

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE NOUVELLE-CALÉDONIE**

**N° 07126**

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

M. Briseul, Commissaire du gouvernement

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

M. Laporte, président

Mme Lacau, Rapporteur

Le Tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie

Audience du 17 juillet 2008

Lecture du 31 juillet 2008

68-03-03-02-02 - 54-05-05-01 - 01-08-04 - 01-08-05

Vu la requête, enregistrée le 11 mai 2007, présentée pour la SCI ULTRAMARIN, dont le siège est 15 route du vélodrome Orphelinat, BP 203 à Nouméa (98845), par la Selarl d'avocats Benech-Boiteau-Plaisant ; la SCI ULTRAMARIN demande au tribunal :

1°) d'annuler pour excès de pouvoir l'arrêté du 13 février 2007 par lequel le maire de Nouméa a délivré à M. X un permis de construire une maison d'habitation sur le lot n° ... du lotissement Catalan ;

2°) d'enjoindre à la commune, sous astreinte de 50.000 F CFP par jour de retard, de prescrire à M. X l'arrêt des travaux et la remise en état du site ;

3°) de condamner la commune à lui verser une somme de 300.000 F.CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

La SCI ULTRAMARIN fait valoir que sa qualité de propriétaire du terrain limitrophe du terrain d'assiette du projet litigieux lui confère un intérêt à agir dans la présente instance ; elle soutient que les dispositions du plan d'urbanisme directeur de la commune applicables à la zone UB sur laquelle est située la parcelle n° ... du lotissement Catalan ont été méconnues ; que la construction litigieuse, consistant en l'édification d'une seconde maison d'habitation située sur deux niveaux plus un comble aménagé de type F3, est prévue en deçà de la limite de trois mètres fixée à l'article UB 8 du plan par rapport à la limite séparative ; que la construction s'étendra jusqu'à la limite séparative Sud de la SCI ULTRAMARIN ; que s'agissant d'une véritable construction et non de l'édification d'un carport ou d'une buanderie, la tolérance prévue à l'article UB 8 n'est pas applicable ; que toute la partie de remblai schiste qui avait été prévue telle qu'indiquée par le plan 1-4 a été supprimée et remplacée par une dalle en béton armé en continuité de la dalle du bâtiment ; que le constructeur tente de masquer ces illégalités en ne fournissant pas à l'appui de sa demande de permis de construire un plan de la façade coupe Nord/Sud ; que le projet viole les règles relatives à l'emprise au sol prévues à l'article UB 10 du plan ; qu'il méconnaît celles relatives au stationnement fixées à l'article UB 12, en vertu desquelles était exigée la construction de deux places de parking ; enfin, que le permis attaqué

viole l'article UB 7 du plan dès lors sur le côté est de la parcelle, les distances d'implantation du bâtiment par rapport à la limite d'entreprise de la voie publique ne sont pas respectées ; que le bâtiment projeté est situé par un de ses côtés à 2,50 m ; que le bénéficiaire du permis aura réussi à positionner ses constructions sur les limites du lot n° ... sur la servitude de passage ou même sur la voie publique ;

Vu, enregistrée le 6 juin 2007, la pièce complémentaire présentée pour la SCI ULTRAMARIN ;

Vu, enregistré le 17 août 2007, 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 la SCI ULTRAMARIN à lui verser une somme de 100.000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

