

N° 1300083

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SCI les deux vallées

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme Legrand
Rapporteur

Le Tribunal administratif
de Nouvelle-Calédonie

M. Arruebo-Mannier
Rapporteur public

Audience du 21 novembre 2013
Lecture du 12 décembre 2013

Vu la requête, enregistrée le 25 mars 2013, présentée par la SCI les deux vallées, dont le siège est (...) ; la SCI les deux vallées demande au tribunal :

- d'annuler la délibération en date du 18 décembre 2012 par laquelle l'assemblée de la province Sud a approuvé la révision du plan d'urbanisme directeur (PUD) de la commune de Dumbéa ;

La société soutient que :

- le plan d'urbanisme directeur de la commune de Dumbéa méconnaît l'intérêt général et les intérêts de la santé publique, dans la mesure où il maintient la parcelle propriété de la SCI les deux vallées en zone UB3, au lieu de l'ériger en zone UAB, faisant ainsi obstacle à ses projets de construction d'un centre spécialisé de l'obésité et d'une tour à vents, dans la mesure où les règles d'emprise au sol et de hauteur des constructions y sont plus limitées ;

- le PUD, en attribuant un zonage UAE à un terrain bâti affecté d'un risque très fort d'inondation et en y permettant des extensions en cas d'obtention d'un permis de construire antérieur au présent plan, est en contradiction avec l'article 3 de la délibération du 27 juillet 2006 de la province Sud relative aux règles de constructibilité en zones inondables ;

- le PUD est une décision politique prise en vue de protéger des intérêts particuliers ;

- l'enquête publique n'a pas tenu compte de ses desiderata ;

- la décision attaquée méconnaît également l'article 5 de la délibération n° 74 du 11 mars 1959 relative aux plans d'urbanisme en province Sud, dans la mesure où le PUD maintient des zones économiques là où de graves risques de nuisances ont été identifiées ;

Vu la mise en demeure adressée le 4 juin 2013 à la présidente de l'assemblée de la province sud, en application de l'article R. 612-3 du code de justice administrative, et l'avis de réception de cette mise en demeure ;

Vu la mise en demeure adressée le 4 juin 2013 à la commune de Dumbéa, en application de l'article R. 612-3 du code de justice administrative, et l'avis de réception de cette mise en demeure ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 28 juin 2013, présenté par la présidente de l'assemblée de la province Sud qui conclut au rejet de la requête et, le cas échéant, à la condamnation de la société requérante aux entiers dépens ;

Elle soutient que :

- la requête est irrecevable pour absence de justification de la qualité à agir du représentant de la SCI les deux vallées ;
- le moyen tiré de la méconnaissance de l'article 5 de la délibération des 10 et 11 mars 1959, que la société interprète au demeurant de manière erronée, est inopérant, car l'approbation du PUD de la commune de Dumbéa par la province Sud ne résulte pas d'une procédure de modification mais bien d'une révision du plan antérieur ;
- la circonstance qu'une parcelle rattachée à la zone UAE du PUD de Dumbéa relève par ailleurs d'une zone à aléa fort d'inondation dans les documents sur les risques naturels de la province Sud ne constitue pas une contradiction mais infère seulement, comme le rappelle l'article 14 du règlement du plan, que l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'occupation du sol tienne compte de ce risque ;
- la société n'établit pas l'illégalité du classement, au demeurant prévisible, de sa parcelle en zone UB3 du PUD, alors que ce classement se justifie au regard de la situation des lieux et des principes d'aménagement et d'urbanisation retenus par la commune de Dumbéa ; elle n'établit pas davantage que le classement en zone UAB aurait dû être retenu ;
- les desiderata que les particuliers ont exprimés lors de l'enquête publique ne sont pris en compte que s'ils sont pertinents ; le PUD n'est pas révisé en fonction des projets privés mais compte tenu des contraintes géographiques et du parti urbanistique retenu ;
- rien n'empêche la société de réaliser son projet de centre spécialisé de l'obésité pour peu qu'elle l'adapte aux contraintes urbanistiques ou qu'elle cherche un terrain plus propice ;

Vu le mémoire, enregistré le 23 août 2013, présenté pour la commune de Dumbéa, par Me Loste, avocat, qui conclut au rejet de la requête et à la condamnation de la SCI les deux vallées à lui verser une somme de 200 000 F CFP en application des dispositions de l'article L.761-1 du code de justice administrative ;

