

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NOUVELLE-CALÉDONIE**

N° 1900031

M. X.

M. Briquet
Rapporteur

M. Schnoering
Rapporteur public

Audience du 11 juillet 2019
Lecture du 29 juillet 2019

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 28 janvier et le 26 février 2019, M. X., représenté par Me Elmosnino, demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 20 novembre 2018, par lequel le maire du Mont-Dore a délivré à la SCI Minski un permis de construire en vue de réaliser deux bâtiments contenant un total de neuf logements sur le lot n° 110 du lotissement de Saint-Quentin Philippe situé rue Jean Gabin ;

2°) de mettre à la charge de la commune du Mont-Dore une somme de 300 000 F CFP, sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- sa requête est recevable ;
- le dossier de demande de permis de construire était incomplet, dès lors qu'il ne contenait pas le « *plan masse d'état des lieux (1/500^{ème} - 1/200^{ème}) (...) précis[ant] l'emplacement et la nature des espaces verts existants* » et le « *plan masse projet (1/500^{ème} - 1/200^{ème}) précis[ant] l'emplacement et la nature des espaces verts à créer* » requis par l'article 5 de la partie 1 du plan d'urbanisme directeur du Mont-Dore, que la notice paysagère jointe au dossier n'était pas pertinente, et que l'étude géotechnique réalisée en 2017 ne saurait être considérée comme constituant l'étude spécifique exigée par l'article 5 susmentionné, dès lors qu'elle ne certifie nullement ni de la tenue des ouvrages, ni de la stabilité du fonds concerné et des fonds voisins ;
- les pilotis prévus par le projet en litige ne sauraient être regardés comme implantés « *dans une pente d'au moins 20 %* » au sens des dispositions du plan d'urbanisme directeur du

Mont-Dore, dans la mesure où ils seront ancrés sur une plateforme sans aucun dénivelé et non sur une pente ;

- le projet, qui comporte notamment des plateformes en dessous des pilotis, multiplie les terrassements au lieu de chercher à les limiter, en méconnaissance de l'article 13 de la partie 1 du plan d'urbanisme directeur du Mont-Dore ;

- le bâtiment Nord et le bâtiment Sud dépassent tous deux les limites de hauteur et de niveau fixés par l'article UBb 6 du plan d'urbanisme directeur du Mont-Dore, qui dispose que « *la hauteur maximale des constructions (hors équipements d'intérêt général) ne doit pas excéder 3 niveaux (R+2) et 10 mètres* », et auraient en tout état de cause dû comprendre tous deux un attique, lequel est requis en vertu de ce même article « *dès que la hauteur des immeubles dépasse 7 mètres et/ou 2 niveaux (au-delà de R+1)* » ;

- le bâtiment Nord et le bâtiment Sud ne respectent pas les règles de distance par rapport aux limites séparatives qui sont fixées par l'article UBb 8 du plan d'urbanisme directeur du Mont-Dore ;

- le local poubelle empiète sur la voie publique et dépasse dix mètres de hauteur ;

- la construction projetée porte atteinte au fonctionnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, au regard notamment des conditions dangereuses de sa desserte et des effets engendrés par l'absence de raccordement à la station d'épuration de Boulari ;

- les espaces verts ne représentent pas « *au minimum 10 % de la surface totale de l'assiette foncière du projet* », en méconnaissance de l'article 13 de la partie 3 du plan d'urbanisme directeur du Mont-Dore ;

- enfin, le projet méconnaît l'article PS. 221-47 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie.

Par un mémoire en défense, enregistré le 2 mai 2019, la commune du Mont-Dore conclut au rejet de la requête.

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

Par un mémoire, enregistré le 6 mai 2019, la SCI Minski, représentée par Me Mazzoli, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 400 000 F CFP soit mise à la charge de M. X. au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

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

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- 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 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 11 juillet 2019 :

- le rapport de M. Briquet, premier conseiller,

- les conclusions de M. Schnoering, rapporteur public,

- et les observations de Me Patet substituant la SELARL Olivier Mazzoli avocat de la SCI Minski.