La commune fait valoir qu'à l'appui de ses moyens tirés de la méconnaissance des dispositions du plan d'urbanisme directeur, la société requérante se fonde, non sur le projet tel qu'il a été instruit, mais sur les constats effectués à l'occasion de la réalisation des travaux, qui ressortissent à la compétence des juridictions répressives ; que s'agissant du moyen tiré de la méconnaissance de l'article UB 8 du plan d'urbanisme directeur, les parties de construction décrites par la requérante apparaissent bien sur le plan comme des constructions annexes (carport, buanderie) entrant dans le champ d'application de la dérogation prévue à l'article UB 8 du PUD et ont fait l'objet d'une instruction de la part des services municipaux en tant que telles ; qu'il n'est pas prévu, dans le dossier du permis de construire, que le vide situé en dessous de la buanderie et de la place de stationnement soit une pièce habitable ; qu'il appartient, le cas échéant, au procureur de la République de constater et de poursuivre les travaux exécutés en méconnaissance des obligations de la délibération du 8 juin 1973 ; que la société requérante n'établit que les règles prévues à l'article UB 10 du plan, relatives à l'emprise au sol des constructions, aient été méconnues ; que le projet autorisé, qui prévoit deux places de stationnement, respecte les dispositions de l'article UB 12 ; que, contrairement à ce qui est allégué, le projet respecte bien le retrait H/2 sans être inférieur à 3 mètres et que le débord de toiture allant de 60 à 70 cm est effectivement à l'intérieur du prospect tout en respectant les dispositions prévues à l'article UB 7 du PUD ; que la pente du terrain avoisinant les 46 % donne au pétitionnaire la possibilité d'effectuer un garage ou un carport à l'alignement ou à moins de 3 mètres de la limite sur rue ; que le plan cadastral produit par la requérante, qui n'indique ni l'emplacement des nouvelles constructions en litige ni l'emplacement clair et précis de la servitude de passage par rapport auxdites constructions, doit être écarté des débats ;

Vu le mémoire enregistré le 13 septembre 2007, présenté pour M. X, par la Selarl Aguila-Moresco, qui conclut au rejet de la requête et à la condamnation de la SCI ULTRAMARIN à lui verser la somme de 150 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Il fait valoir que la dalle, coulée à la place de la partie prévue en schiste, a été demandée par l'entrepreneur pour des raisons techniques et de sécurité de la construction, en particulier pour le coffrage des niveaux supérieurs ; que les travaux sont effectués sur la base des plans d'édification d'un carport et d'une buanderie, ayant fait l'objet de l'instruction du permis ; qu'en tout état de cause, le juge administratif n'est pas compétent pour statuer sur une éventuelle contravention aux règles d'urbanisme ; qu'ainsi, le moyen tiré de la méconnaissance des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives doit être écarté ; que la violation alléguée des règles relatives à l'emprise au sol manque en fait ; que l'emprise au sol, de 357,45 m<sup>2</sup>, conduit, compte tenu à la superficie de 7 ares 35 ca du lot n° ..., à un coefficient de 49 % conforme au

plan d'urbanisme directeur, ce qui est confirmé par les services techniques de la commune ; que les deux places de stationnement exigées en vertu de l'article UB 12 du plan sont prévues, l'une sous le carport et l'autre en limite ; que la distance de la toiture vers la limite d'emprise de la voie publique peut être de 2 mètres et qu'en l'espèce, on peut compter trois mètres depuis l'emprise jusqu'au point de construction et deux mètres cinquante jusqu'à la toiture ; qu'ainsi, les dispositions de l'article UB 7 du plan ont été respectées ;

Vu, enregistré le 13 mars 2008, le courrier du conseil de M. X informant le tribunal du décès de son client et de la reprise de l'instance par Mme Odile Y ;

Vu, enregistrée le 17 mars 2008, la pièce complémentaire, présentée pour Mme Y ;

Vu, enregistrée le 10 juin 2008, le mémoire présenté pour la SCI ULTRAMARIN, tendant en outre à ce que le tribunal constate la caducité et la péremption du permis litigieux ;

Elle fait valoir, en outre, que compte tenu de l'interruption des travaux pendant plus d'un an, le permis litigieux est frappé de péremption ; qu'eu égard au décès de M. X le 3 décembre 2007, il est également atteint de caducité ; que les règles d'implantation au regard des limites séparatives ont été méconnues, comme en témoigne le plan de masse n° 2 ou les vues en plan et la circonstance que le nouveau permis sollicité a été refusé le 11 octobre 2007 au motif que le projet prévoit un ascenseur à moins de trois mètres de la limite de la parcelle ; que le permis autorise l'édification de constructions annexes sur plusieurs niveaux et une extension de la surface habitable, ce que confirme l'attestation de la société ABS versée au dossier ; que les carports d'une superficie de 15,51 m<sup>2</sup> et les terrasses d'une superficie de 44,54 m<sup>2</sup> n'ont pas été comptabilisées pour le calcul de l'emprise au sol ; qu'en tenant compte de ces annexes, le coefficient d'emprise au sol excède la limite de 50 % prévue à l'article UB 10 du plan d'urbanisme directeur ;

