

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NOUVELLE-CALEDONIE**

N° 1900090

M. et Mme X.

M. Quillévére
Président-rapporteur

Mme Peuvrel
Rapporteur public

Audience du 5 mars 2020
Lecture du 16 avril 2020

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif
de Nouvelle-Calédonie

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée le 1^{er} mars 2019, et des mémoires enregistrés les 12 mai, 7 juillet, 25 août 2019 et 9 février 2020, M. et Mme X., représentés par la société d'avocats JurisCal, demandent au tribunal dans le dernier état de ses écritures :

1°) d'annuler l'arrêté n° 2018/1027 de la maire de la commune de Nouméa du 28 décembre 2018 portant autorisation de construire un immeuble R + 2 + combles + sous-sol, à usage de logements, situés (...) à (...), à la SARL Pacific Management, ensemble l'arrêté modificatif du 8 février 2019 et n° 2019/953 du 15 novembre 2019 complétant l'arrêté initial du 28 décembre 2018 ;

2°) de mettre la somme de 250 000 francs CFP à la charge de la commune de Nouméa au titre des frais exposés et non compris dans les dépens et au titre des dépens.

Les requérants soutiennent que :

- il n'est pas réellement justifié du respect des obligations d'affichage ; le permis aurait été affiché au (...) et non au (...) et aucun affichage du permis modificatif n'est établi et aucun délai de recours n'a commencé à courir contre cet arrêté ;

- au regard de l'ampleur de la construction projetée, et de l'impact qui sera ressenti par les riverains de la rue (...), les requérants seront les voisins directs de ce projet, ces derniers justifient leur intérêt à agir à l'encontre du permis attaqué ; le projet va être construit en face de leur propriété ; les travaux vont nécessairement avoir un impact sur les conditions d'occupation de leur maison ; la sortie de l'immeuble est située en face de chez eux ; la construction de cet ensemble immobilier va nécessairement avoir un impact sur leur propriété notamment compte tenu de la nécessité de réaliser des déblais et des terrassements ; le plan cadastral produit par la commune de Nouméa prouve que la desserte du parking souterrain de la construction projetée

sera située devant le domicile des requérants ; la hauteur du projet qui se situera au-dessus du bien des requérants prouve le trouble par rapport à l'intimité dont bénéficiaient les requérants ;

- la construction projetée sera accessible par la rue (...) et par la rue (...) ; toutefois, les rues (...) et (...) ne communiquent pas à ce jour en raison notamment de la différence d'altimétrie existant entre les deux rues ;

- l'attestation de propriété des requérants a été annexée au mémoire en réplique du 12 mai 2019 ;

- la construction querellée se situe en zone UB2 du Plan d'urbanisme directeur de Nouméa (PUD), en zone résidentielle de moyenne densité ; l'arrêté ne respecte pas l'article UB2 6 du PUD de Nouméa ; la hauteur de l'immeuble mesurée en tout point du terrain ne doit pas excéder 6,40 mètres et R+1 ; seuls les projets situés au 6^e kilomètre et 7^e kilomètre et à Rivière Salée peuvent atteindre 9,60 mètres et R+2 si le terrain dépasse les 40 ares ; l'assiette du terrain siège de l'opération est de 11 a 17 CA et ne fait pas partie des exceptions de l'article UB2 6 ; le panneau d'affichage annonce la construction d'un immeuble R+1+sous-sols alors qu'il s'agit d'un R+2 + combles + sous-sols ; la commune fait valoir que cela a été corrigé par un arrêté modificatif mais dont l'affichage n'a jamais été effectué sur le terrain ;

- le projet doit être réalisé sur le lot 146, or le numéro centrodé du terrain n'a pu être trouvé sur les sites SIG ; ce lot a deux accès et est affecté d'un fort dénivelé mais il n'est pas justifié de ce qu'il serait d'une pente moyenne supérieure à 25 % ; l'examen des façades Sud-ouest, Sud-est, Nord-ouest et Nord-est empêche de le qualifier de R+1 en tout point du terrain ; en façade Nord-ouest et Sud-ouest, il s'agit d'un R+3 ; ainsi, il n'est pas établi que les sous-sols soient réellement enterrés et puissent être abstraits du calcul des niveaux ; lors de l'examen du premier arrêté, la commune n'a commis aucune erreur, il s'agit bien d'un R+2+combles si on le regarde de la rue (...) ;

