

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NOUVELLE-CALÉDONIE**

N° 1600096

SCI NAÏA 2

M. Schnoering
Rapporteur

M. Arruebo-Mannier
Rapporteur public

Audience du 15 septembre 2016
Lecture du 30 septembre 2016

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif
de Nouvelle-Calédonie

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 21 mars 2016 et un mémoire complémentaire enregistré le 5 juillet 2016, la SCI Naïa 2, représentée par Me Loste, avocat, demande au tribunal :

1°) d'annuler la décision de refus de permis de construire en date du 21 janvier 2016, n° PC 98821 2015 00307 ;

2°) de condamner la province Sud à lui payer la somme de 350 000 F CFP sur le fondement de l'article L. 761- 1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- les dispositions des documents du lotissement ont été respectées : si les toitures doivent « de préférence » comprendre 2 à 4 pentes, avec une pente minimale de 10 %, rien n'interdit de dissimuler cette toiture par un acrotère périphérique ;
- son projet est en adéquation avec les autres constructions du lotissement ;
- l'article Lp. 121-16 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie permettait de solliciter auprès du pétitionnaire des modifications aux fins de mieux s'intégrer dans le site naturel ;
- la province Sud ne caractérise pas l'atteinte au paysage ;
- la province Sud ne donne aucune définition du « style tropical » et confond « style tropical » et style colonial ;
- son projet respecte le style tropical dans une version « moderne » ;

- le règlement de lotissement n'impose pas que les toitures soient visibles : il s'agit d'une contrainte ajoutée par la province Sud ;
- l'atteinte au paysage est une appréciation subjective ;
- la décision contestée est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation voire d'un détournement de pouvoir.

Par un mémoire enregistré le 28 avril 2016 la province Sud de la Nouvelle-Calédonie conclut au rejet de la requête.

Elle soutient qu'aucun des moyens soulevés n'est fondé.

Par ordonnance du 3 juin 2016, la clôture d'instruction a été fixée au 5 juillet 2016.

Vu la décision attaquée.

Vu :

- la loi organique n° 99-209 et la loi n° 99-210 du 19 mars 1999, relatives à la Nouvelle-Calédonie ;
- le code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie ;
- la délibération n° 19 du 8 juin 1973 relative au permis de construire dans la province Sud ;
- 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. Schnoering, rapporteur,
- les conclusions de M. Arruebo-Mannier, rapporteur public,
- et les observations de Me Loste, avocat du requérant, et de M. Sesmat, représentant la province Sud.

Considérant ce qui suit :

1. La SCI Naïa 2 a déposé auprès des services compétents de la province Sud une demande de permis de construire pour l'édification d'une maison d'habitation, ainsi que de deux bungalows et d'un garage, sur le lot n° 37 du lotissement « Baie de Naïa », sur la commune de Païta. Par arrêté n° PC 98821 2015 00307 du 21 janvier 2016, le président de l'assemblée de la province Sud a refusé de faire droit à cette demande de permis de construire. La société Naïa 2 soumet ce refus à la censure du tribunal.

2. La SCI Naïa 2 soutient, tout d'abord, que les dispositions des documents du lotissement ont été respectées. Selon elle, si les toitures doivent « de préférence » comprendre 2 à 4 pentes, avec une pente minimale de 10%, rien n'interdit de dissimuler cette toiture par un acrotère périphérique.

3. Aux termes de l'article 15 de la délibération n° 19 du 8 juin 1973 relative au permis de construire dans la province Sud : « *Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions réglementaires, ainsi qu'à*

l'alignement et, s'il y a lieu, au nivellement, fixé par l'autorité compétente et si le constructeur s'engage à respecter les règles en matière d'hygiène, de sécurité des personnes et de construction./ Ces règles générales s'imposent, aux personnes qui construisent ou font construire des habitations ainsi qu'aux architectes, techniciens, entrepreneurs et autres personnes responsables de l'exécution de ces constructions. / Sous réserve des dispositions particulières prévues par les règlements et les plans d'urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé que pour des motifs tirés des articles 16 à 23. » et, en vertu de l'article Lp. 121-12 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie : « Le permis de construire ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions de la présente section et aux dispositions réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords, s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique. ».