Vu, enregistré le 12 juin 2008, le mémoire présenté par la commune de Nouméa qui conclut aux mêmes fins que son précédent mémoire ;

La commune fait valoir que les dispositions de l'article 13 de la délibération n° 19 du 8 juin 1973 ne sauraient s'appliquer dès lors que l'interruption des travaux résulte d'une ordonnance du juge des référés ; que la notion de caducité applicable au droit de l'urbanisme ne concerne pas les permis de construire et qu'en tout état de cause, aucune disposition législative ou réglementaire ne prévoit que le permis de construire, qui constitue un droit attaché à un terrain, devienne caduc en cas de décès du bénéficiaire ; que le décès de M. X ne pourrait tout au plus n'entraîner qu'une demande de transfert de l'autorisation de construire ; que les constructions annexes peuvent être implantées dans la zone des prospects ; que le projet litigieux ne prévoyait pas l'édification des constructions annexes sur plusieurs niveaux ; que l'emprise au sol correspond à la superficie au sol qu'occupe un bâtiment ; qu'on la calcule en effectuant la projection verticale du bâtiment par rapport à la surface du terrain et non en additionnant l'ensemble des surfaces habitables ;

Vu le mémoire enregistré le 13 juin 2008, présenté pour Mme Y et M. X, qui concluent au rejet de la requête et à la condamnation de la SCI ULTRAMARIN aux dépens de l'instance et au versement de la somme de 1.500 euros au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative ;

Ils font valoir que la décision du juge des référés ordonnant la suspension de l'exécution du permis ne préjuge aucunement du jugement à intervenir ; qu'en vertu du principe de sécurité

juridique rappelé à l'article R. 424-19 du code de l'urbanisme, le délai de validité du permis est suspendu jusqu'à l'intervention d'une décision juridictionnelle irrévocable ; que le permis de construire n'étant pas délivré en considération de la personne, les héritiers bénéficient de cette autorisation ; qu'en tout état de cause, si les droits des héritiers n'étaient pas suffisamment établis, il y aurait lieu de suspendre la procédure en application des dispositions de l'article R. 634-1 du code de justice administrative ;

Vu le mémoire et les pièces complémentaires enregistrés le 15 juin 2008, présentés pour Mme Y et M. X, qui concluent aux mêmes fins que leur précédent mémoire et à la condamnation de la SCI ULTRAMARIN à leur verser la somme de 150.000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Ils font valoir, en outre, que Mme X étant signataire de la demande de permis de construire, la société requérante ne saurait se prévaloir du décès de son époux ; que la seconde demande de permis, présentée postérieurement à l'introduction de la présente instance, n'a été rejetée qu'en tant qu'elle concernait l'installation d'un ascenseur ; que cette demande n'était, contrairement à ce qui est soutenu, pas identique à la première ; que les allégations et les calculs erronés de la société requérante n'apportent pas la preuve que le projet litigieux ne respecterait pas les dispositions réglementaires relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives et celles relatives à l'emprise au sol ;

Vu, enregistrée le 16 juin 2008, la pièce complémentaire présentée pour la SCI ULTRAMARIN ;

Vu, enregistrées le 3 juillet 2008, les pièces complémentaires présentées par la commune de Nouméa ;

Vu, enregistré le 3 juillet 2008, le mémoire présenté par la SCI ULTRAMARIN ;

Elle fait valoir, en outre, qu'en dépit de la suspension du permis litigieux, les conjoints X ont installé sur leur propriété un panneau mentionnant l'obtention d'un permis de construire obtenu le 1er août 2006 ; qu'il semblerait que les intéressés aient commis un faux ou illégalement repris les travaux ; qu'ils ont, au surplus entamé des travaux en aval de leur propriété et fait poser un compteur d'eau ;

Vu, enregistré le 12 juillet 2008, le mémoire présenté par la SCI ULTRAMARIN, tendant, en outre, au sursis à statuer et à la suspension du permis litigieux jusqu'à ce que la juridiction civile se soit prononcée sur la question de la propriété du lot ... pie ;