- la pente naturelle du terrain est supérieure à 25 % sur l'ensemble du lot et il n'est pas établi que les sous-sols partiellement enterrés ne soient pas inclus dans le calcul des niveaux ;

- il ressort de l'examen des plans que les combles doivent être requalifiés de niveau à part entière compte tenu de leur aménagement, isolation et fenêtres, et du fait que l'égout du toit ne se situe pas au niveau du plancher des combles ;

- le permis méconnaît l'article 8 des dispositions générales du PUD et l'article Lp.121-17 du code de l'urbanisme de Nouvelle-Calédonie ; au regard de la situation géographique du lot, les accès aux lots ne seront pas aisés et présentent un risque pour la sécurité ; les engins de secours auront de grandes difficultés ; la commune n'apporte aucun élément matériel établissant qu'il n'y aura aucun problème pour l'accès ; le maillage projeté des rues n'est pas réalisé pour l'instant ; les photos produites établissent l'étroitesse des rues qui ne pourront recevoir de manière sereine l'arrivée de nouveaux habitants ;

- il n'y a pas de dossier de prévention incendie conforme à la réglementation ;

- l'article 9 du règlement du PUD prescrit en matière d'assainissement qu'en cas d'existence d'un réseau séparatiste, toute construction doit y être raccordée ; les requérants font valoir que leur lotissement est déjà doté d'un réseau séparatiste mais en conséquence le projet qui autorise la réalisation d'une fosse sceptique n'est pas conforme à l'article 9 du PUD ;

- les dispositions des articles PS. 221-11, PS. 221-13 et PS. 221-19 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie ont été méconnues, la demande est incomplète ;

- la SARL Pacific management a déposé une demande de permis modificatif le 27 mars 2019 aux fins de justifier l'absence d'étude de sécurité incendie et de compléter le volet végétalisation ;

- la notice paysagère n'explique pas comment les dispositions de l'article UB2-13 du PUD vont être respectées ; il manque une notice paysagère décrivant précisément l'environnement existant ou encore la végétation présente sur le lot, ou les arbres qui seront implantés pour remplacer les arbres existants, à savoir des flamboyants et pins colonnaires ;

- les dispositions de l'article UB2-13 du règlement du PUD ont été méconnues ;

- la SARL ne verse aucune pièce permettant d'établir la réalité des préjudices excessifs qu'elle allègue avoir subis.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 15 avril, 18 avril 2019, 23 août 2019 et du 5 décembre 2019, et des pièces complémentaires enregistrées les 18 avril, 21 mai, 12 et 18 juin 2019, la commune de Nouméa conclut au rejet de la requête.

La commune soutient que les moyens ne sont pas fondés et relève que le pétitionnaire a déposé une demande de permis de construire modificatif le 19 septembre 2019 comportant un ensemble de pièces qui ont permis à la commune d'adopter l'arrêté n° 2019/953 du 15 novembre 2019 modifiant l'arrêté n° 2018/1027 du 28 décembre 2018 portant autorisation de construire à la SARL pacific management afin de régulariser le vice tiré du non respect des dispositions de l'article UB2-13 du PUD et PS 221-13 par l'autorisation initiale.

Par des mémoires enregistrés les 3 juin et 23 août 2019 et des pièces complémentaires enregistrées le 21 novembre 2019, la SARL Pacific Management, représentée par la SELARL Tehio, conclut au rejet de la requête et demande que la somme de 350 000 francs CFP soit mise à la charge des époux X. au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

Elle soutient que les moyens ne sont pas fondés.

Par un mémoire distinct enregistré le 23 août 2019 la SARL Pacific management représentée par la SELARL Tehio demande au tribunal sur le fondement de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme de condamner les époux X. à payer solidairement à la société Pacifique Management la somme de 5. 000 000 francs CFP à titre d'indemnisation des préjudices subis toutes causes de préjudices confondus.

La SARL Pacific Management soutient que :

- le recours en annulation de l'arrêté d'autorisation de construire en date du 28 décembre 2018 n° 2018/1027 formé par les époux X. excède la défense légitime de leurs intérêts et revêt un caractère abusif de nature à lui causer des préjudices certains ;
- elle subit un préjudice en raison de l'immobilisation sur fonds propres prolongée dans le temps des investissements réalisés en termes d'études, architecte, maîtrise d'ouvrage délégué approchant les 10 millions de francs CFP ;
- un deuxième préjudice lié aux coûts de commercialisation et à la perte de clientèle alors que si les compromis avaient pu être validés, l'opération financière était finalisée et sécurisée en vue de la réalisation ; la campagne de promotion peut être évaluée à 500 000 francs CFP ;
- un troisième préjudice lié aux coûts de construction qui seront nécessairement réévalués en considération de l'inflation, les marchés n'ayant pu être validés avant se sécuriser le plan de financement et qu'elle chiffre à un coût de 2 000 000 francs CFP ;
- la marge brute de l'entreprise est impactée par les délais de contentieux.

