

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NOUVELLE-CALEDONIE**

N° 1800473

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 1^{ER}
RUE (...)**

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

**M. Briquet
Rapporteur**

**Le Tribunal administratif
de Nouvelle-Calédonie,**

**Mme Peuvrel
Rapporteur public**

**Audience du 12 décembre 2019
Lecture du 16 janvier 2020**

Vu la procédure suivante :

Par un jugement du 16 mai 2019, le tribunal administratif, examinant la requête présentée le 3 décembre 2018 par le syndicat des copropriétaires du 1^{er} rue (...) en vue d'obtenir l'annulation de l'arrêté n° 2018/766 du 3 octobre 2018, par lequel le maire de Nouméa a délivré à la SCI Fly 2018 un permis de construire en vue de l'aménagement, sur le lot n° 64 situé 5 rue Jenner, d'une piscine et d'un bloc sanitaire avec vestiaires et débarras en complément de la villa qui existe déjà, a sursis à statuer sur la légalité du permis de construire en litige jusqu'à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement, afin de laisser la possibilité à la SCI Fly 2018 de notifier au tribunal un permis de construire modificatif régularisant le vice, tiré de la méconnaissance des règles relatives à la superficie des espaces aménagés en espaces plantés en pleine terre fixées par l'article UB1 13 du plan d'urbanisme directeur de Nouméa, qui affectait le permis initial.

Par un mémoire en défense, enregistré le 29 mai 2019, la SCI Fly 2018 a transmis le permis modificatif qui lui a été accordé le 22 mai 2019, en faisant valoir que celui-ci a régularisé le vice qui affectait le permis initial.

Par un mémoire en défense, enregistré le 9 juillet 2019, la commune de Nouméa a également produit le permis modificatif délivré le 22 mai 2019 à la SCI Fly 2018, en soutenant elle aussi que celui-ci a régularisé le vice qui affectait le permis initial.

Par un mémoire, enregistré le 8 septembre 2019, le syndicat des copropriétaires du 1^{er} rue (...), désormais représenté par Me Loste, maintient ses conclusions à fin d'annulation de l'arrêté n° 2018/766 du 3 octobre 2018, demande en outre l'annulation du permis modificatif délivré le 22 mai 2019 à la SCI Fly 2018, et sollicite enfin dorénavant, au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, une somme de 250 000 F CFP qui devra lui être versée conjointement par la commune de Nouméa et la SCI Fly 2018.

Il soutient que :

- l'arbre à ombrage, qui permet de satisfaire à présent aux exigences posées par l'article UB1 13 du plan d'urbanisme directeur de Nouméa en matière de superficie d'espaces verts, n'est représenté sur aucun des plans du dossier de demande de permis modificatif ;

- le permis modificatif, lorsqu'il cite à son article 1^{er} les modifications apportées par le pétitionnaire à son projet, ne mentionne pas que les dimensions et la surface de la piscine ont été modifiées, que le parking n'est plus en dalle végétale mais partiellement bétonné, et que le porche d'entrée de la villa d'habitation est désormais supprimé ;

- la suppression du porche d'entrée de la villa d'habitation n'a donné lieu à aucune autorisation préalable du service de la culture ;

- le dossier de demande de permis modificatif ne permet pas d'apprécier si les épaisseurs végétales sur rue répondent aux exigences posées par l'article UB1 13 du plan d'urbanisme directeur de Nouméa, lequel prévoit sur ce point qu'« (...) / Une épaisseur végétale sur la rue devra être créée ou conservée pour une continuité du fil vert des jardins. / (...). » ;

- en tout état de cause, une telle continuité est ici rompue par l'implantation de places de stationnement en limite de voies publiques ;

- le tribunal de céans a considéré de manière purement péremptoire et sans aucun élément probant au point n° 19 de son jugement avant-dire droit du 16 mai 2019 que la piscine qui sera construite ne sera destinée qu'à accueillir des cours de natation organisés à l'attention des jeunes enfants ;

- le projet modifié n'offre plus une accessibilité suffisante aux personnes handicapées à mobilité réduite, en violation de l'article 15 de la délibération n° 315 du 30 août 2013 ;

- enfin, le respect de la délibération n° 23/CP du 1^{er} juin 2010 imposera au pétitionnaire d'implanter une barrière d'une hauteur minimum d'un mètre entre les plages en dur entourant la piscine et la pelouse, ce qui créera des difficultés d'accès pour les services de secours et de lutte contre l'incendie.

Par un mémoire en défense, enregistré le 8 novembre 2019, la commune de Nouméa conclut au rejet des nouvelles conclusions présentées par le syndicat des copropriétaires du 1^{er} rue (...).

Elle soutient qu'aucun des nouveaux moyens soulevés par le requérant ne permet de démontrer l'existence d'une illégalité.

