

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE NOUVELLE-CALÉDONIE**

N° 2200016

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

Mme B... épouse L... et autres

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**M. Benoît Briquet  
RapporteurLe Tribunal administratif  
de Nouvelle-CalédonieMme Nathalie Peuvrel  
Rapporteuse publiqueAudience du 7 juillet 2022  
Décision du 21 juillet 2022

68-03

C

Vu la procédure suivante :

Par une requête sommaire et des mémoires complémentaires, enregistrés les 14 janvier 2022, 31 janvier 2022, 10 mars 2022, 11 mars 2022, 13 juin 2022, 17 juin 2022 et 2 juillet 2022, Mme Lucie B... épouse L..., M. Marc L..., M. Etienne B..., Mme Brigitte B..., et Mme Patricia B..., représentés par Me Plaisant, demandent au tribunal, dans le dernier état de leurs écritures :

1°) d'annuler l'arrêté n° 2021/720 du 27 juillet 2021 par lequel la maire de Nouméa a délivré à la SARL Spahr 25 un permis de construire en vue de la réalisation d'un bâtiment composé de deux appartements F4 et de la transformation d'une villa sur le lot n° 147 du lotissement Henri Lafleur, situé au 25 rue Edouard Spahr, ainsi que les décisions implicites de rejet des deux recours gracieux respectivement présentés par les conjoints B... et les conjoints L... le 15 septembre 2021 ;

2) d'enjoindre à la commune de Nouméa de procéder au retrait du permis en litige, en tant qu'il a été accordé au vu de renseignements frauduleux ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Nouméa une somme de 450 000 francs CFP à verser à chacun des requérants, sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- leur requête est recevable ;
- le permis, qui augmentera les risques d'accident de la circulation dans la rue Edouard Spahr, prévoit un total de huit places de stationnement alors qu'onze places étaient ici requises ; il ne comporte une voie de circulation et une rampe d'accès que d'une largeur de trois mètres en

partie droite et de trois mètres soixante en courbe, et méconnaît les dispositions de l'article 9 du plan d'urbanisme directeur de Nouméa ;

- les nouvelles façades sont implantées à 4,85 mètres des limites séparatives, alors qu'elles devaient être situées à au moins 5,6 mètres en vertu de l'article UB1 8 du plan d'urbanisme directeur de Nouméa ;

- la SARL Spahr 25 ne justifie pas de sa qualité de propriétaire, en méconnaissance des dispositions de l'article R. 121-12 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie ;

- la demande de permis de construire présentait un caractère frauduleux ;

- le dossier de demande de permis était insuffisamment renseigné et comportait de multiples inexactitudes, en violation des dispositions de l'article PS. 221-11 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie ;

- l'emprise au sol du projet excède la limite de 50 % de la superficie de la propriété foncière prévue par l'article UB1 10 du plan d'urbanisme directeur de Nouméa ;

- une rampe d'accès surélevée, un escalier et deux places de stationnement se situent à l'intérieur de la zone des prospects, en méconnaissance de l'article UB1 8 du plan d'urbanisme directeur de Nouméa.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 2 juin 2022, 21 juin 2022, et 1<sup>er</sup> juillet 2022, la commune de Nouméa conclut au rejet de la requête.

Elle soutient que :

- la requête est irrecevable dès lors, d'une part, que les intéressés ne justifient d'aucun intérêt leur donnant qualité pour agir, et, d'autre part, qu'ils n'ont pas notifié leurs recours administratifs au titulaire du permis de construire dans les délais prescrits par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ;

- aucun des moyens soulevés n'est fondé ;

- la méconnaissance du point 6-5 de l'article 9 du plan d'urbanisme directeur de Nouméa et l'implantation de l'escalier à l'intérieur de la zone des prospects sont susceptibles de régularisation sur le fondement des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme.

