

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NOUVELLE-CALEDONIE**

N° 1300244

M. et Mme X.

Mme Legrand
Rapporteur

M. Arruebo-Mannier
Rapporteur public

Audience du 30 avril 2014
Lecture du 22 mai 2014

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif
de Nouvelle-Calédonie

Vu la requête, enregistrée le 25 juillet 2013, présentée pour M. et Mme X., élisant domicile (...), par la SELARL Virginie Boiteau, avocats ; M. et Mme X. demandent au tribunal :

- d'annuler la décision en date du 25 avril 2013 par laquelle le maire de la commune de Nouméa a délivré un permis de construire à la SCI Aldebaran ;

- d'enjoindre à la commune de Nouméa de prescrire à la SCI Aldebaran l'arrêt immédiat des travaux et la remise en état initial du site ;

- de condamner la commune de Nouméa à leur verser la somme de 500 000 F CFP en application des dispositions de l'article L.761-1 du code de justice administrative ;

Ils soutiennent que :

- leur requête est recevable :

- o ils sont voisins directs et riverains de la parcelle d'assiette de la construction litigieuse ;

- o la SCI Aldebaran a affiché tardivement le permis, le 17 mai 2013, avec des mentions erronées ;

- le permis, qui est similaire à un précédent permis annulé par le tribunal de céans, méconnaît certaines dispositions du plan d'urbanisme directeur (PUD) de la commune de Nouméa :

- o il méconnaît la règle concernant le nombre de 3 niveaux maxima des constructions posée par l'article UB 6 du PUD ;

- o il méconnaît la règle de hauteur posée par ces mêmes dispositions, la construction projetée faisant 12,15 m de haut au lieu des 9 mètres autorisés ;

- la construction projetée empiète sur une servitude publique constituée par une conduite d'adduction publique d'eau potable ;

- la commune de Nouméa fait preuve de mauvaise foi en validant un second projet illégal, ce qui justifie la demande de remboursement de leurs frais de procès ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 2 septembre 2013, présenté par le maire de la commune de Nouméa, qui conclut au rejet de la requête et soutient que :

- le nouveau permis diffère en de nombreux points du permis initialement délivré qui a été annulé par le tribunal de céans ;

- les bâtiments n'étant plus imbriqués mais juxtaposés, le calcul du nombre de niveaux et de la hauteur de la construction doit être effectué trame par trame ; le nouveau projet ne méconnaît pas les règles posées en ces matières par l'article UB 6 du PUD ;

- la construction projetée ne méconnaît pas la servitude de conduite publique d'adduction en eau potable, dans la mesure où le permis subordonne le léger empiètement sur cette servitude au respect de plusieurs prescriptions ;

- les conclusions à fin d'injonction sont sans intérêt car les travaux n'ont pas débuté ;

- si tant est que la commune ait fait preuve de mauvaise foi dans cette affaire, ce qu'elle conteste, cet élément ne saurait justifier l'allocation de frais de procès excessifs ;

Vu la mise en demeure adressée le 26 septembre 2013 à la SCI Aldebaran, en application de l'article R. 612-3 du code de justice administrative, et l'avis de réception de cette mise en demeure ;

Vu l'ordonnance en date du 16 décembre 2013 fixant la clôture d'instruction au 20 janvier 2014, en application des articles R. 613-1 et R. 613-3 du code de justice administrative ;

Vu le mémoire, enregistré le 16 janvier 2014, présenté pour M. et Mme X., qui concluent aux mêmes fins que la requête par les mêmes moyens et soutiennent, en outre, que :

- les plans versés au dossier témoignent du caractère imbriqué des bâtiments ; les règles de niveaux et de hauteur maxima de construction, telles qu'elles sont posées par l'article UB 6 de l'ancien PUD, sont méconnues ;

- eu égard au vote le 9 avril 2013 du nouveau plan d'urbanisme directeur de la commune de Nouméa, antérieurement à la délivrance du permis litigieux, les services de l'urbanisme auraient dû ordonner un sursis à statuer pour tenir compte des orientations et des exigences du nouveau plan ;

- le projet autorisé méconnaît les règles du nouveau PUD qui limitent les constructions à deux niveaux et à 6, 40 mètres de hauteur ;

Vu l'ordonnance en date du 17 janvier 2014 par laquelle le président du tribunal a ordonné la réouverture de l'instruction, en application de l'article R. 613-4 du code de justice administrative, et a fixé sa nouvelle clôture au 21 février 2014 à 15h30 ;

Vu le mémoire, enregistré le 21 février 2014, présenté par le maire de la commune de Nouméa, qui conclut aux mêmes fins que précédemment par les mêmes moyens et soutient, en outre, que :

- le nouveau PUD ne s'appliquait pas lors de l'instruction du permis litigieux dans l'attente de son approbation par l'assemblée de la province Sud ;

- les règles relatives à la hauteur et au nombre de niveaux de la construction n'ont pas été méconnues, dans la mesure où le nouveau projet de construction opte pour des bâtiments juxtaposés et non imbriqués ;

- en vertu de l'article 7 de la délibération des 10 et 11 mars 1959, la commune a la faculté et non l'obligation d'assortir l'autorisation accordée d'un sursis à statuer jusqu'à l'approbation du PUD révisé par l'assemblée de la province Sud ;

