

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NOUVELLE-CALÉDONIE**

N° 1900509

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Mme X. épouse Y.
M. Z.
M. A.

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Pilven
Rapporteur

Le Tribunal administratif
de Nouvelle-Calédonie

Mme Peuvrel
Rapporteur public

Audience du 5 mars 2020
Lecture du 16 avril 2020

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée le 2 décembre 2019, Mme X., M. Z. et M. A., représentés par Me Elmosnino, avocat, demandent au tribunal administratif :

1°) d'annuler l'arrêté n° 2019/801 du 1^{er} octobre 2019 du maire de (...) portant délivrance d'un permis de construire à la SARL Patrimonium immobilier d'un bâtiment à usage de logements situé (...) à (...) ;

2°) de mettre à la charge de la commune de (...) une somme de 300 000 francs CFP en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- ils ont intérêt à agir en qualité de voisins du projet contesté et du fait que le projet portera atteinte aux conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de leur bien ;
- le code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie a été méconnu dans plusieurs de ses dispositions :
- les services intéressés n'ont pas été consultés dans le cadre de l'instruction de cette demande d'autorisation ;
- l'article Lp. 121-17 et l'article Lp. 121-18 du code de l'urbanisme en Nouvelle-Calédonie ont été méconnus ainsi que l'article 8 du plan d'urbanisme directeur (PUD) de la ville de (...) dès lors que le terrain n'est pas desservi par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, que le croisement des véhicules est difficile, que le stationnement en dehors de la voie publique n'a pas été prévu et que la sécurité des usagers de

la voie publique n'est pas assuré ; la mairie avait déjà refusé une demande identique en avril 2019 pour ces motifs ;

- l'arrêté contesté méconnaît l'article PS.221-52 du code de l'urbanisme de Nouvelle-Calédonie et l'article 13 du PUD dès lors que ce projet dépasse largement la hauteur des constructions avoisinantes, composées de maisons individuelles ; par ailleurs, en raison de l'ampleur du projet, et des matériaux choisis, le projet est en rupture avec les lieux avoisinants ;

- l'article UB1 13 du PUD prévoit notamment que la superficie des espaces aménagés en espaces plantés ne doit pas être inférieure à 25 % de la superficie totale du terrain alors que cette règle n'a pas été respectée ;

- l'article UB1 11 du PUD prévoit une certaine homogénéité des implantations des bâtiments et une animation des façades par des plans différents ce qui n'a pas été respecté ;

- l'article UB1 10 du PUD prévoit que l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50 % de la propriété foncière alors que tel n'est pas le cas ;

- l'article UB1 6 du PUD prévoit des limites pour la hauteur des bâtiments, soit 9,60 mètres en l'espèce ; le bâtiment envisagé serait au vu de ses caractéristiques, un bâtiment R+3 et non R+2 et les prescriptions de l'article du PUD seraient méconnues ;

- les articles UB1 7, UB1 8 du PUD et l'article PS.221-50 du code de l'urbanisme de Nouvelle-Calédonie ont été méconnus dès lors que les distances de prospect n'ont pas été respectées ;

- l'implantation et la configuration des différents réseaux n'ont pas été étudiés ;

- l'autorisation de construire a été délivrée alors qu'aucune demande de permis de défricher n'a été déposée, en application de l'article 431-1 du code de l'environnement de la province Sud.

Par un mémoire en défense, enregistré le 29 janvier 2020, la commune de (...), conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir qu'aucun des moyens de la requête n'est fondé.

Par un mémoire, enregistré le 29 janvier 2020, la SARL Patrimonium Immobilier et la SARL South Cross Promotion, représentés par Me Pieux, avocat, concluent au rejet de la requête et demandent que la somme de 200 000 francs CFP soit mise à la charge des requérants au bénéfice de chacune d'entre elles en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elles font valoir que les requérants n'ont pas intérêt à agir, que M. A. n'établit pas être propriétaire, que la requête est irrecevable dès lors que la notification du recours prévu à l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme n'a pas été effectuée et qu'aucun des moyens de la requête n'est fondé.

