

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NOUVELLE-CALEDONIE**

N° 1200304

Mme X.
et Mme Y.

Mme Legrand
Rapporteur

M. Arruebo-Mannier
Rapporteur public

Audience du 8 mars 2013
Lecture du 28 mars 2013

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif
de Nouvelle-Calédonie

Vu la requête, enregistrée le 26 octobre 2012, présentée pour Mme X., élisant (...) et Mme Y., élisant (...), par Me Elmosnino, avocat ; Mme X. et Mme Y. demandent au tribunal :

- d'annuler la décision en date du 26 juillet 2012 par laquelle la commune de Nouméa a accordé une autorisation de construire à la SCI Codéine rue Mallarmé dans le quartier Portes de Fer ;

- de condamner la commune de Nouméa à leur verser à chacune une somme de 200 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Elles soutiennent que :

- elles ont intérêt à agir en qualité de voisines immédiates de la construction projetée sur un lot qui surplombe leurs propriétés situées en contrebas ;

- l'incomplétude du dossier de demande de permis de construire, au regard des prescriptions posées par l'article 3 de la délibération du 8 juin 1973 relative au permis de construire dans la province Sud, tant aux plans quantitatif que qualitatif, a entaché d'erreur l'appréciation portée par la commune ;

- la construction litigieuse autorise une emprise au sol des bâtiments qui excède le seuil de 50 % de la propriétaire foncière prescrit par l'article UB10 du plan d'urbanisme directeur de la commune de Nouméa ;

- elle ne prévoit pas le moindre aménagement d'espaces plantés, alors même que de nombreuses plantations existantes seront supprimées, en violation des dispositions de l'article UB 13 du plan ;

- la construction d'un bâtiment de neuf appartements méconnaît l'article UB 11 du plan, eu égard aux caractéristiques du secteur ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 27 novembre 2012, présenté par la commune de Nouméa qui conclut au rejet de la requête et demande, en outre, l'allocation de la somme de

100 000 F CFP en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Elle soutient que :

- la requête est irrecevable en l'absence d'intérêt à agir des requérantes qui n'habitent pas dans la même rue que le siège de la construction projetée ;

- la requête n'est pas fondée : en premier lieu, la critique de l'incomplétude du dossier de demande de permis de construire au plan quantitatif n'est pas précise et, en tout état de cause, pas démontrée ; sur le plan qualitatif, les pièces exigées au titre du volet paysager figurent au dossier et permettent d'en apprécier l'impact visuel ; en deuxième lieu, l'emprise au sol de la construction n'excède pas les 50 % fixés par l'article UB 10 du plan d'urbanisme directeur de la commune ; en troisième lieu, les espaces verts plantés représentent plus des 10 % de la surface du terrain exigés par l'article UB 13 du PUD ; en quatrième lieu, les requérantes ne justifient pas en quoi le projet autorisé viole l'article UB 11 du PUD ; en tout état de cause, le maire a été attentif à l'insertion de la construction projetée dans le milieu environnant ; la conception du projet respecte le relief et la topographie pour une intégration parfaite dans le paysage collinaire ; seuls deux niveaux de construction apparaissent du côté de la rue, ce qui correspond au gabarit général de la rue Mallarmé ; l'architecture et les matériaux choisis ne sont pas anachroniques dans l'environnement existant ;

Vu le mémoire complémentaire enregistré le 12 février 2013 présenté pour Mme X. et Mme Y. par Me Elmosnino, avocat, qui concluent aux mêmes fins que la requête par les mêmes moyens et soutiennent en outre que :

- elles ont intérêt à agir dans la mesure où leurs terrains, dont l'accès s'opère par la rue Alfred de Musset, est en limite de propriété du terrain d'assiette de la construction projetée ; il n'existe même pas un mètre de distance entre les fonds ;

