

**COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL DE
PARIS
STATUANT
AU CONTENTIEUX**

N° 04PA03221

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. Daniel BENEL, Rapporteur

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. BACHINI, Commissaire du gouvernement

Mme la Pré SICHLER-GHESTIN, Président
SCP ANCEL ET COUTURIER-HELLER

1ère chambre

Lecture du 4 octobre 2007

Inédit au Recueil Lebon

Vu la requête, enregistrée le 30 août 2004, présentée pour la SARL ALTITUDE, dont le siège est BP 4223 à Nouméa (Nouvelle-Calédonie), par la SCP Ancel-Couturier-Heller ; la société demande à la cour :

1°) d'annuler le jugement n° 040009 et 040010 du 27 mai 2004, par lequel le Tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie a, à la demande du Syndicat des propriétaires du lotissement Tina-sur-Mer et de Mme X, annulé l'arrêté du 15 octobre 2003 du maire de Nouméa l'autorisant à réaliser le lotissement Tina-Sommet ;

2°) de rejeter les demandes présentées par le Syndicat des propriétaires du lotissement Tina-sur-Mer et Mme X devant le Tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie ;

3°) de mettre à la charge, d'une part, du Syndicat des propriétaires du lotissement Tina-sur-Mer et, d'autre part, de Mme X une somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de justice administrative ;

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 20 septembre 2007 :

- le rapport de M. Benel, rapporteur,
- et les conclusions de M. Bachini, commissaire du gouvernement ;

Considérant que, par un arrêté du 3 août 1972, le gouverneur de la Nouvelle-Calédonie a accordé à la Société civile immobilière Tina-sur-Mer l'autorisation de lotir un terrain d'environ 44 hectares sis au lieu-dit Baie de Tina à Nouméa ; que cet arrêté a été complété par des arrêtés modificatifs des 9 février 1976, 20 mai 1980 et 12 novembre 1985 ; que, par un arrêté du 22 février 2001, le maire de Nouméa a décidé le maintien des règles spécifiques au lotissement Tina-sur-Mer ; que, par un arrêté du 15 octobre 2003, le maire de Nouméa a accordé à la SARL ALTITUDE l'autorisation de réaliser le lotissement Tina Sommet sur le lot n° 88 pie du quartier de Tina ; que la SARL ALTITUDE relève appel du jugement du 27 mai 2004, par lequel le Tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie a annulé ledit arrêté du 15 octobre 2003 ; que la commune de Nouméa présente des conclusions tendant également à l'annulation de ce jugement ;

Sur l'intervention de la SCI de Tina-sur-Mer :

Considérant que la SCI de Tina-sur-Mer, qui est propriétaire du terrain objet de l'arrêté en litige et qui a conclu un compromis de vente avec la SARL ALTITUDE sous condition suspensive de la validation judiciaire de l'arrêté de lotir, a intérêt à l'annulation du jugement attaqué ; que, par suite, son intervention est recevable ;

Sur la recevabilité de la demande du Syndicat des propriétaires du lotissement Tina-sur-Mer et de Mme X devant le Tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie :

Considérant, d'une part, qu'aux termes des dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme, reprises à l'article R. 411-7 du code de justice administrative : « En cas de déferé du préfet ou de recours contentieux à l'encontre d'un document d'urbanisme ou d'une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code, le préfet ou l'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et, s'il y a lieu, au titulaire de l'autorisation. Cette notification doit également être effectuée dans les mêmes conditions en cas de demande tendant à l'annulation ou à la réformation d'une décision juridictionnelle concernant un document d'urbanisme ou une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol. L'auteur d'un recours administratif est également tenu de le notifier à peine d'irrecevabilité du recours contentieux qu'il pourrait intenter ultérieurement en cas de rejet du recours administratif... » ; qu'en Nouvelle-Calédonie les documents d'urbanisme et les autorisations d'occupation du sol ne sont pas régis par le code d'urbanisme, qui n'est pas en vigueur dans ce territoire ; qu'ainsi la formalité de notification des recours n'est pas applicable à ces actes administratifs ;

Considérant, d'autre part, que Mme X détient en sa qualité de voisine proche du terrain d'assiette du nouveau lotissement un intérêt suffisant pour contester la légalité de l'arrêté en litige et que sa requête introductive d'instance était suffisamment motivée ;

Considérant qu'il résulte de ce qui vient d'être dit que c'est à juste titre que le Tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie a écarté les fins de non-recevoir opposées à la demande de première instance du Syndicat des propriétaires du lotissement Tina-sur-Mer et de Mme X ;

Sur la légalité de l'arrêté du 15 octobre 2003 du maire de Nouméa :

