

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NOUVELLE-CALEDONIE**

N° 1900418

Mme X.

M. Briquet
Rapporteur

Mme Peuvrel
Rapporteur public

Audience du 14 mai 2020
Lecture du 28 mai 2020

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif
de Nouvelle-Calédonie

Vu la procédure suivante :

Par une requête sommaire et un mémoire complémentaire, enregistrés le 22 octobre et le 25 novembre 2019, Mme X., représentée par Me Elmosnino, demande au Tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 21 août 2019, par lequel le président de l'assemblée de la province Sud a rejeté sa demande de délivrance d'un permis de construire en vue de la réalisation d'une maison d'habitation sur le lot qu'elle possède dans le lotissement « ... » à (...) ;

2°) d'enjoindre à la province Sud de lui délivrer le permis de construire sollicité, dans un délai de deux mois à compter de la notification du jugement ;

3°) de mettre à la charge de la province Sud une somme de 300 000 F CFP, sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- le règlement du lotissement « ... » ne contient aucune restriction au niveau du nombre de logements ;

- en tout état de cause, les règles d'urbanisme contenues dans ce règlement de lotissement sont devenues caduques par application de l'article Lp. 122-2 de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie ;

- l'article UR 2 du plan d'urbanisme directeur de (...), en tant qu'il limite le nombre de logements susceptibles d'être construits sur une même parcelle, est irrégulier et devra en conséquence voir son application au litige être écartée par voie d'exception, ce qui prive de toute base légale le refus contesté ;

- la construction projetée n'augmentera pas le nombre de logements présents sur la parcelle en litige.

Par un mémoire en défense, enregistré le 19 février 2020, la province Sud conclut au rejet de la requête.

Elle soutient que :

- aucun des moyens soulevés n'est fondé ;
- si jamais l'application de l'article UR 2 du plan d'urbanisme directeur de (...) venait à être écartée par voie d'exception, il y aurait lieu de procéder à une substitution de motifs et de retenir que le refus en litige était justifié par le fait que l'article 3 du règlement du lotissement « ... » interdit par principe la présence de deux constructions sur un même lot.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen, et notamment ses articles 2 et 17 ;
- la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, et notamment l'article 1^{er} de son premier protocole additionnel ;
- la loi organique n° 99-209 et la loi n° 99-210 du 19 mars 1999, toutes deux relatives à la Nouvelle-Calédonie ;
- le code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie ;
- le code de l'urbanisme ;
- la délibération n° 28-2006/APS du 27 juillet 2006 ;
- la délibération n° 34-2013/APS du 29 août 2013 ;
- 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 du 14 mai 2020 :

- le rapport de M. Briquet, premier conseiller,
- les conclusions de Mme Peuvrel, rapporteur public,
- et les observations de Me Elmosnino avocat de Mme X. et de M. Sesmat représentant de la province Sud.

Considérant ce qui suit :

1. Mme X. demande, par son recours, l'annulation de l'arrêté du 21 août 2019, par lequel le président de l'assemblée de la province Sud a rejeté sa demande de délivrance d'un permis de construire en vue de la réalisation d'une maison d'habitation sur le lot qu'elle possède dans le lotissement « ... » à (...), et à ce qu'il soit enjoint audit président de délivrer le permis sollicité.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. Aux termes de l'article UR 2 du plan d'urbanisme directeur de (...): « *Sont autorisés : / - les lotissements à destination d'habitat, / - un logement par parcelle, y compris sous la forme de constructions pavillonnaires séparées. / - les constructions à destination de commerce liées à la zone / - les équipements d'intérêt général, publics ou privés, ainsi que les logements nécessaires au bon fonctionnement de ces équipements. / (...)* ». L'article 3 du règlement du lotissement «...» prévoit quant à lui: « *Etant à caractère exclusivement résidentiel, les lots sont strictement réservés à la création de logements de type d'habitation bourgeoise et ne pourront recevoir qu'une seule construction réalisée en un seul corps de bâtiment et annexes ou en bâtiments pavillonnaires multiples destinés à abriter une seule et unique famille, à l'exception des lots numéros 4, 24, 143, 164 et 165, qui sont autorisés à recevoir deux maisons en copropriété. / (...)* ».

3. Il ressort des pièces du dossier que le refus contesté était en l'espèce fondé sur une méconnaissance des deux articles précités. Ainsi, selon le président de l'assemblée de la province Sud, le projet envisagé par Mme X. aurait conduit à la présence de deux logements sur une même parcelle.

4. Toutefois, la requérante est ici fondée à soutenir que l'article UR 2 du plan d'urbanisme directeur de (...), en tant qu'il limite le nombre de logements susceptibles d'être construits sur une même parcelle, est irrégulier. En effet, les règles d'urbanisme ont pour vocation principale de régir l'aspect extérieur et les dimensions des constructions, ainsi que leur implantation. Si elles peuvent également prendre en compte la destination de ces constructions, elles ne sauraient néanmoins avoir pour objet de limiter le nombre de logements susceptibles d'être aménagés à l'intérieur des bâtiments. Dans ces conditions, il y a lieu de faire droit à l'exception d'illégalité soulevée par Mme X.. L'application à l'espèce de l'article UR 2 du plan d'urbanisme directeur de (...) devant être écartée, le refus opposé par le président de l'assemblée de la province Sud ne peut plus valablement reposer sur cette base légale.