Elle fait valoir que la bande de 24 m<sup>2</sup> que forme le lot ... pie, située entre le lot 66, lui appartenant et le lot ..., propriété des conjoints X, ne pouvait être incluse dans le calcul des surfaces du permis litigieux dès lors qu'elle en est la propriétaire ; que le permis attaqué autorise une construction de type R + 1 avec combles aménagés, alors que les travaux prévoient un immeuble de type R + 2 ; que les annexes ne sont pas conformes au permis délivré ; que la dalle a déjà été coulée en limite séparative ; que les règles relatives à l'implantation de la construction par rapport aux limites séparatives ont été méconnues ; que pour contester le permis litigieux, elle se fonde sur les défauts d'instruction de ce permis et non sur ses défauts d'exécution ; que le 11 octobre 2007, la ville de Nouméa a elle-même refusé le nouveau permis sollicité par M. X, lequel prévoyait, comme le permis litigieux, la construction d'un ascenseur à moins de trois mètres des limites de la parcelle, en violation des dispositions du plan d'urbanisme directeur ; que les prescriptions relatives à l'emprise au sol ont également été méconnues ; que le terrain

d'assiette de la construction a une superficie de 7 a 35 ca ; que les annexes, terrasses et carport, doivent être prises en compte ; que la surface créée est ainsi de 179,19 m2, sans compter la dalle en béton de 45 à 50 m2 déjà coulée à la place des remblais en schiste initialement prévus ; qu'eu égard à la surface de la villa existante, de 237,65 m2, l'emprise au sol dépasse la superficie autorisée à l'article UB 10, comme en témoigne le calcul effectué par un entrepreneur indépendant, versé au dossier ; qu'un huissier a d'ailleurs constaté l'extension de la surface habitable et, partant, l'extension illégale de l'emprise au sol ;

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 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 17 juillet 2008 :

- le rapport de Mme Lacau, premier conseiller ;

- les observations de M. Pham Xuam Phiet, représentant la SCI ULTRAMARIN, Melle Piazza, représentant la commune de Nouméa et Me Aguila avocat, représentant M. X ;

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

Sur les conclusions tendant à ce que le tribunal constate la caducité et la péremption du permis litigieux :

Considérant qu'aux termes de l'article 13 de la délibération n° 19 susvisée du 8 juin 1973 relative au permis de construire dans la Province sud : «Le permis de construire est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de 24 mois à compter de la date de délivrance du permis ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année» ;

Considérant, d'une part, que l'ordonnance de référé en date du 9 juin 2007 suspendant l'exécution du permis de construire délivré à M. X le 13 février 2007 par le maire de Nouméa pour l'édification d'une maison d'habitation sur le lot n° ... du lotissement Catalan, intervenue avant l'expiration du délai de validité de cet arrêté, a eu pour effet de suspendre ce délai ; que, par suite, le permis litigieux n'est pas périmé ; d'autre part, que le décès en cours d'instance de M. X, bénéficiaire de ce permis, n'entraîne pas par lui-même la caducité dudit permis ; que, par suite, les conclusions de la SCI ULTRAMARIN tendant à l'annulation dudit permis ne sont pas devenues sans objet ; qu'il y a lieu d'y statuer ;

Sur les conclusions tendant au sursis à statuer :

Considérant que la légalité d'une décision s'apprécie à la date à laquelle elle a été prise ; qu'une demande de permis de construire est présentée soit par le propriétaire du terrain ou son mandataire, soit par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à construire ; que si la propriété d'une partie du terrain d'assiette du projet, la bande de 24 m<sup>2</sup> formant le lot ... pie situé entre le lot 66, appartenant à la SCI ULTRAMARIN et le lot ..., propriété des consorts X, il n'appartenait pas au maire de Nouméa, qui a pu à bon droit estimer que le pétitionnaire était le propriétaire apparent de la parcelle en cause, de s'immiscer dans ce litige d'ordre privé, ni de se fonder sur son existence pour refuser l'autorisation sollicitée ; qu'il en résulte que les conclusions tendant à ce que le tribunal prononce un sursis à statuer jusqu'à ce que la question de la propriété du lot ... pie ait été tranchée par les tribunaux de l'ordre judiciaire doivent être rejetées ;