- le dossier déposé par le pétitionnaire est particulièrement laconique et n'aurait pas dû permettre au maire de statuer sur la demande de permis de construire ; il ne recèle, en particulier, pas de plan précisant les dimensions du parking situé au rez-de-chaussée, partie de l'immeuble qui semble la plus étendue ; la commune de Nouméa donne une définition de l'emprise au sol corroborée par un schéma sans préciser sa source ; or, une décision récente du conseil d'Etat a défini l'emprise au sol comme la surface délimitée au sol par la projection verticale du volume hors œuvre brut de la construction ; en Nouvelle-Calédonie, aucune disposition législative ou réglementaire ne prévoit d'exclusion, notamment s'agissant des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 m au dessus du sol naturel avant travaux ; le calcul de l'emprise au sol effectué par l'administration est erroné en ce qu'il divise par la superficie du lot la superficie au sol du bâtiment ; la projection verticale au sol suppose que soient prises en compte non pas les dimensions du bâtiment au sol mais les dimensions de celui-ci projetées au sol, de sorte que dans l'hypothèse où un niveau de construction dépasse celui situé au sol, les dimensions de ce dernier doivent être incluses dans le calcul ; en l'espèce, le niveau situé au rez-de-chaussée entraîne une projection au sol plus importante que celle prise par la commune au niveau R - 2 et aboutit à une emprise au sol excédant 50 % de la superficie du terrain, sauf à ce que la commune apporte des éléments précis de dimensionnement du rez-de-chaussée ;

Vu le mémoire de production enregistré le 21 février 2013 présenté par la commune de Nouméa ;

Vu le mémoire en défense enregistré le 4 mars 2013 présenté par la commune de Nouméa qui conclut aux mêmes fins que précédemment par les mêmes moyens et produit, en outre, le plan du rez-de-chaussée de la construction projetée ;

Vu la décision attaquée ;

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 portant réglementation de l'urbanisme en Nouvelle-Calédonie, dans sa version applicable dans la province Sud, et la délibération n° 24 du 8 novembre 1989 la modifiant ;

Vu la délibération n° 19 du 8 juin 1973 modifiée relative au permis de construire dans la province Sud ;

Vu la délibération n° 31-2002/APS du 7 août 2002 approuvant la modification du plan d'urbanisme directeur de la ville de Nouméa ;

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 8 mars 2013 ;

- le rapport de Mme Legrand, rapporteur ;

- les conclusions de M. Arrubeo-Mannier, rapporteur public ;

- et les observations de Me Elmosnino, avocat de Mme X. et de Mme Y., et de Mme Coret, représentant la commune de Nouméa ;

1. Considérant que, par un arrêté en date du 26 juillet 2012, le maire de Nouméa a accordé à la SCI Codeine une autorisation de construire un bâtiment en R + 1 + combles à usage de neuf logements créant une surface hors œuvre nette de 720,14 m² sur un terrain d'une superficie de 785 m² situé rue Mallarmé dans le quartier « Portes de fer », classé en zone UB du plan d'urbanisme directeur (PUD) de la commune ; que, par la présente requête, Mmes X. et Y. poursuivent l'annulation de ce permis de construire ;

Sur les conclusions à fin d'annulation :

Sur la fin de non recevoir opposée à la requête et tirée du défaut d'intérêt à agir des requérantes :

2. Considérant que les parcelles dont sont propriétaires les requérantes, et dont l'accès s'effectue par la rue Alfred de Musset, se situent immédiatement en contrebas de la parcelle d'assiette de la construction litigieuse ; que la circonstance que l'accès à cette dernière s'effectue par une autre rue, la rue Mallarmé, ne remet pas en cause la qualité de voisines immédiates des requérantes ; que la fin de non recevoir tirée de leur absence d'intérêt à agir ne saurait, dès lors, être accueillie ;

Sans qu'il soit besoin de statuer sur les autres moyens de la requête :

3. Considérant, en premier lieu, que les requérantes critiquent l'insuffisance du dossier de demande de permis de construire et soutiennent que les omissions qui l'affectent ont faussé l'appréciation du service instructeur de la commune de Nouméa ;

4. Considérant que l'article 3 de la délibération n° 19 du 8 juin 1973 relative au permis de construire dans la province Sud précise la nature des dix-huit pièces devant figurer dans la demande de permis de construire ; qu'il énonce, notamment, que le dossier de demande comporte : « 16. *une notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet. A cet effet, elle décrit le paysage et l'environnement existants et expose et justifie les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès et de ses abords* » et précise que cette pièce est exigée si le projet de construction requiert le recours à un architecte en application de l'article 9-1 de la délibération susvisée du 8 novembre 1989 qui y soumet les projets de construction de locaux non agricoles et non industriels dont la surface de plancher hors-œuvre nette est supérieure, comme en l'espèce, à 200 m²;