5. Par ailleurs, Mme X. fait également valoir à bon droit que l'article 3 du règlement du lotissement «...», qui permet l'implantation de « *bâtiments pavillonnaires multiples* », n'interdisait pas en lui-même la construction de plusieurs logements. Ce second fondement ne pouvait ainsi pas justifier un refus motivé par la présence de deux logements sur la parcelle en litige. Par conséquent, et en l'absence de tout autre fondement juridique mis en avant dans l'arrêté attaqué, celui-ci ne pourra qu'être annulé. Une telle annulation sera prononcée eu égard aux deux moyens qui viennent d'être mentionnés et étant précisé, pour se conformer aux dispositions de l'article L. 604-1 du code de l'urbanisme, qu'aucun des autres moyens soulevés n'était fondé.

6. Enfin, il sera ajouté qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la substitution de motifs demandée en défense par la province Sud et qui était fondée sur la circonstance que l'article 3 du règlement du lotissement «...» interdirait par principe la présence de deux constructions sur un même lot, dans la mesure d'une part où cet article autorise expressément l'implantation de « *bâtiments pavillonnaires multiples* », sans imposer à aucun moment la moindre règle de distance maximale entre ces bâtiments, et dans la mesure d'autre part où il fixe pour seule limite, non pas comme le soutient la province Sud le fait que chacun de ces bâtiments pris isolément ne soit pas pleinement fonctionnel et ne puisse ainsi servir de lieu d'habitation sans qu'il n'y ait besoin de recourir aux autres éléments de l'ensemble immobilier, mais seulement celui que l'ensemble desdits bâtiments, quel que soit leur aménagement intérieur - lequel ne relèverait en tout état de cause pas des règles d'urbanisme -, soient occupés par les membres d'une même famille, limite qui est confirmée par l'article 9 du règlement de lotissement, article disposant qu'« (...) / d) *Un seul et unique foyer familial est autorisé à résider sur chaque lot, à l'exception*

des lots 4, 24, 163, 164 et 165, où deux foyers familiaux seront autorisés. / (...) », et dont il n'est pas établi qu'elle ne serait pas respectée en l'espèce.

Sur les conclusions à fin d'injonction :

7. Aux termes de l'article L. 911-1 du code de l'urbanisme : « *Lorsque sa décision implique nécessairement qu'une personne morale de droit public ou un organisme de droit privé chargé de la gestion d'un service public prenne une mesure d'exécution dans un sens déterminé, la juridiction, saisie de conclusions en ce sens, prescrit, par la même décision, cette mesure assortie, le cas échéant, d'un délai d'exécution. / (...).* ». L'article L. 911-2 de ce code dispose de son côté : « *Lorsque sa décision implique nécessairement qu'une personne morale de droit public ou un organisme de droit privé chargé de la gestion d'un service public prenne à nouveau une décision après une nouvelle instruction, la juridiction, saisie de conclusions en ce sens, prescrit, par la même décision juridictionnelle, que cette nouvelle décision doit intervenir dans un délai déterminé. / (...).* ».

8. En l'espèce, l'annulation prononcée n'implique pas nécessairement l'octroi du permis de construire sollicité. En effet, à la différence de l'article L. 424-3 du code de l'urbanisme qui est en vigueur en métropole et qui impose une motivation exhaustive indiquant « *l'intégralité des motifs justifiant la décision de rejet* » de la demande d'autorisation d'urbanisme, l'article Lp. 121-6 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie, qui est seul ici applicable, ne requiert qu'une motivation simple. Dans ces conditions, une décision rejetant une demande de permis de construire en Nouvelle-Calédonie ne peut être regardée comme ayant indiqué tous les motifs susceptibles de fonder le rejet de cette demande. Il sera néanmoins ici prescrit au président de l'assemblée de la province Sud de prendre à nouveau une décision sur la demande de Mme X., après avoir mené une nouvelle instruction. Un délai de trois mois lui sera imparti pour ce faire.

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

9. Dans les circonstances de l'espèce, une somme de 150 000 F CFP sera mise à la charge de la province Sud, sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

D E C I D E :

Article 1er : L'arrêté du 21 août 2019, par lequel le président de l'assemblée de la province Sud a rejeté la demande de délivrance d'un permis de construire en vue de la réalisation d'une maison d'habitation sur le lot que possède Mme X. dans le lotissement « ... » à (...), est annulé.

Article 2 : Il est enjoint au président de l'assemblée de la province Sud de prendre à nouveau une décision sur la demande de permis de construire présentée par Mme X., après une nouvelle instruction, dans un délai de trois mois courant à compter de la notification du présent jugement.

Article 3 : La province Sud versera à Mme X. une somme de 150 000 F CFP (cent cinquante mille francs pacifique) au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.