Par un mémoire en défense, enregistré le 11 novembre 2019, la SCI Fly 2018 conclut elle aussi au rejet des nouvelles conclusions présentées par le syndicat des copropriétaires du 1^{er} rue (...).

Elle soutient que :

- ces nouvelles conclusions, présentées après l'expiration du délai mentionné à l'article R. 600-2 du code de l'urbanisme, sont tardives ;

- en tout état de cause, aucun des nouveaux moyens soulevés par le requérant ne permet de démontrer l'existence d'une illégalité.

Par un mémoire, enregistré le 8 décembre 2019, le syndicat des copropriétaires du 1^{er} rue (...) reprend les conclusions et les moyens qu'il avait développés dans son mémoire du 8 septembre 2019, et soutient en outre que, si jamais l'un des arbres représentés sur les plans du dossier de demande de permis devait être qualifié d'arbre à ombrage, il serait intéressant de voir si cela est cohérent avec les règles de distance à respecter pour un arbre d'une hauteur importante par rapport aux limites, par rapport aux voies publiques, et du fait que l'on est à une intersection de deux rues.

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 ;
- le code de l'urbanisme ;
- le code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie ;
- la délibération n° 23/CP du 1^{er} juin 2010 ;
- l'arrêté n° 2010-3069/GNC du 14 septembre 2010 ;
- la délibération n° 315 du 30 août 2013 ;
- 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 du 12 décembre 2019 :

- le rapport de M. Briquet, premier conseiller,
- les conclusions de Mme Peuvrel, rapporteur public,
- et les observations de Me Bull de la Selarl Juriscal avocat du syndicat des copropriétaires du 1^{er} rue (...), de Mme Bazin représentante de la mairie de Nouméa et de Me Charlier avocate de la SCI Fly 2018.

Considérant ce qui suit :

1. Par un jugement avant-dire droit du 16 mai 2019, le présent tribunal a sursis à statuer sur la légalité du permis de construire délivré le 3 octobre 2018 par le maire de Nouméa à la SCI Fly 2018 en vue de l'aménagement, sur le lot n° 64 situé 5 rue Jenner, d'une piscine et d'un bloc sanitaire avec vestiaires et débarras en complément de la villa qui existe déjà, afin de laisser la possibilité à cette société de régulariser le vice, tiré de la méconnaissance des règles relatives à la superficie des espaces aménagés en espaces plantés en pleine terre fixées par l'article UB1 13 du plan d'urbanisme directeur de Nouméa, qui affectait ce permis. Un permis modificatif lui ayant été délivré à cet effet le 22 mai 2019, il y a lieu de se prononcer sur la régularisation du vice susmentionné, ainsi que sur les nouveaux moyens soulevés par le requérant à l'encontre de ce second permis.

Sur le surplus des conclusions à fin d'annulation :

Sur la régularisation du vice constaté au point n° 11 du jugement avant-dire droit du 16 mai 2019 :

2. Aux termes de l'article UB1 13 du plan d'urbanisme directeur de Nouméa : « (...) / *Les espaces libres environnant les constructions et les aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. / (...) / En cas d'aire de stationnement en plein air, un arbre à ombrage sera planté et correctement protégé à raison d'un arbre toutes les 4 places. Chaque arbre comptera à hauteur de 10 m² dans le calcul des espaces verts exigés. / (...) / Dans le sous-secteur UB1p (...), la superficie de ces espaces aménagés en espaces plantés en pleine terre ne doit pas être inférieure à 25 % de la superficie totale du terrain. Les dalles végétalisées compteront à hauteur de 50 % de leur surface dans le calcul des espaces verts exigés. ».*

3. En l'espèce, les plans joints au dossier de demande de permis modificatif laissent apparaître une augmentation substantielle de la surface d'espaces verts, laquelle est passée de 84,815 m² dans le projet initial à 113,10 m² dans le projet révisé, avec 103,10 m² de jardins et un arbre à ombrage planté à proximité de l'aire de stationnement en plein air qui est représenté sur le plan de masse, contrairement à ce qu'allègue le requérant, et qui doit être comptabilisé à hauteur de 10 m², conformément aux dispositions susmentionnées. Correspondant à 25,70 % de la superficie totale du terrain, cette surface d'espaces verts satisfait désormais aux exigences posées par l'article UB1 13. Dans ces conditions, le permis modificatif octroyé le 22 mai 2019 a bien régularisé le vice qui affectait le permis initial. Une annulation ne pourra dès lors être prononcée que si l'un des nouveaux moyens, qui ont été soulevés par le syndicat des copropriétaires du 1^{er} rue (...) dans le mémoire qu'il a déposé postérieurement à l'adoption du permis modificatif, se révèle fondé.