Considérant que, pour annuler l'arrêté litigieux, le Tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie a estimé que les règles d'urbanisme issues de l'arrêté du 3 août 1972 étaient applicables au lot n° 88 pie et qu'elles faisaient obstacle à ce que ce lot, qui faisait partie, aux termes du point 7 de l'article 2 du règlement du lotissement des « zones vertes provenant de terrains non lotissables, réparties dans le lotissement, non incluses dans les zones précitées et devant conserver le caractère de zone naturelle et de lieux de détente », puisse être loti ; que la SARL ALTITUDE et la commune de Nouméa soutiennent que l'arrêté du 3 août 1972 est devenu caduc 36 mois après son édicton, en raison de l'absence de toute construction dans cette période, qui constituait le délai de validité prescrit pour réaliser au moins 30 % des travaux ;

Considérant toutefois que la réalité de l'absence d'exécution d'au moins 30 % des travaux dans les 36 mois de l'autorisation n'est établie par aucune pièce du dossier et qu'elle est d'ailleurs contredite par l'intervention, le 9 février 1976, d'un arrêté modificatif de l'arrêté initial du 3 août 1972 ; qu'en admettant même que l'arrêté du 9 février 1976 ait constitué une nouvelle autorisation de lotir, il s'est référé à l'arrêté initial, dont les règles sont donc demeurées applicables au lotissement, dans leurs parties non modifiées et que d'ailleurs le règlement du lotissement élaboré le 5 mai 1975 ne diffère pas, quant à la description du lotissement, du règlement initial ; que, ce second arrêté ne comporte aucune modification de la surface totale du lotissement et qu'il prévoit des zones d'espaces publics et d'espaces verts ; que, dès lors, cette dernière catégorie doit être nécessairement regardée comme regroupant les zones d'espaces libres publics prévues au point 5 du règlement de 1972 et les zones vertes mentionnées au point 7 ; que, la circonstance que le lot n° 88 pie figurait dans le plan notarial d'origine dans une zone à forte pente conduit, contrairement à ce que soutient la SARL ALTITUDE, à le ranger au nombre des terrains non lotissables constituant les zones vertes au sens du point 7 du règlement du lotissement, quand bien même il a été qualifié de « surplus de propriété » dans le plan annexé au règlement du lotissement de 1975 ; qu'ainsi le lot n° 88 pie fait partie du lotissement Tina-sur-Mer et constitue, depuis l'origine, un espace vert de ce lotissement ;

Considérant que la légalité de l'arrêté du 22 février 2001 par lequel le maire de Nouméa a, sur le fondement de l'article 9-10 du décret n° 51-1135 du 21 septembre 1951 réglementant les groupes d'immeubles et les lotissements en Nouvelle-Calédonie, décidé le maintien des règles d'urbanisme spécifiques au lotissement Tina-sur-Mer n'est plus discutée en appel ; que d'ailleurs le moyen invoqué en première instance, et tiré de ce que les propriétaires qui avaient demandé le maintien des règles d'urbanisme du lotissement ne détenaient pas les trois-quarts de la superficie du lotissement, manque en fait dans la mesure où la surface à prendre en compte exclut les voies et espaces verts ; qu'aucun des arrêtés modificatifs n'a remis en cause la surface totale du lotissement ou le caractère d'espace vert du lot n° 88 pie qui n'est, dès lors, pas constructible et ne peut donc servir de terrain d'assiette à un nouveau lotissement ; que la circonstance que trois lotissements aient été réalisés sur d'autres parties de ce lot est inopérante ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède, et sans qu'il soit besoin de statuer sur la fin de non-recevoir opposée à la requête et sur la recevabilité des conclusions de la commune de Nouméa, que la SARL ALTITUDE et la commune de Nouméa ne sont pas fondées à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le Tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie a annulé l'arrêté du 15 octobre 2003 du maire de Nouméa autorisant la société requérante à réaliser le lotissement Tina-Sommet ;

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

Considérant qu'en vertu des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, la cour ne peut pas faire bénéficier la partie tenue aux dépens ou la partie perdante du paiement par l'autre partie des frais qu'elle a exposés à l'occasion du litige soumis au juge ; que les conclusions présentées à ce titre par la SARL ALTITUDE et la commune de Nouméa doivent dès lors être rejetées ;

Considérant qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la SARL ALTITUDE et de la commune de Nouméa des sommes de 1 000 euros au titre des frais exposés par le Syndicat des propriétaires du lotissement Tina-sur-Mer et Mme X et non compris dans les dépens ;

D E C I D E :

Article 1er : L'intervention de la SCI de Tina-sur-Mer est admise.

Article 2 : La requête de la SARL ALTITUDE et les conclusions de la commune de Nouméa et de la SCI de Tina-sur-Mer sont rejetées.

Article 3 : La SARL ALTITUDE et la commune de Nouméa verseront chacune une somme de 500 euros au Syndicat des propriétaires du lotissement Tina-sur-Mer au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : La SARL ALTITUDE et la commune de Nouméa verseront chacune une somme de 500 euros à Mme X au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.