5. Considérant que le volet paysager joint à la demande de permis de construire présentée par la SCI Codéine se borne à décrire les travaux prévus et les matériaux utilisés et à reproduire trois vues des lieux et deux photographies-montages du projet envisagé ; que ces éléments ne sauraient suppléer le manque de toute indication littérale sur l'environnement proche et lointain et de toute explication sur la correspondance des choix retenus avec les habitudes locales ; que les requérantes sont, par suite, fondées à soutenir que le contenu du volet paysager était insuffisant et de nature à fausser l'appréciation du service instructeur de la commune de Nouméa ;

6. Considérant, en deuxième lieu, que les requérantes font grief au projet de construction d'excéder la limite de 392,5 m² autorisée pour l'emprise au sol par l'article UB 10 du plan d'urbanisme directeur de la commune de Nouméa ;

7. Considérant qu'aux termes de cet article : « *L'emprise au sol des bâtiments (annexes comprises) ne doit pas excéder 50 % de la propriété foncière* » ; qu'en l'absence de toute autre précision, l'emprise au sol se définit comme la surface délimitée 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* » comme le prétend la commune de Nouméa, qui ne peut utilement s'appuyer sur la définition contenue dans la nouvelle version du PUD en cours de révision ;

8. Considérant que les plans architecturaux joints à la demande révèlent que la projection du niveau R -1 donne une superficie au sol de 387,32 m², inférieure aux 392,5 m² autorisés ; que, toutefois, cette projection ne tient compte ni des débords de toit couvrant les combles, ni des rampes surélevées d'accès piétons et voiture situées au rez-de-chaussée que les pièces du dossier de permis ne permettent pas de mesurer précisément mais qui ajoutent des surfaces supplémentaires non négligeables au sol ; qu'en l'état incomplet du dossier de permis et faute de contestation sérieuse par la commune ou le pétitionnaire sur ce point, le moyen tiré de ce que l'emprise au sol de la construction projetée excéderait la limite autorisée par l'article UB 10 du PUD de Nouméa doit être tenu pour établi ;

9. Considérant, en troisième lieu, que les requérantes se plaignent de l'absence du moindre aménagement d'espaces plantés, en méconnaissance de l'article UB 13 du PUD de Nouméa ;

10. Considérant qu'aux termes de cet article : « *Les espaces libres environnant les constructions et les aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts et entretenus correctement. Les plantations doivent être maintenues ou remplacées le cas échéant par des plantations équivalentes. La superficie de ces espaces aménagés en espaces plantés ne peut être inférieure à 10 % de la surface totale du terrain...* » ;

11. Considérant que le volet paysager inclus dans le dossier de permis se borne à mentionner la présence de jardins privés, sans faire aucune mention de leur aménagement en espaces plantés ; que, dès lors, le moyen tiré de ce que la présence d'espaces plantés n'est pas garantie dans la proportion requise par le PUD doit être tenu pour établi ;

12. Considérant qu'il résulte de l'ensemble de ce qui précède que Mmes X. et Y. sont fondées à obtenir l'annulation du permis de construire litigieux, accordé le 26 juillet 2012 par le maire de Nouméa à la SCI Codéine ;

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

13. Considérant que les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que la commune de Nouméa, qui est la partie perdante et qui, en tout état de cause, ne justifie pas avoir recours aux services d'un avocat, soit remboursée des frais qu'elle allègue avoir exposés dans la présente instance et qui ne sont pas compris dans les dépens ; qu'en revanche, il y a lieu de condamner la commune de Nouméa à verser à chacune des requérantes la somme de 100 000 F CFP en remboursement de leurs frais de procès ;

D E C I D E :

Article 1^{er} : L'arrêté du 26 juillet 2012 par lequel le maire de la commune de Nouméa a accordé un permis de construire à la SCI Codéine est annulé.

Article 2 : La commune de Nouméa versera à Mme X., d'une part, et à Mme Y., d'autre part, la somme de cent mille francs CFP (100 000) en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Les conclusions présentées par la commune de Nouméa sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.