

N° 07279

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**ASSOCIATION DES RIVERAINS DE
LA BAIE DE SAINTE MARIE**

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme Lacau
Rapporteur

M. Briseul
Rapporteur public

Le Tribunal administratif
de Nouvelle-Calédonie

Audience du 12 février 2009
Lecture du 26 février 2009

Vu la requête, enregistrée le 8 novembre 2007, présentée pour l'association des riverains de la BAIE DE SAINTE MARIE, ayant son siège (.../...), par la Selarl Benech-Boiteau-Plaisant ; l'association des riverains de la BAIE DE SAINTE MARIE demande au tribunal :

1°) d'annuler pour excès de pouvoir l'arrêté n° 2007-1043 en date du 30 août 2007 par lequel le maire de Nouméa a délivré à la SCI Broadbeach, la SCI Pélican Beach, la SCI Paradise Beach et la SCI Main Beach un permis de construire deux immeubles à usage d'habitation comprenant 152 logements, sis lotissement Presqu'île, Vallée des colons à Nouméa ;

2°) de condamner la commune de Nouméa, solidairement avec, le cas échéant, les sociétés qui entendraient intervenir dans la présente instance, à lui verser une somme de 500.000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Vu l'arrêté attaqué ;

Vu les autres pièces du dossier ;

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

Vu la délibération n° 74 des 10 et 11 mars 1959 de l'assemblée territoriale de Nouvelle-Calédonie, portant réglementation de l'urbanisme en Nouvelle-Calédonie, modifiée notamment par la délibération n° 21-2003/APS du 18 juillet 2003 ;

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 approuvé par la province Sud par sa délibération n° 31-2002/APS du 7 août 2002 ;

Vu le code du domaine de l'Etat ;

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 du 12 février 2009 :

- le rapport de Mme Lacau, premier conseiller,

- les observations de Me Plaisant, pour l'ASSOCIATION DES RIVERAINS DE LA BAIE DE SAINTE MARIE, de M. Loste, pour la commune de Nouméa, et de Me De Greslan pour la SCI Broadbeach, la SCI Pélican Beach, la SCI Paradise Beach et la SCI Main Beach ;

- et les conclusions de M. Briseul, rapporteur public ;

Considérant que, par l'arrêté attaqué n° 2007-1043 du 30 août 2007, modifié le 25 septembre 2007, le maire de Nouméa a délivré à la SCI Broadbeach, la SCI Pélican Beach, la SCI Paradise Beach et la SCI Main Beach un permis de construire deux immeubles à usage d'habitation comprenant 152 logements, sis lotissement Presqu'île, Vallée des colons à Nouméa ;

Sur les conclusions à fin d'annulation :

Considérant, en premier lieu, qu'en vertu de l'article L. 64 du code du domaine de l'Etat, l'Etat peut concéder aux conditions qu'il aura réglées le droit d'endigage ; qu'aux termes de l'article 5 du décret susvisé du 17 janvier 1908 sur le régime domanial de la Nouvelle-Calédonie et dépendances : « (...) Des échanges de terrains peuvent également être conclus après expertise contradictoire, dans l'intérêt du domaine ou de la colonisation – Ces aliénations, soit par voie de vente de gré à gré, soit par voie d'échange, ne seront définitives qu'après approbation du ministre des colonies lorsqu'elles porteront sur des terrains domaniaux d'une superficie supérieure à 500 hectares (...) » ; qu'il ressort des pièces du dossier que le lot n° L4 pie correspondant au lot n° 73, constituant le terrain d'assiette des constructions autorisées par le permis attaqué, provient de terrains exondés devenus la propriété de la SCI Magenta Plage en vertu d'une concession à charge d'endigage consentie à cette dernière par le Haut-commissaire de la République, gouverneur de la Nouvelle-Calédonie et dépendances le 17 novembre 1975, régulièrement accordée sur le fondement des dispositions précitées de l'article 5 du décret du 17 janvier 1908 ; qu'il suit de là que le moyen tiré de l'appartenance du terrain d'assiette du projet litigieux au domaine public maritime doit être écarté ;

Considérant, en deuxième lieu, qu'aux termes des dispositions de l'article 2 de la délibération modifiée n° 19 du 8 juin 1973 : « La demande du permis de construire doit être signée par le propriétaire du terrain où doit être édifiée la construction, son mandataire ou le détenteur d'un titre l'habilitant à construire. » ; qu'ainsi, la demande de permis de construire déposée le 6 février 2007 a pu valablement être cosignée par le gérant de la SAS Magenta Développement, propriétaire du terrain d'assiette du projet ;

Considérant, en troisième lieu, qu'en égard à l'état d'avancement des travaux de révision du plan d'urbanisme directeur de la commune et compte tenu notamment de ce que les règles applicables à la zone UB concernée n'avaient pas encore été arrêtées, le maire de Nouméa n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation en s'abstenant d'user de la faculté qui lui était offerte par les dispositions de l'article 9 de la délibération modifiée n° 74 des 10 et 11 mars 1959 portant réglementation de l'urbanisme en Nouvelle-Calédonie d'opposer une décision de sursis à statuer à la demande de permis ;

