

Cour administrative d'appel de Paris

N° 09PA02628

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. EVEN, président

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme Claudine BRIANÇON, rapporteur
Mme VIDAL, rapporteur public

FROMENT-MEURICE, avocat

1^{ère} chambre

lecture du jeudi 1 décembre 2011

Inédit au recueil Lebon

Vu l'arrêt, en date du 19 mai 2011, par lequel la Cour administrative d'appel de Paris a, avant dire droit, ordonné un supplément d'instruction aux fins pour les parties de produire tous éléments et documents permettant la localisation précise et l'origine de la propriété du terrain d'assiette du permis de construire litigieux et notamment l'arrêt n° 99/1147 de la ville de Nouméa du 11 octobre 1999 procédant au détachement du lot n° 219 en vue de son rattachement au lot n° L4 pie ;

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 la délibération n° 6-2011/APS du 17 mars 2011 portant modification de la délibération n° 19 du 8 juin 1973 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 publique du 17 novembre 2011 :

- le rapport de Mme Briançon, rapporteur,

- les conclusions de Mme Vidal, rapporteur public,

- et les conclusions de Me Bouchet pour la SCI Broadbeach, la SCI Pelican Beach, la SCI Paradise Beach, la SCI Main Beach et la SAS Magenta Développement ;

Considérant que, par un arrêté 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 de deux immeubles à usage d'habitation comprenant 152 logements, sis lotissement Presqu'île , Vallée des colons à Nouméa ; que l'ASSOCIATION DES RIVERAINS DE LA BAIE DE SAINTE MARIE relève appel du jugement n° 0700279 du 26 février 2009 par lequel le Tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie a rejeté sa demande tendant à l'annulation dudit arrêté ;

Sans qu'il soit besoin de statuer sur la recevabilité de la requête ;

Considérant, en premier lieu, qu'aux termes de l'article 13 de la délibération du 8 juin 1973 modifiée, dans sa rédaction issue de la délibération n° 6-2011/APS du 17 mars 2011 qui s'applique aux permis de construire en cours de validité au jour de sa publication ainsi qu'à ceux qui ont fait l'objet d'un recours au titre duquel une décision juridictionnelle définitive n'est pas intervenue au jour de sa publication : 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. Lorsque le permis de construire fait l'objet d'un recours devant la juridiction administrative ou judiciaire, le délai de validité de ce permis est suspendu jusqu'à la notification de la décision juridictionnelle définitive ; qu'en vertu de ces dispositions et compte tenu du recours juridictionnel pendant devant la Cour à la date de la publication des nouvelles dispositions susmentionnées, l'absence de commencement d'exécution des travaux dans le délai de 24 mois ne peut plus constituer un motif de péremption du permis de construire ; que, par suite, le moyen tiré de ce que le permis de construire attaqué serait devenu caduc ne peut qu'être écarté ;

Considérant, en deuxième lieu, qu'aux termes de l'article L. 64 du code du domaine de l'Etat dans sa version applicable lors de la conclusion de la concession du 17 novembre 1975 : L'Etat peut concéder aux conditions qu'il aura réglées les marais, lais et relais de la mer, le droit d'endigage, les accrues, atterrissements et alluvions des fleuves, rivières et torrents, quant à ceux de ces objets qui forment propriété publique ou domaniale ; 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 (...) ;

Considérant, qu'il ressort des pièces du dossier et notamment du formulaire de demande, que le projet déposé par les SCI Broadbeach, Paradise Beach, Pelican Beach et Main Beach le 6 février 2007 porte sur les lots n° 219 et n° 73 pour une surface totale de 2 ha 75 a 61 ca ; que l'arrêté n° 2007/1043 du 30 août 2007 portant autorisation de construire précise les centroïdes 650535-9187 correspondant au lot n° 73 et 650535-8095 correspondant au lot n° 219, rattaché au lot n° L4 pie par l'arrêté n° 99/1147 du 11 octobre 1999 ; que l'arrêté municipal n° 2007/1105 du 25 septembre 2007 modifiant l'arrêté n° 2007-1043 en date du 30 août 2007 et indiquant qu'il faut lire lot n° 104 (ex-lot L4 pie) au lieu de lot n° 104 pie (ex-lot n° 4 pie), n'a pas modifié la référence au centroïde 650535-8095 correspondant au lot n° 219 ; que, toutefois, au vu des plans produits et des éléments relatifs à la création de la surface hors œuvre nette (SHON), les références au lot n° 219, d'une superficie de 21 ares 10 ca, situé à l'extrémité du terrain d'assiette et appartenant au domaine public, comme cela a été jugé par la Cour de céans par deux arrêts n° 06PA03863 et n° 07PA04784 du 3 décembre 2009, confirmés par une décision du Conseil d'Etat du 24 juin 2011 doivent être regardées comme constituant une erreur matérielle ; que le lot n° 73 provient de terrains exondés devenus la propriété de la SCI Magenta Plage, en vertu d'une concession à charge d'endigage régulièrement consentie à cette dernière par le Haut-commissaire de la République, gouverneur de la Nouvelle-Calédonie et dépendances, le 17 novembre 1975, sur le fondement de l'article L. 64 précité du code du domaine de l'Etat ; qu'il en résulte que le terrain d'assiette du projet est constitué du seul lot n° 73 ; que, par suite, le moyen tiré de son appartenance au domaine public maritime doit être écarté ;

