

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NOUVELLE-CALÉDONIE**

N° 1200269

M. et Mme X.

Mme Legrand
Rapporteur

M. Arruebo-Mannier
Rapporteur public

Audience du 22 novembre 2012
Lecture du 6 décembre 2012

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif
de Nouvelle-Calédonie

Vu la requête, enregistrée le 6 septembre 2012, présentée pour M. et Mme X. demeurant (...), par la SELARL Virginie Boiteau, avocat ; M. et Mme X. demandent au tribunal :

- d'annuler la décision en date du 5 juin 2012 par laquelle le maire de la commune de Nouméa a délivré un permis de construire à la SCI Aldebaran ;
- d'enjoindre à la commune de Nouméa de prescrire à la SCI Aldebaran l'arrêt immédiat des travaux et la remise en état initial du site ;
- 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 ;

Ils soutiennent que :

- leur requête est recevable dans la mesure où, propriétaires du terrain situé (...), ils sont les voisins directs de la parcelle d'assiette de la construction litigieuse ; qu'ils ont donc qualité et intérêt à agir ;
- le permis accordé est illégal : en premier lieu, il ne respecte pas les dispositions de l'article UB 6 du plan d'urbanisme directeur de la commune de Nouméa en prévoyant une construction en R + 3 d'une hauteur supérieure à douze mètres ; en deuxième lieu, le permis méconnaît les dispositions des articles 16 à 18 de la délibération relative à la réglementation du permis de construire de la province Sud en matière d'accès, de places de stationnement, de circulation et de sécurité publique ; en troisième lieu, la construction projetée empiète sur une servitude publique constituée par une conduite d'adduction publique d'eau potable et ne respecte pas les servitudes aéronautiques qui grèvent le lotissement au sein duquel elle se trouve ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 11 octobre 2012, présenté par la commune de Nouméa qui conclut au rejet de la requête et soutient que :

- la construction projetée ne méconnaît pas les dispositions de l'article UB 6 du PUD de Nouméa dans la mesure où, d'une part, épousant un terrain naturel en pente, elle se développe en escaliers par trames successives qui n'excèdent pas plus de trois niveaux, soit R + 2, d'autre part, la hauteur du bâtiment, calculée en tout du point du terrain au droit de chaque trame de la dalle la plus basse jusqu'à l'égout du toit, n'excède pas 9 mètres ;
- le permis ne méconnaît pas les articles 16 et suivants de la délibération du 8 juin 1973 relative à la réglementation du permis de construire de la province Sud en matière d'accès, de places de stationnement, de circulation et de sécurité publique ;
- la construction projetée ne méconnaît pas la servitude de conduite publique d'adduction en eau potable, dans la mesure où le permis subordonne le léger empiètement sur cette servitude à l'aménagement d'un revêtement souple permettant une réparation facile en cas de casse de la conduite ; le terrain d'assiette n'est, en revanche, grevé d'aucune servitude aéronautique ;

Vu l'ordonnance en date du 12 octobre 2012 fixant la clôture d'instruction au 13 novembre 2012, en application des articles R. 613-1 et R. 613-3 du code de justice administrative ;

Vu le mémoire de production enregistré le 8 novembre 2012 présenté par la commune de Nouméa ;

Vu le mémoire complémentaire enregistré le 16 novembre 2012 présenté par M. et Mme X. qui conclut aux mêmes fins que précédemment par les mêmes moyens ;

Vu la décision attaquée ;

Vu les autres pièces du dossier ;

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

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 22 novembre 2012 ;

- le rapport de Mme Legrand, rapporteur ;
- les conclusions de M. Arruebo-Mannier, rapporteur public ;
- et les observations de Me Boiteau, avocat de M. et Mme X., et de Mme Rodriguez, représentant la commune de Nouméa ;

Vu la note en délibéré enregistrée le 30 novembre 2012 présentée par la commune de Nouméa ;