Un mémoire, présenté pour Mme X., M. Z. et M. A., par Me Elmosnino, avocat, a été enregistré le 2 mars 2020.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- la loi organique n° 99-209 du 19 mars 1999 modifiée et la loi n° 99-210 du 19 mars 1999, relatives à la Nouvelle-Calédonie ;
- le permis de construire n°2019/801 du 1^{er} octobre 2019 ;
- le code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie ;
- le code de l'environnement de la Province Sud ;
- le plan d'urbanisme directeur de la ville de Nouméa ;
- 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 :

- le rapport de M. Pilven, rapporteur,
- les conclusions de Mme Peuvrel, rapporteur public,
- et les observations de Me Elmosnino, avocat des requérants, de Mme B., représentant la commune de (...) et de Me Pieux, avocat des SARL Patrimonium et South Cross Promotion.

Une note en délibéré a été produite pour la SARL Patrimonium immobilier et la SARL South Cross Promotion, par Me Pieux, avocat, le 5 mars 2020.

Une note en délibéré a été produite pour Mme X., M. Z. et M. A., par Me Elmosnino, avocat, le 5 mars 2020.

Une note en délibéré a été produite pour la SARL Patrimonium immobilier et la SARL South Cross Promotion, par Me Pieux, avocat, le 5 mars 2020.

Une note en délibéré a été produite pour la commune de (...) le 6 mars 2020.

Considérant ce qui suit :

1. Par arrêté du 1^{er} octobre 2019, le maire de (...) a délivré un permis de construire à la SARL Patrimonium immobilier pour la construction d'un immeuble à usage d'habitation situé (...) à (...). Par arrêté du 22 octobre 2019, le maire de (...) a donné son accord au transfert du permis de construire à la SARL South Cross Promotion. Mme X., M. Z. et M. A., voisins du projet contesté demandent l'annulation du permis de construire délivré le 1^{er} octobre 2019.

Sur le fond du litige :

2. Si les requérants soutiennent que les consultations, prescrites par le code de l'urbanisme lors de l'examen de la demande de permis de construire, n'ont pas été effectuées, ils n'assortissent pas ce moyen d'éléments de droit ou de fait de nature à permettre au tribunal de statuer en s'abstenant de mentionner notamment les fondements juridiques de leur demande. Au demeurant, la commune précise qu'elle a consulté la direction de la culture de la province Sud en raison de la proximité d'un monument historique et que la consultation du service d'incendie et de secours n'était pas requise en l'espèce.

3. Aux termes de l'article Lp. 121-17 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie : « *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. 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.(...) », aux termes de l'article Lp.121-18 du même code : « La délivrance du permis de construire peut être subordonnée : 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 de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité ; 3) à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. » et aux termes de l'article 8 du plan d'urbanisme directeur (PUD) de la ville de (...): « 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 : à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ; à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation. (...) ».