Sur les autres moyens soulevés par le syndicat des copropriétaires du 1^{er} rue (...) :

4. Le requérant fait valoir en premier lieu que le permis modificatif, lorsqu'il cite à son article 1^{er} les modifications apportées par le pétitionnaire à son projet, ne mentionne pas que « *les dimensions et la surface de la piscine ont été modifiées* », que « *le parking n'est plus en dalle végétale mais partiellement bétonné* », et que « *le porche d'entrée de la villa d'habitation est désormais supprimé* ».

5. Toutefois, s'il est vrai que la liste figurant à l'article 1^{er} du permis n'est pas exhaustive et ne rappelle pas l'intégralité des changements opérés, il n'en demeure pas moins, d'une part, que ledit article 1^{er} ne limite pas l'autorisation qu'il délivre aux seuls éléments d'une telle liste, mais prend au contraire le soin de préciser que « *le permis modificatif est accordé pour les travaux décrits dans la demande présentée [par la SCI Fly 2018]* », et d'autre part, que l'ensemble des remaniements visés par le requérant étaient apparents dans le dossier de demande de permis modificatif. Ainsi, il doit être considéré non seulement que ces remaniements ont été pris en compte par l'auteur du permis contesté mais également qu'ils ont été approuvés. Dans ces conditions, le moyen susmentionné ne peut en tout état de cause qu'être écarté.

6. Le syndicat des copropriétaires du 1^{er} rue (...) soutient en deuxième lieu que la suppression du porche d'entrée de la villa d'habitation n'a donné lieu à aucune autorisation préalable du service de la culture. Cependant, en se bornant à faire valoir à cet égard qu'une telle obligation de consultation résulte manifestement « *des dispositions applicables au secteur UB1p, dans lequel les entités patrimoniales doivent être protégées* » sans préciser à aucun moment sur quel article il entend se fonder, le requérant n'assortit pas son moyen de suffisamment de précisions pour pouvoir en apprécier le bien-fondé.

7. Il soutient en troisième lieu que, si jamais - comme l'a fait le tribunal au point n° 3 du présent jugement - l'un des arbres représentés sur les plans du dossier de demande de permis devait être qualifié d'arbre à ombrage, « *il serait intéressant de voir si cela est cohérent avec les règles de distance à respecter pour un arbre d'une hauteur importante par rapport aux limites, par rapport aux voies publiques, et du fait que l'on est à une intersection de deux rues* ». Toutefois un tel moyen, qui ne constitue qu'un simple questionnement, n'est pas assorti de suffisamment de précisions pour pouvoir en apprécier la portée.

8. Il fait valoir en quatrième lieu, d'une part, que le dossier de demande de permis modificatif ne permet pas d'apprécier si les épaisseurs végétales sur rue répondent aux exigences posées par l'article UB1 13 du plan d'urbanisme directeur de Nouméa, lequel prévoit sur ce point qu'« (...) / *Une épaisseur végétale sur la rue devra être créée ou conservée pour une continuité du fil vert des jardins.* / (...). », et d'autre part qu'en tout état de cause, une telle continuité est ici rompue par l'implantation de places de stationnement en limite de voies publiques.

9. Cependant le plan de masse, sur lequel est représentée la végétation envisagée par le projet, permet en l'espèce de vérifier si les exigences susmentionnées ont été respectées. Par ailleurs, la continuité demandée par l'article UB1 13 ne présente pas un caractère absolu, ni n'a pour objet de régir l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, laquelle est encadrée par des dispositions spécifiques, prévues par l'article UB1 7. Elle ne saurait, par suite, faire en elle-même obstacle à l'implantation en limite de voie d'une construction, d'un accès, ou d'une aire de stationnement, et ce d'autant moins que l'article UB1 13 ne pose à leur égard qu'une seule restriction, qui figure à son alinéa 1^{er}, lequel dispose que « *Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement devront être implantées de manière à préserver les arbres existants et les ensembles végétaux existants* ». Dans ces conditions, et dans la mesure enfin où la configuration des espaces verts proposée par le projet assurera ici une continuité du fil vert des jardins sur les deux rues entourant le lot en cause, à savoir la rue Jenner et la rue (...), aucune méconnaissance du plan d'urbanisme directeur ne sera susceptible d'être retenue au titre des épaisseurs végétales.

10. Il soutient en cinquième lieu que le tribunal de céans a considéré « *de manière purement péremptoire et sans aucun élément probant* » au point n° 19 de son jugement avant-dire droit du 16 mai 2019 que la piscine qui sera construite ne sera destinée qu'à accueillir des cours de natation organisés à l'attention des jeunes enfants. Cependant, le présent tribunal n'ayant pas vocation à être juge de son propre jugement, un tel moyen sera ici écarté comme étant inopérant. Il appartiendra au requérant, s'il s'y croit fondé, de soulever une telle argumentation dans le cadre de l'appel qu'il aura éventuellement introduit à l'encontre du jugement avant-dire droit du 16 mai 2019.