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'aux termes de l'article 16 de la délibération du 8 juin 1973 modifiée « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique. (...) » et qu'aux termes de l'article 17 de cette même délibération : « La construction sur des terrains exposés à un risque naturel tel que inondation, érosion, affaissement, éboulement ou à un risque technologique, peut, si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales. » ; qu'il ressort des pièces du dossier, et notamment des études géotechniques, que la stabilité peut être jugée satisfaisante et que l'implantation des bâtiments, situés à une distance de sécurité comprise entre 8, 50 mètres et 10 mètres depuis la crête du talus de remblai jusqu'à la façade aval des bâtiments est suffisante ; que, par ailleurs, les recommandations du rapport concernant les modalités de curage de chenaux ne relèvent pas de l'autorisation de construire ; que, par suite, le moyen tiré de la violation des dispositions des articles 16 et 17 de la délibération du 8 juin 1973 modifiée relative au permis de construire dans la province Sud doit être écarté ;

Considérant, en cinquième lieu, qu'aux termes de l'article 18 de la délibération du 8 juin 1973 modifiée : « 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 des 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 : 1) A la réalisation des installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux

besoins de l'immeuble à construire ; 2) A la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation. » ; que l'acte de concession du 21 novembre 1975 stipule dans son article 6 : « Aucun accès direct de la parcelle M ne sera autorisé sur la voie de dégagement de 32 m d'emprise située en limite Ouest. Les parcelles L3 et L4 ne pourront être desservies que par un accès commun, restant à localiser, avec les terrains qui seront remblayés au Sud de la propriété Eschembrenner. Aucun autre accès direct sur la voie de dégagement ne sera autorisé » ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que l'accès à la parcelle se fait par l'entrée unique que constitue le rond point du 18 juin situé à l'extrémité de ladite parcelle ; que cet accès conforme aux prescriptions de la concession est suffisant au regard du trafic généré par les constructions litigieuses ; que, par suite, le moyen tiré de la violation des dispositions de l'article 18 de la délibération du 8 juin 1973 relatives à la sécurité publique doit être écarté ;

Considérant, en sixième lieu, qu'aux termes de l'article UB3 du plan d'urbanisme directeur de la commune de Nouméa : « Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne justifie qu'il bénéficie d'une servitude (...) » ; qu'il résulte de ce qui a été dit ci-dessus que le moyen tiré de l'enclavement du terrain d'assiette de la construction litigieuse manque en fait ;

Considérant, en septième 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 de Nouméa dispose que : « 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 il ne ressort pas des pièces du dossier qu'il serait saturé et dont l'extension des capacités de traitement est en outre prévue, aucun rejet des eaux usées dans le milieu naturel ;

Considérant, en huitième lieu, que l'article UB 11 du plan d'urbanisme directeur de la commune de Nouméa 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, 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 que l'impératif de protection de la mangrove de Ouémo ait été méconnu ; qu'ainsi, le moyen tiré de la violation de la loi constitutionnelle du 1^{er} 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 soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le Tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie a rejeté sa demande ; que, par voie de conséquence, ses conclusions tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ne peuvent qu'être rejetées ; que, dans les circonstances de l'espèce, il n'y a pas lieu, en application de ces mêmes dispositions et de mettre à la charge de l'ASSOCIATION DES RIVERAINS DE LA BAIE DE SAINTE MARIE les sommes que demandent les SCI Broad

Beach, Pelican Beach, Paradise Beach, Main Beach, la SAS Magenta Développement et la commune de Nouméa ;

D E C I D E :

Article 1^{er} : La requête susvisée est rejetée.

Article 2 : Les conclusions des SCI Broad Beach, Pelican Beach, Paradise Beach, Main Beach, de la SAS Magenta Développement et de la commune de Nouméa tendant au bénéfice des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.