4. Les requérants soutiennent que le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance du projet de l'immeuble notamment en ce qui concerne la circulation, les accès, et moyens d'approche pour une lutte contre l'incendie. Ils font par ailleurs état de ce que le croisement des véhicules sera impossible dans la rue (...), que des stationnements auraient dû être prévus hors des voies publiques et que la mairie avait opposé un refus pour la même demande en avril 2018 alors que la situation est identique. Le maire de (...) avait en effet opposé un refus à la demande portant sur le même terrain en avril 2018, au motif que la rue ne comportait pas de raquette de retournement alors qu'il n'est pas contesté que cette impasse ne permet pas le retournement des véhicules et que le premier projet présentait par ailleurs des risques pour la sécurité des usagers de la voie publique. Il ressort toutefois des pièces du dossier que le premier projet a été amélioré notamment par la création d'une zone de retournement dans la propriété, la prévision d'une signalisation horizontale sur la voirie afin de canaliser le flux des piétons, et la pose d'un miroir pour sécuriser les entrées et sorties des véhicules au bout de l'impasse. Par ailleurs, le nombre de places de stationnement prévu dans l'immeuble (soit 33 places) est suffisant, au vu de l'avis favorable rendu par le service municipal en charge de la voirie et l'augmentation du nombre de véhicules n'est pas de nature à constituer un surcroît de circulation tel qu'il aurait pour effet de créer des risques pour la sécurité, notamment des piétons. Enfin, la circonstance que la circulation dans cette rue se fasse actuellement, en raison du stationnement des véhicules sur un côté de la rue, en grande partie sur une seule voie, rendant le croisement des véhicules délicat, n'est pas de nature faire regarder le projet comme n'étant pas desservi par une voie publique dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble dès lors que l'immeuble prévu se limite à une construction de 14 logements. Dès lors, le moyen tiré de la méconnaissance des articles Lp. 121-17, Lp. 121-18 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie ou de l'article 8 du PUD ne peut qu'être écarté.

5. Aux termes de l'article PS. 221-52 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie : « *Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes, peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.* » et de l'article 13 du PUD : « *Hors dispositions plus contraignantes réglementées aux articles 11 des zones et sous-secteurs concernés, de manière générale et conformément à la réglementation en vigueur relative au permis de construire dans la province Sud, «le permis de construire peut être refusé ou subordonné à des prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou aspect extérieur portent atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Pour une meilleure compréhension du projet architectural, il est demandé d'apporter un soin particulier au volet paysager de la demande de permis de construire* 1 - Généralités1.1 - *Constructions nouvelles. L'implantation et l'architecture des constructions neuves doivent privilégier des effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux. (...) ».*

6. Les requérants soutiennent que l'immeuble prévu dépasse largement la hauteur des maisons avoisinantes et aussi que l'ampleur du projet ou les matériaux choisis ne permettent pas au projet de s'insérer dans son environnement. Toutefois, il ressort des écritures non contestées de la commune que les constructions qui entourent le projet ne sont pas composées que de maisons individuelles mais comprennent aussi des immeubles aux gabarits importants et qu'il n'existe ainsi pas d'unité à laquelle le projet porterait atteinte.

7. Aux termes de l'article UB1 11 du PUD : « *L'aspect et les éléments extérieurs des constructions doivent respecter les dispositions de l'article 13 du chapitre «Dispositions communes à toutes les zones (...) Dans le sous-secteur UB1p Afin de participer à la composition de la rue, la continuité d'ensemble de la rue doit être recherchée par une certaine homogénéité des implantations, des bâtiments (couleurs, gabarits, ...), des clôtures et végétations sur rue dans l'esprit des bâtiments existants de la rue. Les extensions ou surélévations devront être conçues en respect et en dialogue avec l'architecture d'origine. Les façades doivent être segmentées ou être animées par des plans différents (retraits, saillies, décalages d'ouvertures, alternances de vides et de pleins, etc.) afin de contribuer à l'expression d'une richesse spatiale et architecturale (...) ».*

8. Si les requérants soutiennent que ces dispositions ont été méconnues, il n'est pas contesté que des immeubles collectifs de type moderne sont présents aux alentours du projet, que la rue de l'observatoire est composée de pavillons de styles différents, avec des gabarits variés, des couleurs de façade et de clôture en général de teinte naturelle et sobre. Par ailleurs, le projet prévoit une végétalisation de la façade sud visible sur rue, avec des terrasses et garde-corps en verre pour donner un air de légèreté, des teintes naturelles ou sobres et des menuiseries extérieures aux teintes naturelles. Ces façades sont segmentées pour éviter un effet de bloc et sont animées par un rythme vertical et horizontal. Ainsi, ce projet présente les caractéristiques demandées par les prescriptions de l'article UB1 11 du PUD.