Considérant, en quatrième lieu, qu'en vertu de l'article UB 6 du règlement du plan d'urbanisme directeur de la commune de Nouméa, les sous-sols totalement enterrés, invisibles et en déblais ne sont comptés ni dans les hauteurs ni dans le nombre de niveaux et 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 jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas excéder pour la parcelle en litige 15 mètres et R + 4 ; que la hauteur de la construction doit être déterminée à partir du sol naturel, tel qu'il existait dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis ; qu'il est constant que le sous-sol à usage de parking du projet autorisé est entièrement enterré ; qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que l'édification des constructions litigieuses ait été prévue après exhaussement du terrain par voie de remblaiement effectué en vue de la réalisation des travaux en cause et non à partir du sol naturel existant avant les travaux ; que, dans ces conditions, le projet autorisé respecte les règles de hauteur imposées par les dispositions précitées de l'article UB 6 du plan d'occupation des sols ;

Considérant, en cinquième lieu, qu'il ressort des pièces du dossier et n'est d'ailleurs pas sérieusement contesté que le coefficient d'occupation des sols de l'ensemble des constructions édifiées sur la parcelle n° 73 est inférieur à la limite de 1 fixée à l'article UB 14 du plan d'urbanisme directeur de la ville de Nouméa ;

Considérant, en sixième lieu, qu'un refus de permis de construire ne peut être fondé sur les conditions générales de la circulation dans le secteur, dès lors que les conditions dans lesquelles les constructions envisagées sont directement desservies apparaissent suffisantes ; qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que, compte tenu des prescriptions du permis, les conditions d'accès direct aux constructions autorisées par l'arrêté attaqué seraient insuffisantes eu égard à la nature et à l'importance des travaux envisagés ; que la commune de Nouméa fait valoir sans être utilement contredite que compte tenu de l'étude géotechnique concluant à la stabilité des berges, les bâtiments peuvent être implantés à moins de dix mètres du talus de remblais, sous réserve des prescriptions à respecter pour l'entretien du canal ; qu'ainsi, le moyen tiré de la violation des dispositions des articles 16, 17 et 18 de la délibération du 8 juin 1973 relatifs à la sécurité publique doit être écarté ; que le moyen tiré de l'enclavement du terrain d'assiette de la construction litigieuse, en violation des dispositions de l'article UB 3 du plan d'urbanisme directeur, manque en fait ;

Considérant, en septième lieu, que l'article UB 11 du plan d'urbanisme directeur dispose que les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ; qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que le maire de Nouméa ait entaché sa décision d'une erreur d'appréciation en estimant que les dimensions et les caractéristiques architecturales du projet autorisé ne portaient pas atteinte aux lieux environnants ;

Considérant, en huitième lieu, qu'aux termes de l'article 21 de la délibération n° 19 du 8 juin 1973 : « L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation (...) doivent être assurés dans les conditions conformes aux règlements en vigueur

et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement (...) » ; que l'article UB 4 du règlement du plan d'urbanisme directeur de la commune dispose : « Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire de dispositifs appropriés (...). Dans l'attente du raccordement au réseau collectif, seul est autorisé un dispositif d'assainissement individuel (...) » ; que le permis litigieux, qui prévoit un raccordement au réseau public d'assainissement de Magenta dont l'extension des capacités de traitement est prévue, n'implique aucun rejet des eaux usées dans le milieu naturel ;

Considérant, enfin, que si l'ensemble des droits et devoirs définis dans la Charte de l'environnement ont valeur constitutionnelle et s'imposent aux pouvoirs publics, l'association requérante ne justifie pas par ses seules allégations que l'impératif de protection de la mangrove de Ouémo ait été méconnu ; qu'ainsi, le moyen tiré de la violation des articles 1er et 3 de la loi constitutionnelle du 1er mars 2005 relative à la charte de l'environnement et du principe de précaution ne peut qu'être écarté ;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que l'association des riverains de la BAIE DE SAINTE MARIE n'est pas fondée à demander l'annulation de l'arrêté du 21 août 2007 du maire de la commune de Nouméa ;

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 l'association des riverains de la BAIE DE SAINTE MARIE 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'il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de condamner l'association requérante à verser aux SCI Broadbeach, Pélican Beach, Paradise Beach et Main Beach la somme qu'elles demandent au même titre ;

DECIDE :

Article 1er : La requête de l'association des riverains de la BAIE DE SAINTE MARIE est rejetée.

Article 2 : Les conclusions de la SCI Broadbeach, la SCI Pélican Beach, la SCI Paradise Beach et la SCI Main Beach et les conclusions de la commune de Nouméa présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.