Considérant ce qui suit :

1. La SCI Minski a déposé une demande de permis de construire le 30 août 2018 en vue de réaliser deux bâtiments contenant un total de neuf logements sur le lot n° 110 du lotissement de Saint-Quentin Philippe situé rue Jean Gabin au Mont-Dore. Le maire de cette commune a fait droit à cette demande par un arrêté du 20 novembre 2018, dont le requérant demande à présent l'annulation en sa qualité de voisin de la construction projetée.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. M. X. fait valoir en premier lieu que le dossier de demande de permis de construire était incomplet, dès lors qu'il ne contenait pas le « *plan masse d'état des lieux (1/500^{ème} - 1/200^{ème}) (...) précis[ant] l'emplacement et la nature des espaces verts existants* » et le « *plan masse projet (1/500^{ème} - 1/200^{ème}) précis[ant] l'emplacement et la nature des espaces verts à créer* » requis par l'article 5 de la partie 1 du plan d'urbanisme directeur du Mont-Dore, que la notice paysagère jointe au dossier n'était pas pertinente, et que l'étude géotechnique réalisée en 2017 ne saurait être considérée comme constituant l'étude spécifique exigée par l'article 5 susmentionné, dès lors qu'elle ne certifie nullement ni de la tenue des ouvrages, ni de la stabilité du fonds concerné et des fonds voisins.

3. Cependant, le dossier de demande de permis de construire contient bien ici un « *plan d'état des lieux* » à l'échelle 1/200^{ème} permettant d'apprécier l'emplacement et la nature de la végétation existante, ainsi qu'un « *plan de masse* » lui aussi à l'échelle 1/200^{ème} précisant la localisation et la nature des espaces verts créés par le projet. Par ailleurs, la notice paysagère jointe au dossier, qui décrit le paysage et l'environnement existants, expose et justifie les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès et de ses abords, et permet d'apprécier l'impact visuel du projet, répond aux exigences posées par l'article PS. 221-13 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie. Enfin, l'étude géotechnique spécialement réalisée à propos du terrain en cause le 24 avril 2017 et indiquant les prescriptions techniques que devra suivre toute construction sur ce terrain afin d'assurer la tenue des ouvrages ainsi que la stabilité du fonds concerné et des fonds voisins vaut « *étude spécifique* » au sens des dispositions de l'article 5 précité, ce qui permet de considérer au niveau de la légalité externe que le dossier de demande de permis était en l'espèce complet, dans la mesure où ledit article ne requiert pas à ce stade d'attestation de stabilité des constructions en cause, laquelle n'est exigée qu'en vue de la délivrance du certificat de conformité.

4. Il soutient en deuxième lieu que les pilotis prévus par le projet en litige ne sauraient être regardés comme implantés « *dans une pente d'au moins 20 %* » au sens des dispositions du plan d'urbanisme directeur du Mont-Dore, dans la mesure où ils seront ancrés sur une plateforme sans aucun dénivelé et non sur une pente.

5. Toutefois, il ressort de la lecture combinée de l'article 6 de la partie 3 du plan d'urbanisme directeur susmentionné, qui dispose que « (...) / Dans [les zones autres que la zone EI], en dehors des zones inondables, les constructions sur pilotis peuvent être autorisées, à condition : / - d'être implantées dans une pente supérieure à 20 % ; / - que la hauteur des pilotis ne dépasse pas 3 mètres ; / - et que la construction soit partiellement, et non entièrement, sur pilotis. / (...) » et de l'article 13 de la partie 1 dudit plan, qui prévoit de son côté qu'« (...) / Afin de limiter les terrassements, la construction sur un terrain dont la pente naturelle moyenne est supérieure à 20 % pourra être partiellement réalisée sur pilotis, la hauteur de ces derniers ne devant pas dépasser 3 mètres. / (...) », que le seuil de 20 % envisagé par l'ensemble de ces dispositions doit toujours être apprécié, non pas au regard de la partie de sol immédiatement

située sous les pilotis, mais vis-à-vis de la pente naturelle moyenne de l'intégralité du terrain en cause. Par conséquent, il importe peu en l'espèce que les pilotis projetés soient positionnés sur une plateforme et non directement sur une pente. Seule compte la pente naturelle moyenne de la parcelle en litige, qui est ici supérieure à 30 %. Le seuil de 20 % précédemment indiqué étant ainsi respecté, des pilotis pouvaient donc valablement être installés.