9. Aux termes de l'article UB1 13 du PUD : « *(...) Dans le sous-secteur UB1p et UB1t, 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. (...) ».*

10. En prenant en compte les dalles végétalisées, y compris celles des toitures terrasses situées au niveau R+2, réalisées sur une dalle d'épaisseur minimale de substrat de 60 cm, on obtient une superficie de plus de 25 % de la surface du terrain recouvert d'espaces plantés ou végétalisés, conformément aux dispositions de l'article UB1 13.

11. Aux termes de l'article UB1 10 du PUD : « Règle générale. L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50 % de la propriété foncière. Règle particulière. Dans le sous-secteur UB1t, pour les parcelles d'une superficie égale ou supérieure à 40 ares, l'emprise au sol du socle des bâtiments ne doit pas excéder 30 % de la propriété foncière. Elle pourra être portée à 50 % de la propriété foncière dans le cas de parking à simple rez-de-chaussée. L'emprise au sol des constructions au-delà de la hauteur autorisée pour le socle ne doit pas excéder 8 % de la superficie de la propriété foncière ».

12. Les requérants soutiennent que l'emprise au sol dépasse les 50 % prévus par l'article UB1 10 mentionné au point 11 si on inclut l'emprise du sous-sol du bâtiment qui déborde de l'emprise du rez-de-chaussée. Le lexique du règlement du PUD précise que l'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriel et des parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 mètre au-dessus du sol naturel avant travaux. Or il est constant que la rampe d'accès, située à l'est du parking qui déborde de la projection verticale du bâtiment, est située au-dessous du niveau du sol naturel, que la terrasse située à l'ouest du sous-sol ne dépasse pas la hauteur de 0,60 mètres et que ni la rampe d'accès ni cette terrasse ne peuvent donc être prises en compte pour le calcul de l'emprise du bâtiment qui respecte dès lors les prescriptions de l'article UB1 10 du PUD, avec une emprise au sol limitée à 646 m².

13. Aux termes de l'article UB1 6 du PUD : « (...) Sur les terrains d'une superficie égale ou supérieure 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. (...) ».

14. Les requérants soutiennent que le parking devant être pris en compte comme un niveau à part entière au sens du PUD puisque le sous-sol n'est pas complètement enterré, le bâtiment consiste en un R+3 et non en un R+2 et que la hauteur totale du bâtiment excède 9,60 mètres. Toutefois, il ressort des pièces du dossier qu'en prenant en compte la hauteur entre l'égout du toit et le sol immédiatement à l'aplomb et non le point le plus bas de la parcelle ou de tout autre partie du bâtiment, aucun point du bâtiment n'est à plus de 9,60 mètres du sol, le parking situé en sous-sol ne devant pas être intégré dans le calcul. Pour les mêmes motifs, le niveau R-1 situé sur la partie Est du bâtiment doit être exclu dès lors qu'il est enterré et cette partie du bâtiment, situé sur la partie haute du terrain, ne peut être regardée comme un R+3.

15. Aux termes de l'article PS. 221-50 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie : « En application de l'article Lp.121-19, le permis de construire, ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable, ne peut être accordé pour les constructions dont l'implantation ne respecte pas les distances minimales définies par les réglementations territoriales et provinciales. » et de l'article UB1 7 du PUD : « Chaque point d'une construction doit être situé à une distance de la limite de voies et d'emprises publiques, égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres. La hauteur est mesurée à l'égout du toit, sur la façade considérée. Les sous-sols entièrement enterrés doivent être implantés à une distance de la limite de voies et d'emprises publiques égale ou supérieure à 3,00 mètres. Sur les terrains présentant une pente

moyenne supérieure à 25 %, les sous-sols peuvent être implantés en limite de voies et d'emprises publiques. Les balcons autoportants sont autorisés à l'intérieur de la zone des prospects jusqu'à une largeur maximale de 1,00 mètre. Les débords de toiture et les auvents sont autorisés à l'intérieur de la zone des prospects, jusqu'à 2,00 mètres des limites d'emprise publique (...) » et aux termes de l'article UB8 du PUD : « Chaque point d'une construction doit être situé à une distance des limites séparatives égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres. La hauteur est mesurée à l'égout du toit, sur la façade considérée. Les sous-sols entièrement enterrés peuvent être implantés sur les limites latérales et/ou en fond de parcelle. (...) ».

