

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NOUVELLE-CALÉDONIE**

N° 1500435

M. X.
Mme Y.

M. Schnoering
Rapporteur

M. Arruebo-Mannier
Rapporteur public

Audience du 26 mai 2016
Lecture du 10 juin 2016

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif
de Nouvelle-Calédonie

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 22 novembre 2015 et un mémoire complémentaire enregistré le 28 décembre 2015, M. X. et Mme Y., représentés par Me Elmosnino, avocat, demandent au tribunal :

1°) - d'annuler l'arrêté accordant la modification d'un permis de construire à M. Z. pour l'extension d'une maison d'habitation sur un terrain sis commune du (...), n° PC 98817 2011 00032 01 du 22 septembre 2015 ;

2°) - de condamner l'administration à leur verser la somme de 300 000 F CFP chacun au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- ils sont voisins directs du projet ;
- le permis de construire a été accordé par une personne incompétente à l'effet de le délivrer ;
- l'emprise au sol est supérieure à la limite fixée par la réglementation de la zone ;
- le dossier de demande de permis de construire était incomplet ;
- les articles UBb10 et UBb8 du PUD de la commune du (...) ont été méconnus ;
- les dispositions générales du PUD relatives aux places de stationnement ensemble l'article UBb12 du même PUD ont été méconnues ;
- les dispositions de l'article 13 des dispositions générales du PUD de la ville du (...) ont été méconnues en ce qu'il n'a été créé aucun espace aménagé ;
- l'article UBb11 du PUD de la commune du (...) a été violé.

Par des mémoires enregistrés les 8, 22 et 29 avril 2016, la province Sud conclut au rejet de la requête.

Elle soutient que la requête est irrecevable et qu'aucun des moyens soulevés n'est fondé.

Par un mémoire enregistré le 9 mai 2016, M. Z. et Mme A., représentés par Me Joannopoulos, avocat, concluent au rejet de la requête et à la condamnation de M. X. et de Mme Y. à leur verser la somme de 150 000 F CFP au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que les requérants n'ont pas d'intérêt à agir et qu'aucun des moyens soulevés n'est fondé.

Un mémoire présenté pour M. X. et Mme Y. a été enregistré le 23 mai 2016, après clôture de l'instruction.

Vu :

- la décision attaquée ;
- 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 ;
- la délibération n° 19 du 8 juin 1973 relative au permis de construire dans la province Sud ;
- le jugement n° 1200304 du tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie en date du 28 mars 2013 ;
- le plan d'urbanisme directeur (PUD) de la commune du (...) approuvé par délibération de l'assemblée de la province Sud n° 7-2013/APS du 28 mars 2013 ;
- le code de l'urbanisme notamment le Livre VI ;
- le code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie ;
- 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 Elmosnino, avocat de M. X. et de Mme Y. de Mme Verbrugge représentant la province Sud et de Me Joannopoulos, avocat de M. Z. et de Mme A..

Considérant ce qui suit :

1. M. X. et Mme Y. demandent l'annulation de l'arrêté accordant la modification d'un permis de construire à M. Z. pour l'extension d'une maison d'habitation sur un terrain sis commune du (...).

Sur la recevabilité de la requête :

2. Aux termes de l'article 6-2 de la loi organique du 19 mars 1999 susvisée, dans sa rédaction issue de la loi organique n° 2011-333 du 29 mars 2011 : « *Dans les matières qui relèvent de la compétence de l'Etat, sont applicables en Nouvelle-Calédonie les dispositions législatives et réglementaires qui comportent une mention expresse à cette fin. / Par dérogation au premier alinéa, sont applicables de plein droit en Nouvelle-Calédonie, sans préjudice des dispositions les adaptant à son organisation particulière, les dispositions législatives et réglementaires qui sont relatives : ... 6° A la procédure administrative contentieuse...* ». Aux termes de l'article L. 778-2 du code de justice administrative dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2013-638 du 18 juillet 2013 : « *Le jugement des litiges relatifs aux documents d'urbanisme et aux autorisations d'urbanisme est régi par les dispositions du livre VI du code de l'urbanisme et par celles du présent code* ». Il résulte de ces dispositions que nonobstant l'exclusion de la Nouvelle-Calédonie du champ d'application géographique du code de l'urbanisme, les dispositions du Livre VI de ce code, qui relèvent de la procédure administrative contentieuse, sont applicables au jugement des litiges relatifs aux documents d'urbanisme et aux autorisations d'urbanisme de Nouvelle-Calédonie.

3. 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 un permis de construire, de démolir ou d'aménager que si la construction, l'aménagement ou les travaux 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* ». En vertu de l'article L. 600-1-3 du même code : « *Sauf pour le requérant à justifier de circonstances particulières, l'intérêt pour agir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager s'apprécie à la date d'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire* ».

4. 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'une autorisation 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. Il appartient ensuite au juge de l'excès de pouvoir de former sa conviction sur 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.