Par un mémoire en défense, enregistré le 3 juillet 2022, la SARL Spahr 25, représentée par Me Loste, s'en remet à la sagesse du tribunal et demande qu'aucune somme ne soit mise à sa charge au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que n'ayant pas obtenu les financements pour construire le bâtiment autorisé par le permis en litige, celui-ci ne sera pas réalisé.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- la loi organique n° 99-209 et la loi n° 99-210 du 19 mars 1999 ;

- le code de l'urbanisme ;

- le code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie ;

- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique du 7 juillet 2022 :

- le rapport de M. Briquet, premier conseiller,
- les conclusions de Mme Peuvrel, rapporteure publique,
- et les observations de Me Amice, avocat des requérants, de Mme Boutet, représentant la commune de Nouméa et de Me Loste, représentant la SARL Spahr 25.

Considérant ce qui suit :

1. Mme B... épouse L... et autres demandent au tribunal d'annuler l'arrêté n° 2021/720 du 27 juillet 2021 par lequel la maire de Nouméa a délivré à la SARL Spahr 25 un permis de construire en vue de la réalisation d'un bâtiment composé de deux appartements F4 et de la transformation d'une villa sur le lot n° 147 du lotissement Henri Lafleur, situé au 25 rue Edouard Spahr, ainsi que les décisions implicites de rejet des deux recours gracieux respectivement présentés par les conjoints B... et les conjoints L... le 15 septembre 2021.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut d'intérêt pour agir :

2. Aux termes de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme : « *Une personne autre que l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le présent code que si la construction, l'aménagement ou le projet autorisé sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation. / (...).* ».

3. Il résulte de ces dispositions qu'il appartient, en particulier, à tout requérant qui saisit le juge administratif d'un recours pour excès de pouvoir tendant à l'annulation d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager, de préciser l'atteinte qu'il invoque pour justifier d'un intérêt lui donnant qualité pour agir, en faisant état de tous éléments suffisamment précis et étayés de nature à établir que cette atteinte est susceptible d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien. Il appartient au défendeur, s'il entend contester l'intérêt à agir du requérant, d'apporter tous éléments de nature à établir que les atteintes alléguées sont dépourvues de réalité. Le juge de l'excès de pouvoir apprécie la recevabilité de la requête au vu des éléments ainsi versés au dossier par les parties, en écartant le cas échéant les allégations qu'il jugerait insuffisamment étayées mais sans pour autant exiger de l'auteur du recours qu'il apporte la preuve du caractère certain des atteintes qu'il invoque au soutien de la recevabilité de celui-ci. Eu égard à sa situation particulière, le voisin immédiat justifie, en principe, d'un intérêt à agir lorsqu'il fait état devant le juge, qui statue au vu de l'ensemble des pièces du dossier, d'éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction.

4. La commune de Nouméa conteste l'intérêt à agir des requérants. Toutefois ceux-ci, qui ont tous la qualité de voisins immédiats de la construction projetée, se prévalent de l'atteinte

visuelle engendrée par celle-ci ainsi que des désagréments causés, en terme de tranquillité et de sécurité, par l'augmentation du nombre de résidents sur le lot en litige du fait des nouveaux logements créés, dans une zone déjà confrontée à d'importants problèmes de stationnement et de trafic routier. Ce faisant, les requérants justifient ici d'un intérêt leur donnant qualité pour agir à l'encontre des actes attaqués.

5. Aux termes de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme : « *En cas de (...) de recours contentieux à l'encontre (...) d'une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code, (...) l'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation. (...) 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. / La notification prévue au précédent alinéa doit intervenir par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt (...) du recours. / La notification prévue au précédent alinéa doit intervenir par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du déféré ou du recours. / La notification du recours à l'auteur de la décision et, s'il y a lieu, au titulaire de l'autorisation est réputée accomplie à la date d'envoi de la lettre recommandée avec accusé de réception. Cette date est établie par le certificat de dépôt de la lettre recommandée auprès des services postaux. / (...).* ».

6. La commune de Nouméa fait valoir que les requérants n'ont pas notifié leurs recours administratifs au titulaire du permis de construire dans les délais prescrits. Toutefois, les requérants, qui produisent un procès-verbal de signification duquel il ressort que ces recours administratifs ont été remis en main propre au gérant de la SARL Spahr 25 par exploit d'huissier le 15 septembre 2021, justifient avoir procédé à une telle notification dans le délai qui leur était imparti par les dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme.

7. Il résulte de ce qui précède que l'ensemble des fins de non-recevoir opposées par la commune de Nouméa doivent être écartées.