16. Si les requérants soutiennent que le projet ne respecte pas les règles de prospect en édulant les surfaces de construction du parking, il apparaît que la construction est distante de plus de 5 mètres de la voie publique, y compris s'agissant du parking, et à 4,20 mètres des limites séparatives, le parking ne pouvant pas être pris en compte dans le calcul des règles de prospect dès lors qu'il est soit enterré côté est, soit formant une dalle ne dépassant pas le niveau du sol naturel côté ouest.

17. Si les requérants font valoir l'absence d'étude d'implantation et de configuration des réseaux, ils n'assortissent pas ce moyen d'éléments de droit ou de fait de nature à permettre au tribunal de statuer en s'abstenant de mentionner notamment les fondements juridiques de leur demande. Au demeurant la mairie apporte des éléments précis indiquant que des plans des réseaux d'électricité, d'eau potable, des eaux usées et pluviales ont été produits dans le dossier de demande.

18. Les requérants soutiennent enfin que le projet contrevient aux dispositions de l'article 431-1 du code de l'environnement de la province sud dès lors qu'aucune demande d'autorisation de défrichement n'aurait été effectuée. Toutefois, en vertu des dispositions de l'article 130-3 du code de l'environnement de la province sud, les défrichements, soumis à étude d'impact, ne portent que sur les terrains situés au-dessus de 600 mètres d'altitude, sur les pentes supérieures ou égales à 30°, sur les crêtes et les sommets, dans la limite d'une largeur de 50 mètres de chaque côté de la ligne de partage des eaux, sur une largeur de 10 mètres le long de chaque rive des rivières, des ravins et des ruisseaux lorsque la surface défrichée excède 100 m² ou encore sur des défrichements portant sur une surface supérieure ou égale à 30 hectares. Le terrain en cause ne correspondant à aucune de ces situations, aucune étude d'impact ne devait être effectuée.

19. Il résulte de tout ce qui précède, et sans qu'il soit nécessaire de statuer sur les fins de non-recevoir opposées par les sociétés SARL Patrimonium immobilier et SARL South Cross Promotion, que la demande à fin d'annulation de l'arrêté du maire du 1^{er} octobre 2019 par Mme X., M. Z. et M. A. doit être rejetée.

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

20. La commune de (...) n'étant pas la partie perdante, les conclusions des requérants tendant à mettre à sa charge une somme en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, ne peuvent qu'être rejetées. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de Mme X., de M. Z. et de M. A. le versement de la somme de 150 000 francs au titre des frais exposés par la SARL Patrimonium immobilier et de la même somme au titre des frais exposés par la SARL South Cross Promotion.

D E C I D E :

Article 1^{er} : La requête de Mme X., de M. Z. et de M. A. est rejetée.

Article 2 : Mme X., M. Z. et M. A. verseront au titre des frais exposés la somme de cent cinquante mille francs CFP (150 000) à la SARL Patrimonium immobilier et la même somme à la SARL South Cross Promotion en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à Mme X., à M. Z., à M. A., à la commune de (...), à la SARL Patrimonium immobilier et à la SARL South Cross Promotion.

Délibéré après l'audience du 5 mars 2020, à laquelle siégeaient :

M. Quillévére, président,
M. Pilven, premier conseiller,
M. Briquet, premier conseiller,

Lu en audience publique le 16 avril 2020.

Le rapporteur,

Le président,

J-E. PILVEN

G. QUILLÉVÉRE

Le greffier de chambre,

T. BRACQ