5. M. X. et Mme Y. font valoir que la réalisation de l'extension de la terrasse et l'implantation du bâtiment telle qu'elle résulte du permis de construire modificatif nuisent gravement à leur intimité. Ils soutiennent que ces constructions ont été érigées à moins de trois mètres de la limite séparative de leur lot, offrant ainsi une vue plongeante sur les chambres de leur propriété, ce qui justifie de leur intérêt à agir.

6. Si la qualité de voisin ne suffit pas, par elle-même, à justifier de l'intérêt à agir des requérants, les précisions apportées par ceux-ci et qui sont corroborées par les pièces du dossier permettent d'établir que la construction litigieuse est de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de leur bien. Ainsi, la fin de non-recevoir tirée du défaut d'intérêt à agir des requérants doit être écartée.

Sur les conclusions aux fins d'annulation :

7. Les requérants soutiennent, tout d'abord, que le permis de construire a été accordé par une personne incompétente à l'effet de le délivrer. Mais le chef adjoint du service de l'urbanisme de la direction de l'aménagement et du foncier de la province Sud, M. B., a reçu, par arrêté n° 1379-2014/ARR/DJA du 16 mai 2014, une délégation du président de la collectivité l'autorisant à signer les permis de construire, en cas d'absence ou d'empêchement du chef de service de l'urbanisme. Le moyen tiré de l'incompétence de l'auteur de l'acte ne peut qu'être écarté.

8. Aux termes de l'article 3 de la délibération n° 19 susvisée du 8 juin 1973 : « *La demande de permis de construire et le dossier qui l'accompagne sont établis en trois exemplaires, ou cinq pour les demandes visées à l'article 4-1 et dont le nombre de constructions est supérieur à cinq. A. Le dossier joint à la demande de permis de construire comporte: (...) 13- deux documents photographiques au moins permettant de situer le terrain respectivement dans le paysage proche et lointain et d'apprécier la place qu'il y occupe. Les points et les angles des prises de vue seront reportés sur le plan de situation et de plan masse,/14- une ou des vues en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au terrain naturel à la date du dépôt de la demande de permis de construire et indiquant le traitement des espaces extérieurs,/ 15- un document graphique au moins permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans l'environnement, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et des abords. Lorsque le projet comporte la plantation d'arbres de haute tige, les documents graphiques devront faire apparaître la situation à l'achèvement des travaux et la situation à long terme,(...) ».*

9. Les requérants font valoir que le permis de construire aurait été délivré sur le fondement d'un dossier incomplet et insuffisant, les documents 13 à 15 mentionnés à l'article 3 de la délibération n° 19 susvisée du 8 juin 1973 n'ayant pas été produits.

10. Mais, en vertu de l'article 3 B. de la même délibération : « *Les pièces 13, 14, 15 et 16 ci-dessus ne sont exigées que si le projet est soumis au recours à un architecte en application de l'article 9-1 de la délibération modifiée du 6 novembre 1989 susvisée ou s'il est situé dans une zone faisant l'objet d'une protection particulière au titre des monuments historiques ou dans une zone exposée à un risque de glissement de terrain. ».*

11. L'article 9-1 de la délibération modifiée du 6 novembre 1989 prévoit l'intervention d'un architecte ou d'un agréé en architecture au sens de la réglementation en vigueur lorsque la surface de plancher hors-œuvre nette (SHON) dépasse 200 m². Or, il n'est pas contesté que la SHON du projet en litige s'établit à 64,5 m². Il est, par ailleurs, avéré que le projet contesté n'est pas situé dans une zone faisant l'objet d'une protection particulière au titre des monuments historiques ou dans une zone exposée à un risque de glissement de terrain. Il suit de ce qui a été dit que les dispositions de l'article 3 de la délibération n° 19 susvisée du 8 juin 1973 n'ont pas été méconnues.

12. Les requérants soutiennent aussi que les différents éléments qui composent le dossier sont contradictoires et insuffisants pour permettre d'apprécier le projet de construction dont s'agit. Ils citent la notice descriptive qui fait mention d'un débarras de 5,24 m² alors que ledit local n'existe pas dans les plans qu'ils ont pu consulter.

13. Mais la circonstance que le dossier de demande de permis de construire ne comporterait pas l'ensemble des documents exigés par la réglementation ou que les documents produits seraient insuffisants, imprécis ou comporteraient des inexactitudes, n'est susceptible d'entacher d'illégalité le permis de construire qui a été accordé que dans le cas où les omissions, inexactitudes ou insuffisances entachant le dossier ont été de nature à fausser l'appréciation portée par l'autorité administrative sur la conformité du projet à la réglementation applicable.

14. Dans les circonstances de l'espèce, l'omission du débarras d'une surface de 5,24 m² résulte de la circonstance qu'il n'a finalement pas été édifié. Mais, quand bien même il l'aurait été, le fait d'avoir omis de le mentionner dans les plans de la construction n'aurait, compte tenu de sa faible surface, pas été de nature à fausser l'appréciation portée par l'autorité administrative sur la conformité du projet à la réglementation applicable.