#### Sur la légalité de l'arrêté attaqué :

8. Aux termes du point 1 de l'article 9 du plan d'urbanisme directeur de Nouméa : « *Toute construction, opération et tout aménagement d'ensemble doit disposer, pour les différentes catégories de véhicules, d'un nombre d'aires de stationnement permettant de répondre aux besoins nécessaires à son bon fonctionnement. / Les exigences en matière de stationnement dépendent du secteur dans lequel les constructions sont projetées. Quatre secteurs sont distincts et définis sur le plan de zonage. / (...) / I - Normes automobiles / Tout projet de construction doit assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies et répondre aux nombres d'emplacements ci-après. / 1.1 - Normes planchers par destinations / Habitation / (...) / Pour les nouvelles constructions d'habitations de deux logements ou plus, il est exigé la réalisation d'un minimum de : / (...) / En secteurs III et IV : il est exigé 1 place pour les F1, 2 places pour les F2, F3 et F4, et 3 places pour les F5 et plus. Il est également attendu 1 place supplémentaire pour cinq logements à destination des visiteurs. Cette dernière disposition ne s'applique ni pour les projets desservis par une voirie d'emprise supérieure à 10,00 mètres ni pour les projets desservis par une voirie disposant de places de stationnement publiques. / (...).* ». Le lexique de ce plan d'urbanisme directeur dispose que : « *Est considérée comme voie l'ensemble des biens affectés aux besoins de la circulation terrestre y compris ses accessoires réservés aux piétons, cycles et aménagements nécessaires à la circulation. / La ligne de*

*référence pour apprécier la distance d'implantation des constructions par rapport à la voie est la limite parcellaire entre la voie et le fonds public ou privé. ».*

9. Il ressort des pièces du dossier que le projet prévoit la construction de quatre nouveaux logements de type F3 ou F4, en sus du logement déjà existant dont la taille se voit réduite de F5 à F3. Par suite, la réalisation de 8 places de stationnement supplémentaires était ici requise en application des dispositions précitées, en l'absence, en l'espèce, d'obligation de créer une place à destination des visiteurs, la voirie ayant une emprise, mesurée par rapport aux limites parcellaires, supérieure à 10 mètres. S'il était loisible au pétitionnaire, pour atteindre ce nombre de 8 places dédiées aux nouveaux logements, de prévoir qu'une partie des stationnements consacrés au logement déjà existant serait désormais affectée à ces nouveaux logements, un tel transfert ne pouvait néanmoins pas conduire à rendre la construction existante non conforme aux dispositions du plan d'urbanisme directeur. Tel est pourtant le cas en l'espèce, l'intégralité des places de stationnement situées sur le terrain d'assiette du projet étant consacrée aux nouveaux logements et le logement existant ne bénéficiant désormais plus d'aucune place de stationnement, en méconnaissance de l'article 9 du plan d'urbanisme directeur qui prévoit que *« Toute construction (...) doit disposer (...) d'un nombre d'aires de stationnement permettant de répondre aux besoins nécessaires à son bon fonctionnement. »*. Dans ces conditions, les requérants sont fondés à soutenir que le projet prévoit un nombre insuffisant de places de stationnement.

10. Aux termes du point 6-5 de l'article 9 du plan d'urbanisme directeur de Nouméa : *« (...) / Hors aires de stationnement et hors zones de péage, la largeur des voies de circulation et des rampes entre murs et/ou poteaux est au moins de : / - 3,00 mètres en partie droite en sens unique, / - 5,50 mètres en partie droite à double sens, / - 4,00 mètres en courbe à sens unique, / - 3,50 mètres (voie intérieure) + 3,00 mètres (voie extérieure) en courbe à double sens. / (...) / Dans le cas des parkings de 30 places ou moins, la largeur des rampes d'accès en partie droite à double sens peut être réduite à 3,00 mètres sous réserve de l'aménagement des dispositifs de sécurité permettant un bon fonctionnement alterné (par exemple feu tricolore, gyrophare, miroir). / (...). ».*

11. Il ressort des pièces du dossier, et notamment des plans produits, que le projet prévoit une rampe d'accès en partie droite à double sens d'une largeur de trois mètres, sans envisager l'aménagement d'aucun dispositif de sécurité permettant un bon fonctionnement alterné. Dans ces conditions, et dès lors que la condition requise pour qu'une largeur de trois mètres soit admise par dérogation n'est pas remplie, les requérants sont fondés à soutenir que la largeur de la rampe d'accès ne répond pas aux exigences posées par le point 6-5 de l'article 9 du plan d'urbanisme directeur de Nouméa.