- l'abstention de la commune à surseoir à statuer n'est pas entachée d'erreur manifeste d'appréciation, dans la mesure où le nouveau zonage poursuit une vocation analogue d'habitat, notamment collectif, de moyenne densité et où le projet litigieux s'insère parfaitement dans le bâti environnant ;

Vu le mémoire de production, enregistré le 27 mars 2014, présenté par la commune de Nouméa ;

Vu le mémoire de production, enregistré le 11 avril 2014, présenté par la présidente de l'assemblée de la province Sud ;

Vu le permis attaqué ;

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

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 30 avril 2014 :

- le rapport de Mme Legrand, rapporteur ;

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

- et les observations de Me Krust, avocat de M. et Mme X., et de Melle Ambrosio, représentant la commune de Nouméa ;

1. Considérant que, par un premier arrêté en date du 5 juin 2012, le maire de la commune de Nouméa a accordé à la SCI Aldebaran un permis de construire aux fins d'édifier un immeuble de quinze logements en R + 2 sur le lot n° 73 du lotissement Tonnelier situé aux 10 rue du Maréchal Juin et 27 rue Charles Carret dans le quartier de Magenta dont il est constant qu'il se situait en zone UB du plan d'urbanisme directeur (PUD) en vigueur dans la commune de Nouméa ; que, par un jugement en date du 6 décembre 2012, le tribunal de céans a annulé ledit permis, motif pris de sa méconnaissance des dispositions de l'article UB 6 du plan d'urbanisme directeur ; que, par un second arrêté en date du 25 avril 2013, le maire de la commune de Nouméa a accordé un nouveau permis de construire à la SCI Aldebaran à l'effet d'édifier un immeuble de quinze logements en R + 2 sur la même parcelle ; que M. et Mme X., dont l'intérêt à agir compte tenu de leur qualité de voisins immédiats de la construction projetée n'est pas contesté, poursuivent l'annulation dudit permis ;

Sur les conclusions à fin d'annulation du permis de construire :

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

En ce qui concerne la méconnaissance de l'article UB 6 du plan d'urbanisme directeur (PUD) de la commune de Nouméa :

2. Considérant que M. et Mme X. soutiennent que la construction est trop haute par rapport aux prescriptions du PUD et qu'elle excède le nombre de trois niveaux autorisé ;

3. Considérant qu'aux termes de l'article UB 6 dudit plan dans sa version en vigueur lors de l'instruction et de l'édition du permis attaqué : *« Les sous-sols totalement enterrés, invisibles et en déblais (sauf trémie d'entrée et de sortie) ne sont comptés ni dans les hauteurs, ni dans le nombre des niveaux. La hauteur des constructions, mesurée en tout point du terrain, de la dalle la plus basse hors sol ou de la case des pilotis, ou soubassements jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas excéder : pour une parcelle supérieure à 9 ares et inférieure à 40 ares = 9 mètres et R + 2 »* ; que ces dispositions instituent des prescriptions cumulatives en matière de niveaux et de hauteur de la construction, laquelle doit s'apprécier entre l'égout du toit et le sol immédiatement situé à l'aplomb et non le point le plus bas de l'ensemble de la parcelle ;

4. Considérant que le projet querellé consiste en l'édification d'une résidence de trois bâtiments construits en escalier sur une parcelle d'une superficie de 1225 m² affectée d'une pente de 20 % ; qu'il ressort des plans annexés au dossier de demande de permis de construire, et notamment du plan de coupe A1 A2 rapproché des différents plans de niveau et plus particulièrement du plan PC 04 R + 3, que les bâtiments (appelés « trames » dans le permis) n° 2 et n° 3 ne sont pas juxtaposés mais imbriqués, pour abriter un appartement F4 et un appartement F3 qui se situent chacun à cheval sur lesdits bâtiments ; qu'à la jointure des bâtiments n° 2 et n°3, la construction dépasse à la fois le nombre de niveaux admis, R + 3 au lieu de R + 2, et la hauteur de 9 mètres autorisée, pour être de 11, 63 mètres ; qu'il suit de là que le moyen tiré de la méconnaissance de l'article UB 6 du PUD de Nouméa est fondé et de nature à entacher d'illégalité le permis de construire attaqué ; que les conclusions de M. et Mme X. tendant à l'annulation de la décision en date du 25 avril 2013 par laquelle le maire de la commune de Nouméa a délivré un permis de construire à la SCI Aldebaran doivent, par conséquent, être accueillies ;

5. Considérant que le présent jugement n'implique pas nécessairement qu'une mesure d'exécution soit prise, de sorte que les conclusions tendant à ce que le tribunal prescrive à la commune de Nouméa d'enjoindre l'arrêt immédiat des travaux et la remise en état initial du site doivent être rejetées ;

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

6. Considérant que, dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de condamner la commune de Nouméa à verser à M. et Mme X. la somme de 300 000 F CFP en remboursement des frais qu'ils ont exposés à l'occasion de la présente instance ;

D E C I D E :

Article 1^{er} : La décision en date du 25 avril 2013 par laquelle le maire de la commune de Nouméa a délivré un permis de construire à la SCI Aldebaran est annulée.

Article 2 : La commune de Nouméa versera la somme de trois cents mille francs CFP (300 000) à M. et Mme X. en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.