1. Considérant que, par un arrêté en date du 5 juin 2012 publié le lendemain et notifié le surlendemain, le maire de la commune de Nouméa a accordé à la SCI Aldebaran un permis de construire aux fins d'édifier un immeuble de quinze logements en R + 2 sur le lot n° 73 du lotissement Tonnelier situé aux 10 rue du Maréchal Juin et 27 rue Charles Carret dans le quartier de Magenta dont il est constant qu'il se situe en zone UB du plan d'urbanisme directeur de la commune de Nouméa ; que M. et Mme X., dont l'intérêt à agir compte tenu de leur qualité de

voisins immédiats de la construction projetée n'est pas contesté, poursuivent l'annulation dudit permis ;

Sur les conclusions à fin d'annulation du permis de construire :

En ce qui concerne la méconnaissance de l'article UB 6 du plan d'urbanisme directeur (PUD) de la commune de Nouméa :

2. Considérant qu'aux termes de l'article UB 6 dudit plan : « Les sous-sols totalement enterrés, invisibles et en déblais (sauf trémie d'entrée et de sortie) ne sont comptés ni dans les hauteurs, ni dans le nombre des niveaux. La hauteur des constructions, mesurée en tout point du terrain, de la dalle la plus basse hors sol ou de la case des pilotis, ou soubassements jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas excéder : pour une parcelle supérieure à 9 ares et inférieure à 40 ares = 9 mètres et $R + 2$ » ; que la hauteur de la construction projetée doit s'apprécier entre l'égout du toit et le sol immédiatement situé à l'aplomb et non le point le plus bas de l'ensemble de la parcelle ;

3. Considérant que le projet querellé consiste en l'édification d'une résidence de trois bâtiments imbriqués, et non simplement juxtaposés, construits en escalier sur une parcelle d'une superficie de 1225 m² affectée d'une pente de 20 % ; qu'il ressort du plan de coupe AA joint au dossier de demande de permis de construire que les bâtiments 1 et 2 sont dotés d'une toiture terrasse entourée et protégée par un garde-corps ; que le dernier niveau des bâtiments 2 et 3 se prolonge sur le bâtiment qui leur est adjacent par une construction qui ne peut être regardée comme de faible importance ; qu'il s'ensuit qu'en deux zones la construction dépasse à la fois le nombre de niveaux admis ($R + 3$ au lieu de $R + 2$) et la hauteur de 9 mètres autorisée, puisqu'à la jointure des bâtiments 1 et 2, la hauteur est de 11,75 m (33,90 – 22,15), tandis qu'à la jointure des bâtiments 2 et 3, la hauteur est de 11,63 mètres (36,78 – 25,15) ; qu'il suit de là que le moyen tiré de la méconnaissance de l'article UB 6 du PUD de Nouméa est fondé et de nature à entacher d'illégalité le permis de construire attaqué ; que les conclusions de M. et Mme X. tendant à l'annulation de la décision en date du 5 juin 2012 par laquelle le maire de la commune de Nouméa a délivré un permis de construire à la SCI Aldebaran doivent être accueillies ;

4. Considérant, en revanche, que les autres moyens de la requête n'apparaissent pas fondés ;

En ce qui concerne la méconnaissance des articles 16 et 18 de la délibération modifiée du 8 juin 1973 relative au permis de construire dans la province Sud :

5. Considérant qu'aux termes de l'article 16 de ladite délibération : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la... sécurité publique. Il peut, en particulier, être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic... » ; et qu'aux termes de l'article 18 de cette même délibération : « 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. Il peut être subordonné : 1/ à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ; 2/ à la réalisation

d'aménagement particulier concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation. »
;

6. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que l'accès à la construction projetée s'effectue, d'une part, par la rue Charles Carret, d'autre part, par la rue du Maréchal Juin ; que si, d'après les documents graphiques, ces entrées se situent à proximité de virages, la présence de ceux-ci ne suffit pas, en elle-même, à établir la dangerosité des accès aux bâtiments ; que non seulement l'arrêté portant permis de construire a prévu la mise en place d'entrées charretières dotées d'une légère pente afin que les eaux de ruissellement ne pénètrent pas sur la parcelle, mais la commune de Nouméa affirme sans être contredite que la rue Charles Carret, qui permet la desserte de dix logements, est une voie secondaire à faible circulation, tandis que la rue du Maréchal Juin, qui dessert les cinq autres logements, est équipée de coussins berlinois à proximité de la parcelle d'assiette de la construction projetée afin de ralentir la vitesse des automobilistes à ses abords ; que les requérants n'établissent pas que la largeur des rues Carret et Juin serait insuffisante au regard de la circulation actuelle et de celle qui serait induite par la création de l'immeuble projeté ni que la configuration des accès à la parcelle induirait des risques pour la sécurité publique ; que, s'ils se plaignent de l'insuffisance des places de stationnement prévues au regard du nombre de résidents potentiels de la future construction et soutiennent que « le coefficient de 2 [places] par appartement est en réalité insuffisant » « compte tenu [de la pratique du] stationnement sauvage aux abords des parkings », ils ne font état d'aucune disposition précise qui serait méconnue par la prévision de 25 places de stationnement pour 50 habitants ; qu'en tout état de cause, le nombre de places prévu est conforme aux dispositions de l'article UB 12 du PUD de Nouméa ; qu'il suit de là que le moyen tiré de l'erreur manifeste d'appréciation dont serait entaché le permis accordé au regard des exigences de stationnement, de circulation, d'accès et de sécurité doit être écarté comme non démontré ;

En ce qui concerne la méconnaissance de servitudes :

7. Considérant, en premier lieu, que si les requérants soutiennent que le permis de construire a été délivré en méconnaissance des servitudes aéronautiques grevant le lotissement au sein duquel se situe la parcelle d'assiette de la construction projetée, ils n'apportent aucun élément de nature à l'établir ; qu'au contraire, l'extrait du cahier des charges du lotissement Tonnelier qu'ils versent au dossier fait état au point IX de « l'absence de servitude aéronautique de dégagement de l'aérodrome de Magenta » ;

8. Considérant, en second lieu, que le permis attaqué mentionne l'existence d'une conduite d'adduction d'eau potable implantée le long de la limite ouest de la parcelle d'assiette de la construction projetée qui crée une servitude de fait de 3 mètres axée sur la dite conduite ; que, s'il pose le principe qu'« aucune construction et aucune plantation ne sera autorisée dans l'emprise de la servitude », il indique toutefois que « la rampe d'accès au bâtiment ainsi que les parties du parking empiétant dans l'emprise de la servitude devront être réalisées en enrobé afin de faciliter les interventions de la Calédonienne des Eaux en cas de casse de la conduite d'eau sans avoir à toucher à la structure du bâtiment...Une protection mécanique type dalle de répartition (parking du rez-de-chaussée) devra être prévue au droit de la conduite pour le passage des véhicules. Celle-ci devra avoir ses fondations hors de l'emprise de la servitude. » ; que ces prescriptions reprennent les préconisations émises le 13 mars 2012 par la Calédonienne des Eaux consultée pour avis technique sur le projet de construction envisagé ; que, dans la mesure où le permis de construire accordé est assorti d'une prescription spéciale destinée à garantir le bon fonctionnement, l'entretien et la conservation d'une canalisation protégée par une servitude, M. et Mme X. ne sont pas fondés à prétendre que la construction projetée serait de nature à porter atteinte à la servitude en cause ;

Sur les conclusions à fin d'injonction :

9. Considérant que le présent jugement n'implique pas nécessairement qu'une mesure d'exécution soit prise, de sorte que les conclusions tendant à ce que le Tribunal prescrive à la commune de Nouméa d'enjoindre l'arrêt immédiat des travaux et la remise en état initial du site doivent être rejetées ;

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

10. Considérant que, dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de condamner la commune de Nouméa à verser à M. et Mme X. la somme de 200 000 F CFP en remboursement des frais qu'ils ont exposés à l'occasion de la présente instance ;

D E C I D E :

Article 1er : La décision en date du 5 juin 2012 par laquelle le maire de la commune de Nouméa a délivré un permis de construire à la SCI Aldebaran est annulée.

Article 2 : La commune de Nouméa versera la somme de deux cent mille francs CFP (200 000) à M. et Mme X. au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.