La commune soutient que :

- à titre liminaire, la requête est irrecevable, faute de justification de la qualité à agir du représentant de la société ;
- le classement, au demeurant prévisible, en zone UB3 des lots lui appartenant n'est pas entaché d'erreur manifeste d'appréciation au regard de la situation des lieux ; la société n'établit pas davantage que le classement en zone UAB aurait dû être retenu ; rien ne l'empêche de réaliser son projet de centre spécialisé de l'obésité pour peu qu'elle l'adapte aux contraintes urbanistiques ou qu'elle cherche un terrain plus propice ;
- la délibération n'est pas entachée d'erreur de droit : d'une part, la société ne peut utilement prétendre qu'elle méconnaît l'article 5 de la délibération modifiée des 10 et 11 mars 1959, alors que cet article concerne la procédure de modification du PUD et qu'en l'espèce il s'est agi d'une révision du plan ; d'autre part, la circonstance qu'une parcelle rattachée à la zone UAE du PUD de Dumbéa relève par ailleurs d'une zone à aléa fort d'inondation dans les documents sur les risques naturels de la province Sud n'emporte pas pour autant méconnaissance de la délibération du 29 juin 2006 de la province Sud relative aux règles de constructibilité en zones inondables, mais infère seulement, comme le rappelle l'article 14 du règlement du plan, que

l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'occupation du sol tienne compte de ce risque ;

Vu l'ordonnance en date du 27 août 2013 fixant la clôture d'instruction au 27 septembre 2013, en application des articles R. 613-1 et R. 613-3 du code de justice administrative ;

Vu le mémoire, enregistré le 9 septembre 2013, présenté par la SCI les deux vallées qui conclut aux mêmes fins que la requête par les mêmes moyens et soutient en outre que :

- l'extrait de Kbis du registre de commerce et des sociétés atteste que le représentant de la société est son gérant et a donc qualité à agir ;

- les arguments avancés par la province Sud et la commune de Dumbéa pour justifier le classement de sa parcelle en zone UB3 ne sont pas pertinents ; les projets novateurs et tournés vers l'intérêt général et le développement durable que souhaite développer la SCI les deux vallées justifient le classement de ses parcelles en zone UAB du PUD ;

Vu la délibération 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°29-2006/APS du 27 juillet 2006 relative aux règles de constructibilité en zones inondables 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 21 novembre 2013 :

- le rapport de Mme Legrand, rapporteur ;

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

- et les observations de M. Bouteille, gérant de la SCI les deux vallées, de M. Sesmat, représentant la province Sud, et de Me Loste, avocat de la commune de Dumbéa ;

1. Considérant que, par une délibération en date du 26 février 2009, l'assemblée de la province Sud a décidé de mettre en révision le plan d'urbanisme directeur (PUD) de la commune de Dumbéa approuvé en 2003 ; que le projet de PUD en cours de révision a été rendu public par une délibération de la même assemblée en date du 31 juillet 2012 ; qu'un arrêté du 7 août 2012 a prescrit une enquête publique qui s'est déroulée du 23 août 2012 au 8 octobre 2012 ; qu'au terme de celle-ci, le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable à la révision du PUD de la commune de Dumbéa ; que, par une délibération en date du 18 décembre 2012, publiée le 26 décembre 2012, l'assemblée de la province Sud a approuvé le PUD révisé de la commune de Dumbéa ; que, par la présente requête, la SCI les deux vallées poursuit l'annulation de cette délibération ;

Sans qu'il soit besoin d'examiner la fin de non recevoir opposée en défense par la province Sud et par la commune de Dumbéa :

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. Considérant, en premier lieu, que la SCI les deux vallées doit être regardée comme invoquant le moyen tiré de l'erreur de droit ;

3. Considérant, d'une part, que la société qui se plaignait initialement à tort de la méconnaissance par la délibération attaquée de l'article 5 de la délibération des 10 et 11 mars 1959 – organisant la procédure de « modification » d'un plan local d'urbanisme, alors que la délibération contestée emporte approbation de sa « révision » - a abandonné ce moyen au profit de propos inintelligibles sur le pouvoir absolu de la commune de ne rien modifier dans les dix ans à venir ; qu'en tout état de cause, la société n'établit ni même n'allègue que la procédure de révision aurait été choisie et suivie à tort ;