12. Aux termes de l'article UB1 10 du plan d'urbanisme directeur de Nouméa : *« L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie de la propriété foncière. / (...) »*. Le lexique de ce plan d'urbanisme directeur dispose que : *« L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale au sol de l'enveloppe géométrique de la construction, exception faite des saillies (débords de toiture, balcons, modules...), terrasses à même le sol et piscines. / Les pergolas et ombrières végétalisés, et les ouvrages d'architecture décoratifs (porches, portiques, bassins, passerelles...) sont également exclus de l'emprise au sol. »*.

13. Il ressort des pièces du dossier que l'emprise au sol calculée par le projet est de 371 m<sup>2</sup>. Elle se situe ainsi en deçà de la limite de 400 m<sup>2</sup>, qui correspond à 50 % de la superficie de la propriété foncière. Toutefois, un tel calcul n'intègre ni la rampe d'accès ni l'aire de

stationnement intérieure, qui en tant qu'elles consistent en des dalles surélevées de plus de 60 cm par rapport au sol naturel avant travaux, constituent des constructions. Par ailleurs, et contrairement à ce qu'allègue la commune de Nouméa en défense, l'emprise au sol envisagée par l'article UB1 10 du plan d'urbanisme directeur de Nouméa ne doit pas être calculée au regard des seuls bâtiments, ainsi que cela résulte clairement, d'une part, des dispositions de cet article utilisant le terme de « constructions » et non celui de bâtiments, d'autre part, du lexique, qui après avoir rappelé que l'emprise se calcule par rapport à une construction, procède à une liste d'exclusions établie par référence à la notion de construction et non à celle de bâtiment. Ainsi, les terrasses à même le sol, piscines, pergolas, ombrières végétalisés, et ouvrages d'architecture décoratifs, visés par ce lexique échappent tous à la catégorie des bâtiments et ne sont mentionnés que parce qu'ils sont susceptibles de constituer des constructions. Dans ces conditions, les requérants sont fondés à soutenir que la rampe d'accès et l'aire de stationnement ici accolées aux bâtiments sont des parties de construction qui, ne pouvant être qualifiées ni de terrasses ni de piscines, exceptions au demeurant plus restrictives que la version antérieure du plan d'urbanisme directeur citée en défense par la commune qui excluait toutes les « parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 mètre au-dessus du sol naturel avant travaux », devaient être prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol. Une telle réintégration, en tant qu'elle conduit à un dépassement substantiel de la limite de 400 m<sup>2</sup> susmentionnée, aboutit à constater une méconnaissance de l'article UB1 10 du plan d'urbanisme directeur de Nouméa.

14. Aux termes de l'article UB1 8 du plan d'urbanisme directeur de Nouméa : « *Les constructions sont implantées 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. Dans le cadre d'un projet avec attique, la hauteur à l'égout du toit pour l'implantation du bâtiment exclut la hauteur de l'attique. / Les sous-sols entièrement enterrés peuvent être implantés sur les limites latérales et/ou en fond de parcelle. / Les constructions annexes peuvent être implantées dans la zone des prospects : / - soit sur une limite séparative latérale et jusqu'en limite de fond de parcelle, / - soit sur la limite de fond de parcelle et jusqu'en limite séparative latérale. / Les balcons autoportants et modules inférieurs ou égaux à 1,00 mètre de débord sont autorisés, sous réserve d'être implantés à une distance des limites séparatives supérieure ou égale à 3,00 mètres. / (...) ».* Si ces dispositions, dont l'objet est lié à des préoccupations d'hygiène, d'urbanisme et de protection du voisinage, ne s'appliquent pas à la partie souterraine d'une construction qui ne dépasse pas le niveau du sol naturel, il n'en va pas de même lorsque cette construction excède significativement ce niveau.