15. M. X. et Mme Y. invoquent, par ailleurs, la méconnaissance de l'article UBb10 du plan d'urbanisme directeur (PUD) de la commune du (...). Cet article prévoit que l'emprise au sol ne peut excéder 60 % de la superficie totale du terrain dans le sous-secteur UBb1. Ils soutiennent que le pétitionnaire n'ayant pas donné d'indication de l'emprise au sol de sa construction, l'administration n'a pu vérifier l'absence de dépassement de la limite autorisée.

16. A cet égard, la province Sud observe, à juste titre, que la réglementation en vigueur ne fait pas obligation au demandeur d'un permis de construire modificatif de mentionner l'emprise au sol de sa construction.

17. L'administration confirme les affirmations des requérants en ce que le PUD de la commune du (...) ne donne aucune définition de l'emprise au sol. Pour permettre la vérification du respect de l'article UBb10 du PUD de la commune du (...), la province Sud propose toutefois de reprendre la définition donnée par le tribunal de Nouvelle-Calédonie dans son jugement en date du 28 mars 2013. Aux termes de celle-ci : *« l'emprise au sol se définit comme les surfaces délimitées au sol par la projection verticale du volume hors œuvre brut de la construction et ne saurait faire exception des débords de toiture, balcon, oriels et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 m au-dessus du sol naturel avant travaux »*.

18. En l'espèce, il ressort des pièces du dossier que les ouvrages concernés par le permis de construire modificatif représentent, débords de toiture inclus 28,33 m². L'emprise totale au sol de la construction de M. Joly s'établit à 134,80 m² soit 22,47 % de la superficie du lot qui est de 600 m². Dans ces conditions, les dispositions de l'article UBb10 du PUD de la commune du (...) n'ont pas été méconnues.

19. Les requérants invoquent aussi la méconnaissance de l'article UBb8 du PUD de la commune du (...) qui est relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Cet article prévoit que : *« l'édification du premier niveau de la construction « est possible soit sur une des limites séparatives en laissant une limite de 3 mètres par rapport à*

la seconde limite séparative, soit à une distance minimum de 3 mètres des deux limites séparatives ; et à une distance minimum de 4 mètres de la limite de fond de parcelle ».

20. Il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette de la construction litigieuse comporte deux limites séparatives, la première le séparant du terrain des requérants, la seconde délimitant le terrain du bénéficiaire du lot n° 104. La terrasse litigieuse se trouve sur la première limite séparative mais est distante d'au moins 3 mètres par rapport à la seconde limite séparative.

21. Les requérants soutiennent encore que le débord de toiture de la construction de M. Joly est situé en surplomb de leur parcelle en violation de l'article UBb8 du PUD. Mais cette allégation n'est pas corroborée par les pièces du dossier, aucun débord de toiture ne dépassant la limite séparative des lots.

22. M. X. et Mme Y. se plaignent également de ce que les dispositions générales du PUD relatives aux places de stationnement, ensemble l'article UBb12 du même PUD ont été méconnues. Mais les pièces du dossier font apparaître l'existence de deux places de stationnement dans le respect des dispositions du PUD. Le moyen susvisé ne peut donc qu'être écarté.

23. Les requérants invoquent encore la méconnaissance des dispositions de l'article 13 des dispositions générales du PUD de la ville du (...) en ce qu'il n'a été créé aucun espace aménagé. Mais les aménagements autorisés dans le cadre de l'extension litigieuse sont mineurs par rapport à la construction existante. Par ailleurs, la province Sud soutient sans être utilement contestée que le terrain de M. Z. comporte des espaces verts et notamment de nombreux arbres et arbustes ainsi qu'une pelouse. Il suit de là que les dispositions susvisées du PUD n'ont pas été méconnues.

24. Enfin, les requérants font valoir que l'article UBb11 du PUD de la commune du (...) a été violé. Aux termes de cet article : « (...) *Dans un souci de diversité architecturale et dans le cas d'un projet constitué de plusieurs constructions ou d'une construction composée de plusieurs bâtiments ou d'un bâtiment composé de plusieurs corps de bâtiment, chaque construction, chaque bâtiment ou chaque corps de bâtiment doit se distinguer des autres et présenter un aspect architectural qui lui est propre. (...)* ».

25. L'examen des plans figurant au dossier fait apparaître que les bâtiments en litige se distinguent les uns des autres par leurs dimensions, leurs hauteurs et des terrasses différentes. Ils apportent ainsi la diversité architecturale exigée par les dispositions susvisées. Il s'ensuit que les dispositions de l'article UBb11 du PUD de la commune du (...) n'ont pas été violées.

26. Il résulte de tout ce qui précède que les conclusions tendant à l'annulation de l'arrêté susvisé en date du 22 septembre 2015 ne peuvent qu'être rejetées.

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

27. 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 province Sud, qui n'est pas dans la présente

instance la partie perdante, la somme demandée par M. X. et Mme Y., au titre des frais exposés par eux et non compris dans les dépens.

28. Il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire droit aux conclusions de M. Z. et de Mme A. tendant à l'octroi de frais irrépétibles.

D E C I D E :

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

Article 2 : Les conclusions présentées par M. Z. et Mme A. tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.