6. Il fait valoir en troisième lieu que le projet, qui comporte notamment des plateformes en dessous des pilotis, multiplie les terrassements au lieu de chercher à les limiter, en méconnaissance de l'article 13 de la partie 1 du plan d'urbanisme directeur du Mont-Dore.

7. Cependant, cet article 13, s'il pose certes un objectif de limitation des terrassements, indique également que « *L'espace sous pilotis devra rester ouvert et être aménagé soit en jardin, soit en parking* ». Or, la plateforme qui sera ici créée en dessous des pilotis sera destinée à servir de parking. Dans ces conditions ladite plateforme, loin d'être contraire aux dispositions dudit article 13, répondra à l'inverse totalement aux exigences posées par celui-ci. Dès lors et dans la mesure, par ailleurs, où aucun des autres terrassements prévus par le projet n'apparaissent de nature à entacher d'illégalité celui-ci, aucune violation de l'article susmentionné ne saurait en l'espèce être retenue.

8. Il soutient en quatrième lieu que le bâtiment Nord et le bâtiment Sud dépassent tous deux les limites de hauteur et de niveau fixés par l'article UBb 6 du plan d'urbanisme directeur du Mont-Dore, qui dispose que « *la hauteur maximale des constructions (hors équipements d'intérêt général) ne doit pas excéder 3 niveaux (R+2) et 10 mètres* », et qu'en tout état de cause, ils auraient dû comprendre tous deux un attique, lequel est requis en vertu de ce même article « *dès que la hauteur des immeubles dépasse 7 mètres et/ou 2 niveaux (au-delà de R+1)* ».

9. Toutefois la hauteur, qui doit en vertu de l'article 6 de la partie 3 du plan d'urbanisme directeur être « *mesurée par corps de bâtiment, en tout point du terrain, de l'égout du toit ou des rives d'acrotère à la dalle la plus basse* », n'est pas calculée par rapport au niveau du sol naturel. En outre, il est également précisé audit article 6 que, « *dans le cas d'une construction sur pilotis implantée dans une pente supérieure à 20 %, la hauteur maximale de celle-ci ne tient pas compte de la hauteur des pilotis* ». Dans ces conditions, et dès lors que les pilotis ne doivent pas être intégrés dans le calcul, les hauteurs à retenir sont ici de 6,02 mètres pour le bâtiment Nord et de 5,91 mètres pour le bâtiment Sud, soit en dessous de la limite de 10 mètres fixée par les dispositions de l'article UBb 6. Le nombre de niveau, quant à lui, doit être fixé à R+1 pour le bâtiment Nord et non pas à R+2 comme l'allègue le requérant. En effet, le parking situé entre les pilotis sous ce bâtiment ne saurait être comptabilisé comme un niveau, par analogie au principe selon lequel la hauteur des pilotis n'est pas prise en compte. Le bâtiment Sud, de son côté, n'est pas en R+4, malgré le sixième logement aux niveaux légèrement décalés par rapport aux cinq autres, mais en R+1 dans la mesure où ledit bâtiment ne comporte jamais plus de deux niveaux sur une même ligne verticale. Enfin, et dès lors qu'aucun des deux bâtiments ne dépasse sept mètres ni ne comporte plus de deux niveaux, aucun attique n'était ici requis.

10. Il fait valoir en cinquième lieu que le bâtiment Nord et le bâtiment Sud ne respectent pas les règles de distance par rapport aux limites séparatives qui sont fixées par l'article UBb 8 du plan d'urbanisme directeur du Mont-Dore.