4. Il ressort des pièces du dossier que le cahier des charges du lotissement Baie de Naïa a été modifié lors de l'assemblée générale extraordinaire qui a eu lieu le 29 septembre 2010. Le chapitre V, sous-titre II, section 3, article 2 est désormais ainsi rédigé : « *Il sera fait obligation à chaque acquéreur, pour le type de construction individuelle sur son ou ses lots, d'adopter le « style Tropical », se définissant sommairement par les principes suivants:- toiture charpentée à 2 ou 4 pentes, avec pente minimale de 10%; -couvertures en tôles pré-peintes ou en tuiles ou en bois ou en paille (synthétique ou non); -véranda couverte sur tout ou partie du pourtour de la construction facultative; -le choix des poteaux pour le soutien de la toiture de la véranda est libre; -les garde-corps des vérandas et terrasses couvertes ou découvertes sont facultatifs. Toutes les constructions annexes telles que faré, carport, hangar pour bateau, etc. devront être couvertes par une toiture (arrondie ou non) à une pente minimum et de l'un ou l'autre des matériaux précités, sans être obligatoirement identique à celui utilisé pour la construction principale.* ». Cette rédaction était applicable lors de l'instruction de la demande de permis de construire litigieuse.

5. Le refus opposé à la demande de permis de construire s'appuie notamment sur la notice descriptive du projet qui indique « *le projet est d'architecture résolument contemporaine (...) Les toitures plates accentuent l'horizontalité.* ». Par ailleurs, la requérante soutient dans ses écritures que rien n'interdit de dissimuler la toiture par un acrotère périphérique.

6. Toutefois, les prescriptions relatives au lotissement font obligation à chaque acquéreur d'adopter le style tropical se définissant notamment par une toiture charpentée à 2 ou 4 pentes, avec pente minimale de 10 %. En dissimulant la toiture par un acrotère périphérique, le projet ne respecte pas le style tropical tel que défini ci-dessus. Pour ce motif, la province Sud était fondée à refuser le permis de construire litigieux. La circonstance que d'autres constructions s'inscriraient elles aussi dans une architecture résolument moderne ne pouvant être utilement invoquée à l'appui de l'annulation demandée.

7. La SCI requérante soutient également que son projet respecte le paysage urbain environnant. Mais, ainsi qu'il a été dit, la toiture de la construction devait être charpentée à 2 ou 4 pentes, avec pente minimale de 10%. Or, la requérante n'établit pas, ni même n'allègue qu'elle le serait. Dissimulée par un acrotère périphérique, elle ne s'intègre pas dans le paysage du lotissement dont les règles proscrivent les constructions sans toiture charpentée. La province Sud était donc en droit de refuser le permis de construire en litige.

8. La SCI requérante se prévaut encore des dispositions de l'article Lp. 121-16 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie en ce que les services instructeurs n'ont pas sollicité auprès du pétitionnaire qu'il soit procédé à des modifications aux fins de mieux intégrer le projet dans le paysage. Aux termes de l'article Lp. 121-16 susvisé : « *Le projet ne peut être refusé ou subordonné à des prescriptions spéciales que si les ouvrages, constructions, aménagements, installations et travaux : (...) ».*

9. La province Sud a fait application à l'encontre du pétitionnaire des dispositions de l'article Lp. 121-16 12° du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie en refusant le projet à raison de l'atteinte, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et paysagères. Contrairement à ce que soutient la SCI Naïa 2, il était loisible à l'administration, de refuser le projet en litige sans demander au pétitionnaire de procéder à des modifications aux fins de mieux intégrer le projet dans le paysage.

10. La SCI requérante soutient, enfin, que la décision attaquée est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation, voire d'un détournement de pouvoir. Pour réfuter ces allégations, la province Sud souligne les atteintes au paysage environnant liées à la circonstance que le projet litigieux est situé au sommet d'une colline. Il importe donc de veiller tout particulièrement à son insertion. La construction envisagée étant très visible notamment de la mer et du bord de mer, la province Sud a pu justement considérer que le projet de la SCI Naïa ne s'intégrait pas au paysage naturel et urbain de la zone. Il suit de là que le refus du projet litigieux n'est pas entaché d'une erreur manifeste d'appréciation, le détournement de pouvoir n'étant, par ailleurs, établi par aucune pièce du dossier.

11. Compte tenu de tout ce qui précède, la requête de la société Naïa 2 doit être rejetée en toutes ses conclusions y compris celles tendant à l'application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

DECIDE :

Article 1^{er} : La requête de la société Naïa 2 est rejetée.