15. Il ressort des pièces du dossier que la rampe d'accès qui, surélevée de plus de 60 cm par rapport au sol naturel avant travaux, est ici une construction, est située dans la zone des prospects, sans pour autant être implantée sur la limite séparative latérale. Dans ces conditions, les requérants sont fondés à se prévaloir à son égard d'une méconnaissance de l'article UB1 8 du plan d'urbanisme directeur de Nouméa. Il en est de même pour les escaliers donnant accès au logement F3.3 qui sont également situés dans la zone des prospects sans pour autant être implantés sur la limite séparative latérale, dès lors que ces escaliers, bien que ne présentant pas le caractère d'une construction, sont néanmoins un élément indissociable du bâtiment et étaient de ce fait eux aussi soumis au respect des dispositions précitées.

16. Il résulte de tout ce qui précède que les requérants sont fondés à demander l'annulation des actes attaqués. Pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun des autres moyens invoqués n'est susceptible, en l'état du dossier, de fonder cette annulation.

Sur l'application des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme :

17. Aux termes de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme : « *Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou contre une décision de non-opposition à déclaration préalable estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice entraînant l'illégalité de cet acte est susceptible d'être régularisé, sursoit à statuer, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation, même après l'achèvement des travaux. Si une mesure de régularisation est notifiée dans ce délai au juge, celui-ci statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations. Le refus par le juge de faire droit à une demande de sursis à statuer est motivé.* ».

18. Il résulte de ces dispositions que le juge administratif peut procéder à l'annulation partielle d'une autorisation d'urbanisme dans le cas où une illégalité affecte une partie identifiable du projet, ou surseoir à statuer en vue de sa régularisation, lorsque cette illégalité est susceptible d'être régularisée par un permis modificatif, dès lors que les règles d'urbanisme en vigueur à la date à laquelle le juge statue permettent une mesure de régularisation qui n'implique pas d'apporter à ce projet un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même.

19. La commune de Nouméa fait valoir que la méconnaissance du point 6-5 de l'article 9 du plan d'urbanisme directeur de Nouméa qui a été constatée au point 11 du jugement, et que l'implantation irrégulière de l'escalier à l'intérieur de la zone des prospects qui a été relevée au point 15 du jugement, sont susceptibles de régularisation sur le fondement des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme. Toutefois, s'il est vrai que telles méconnaissances, prises isolément, seraient susceptibles d'être régularisées, il n'en demeure pas moins que le permis de construire accordé par l'arrêté du 27 juillet 2021 resterait affecté d'autres irrégularités qui, s'agissant de celles tenant au nombre de places de stationnement et à l'emprise au sol, lesquelles ont été respectivement constatées aux points 9 et 13 du jugement, vicient le permis en son entier et ne seraient pas susceptibles de donner lieu à régularisation sans apporter au projet un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même. Dans ces conditions, il ne peut être ici fait application des dispositions susmentionnées.

Sur les conclusions à fin d'injonction :

20. L'annulation des décisions attaquées entraînant par elle-même disparition rétroactive de ces actes, il n'y a en tout état de cause pas lieu d'enjoindre à la commune de Nouméa de procéder au retrait du permis de construire.

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

21. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Nouméa une somme totale de 150 000 francs CFP au titre des frais exposés par les requérants et non compris dans les dépens.

## D E C I D E :

Article 1<sup>er</sup> : L'arrêté n° 2021/720 du 27 juillet 2021 par lequel la maire de Nouméa a délivré à la SARL Spahr 25 un permis de construire en vue de la réalisation d'un bâtiment composé de deux appartements F4 et de la transformation d'une villa sur le lot n° 147 du lotissement Henri Lafleur, situé au 25 rue Edouard Spahr, ainsi que les décisions implicites de rejet des deux recours gracieux respectivement présentés à l'encontre de cet arrêté par les conjoints B... et les conjoints L... le 15 septembre 2021, sont annulés.

Article 2 : La commune de Nouméa versera aux requérants une somme totale de 150 000 francs CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative

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

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à Mme Lucie B... épouse L..., première requérante dénommée, à la commune de Nouméa, et à la SARL Spahr 25.

Délibéré après l'audience du 7 juillet 2022, à laquelle siégeaient :

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

Rendu public par mise à disposition au greffe le 21 juillet 2022.