11. Cependant, aucune méconnaissance de cet article UBb 8 n'apparaît en l'espèce constituée, dès lors que le corps des bâtiments Nord et Sud n'est jamais à moins de trois mètres des limites séparatives ni à moins de quatre mètres de la limite de fond de parcelle et que les débords de toiture, s'ils surplombent parfois la zone de prospect, ne dépassent néanmoins jamais

dans cette zone « *une longueur dont la projection au sol serait de 1 mètre* » et restent ainsi dans le cadre de ce qui est autorisé par ledit article UBb 8.

12. Il soutient en sixième lieu que le local poubelle empiète sur la voie publique et dépasse dix mètres de hauteur. Toutefois, un tel moyen manque en fait, dans la mesure où ledit local est implanté en limite de propriété sans déborder sur la rue et n'excède pas la limite de dix mètres susmentionnée.

12. Il fait valoir en septième lieu que la construction projetée porte atteinte au fonctionnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, au regard notamment des conditions dangereuses de sa desserte et des effets engendrés par l'absence de raccordement à la station d'épuration de Boulari.

13. Cependant, aucune des pièces du dossier ne permet de considérer que les accès à la construction projetée présenteraient ici un quelconque « *risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès* » au regard de l'article 3 de la partie 3 du plan d'urbanisme directeur du Mont-Dore. Quant à l'absence de raccordement à la station d'épuration de Boulari, elle n'est pas susceptible d'entacher d'illégalité le permis contesté, dès lors que les bâtiments seront en l'espèce reliés à un dispositif d'assainissement individuel, adapté aux caractéristiques de la parcelle et de son occupation ainsi qu'à la nature du terrain, ainsi que le permet l'article 4 de la partie 3 du plan d'urbanisme directeur. Dans ces conditions, et dans la mesure où la construction projetée n'apparaît pas non plus de nature à porter atteinte au caractère, au fonctionnement ou à l'intérêt des lieux avoisinants de par sa situation, ses dimensions, ou son aspect extérieur, aucune violation de l'article 11 de la partie 3 dudit plan d'urbanisme ne saurait ici être relevée.

14. Il soutient en huitième lieu que les espaces verts ne représentent pas « *au minimum 10 % de la surface totale de l'assiette foncière du projet* », en méconnaissance de l'article 13 de la partie 3 du plan d'urbanisme directeur du Mont-Dore.

15. Toutefois, le projet prévoit en l'espèce 333,81 m² d'espaces verts, correspondant à 18,65 % de la surface totale de l'assiette foncière, et satisfait ainsi aux exigences de l'article 13. En effet, et contrairement à ce qu'allègue le requérant, doivent ici être pris en compte les jardins privatifs des différents logements, qui ne rentrent pas dans le cadre de la catégorie des « *espaces résiduels ne pouvant pas accueillir les pratiques et usages des résidents (ex : talus,...)* », seule exclusion posée par l'article susmentionné, ce qui permet audit projet de dépasser nettement le seuil de 10 % qui a été précédemment indiqué.

16. Il se prévaut en dernier lieu d'une méconnaissance de l'article PS. 221-47 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie. Cependant, aucune violation de cet article ne saurait en l'espèce être retenue dès lors que celui-ci se contente de prévoir qu'« *Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire* » et que le plan d'urbanisme directeur du Mont-Dore n'a pas entendu exiger le respect d'une telle règle dans la zone en cause.

17. En l'absence de tout moyen fondé, les conclusions à fin d'annulation ne pourront qu'être rejetées.

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

18. 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 commune du Mont-Dore, qui n'est pas, dans la présente instance, la partie perdante, la somme que M. X. demande au titre des frais exposés par lui et non compris dans les dépens. Il n'y a en outre pas lieu, en l'espèce, de mettre à la charge du requérant la somme demandée au même titre par la SCI Minski.

D E C I D E :

Article 1^{er} : La requête de M. X. est rejetée.

Article 2 : Les conclusions présentées par la SCI Minski sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.