Sur les conclusions à fin d'annulation :

Considérant, en premier lieu, qu'un permis de construire n'a d'autre objet que d'autoriser la construction d'immeubles conformes aux plans et indications fournis par le pétitionnaire ; que la circonstance que ces plans pourraient ne pas être respectés n'est pas par elle-même, sauf le cas de fraude, de nature à affecter la légalité du permis ; qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que le permis attaqué du 13 février 2007 par lequel le maire de Nouméa a autorisé M. X, aujourd'hui décédé, à construire une maison d'habitation sur le lot n° ... du lotissement Catalan ait été délivré au vu de plans non conformes aux dispositions de l'article UB 8 du plan d'urbanisme directeur de la commune relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ; que, par suite, quand bien même le remplacement, lors de l'exécution des travaux, du remblai en schiste prévu par le projet par une dalle en béton révélerait une extension de la surface habitable, et non l'implantation autorisée dans la zone des prospects des constructions annexes prévues par le projet, cette circonstance, à la supposer établie, ne peut être utilement invoquée par la SCI ULTRAMARIN à l'encontre du permis litigieux ;

Considérant, en deuxième lieu, qu'il ressort des pièces du dossier que, contrairement à ce que soutient la SCI ULTRAMARIN, la construction en litige est implantée dans les limites prévues à l'article UB 7 du plan d'urbanisme directeur, fixant à 2,50 mètres la distance des débords de toiture et à 3 mètres celle des points de construction par rapport à la limite d'emprise de la voie ;

Considérant, en troisième lieu, qu'aux termes de l'article UB 10 du règlement du plan d'urbanisme directeur de la ville de Nouméa : « L'emprise au sol des bâtiments (annexes comprises) ne doit pas excéder 50 % de la propriété foncière » ; qu'il est constant que le terrain d'assiette du projet litigieux, d'une superficie de 735 m<sup>2</sup>, est situé en zone U B du règlement du plan d'urbanisme directeur de la ville de Nouméa ; qu'ainsi, en application des dispositions précitées de l'article UB 10, l'emprise au sol des constructions édifiées sur la parcelle en cause ne devait pas excéder 3...,5 m<sup>2</sup> ; qu'en se bornant à additionner la totalité des surfaces de la construction litigieuse, y compris celles se trouvant à l'étage, alors que l'emprise au sol se définit comme la surface délimitée au sol par la projection verticale du volume hors œuvre brut de la construction, la SCI ULTRAMARIN ne permet pas au tribunal de tenir pour établi le bien-fondé du moyen tiré de ce que l'emprise au sol de la construction projetée excéderait la limite autorisée par les dispositions réglementaires susmentionnées ;

Considérant, enfin, qu'il ressort des pièces du dossier que le projet litigieux prévoit deux places de stationnement ; qu'ainsi, le moyen tiré de la violation des dispositions de l'article UB 12 du plan d'urbanisme directeur manque en fait ;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que la SCI ULTRAMARIN n'est pas fondée à demander l'annulation de l'arrêté du 13 février 2007 du maire de la commune de Nouméa ;

Sur les conclusions à fin d'injonction :

Considérant que le présent jugement, qui rejette les conclusions à fin d'annulation de l'arrêté litigieux, n'implique aucune mesure d'exécution ; qu'en tout état de cause, il n'appartient pas au juge administratif de statuer sur les conclusions de la SCI ULTRAMARIN tendant à ce que soit ordonnés l'arrêt des travaux et la remise en état du site ;

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 dans la présente instance la partie perdante, la somme que la SCI ULTRAMARIN 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 Mme X une somme de 120.000 F CFP ;

DECIDE :

Article 1er : La requête de la SCI ULTRAMARIN est rejetée.

Article 2 : La SCI ULTRAMARIN versera à Mme Odile Y et M. Clément X une somme de 120.000 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 sont rejetées.

Copie en sera adressée, pour information, au haut-commissaire de la République en Nouvelle-Calédonie.

Délibéré après l'audience du 17 juillet 2008

Lu en audience publique le 31 juillet 2008.

Le greffier de séance, T. BRACQ