et d'apprécier la place qu'il y occupe, ne sont entrées en vigueur que postérieurement à la date limite dont disposait le maire, en vertu de l'article 5 de la délibération du 8 juin 1973, pour inviter le pétitionnaire à compléter son dossier ; que, par suite, l'association requérante ne peut sérieusement invoquer la violation de ces dispositions ;

Considérant, en sixième lieu, qu'aux termes de l'article 4-1 de la délibération du 8 juin 1973 : « Lorsque la demande de permis de construire porte sur la construction sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments, que le terrain d'assiette fasse l'objet d'une division en propriété ou en jouissance ou pas, le dossier présenté à l'appui de la demande, établie conformément au modèle annexé, est complété par : 1° Une note exposant l'opération, précisant ses objectifs et indiquant les dispositions prévues pour assurer le respect de l'environnement, répondre aux besoins en équipements publics ou privés découlant de l'opération projetée (...) ; qu'il ressort des pièces du dossier que la note de présentation prévue à l'article 4-1 précité de la délibération du 8 juin 1973 était annexée à la demande de permis de construire ; qu'ainsi le moyen tiré de ce que ce document n'aurait pas été joint au dossier manque en fait ; qu'aucune disposition applicable en l'espèce n'imposait au pétitionnaire de produire une étude d'impact du projet sur la circulation ; qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que les autres pièces exigées à l'article 4.1 de la délibération du 8 juin 1973 n'auraient pas été produites à l'appui de la demande de permis de construire ; qu'il suit de là que le moyen tiré de ce que ledit permis aurait été délivré au vu d'un dossier incomplet doit être écarté ;

Considérant, en septième lieu, qu'en admettant que l'association des riverains de la rue Isidore Le Goupils ait entendu invoquer la violation des dispositions de l'article 16 de la délibération du 8 juin 1973 aux termes desquelles : « Le permis de construire peut être refusé (...) si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès (...) » et celles de l'article 18 de la même délibération en

vertu desquelles : « 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 (...) », 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 ne ressort pas des pièces du dossier que les conditions d'accès direct aux constructions autorisées par l'arrêté attaqué seraient insuffisantes eu égard à la nature et à l'importance des travaux envisagés ;

Considérant, enfin, qu'aux termes de l'article 21 de la délibération n° 19 du 8 juin 1973 : « L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation (...) doivent être assurés dans les conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement (...) » ; que l'association requérante ne peut sérieusement faire grief à l'administration d'avoir délivré le permis contesté sans que l'ensemble des prescriptions concernant les réseaux d'assainissement, de distribution d'eau et d'électricité aient été exécutées ; que le principe de précaution ne peut être utilement invoqué à l'appui de la contestation d'une autorisation relevant de la législation relative à l'urbanisme ;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur la fin de non-recevoir opposée par la Société Immobilière de Nouvelle-Calédonie, que l'association des riverains de la rue Isidore Le Goupils n'est pas fondée à demander l'annulation du permis de construire délivré le 21 août 2007 à la société immobilière de Nouvelle-Calédonie ;

Sur les conclusions présentées au titre 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 soit mise à la charge de la commune de Nouméa, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, la somme que l'association des riverains de la rue Isidore Le Goupils demande au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens ; que la demande présentée au même titre par la commune de Nouméa, qui n'a pas eu recours au ministère d'avocat et ne se prévaut pas de frais spécifiques exposés par elle en indiquant leur nature, doit être rejetée ; qu'en revanche, il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de condamner sur le même fondement la société requérante à verser à la Société Immobilière de Nouvelle-Calédonie une somme de 60.000 F CFP ;

D E C I D E :

Article 1er : La requête de l'association des riverains de la rue Isidore Le Goupils est rejetée.

Article 2 : l'association des riverains de la rue Isidore Le Goupils versera à la Société Immobilière de Nouvelle-Calédonie une somme de 60.000 F CFP au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Les conclusions présentées par la commune de Nouméa au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative et le surplus des conclusions de la Société Immobilière de Nouvelle-Calédonie présentées au même titre sont rejetés.