

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NOUVELLE-CALEDONIE**

N° 1900398

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SCI DU CHAMP DE COURSE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Briquet
Rapporteur

Le Tribunal administratif
de Nouvelle-Calédonie

Mme Peuvrel
Rapporteur public

Audience du 16 janvier 2020
Lecture du 13 février 2020

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée le 2 octobre 2019, la SCI du champ de course, représentée par la SELARL de Greslan-Lentignac, demande au Tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté n° 2019/59 du 8 février 2019, par lequel le maire de Nouméa a délivré à la SARL PCS un permis de construire en vue de réaliser un bâtiment R+2+sous-sol à usage de logements dans le lot n° 30 du lotissement Ballande situé rue de Paris ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Nouméa une somme de 500 000 F CFP, sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- sa requête est recevable ;
- la machinerie d'ascenseur, qui mesure 3,25 mètres de haut et ne peut bénéficier de l'exemption prévue par l'article 11 du plan d'urbanisme directeur de Nouméa, doit être réintégrée au calcul du nombre de niveaux, ce qui conduit à devoir requalifier le projet comme tendant non pas à la réalisation d'un immeuble R+2 mais à celle d'un bâtiment R+3, et amène à constater à la fois une incomplétude du dossier de demande de permis, dans la mesure où celui-ci ne comportait pas les documents exigés par le 5° de l'article PS. 221-15 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie pour les bâtiments d'habitation de 3^{ème} famille, catégorie dont relève les immeubles à usage de logements R+3, ainsi qu'une méconnaissance de la limite de niveaux fixée par l'article UB1 6 du plan d'urbanisme directeur de Nouméa ;
- la construction en litige, située selon l'étude géotechnique réalisée à la demande de la SARL PCS dans une zone inondable et sujette à d'importants risques de raz-de-marée, ne prévoit

aucun dispositif de purge de l'eau de nature à garantir la sécurité des futurs résidents de cette construction ;

- enfin, la demande de permis de construire aurait dû être refusée sur le fondement de l'article 8 du plan d'urbanisme directeur de Nouméa.

Par un mémoire en défense, enregistré le 5 décembre 2019, la commune de Nouméa conclut au rejet de la requête.

Elle soutient que :

- la requête, présentée après l'expiration du délai mentionné à l'article R. 600-2 du code de l'urbanisme, est tardive ;

- en outre, la SCI du champ de course ne justifie pas de l'existence d'un intérêt à agir répondant aux exigences posées par l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme ;

- en tout état de cause, aucun des moyens soulevés n'est fondé.

Par un mémoire en défense, enregistré le 17 décembre 2019, la SARL PCS, représentée par Me Laffitte, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 600 000 F CFP soit mise à la charge de la requérante au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la requête, présentée après l'expiration du délai mentionné à l'article R. 600-2 du code de l'urbanisme, est tardive ;

- en outre, la SCI du champ de course ne justifie pas de l'existence d'un intérêt à agir répondant aux exigences posées par l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme ;

- en tout état de cause, aucun des moyens soulevés n'est fondé.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

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

- le code de l'urbanisme ;

- le code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie ;

- la délibération n° 29-2006/APS du 27 juillet 2006 ;

- 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 16 janvier 2019 :

- le rapport de M. Briquet, premier conseiller,

- les conclusions de Mme Peuvrel, rapporteur public,

- et les observations de Me Lentignac, avocat de la SCI du champs de course et de M. Panaye, représentant la commune de Nouméa.

Considérant ce qui suit :

1. La SARL PCS a déposé une demande de permis de construire le 8 novembre 2018 en vue de réaliser un bâtiment R+2+sous-sol à usage de logements dans le lot n° 30 du lotissement Ballande situé rue de Paris à Nouméa. Le maire de cette commune a fait droit à cette demande par un arrêté du 8 février 2019, dont la requérante demande à présent l'annulation.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. La requérante soutient en premier lieu que la machinerie d'ascenseur implantée sur la dalle du toit mesure 3,25 mètres de haut et ne peut de ce fait bénéficier de l'exemption prévue par l'article 11 du plan d'urbanisme directeur de Nouméa, lequel dispose que « (...) /Ne sont pris en compte ni dans le calcul de la hauteur, ni dans le nombre de niveaux : / (...) / - les éléments techniques tels que cage d'escalier, machinerie d'ascenseurs, dispositifs de climatisation, locaux poubelles à condition que leur surface totale soit inférieure à 40,00 m² et la hauteur inférieure à 3,00 mètres, / (...). ». Cette machinerie doit par conséquent selon eux être réintégrée au calcul du nombre de niveaux, ce qui conduit à devoir requalifier le projet comme tendant non pas à la réalisation d'un immeuble R+2 mais à celle d'un bâtiment R+3, et amène à constater à la fois une incomplétude du dossier de demande de permis, dans la mesure où celui-ci ne comportait pas les documents exigés par le 5° de l'article PS. 221-15 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie pour les bâtiments d'habitation de 3^{ème} famille, catégorie dont relève les immeubles à usage de logements R+3, ainsi qu'une méconnaissance de la limite de niveaux fixée par l'article UB1 6 du plan d'urbanisme directeur de Nouméa, qui exige que « *Sur les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 9 ares, la hauteur des constructions, mesurée en tout point du terrain, de la dalle la plus basse hors sous-sol ou de la base des pilotis ou soubassements ou de la partie du sous-sol partiellement enterré dépassant du terrain naturel après travaux de terrassement, jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas excéder 9,60 mètres et R+2.* ». ».