11. Il fait valoir en sixième lieu que le projet modifié n'offre plus une accessibilité suffisante aux personnes handicapées à mobilité réduite, en violation de l'article 15 de la délibération n° 315 du 30 août 2013.

12. Toutefois, ledit projet n'est pas plus en pente et ne comporte pas plus d'escalier que le projet initial, qui avait été jugé conforme à l'article susmentionné au point n° 23 du jugement avant-dire droit du 16 mai 2019. Par ailleurs, et contrairement à ce qu'allègue l'intéressé, la végétalisation accrue qu'il prévoit ne saurait ici être regardée comme introduisant un obstacle présentant des difficultés particulières d'accès, eu égard d'une part à la possibilité d'implanter des dispositifs mobiles antidérapants permettant de circuler sur le gazon, sur la partie d'espace

vert qui devra être franchie depuis la rue Jenner pour atteindre la piscine et les vestiaires, et compte-tenu d'autre part de la présence d'une large entrée, rue (...), qui offre un accès direct sur la piscine sans avoir à passer par le long couloir végétalisé mentionné par le requérant. Enfin, si l'intéressé soutient que le projet aurait dû comporter une place de stationnement adaptée aux personnes handicapées à mobilité réduite ainsi que des toilettes d'une largeur minimale de 0,83 mètres, en lieu et place des 0,73 mètres envisagés pour les deux cabinets prévus dans le dossier de demande, il doit néanmoins être relevé que l'article 16 de la délibération n° 315 du 30 août 2013, qui dispose que « *Le gouvernement précise dans un arrêté les mesures qui permettront l'accessibilité, la circulation et la mise à l'abri dans les établissements recevant le public, des personnes handicapées ou à mobilité réduite.* », n'a donné lieu à l'adoption d'aucun arrêté, ce qui ne permettait pas d'imposer en l'espèce au pétitionnaire des mesures aussi ciblées, et ce d'autant moins que le public visé sera ici constitué de jeunes enfants qui ne feront pas la même taille et le même poids que des adultes et ne seront ainsi pas soumis aux mêmes contraintes, au regard notamment des modalités d'assistance par des tierces personnes. Dans ces conditions, aucune violation de l'article 15 de la délibération n° 315 du 30 août 2013 n'apparaît constituée vis-à-vis du projet modifié.

13. Il soutient en dernier lieu que le respect de la délibération n° 23/CP du 1^{er} juin 2010 imposera au pétitionnaire d'implanter une barrière d'une hauteur minimum d'un mètre entre les plages en dur entourant la piscine et la pelouse, ce qui créera des difficultés d'accès pour les services de secours et de lutte contre l'incendie.

14. Toutefois, et ainsi qu'il a déjà été jugé au point n° 21 du jugement avant-dire droit du 16 mai 2019, le maire de Nouméa, lorsqu'il a instruit la demande qui lui était présentée, n'avait pas à s'assurer que les dispositions de la délibération n° 23/CP du 1^{er} juin 2010 n'avaient pas été méconnues. Dans ces conditions, il importe peu qu'une barrière doive être éventuellement implantée à l'avenir. Seul compte le projet tel qu'il a été soumis au maire. Or, celui-ci ne comporte aucune barrière. Par conséquent, aucune difficulté d'accès n'existait. Ledit maire a dans ces conditions pu à bon droit autoriser sur ce point le projet modifié, sans avoir à présager des changements qui seront susceptibles d'intervenir dans le futur et qui nécessiteront le cas échéant une nouvelle autorisation d'urbanisme.

15. Compte-tenu de l'ensemble de ce qui précède et de l'absence désormais de toute illégalité susceptible d'être relevée, l'intégralité des conclusions à fin d'annulation ne pourra qu'être rejetée, au fond et sans même qu'il soit besoin d'examiner la nouvelle fin de non-recevoir opposée par la SCI Fly 2018 dans son mémoire du 11 novembre 2019.

Sur les conclusions tendant à l'application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

16. 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 et de la SCI Fly 2018, qui ne sont pas, dans la présente instance, les parties perdantes, la somme que le syndicat des copropriétaires du 1^{er} rue (...) demande au titre des frais exposés par lui et non compris dans les dépens. Il n'y a en outre pas lieu, en l'espèce, de mettre à la charge du requérant la somme demandée au même titre par la SCI Fly 2018.

D E C I D E :

Article 1^{er} : La requête du syndicat des copropriétaires du 1^{er} rue (...) est rejetée.

Article 2 : Les conclusions présentées par la SCI Fly 2018 sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.