Vu le jugement n° 1900090 du 30 août 2019 par lequel il a été sursis à statuer sur la légalité de l'arrêté de la mairie de commune de Nouméa :

- l'arrêté n° 2018/1027 du 28 décembre 2018 ;
- l'arrêté n° 2019-58 du 8 février 2019 portant modification de l'autorisation de construire n° 2018/2017 du 28 décembre 2018 à la Sarl Pacific management ;
- l'arrêté n° 2019/621 du 17 juillet 2019 ;
- l'arrêté n° 2019/953 du 15 novembre 2019 modifiant l'arrêté n° 2018/1027 du 28 décembre 2018 portant autorisation de construire à la SARL Pacific management ;

- les autres pièces du dossier.

Vu :

- la loi organique n° 99-209 du 19 mars 1999 modifiée relative à la Nouvelle-Calédonie ;
- le code de l'urbanisme notamment son Livre VI ;
- le code de l'urbanisme de Nouvelle-Calédonie ;
- la délibération n° 10-2002/APS du 13 mars 2002 relative à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles d'habitation et les résidences à gestion hôtelière ;
- 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. Quillévéré, président-rapporteur ;
- les conclusions de Mme Peuvrel, rapporteur public ;
- et les observations de Me Loste avocate de M. et Mme X., de Mme Boutet représentante de la mairie de Nouméa et de Me Tehio avocat de la SARL Pacific Management.

Considérant ce qui suit :

1. Par un jugement avant-dire droit du 30 août 2019, le tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie a sursis à statuer sur la légalité du permis de construire modifié délivré le 28 décembre 2018 par la commune de Nouméa, à la SARL Pacific Management en vue de laisser à cette dernière la possibilité de procéder, dans un délai de trois mois à compter de la notification de ce jugement, à la régularisation d'un vice affectant ce permis. Un permis modificatif lui ayant été délivré le 15 novembre 2019, il y a lieu de se prononcer sur le vice restant en litige et les conclusions des parties sur lesquelles il n'a pas été statué par le jugement avant dire droit.

Sur le surplus des conclusions à fin d'annulation :

2. Les époux X. soutiennent que le dossier ne comporte pas de notice paysagère décrivant précisément l'environnement existant, la végétation présente sur le lot ou les arbres qui seront implantés pour remplacer les arbres existants, à savoir des flamboyants et des pins colonnaires et permettant d'apprécier le respect de dispositions de l'article UB2-13 du règlement du plan d'urbanisme directeur de la commune de Nouméa (PUD).

3. Aux termes de l'article PS. 221-11 du code de l'urbanisme de Nouvelle-Calédonie : *« Le dossier joint à la demande de permis de construire comprend : 1° Une notice décrivant le projet ; 2° Un plan de situation du terrain établi à une échelle appropriée ; 3° Un plan de masse, coté et établi à une échelle appropriée, indiquant les constructions à édifier ou à modifier et comportant l'orientation, les limites du terrain ainsi que les prospects. Ce plan de masse fait apparaître les travaux extérieurs aux constructions, les espaces verts maintenus, supprimés ou créés et, s'il y a lieu, les constructions existantes dont le maintien est prévu. /Le cas échéant, il indique également les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, les équipements privés maintenus ou créés, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement.... »*. Aux termes de l'article PS. 221-

13 de ce code : « Lorsque le projet est soumis au recours obligatoire à un architecte en application de la réglementation relative à l'architecture, (...) le dossier comprend également : 1° Une notice paysagère permettant d'apprécier l'impact visuel du projet. Cette notice 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 ; 2° Un document graphique au moins permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans l'environnement, par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages ; 3° Deux documents photographiques au moins permettant de situer le terrain respectivement dans le paysage proche et, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible, dans le paysage lointain. Les points et les angles des prises de vue seront reportés sur le plan de situation et le plan de masse ». Aux termes de l'article PS. 221-19 de ce code : « Lorsque le projet consiste en la construction de plus de deux bâtiments ou d'un immeuble collectif, le dossier comprend également : 1° Un plan à une échelle appropriée de chaque réseau (eau potable, eaux usagées, eaux pluviales, téléphonique, électrique comprenant l'éclairage extérieur) faisant ressortir explicitement les raccordements à l'existant ; 2° Un profil en long aux échelles appropriées pour les axes des voies, les réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement ; 3° Une note de calcul de dimensionnement hydraulique des ouvrages de gestion des eaux pluviales et usées ; 4° Un bilan de puissance électrique du projet ».