3. Toutefois, et contrairement à ce qu'allègue la requérante, la hauteur de la machinerie d'ascenseur ne doit pas ici être calculée par rapport au point 1083 cm du plan de coupes n° 7, point qui correspond à la face inférieure de la dalle du toit ou en d'autres termes au plafond du niveau R+2 et fait encore partie de celui-ci, mais en prenant pour point de départ le repère 1108 cm, qui équivaut à la face supérieure de cette dalle. Ainsi située entre les marques 1108 cm et 1408 cm du plan de coupes susmentionné, ladite machinerie mesure en l'espèce 3 mètres et ne devait dès lors pas être prise en compte dans le calcul du nombre de niveaux par application des dispositions précitées de l'article 11 du plan d'urbanisme directeur de Nouméa. Dans ces conditions, l'immeuble en cause devait bien être regardé comme un bâtiment R+2, et aucune méconnaissance des articles PS. 221-15 et UB1 6 ne pourra être retenue.

4. L'intéressée fait valoir en deuxième lieu que la construction en litige, située selon l'étude géotechnique réalisée à la demande de la SARL PCS dans une zone inondable et sujette à d'importants risques de raz-de-marée, ne prévoit aucun dispositif de purge de l'eau de nature à garantir la sécurité des futurs résidents de cette construction.

5. Cependant, un tel moyen manque en fait. Ainsi, tout d'abord, le projet en cause, qui n'est pas situé dans une zone classée comme inondable par le plan d'urbanisme directeur de Nouméa, n'était soumis à aucune règle de constructibilité particulière. Ensuite, et contrairement à ce qu'allègue la requérante, l'étude géotechnique susmentionnée ne fait nullement état de forts risques, mais se contente d'indiquer qu'« *En l'absence de donnée cartographique sur l'aléa*

d'inondation sur la ville de Nouméa, aucune information ne peut être fournie » et qu'« On tiendra compte au vu de la faible altitude du terrain et qu'il est situé en zone de risque tsunami que la zone est potentiellement inondable en cas de forte intempérie ». Enfin, le plan n° 11 du dossier de demande de permis de construire laisse ici apparaître l'implantation dans le parking souterrain d'un système d'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public précédé d'un séparateur hydrocarbure « 6L/S » qui est en tout point conforme aux prescriptions du permis, lesquelles exigent que « Les eaux de ruissellement en provenance des surfaces imperméabilisées devront être collectées et traitées avant leur raccordement au réseau d'eaux pluviales de la parcelle par un séparateur hydrocarbure de taille nominale de 6l/seconde. ». Dans ces conditions, le projet contesté doit en l'espèce être regardé comme prévoyant bien un dispositif de purge de l'eau de nature à garantir la sécurité des futurs résidents.

6. Elle soutient en dernier lieu que la demande de permis de construire aurait dû être refusée sur le fondement de l'article 8 du plan d'urbanisme directeur de Nouméa, qui prévoit 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 des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. / (...). ».*

7. Toutefois, la rue de Paris apparaît en l'espèce d'une taille suffisante pour permettre aux services de lutte contre l'incendie d'accéder à la construction en cause. Dans ces conditions, aucune erreur manifeste d'appréciation ne saurait ici être considérée comme caractérisée.

8. Aucun des moyens soulevés par la requérante n'étant fondé, les conclusions à fin d'annulation ne pourront qu'être rejetées, au fond et sans qu'il soit besoin d'examiner les fins de non-recevoir opposées en défense.

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

9. 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, dans la présente instance, la partie perdante, la somme que la SCI du champ de course demande au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens. Il n'y a en outre pas lieu, en l'espèce, de mettre à la charge de la requérante la somme demandée au même titre en défense par la SARL PCS.

DECIDE :

Article 1^{er} : La requête de la SCI du champ de course est rejetée.

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