4. Aux termes de l'article UB2-13 du règlement du PUD : « *Espaces libres et plantations- Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres ou les ensembles végétaux existants. Ceux-ci doivent être remplacés, le cas échéant, par des plantations équivalentes en taille. / (...) Les espaces libres environnant les constructions et les aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. / Une épaisseur végétale sur la rue doit être créée ou conservée pour une continuité du fil vert des jardins. / En cas d'aire de stationnement en plein air, un arbre à ombrage sera planté et correctement protégé à raison d'un arbre toutes les 4 places. Chaque arbre comptera à hauteur de 10 m² dans le calcul des espaces verts exigés. / La superficie de ces espaces aménagés en espaces plantés en pleine terre ne doit pas être inférieure à 25 % de la superficie du terrain. ».*

5. En l'absence de réelles précisions sur les pièces manquantes, les requérants doivent être regardés comme soulevant l'incomplétude du dossier au motif de l'absence des pièces mentionnées par les dispositions précitées de l'article PS.221-13 du code de l'urbanisme de Nouvelle-Calédonie. Le dossier de demande initiale et celui présenté pour l'obtention du permis de construire modificatif contiennent une notice paysagère, un document graphique au moins permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans l'environnement, par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages et deux documents photographiques. Il ressort aussi des pièces du dossier que la SARL Pacific management a versé le 19 septembre 2019 auprès de la commune de Nouméa les pièces modificatives de la demande de permis et notamment, une note décrivant la végétation existante sur le terrain d'assiette du projet et les plantations et végétalisations projetées en remplacement ou en supplément, un tableau listant les arbres de haute taille existants sur le terrain d'assiette du projet et leur remplacement par des plantations de tailles équivalentes, un document graphique et photographique modifié, recensant l'emplacement de la végétation existante sur le terrain d'assiette du projet, et l'illustrant, un document graphique modifié afin de préciser et d'illustrer les plantations projetées sur le terrain d'assiette du projet, les espèces conservées, et les arbres remplacés. Ainsi, le dossier déposé par la SARL Pacific management peut être regardé comme complet dès lors notamment que la végétation existante sur le terrain d'assiette du projet est décrite et nommée de manière suffisante et qu'il ressort des documents produits à l'appui de la demande de permis devant la commune de Nouméa que notamment les flamboyants et les pins colonnaires existants sont remplacés par des espèces équivalentes en taille à savoir deux jacarandas, deux catalpas et deux Frangipaniers. Par

suite, le moyen tiré de l'incomplétude et de l'erreur manifeste d'appréciation quant au respect par le projet des dispositions précitées des articles PS. 221-11, PS 221.13 du code de l'urbanisme de Nouvelle-Calédonie et de l'article UB2-13 du règlement du PUD de la commune de Nouméa doit être écarté.

6. Aucun des moyens soulevés n'étant plus susceptible de conduire à l'annulation du permis de construire modifié accordé à la SARL Pacific management, les conclusions tendant à son annulation doivent être rejetées.

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

7. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative et de l'article R. 761-1 font obstacle à ce que soit mise à la charge de la commune de Nouméa et de la SARL Pacific management, qui ne sont pas, dans la présente instance, les parties perdantes, la somme que les époux X. demandent au titre des frais exposés par eux et non compris dans les dépens, ainsi que ceux correspondant aux entiers dépens y compris les constats d'huissiers dressés et la facture du 21 juin 2019 pour le rapport d'expertise établi par M. Y.. Il n'y a en outre pas lieu, en l'espèce, de mettre à la charge des époux X. la somme demandée au même titre par la SARL Pacific Management.

DECIDE :

Article 1^{er} : La requête des époux X. est rejetée.

Article 2 : Les conclusions de la SARL Pacific management tendant à l'application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.