4. Considérant, d'autre part, que la société se plaint de l'inadéquation du zonage retenu dans le PUD de Dumbéa avec les zones inondables déterminées par la province Sud en application de la délibération susvisée du 27 juillet 2006 ; qu'elle fait notamment valoir qu'une parcelle de terrain classée en zone urbaine d'activités économiques (UAE) - dans laquelle des extensions de bâti sont possibles en cas d'obtention d'un permis de construire antérieur au présent plan - est pourtant classée en zone d'aléa très fort par la carte de l'étude hydraulique des aléas d'inondations potentielles effectuée en 2009 ; que, toutefois, il appartient au maire de la commune de Dumbéa, saisi, le cas échéant, d'une demande de permis de construire sur une telle parcelle, de tenir compte des données existantes sur les risques d'inondation avant de prendre sa décision, comme le rappelle d'ailleurs l'article 14 du règlement du PUD, dans le respect des prescriptions posées par la délibération de la province Sud qui limitent fortement les constructions susceptibles de s'édifier dans de telles zones ;

5. Considérant, en deuxième lieu, que la SCI les deux vallées doit être regardée comme invoquant l'erreur manifeste d'appréciation commise dans l'adoption du PUD révisé en ce qu'il a classé sa parcelle de terrain en zone urbaine résidentielle pavillonnaire (UB 3) au lieu de l'ériger en zone urbaine dense (UAB) afin de lui permettre de réaliser deux projets d'intérêt général, à savoir un centre spécialisé en obésité et en surpoids et une tour à vents productrice d'énergie ;

6. Considérant, toutefois, qu'il ressort des pièces du dossier que le terrain dont la société est propriétaire se situe entre une zone résidentielle pavillonnaire et une zone résidentielle rurale et que les constructions environnantes sont presque exclusivement constituées par de l'habitat individuel ; que ces caractéristiques s'opposent à l'érection d'une enclave en zone urbaine dense, et ce d'autant plus que la parcelle dont la SCI les deux vallées est propriétaire est marquée par une forte pente et est desservie par une voie d'accès étroite ; que la société ne démontre pas, par la seule production de plans de locaux (para)médicaux et pharmaceutiques non visés par le service d'urbanisme de la commune et de l'avis du commissaire enquêteur sur la nature commerciale d'une officine pharmaceutique, que la commune aurait accordé sur une partie de la parcelle dont elle est propriétaire des autorisations de construire excédant les prévisions de surface prévues en zone UB3 qui révéleraient l'inadaptation de ce classement ; que le PUD de la commune de Dumbéa avant sa révision classait le terrain à moitié en zone d'habitat rural et à moitié en zone naturelle d'urbanisation future à vocation résidentielle, de sorte que le nouveau classement accroît favorablement les possibilités de construction de la SCI les deux vallées, dans le respect de la vocation de la zone ; que celle-ci ne s'oppose pas à la réalisation du centre

spécialisé de l'obésité et du surpoids qu'elle envisage, à charge pour elle de le dimensionner conformément aux contraintes urbanistiques applicables au secteur ;

7. Considérant, en troisième en dernier lieu, que la SCI les deux vallées doit être regardée comme invoquant le moyen tiré du détournement de pouvoir ;

8. Considérant, toutefois, qu'elle ne démontre pas, par ses seules insinuations, que la révision du PUD de la commune de Dumbéa aurait poursuivi d'autres buts que l'intérêt général et aurait notamment cherché à nuire à ses intérêts privés pour ménager ceux de tiers ; qu'en outre, si elle se plaint de ce que le commissaire enquêteur n'ait pas tenu compte des desiderata qu'elle a exprimés dans le cadre de l'enquête publique, elle ne conteste pas avoir pu présenter ses observations, lesquelles ne lui donnaient nullement droit à obtenir leur traduction concrète en sa faveur dans le document d'urbanisme subséquent adopté ; que si elle affirme que la commune de Dumbéa ne veut pas des deux projets qu'elle porte, elle n'établit pas avoir déposé une demande d'autorisation de construire en bonne et due forme et s'être heurtée à un refus de principe ; qu'il lui appartient, si elle s'y croit fondée, d'adapter ses projets aux contraintes urbanistiques qui pèsent sur le terrain qu'elle détient ou de rechercher un autre terrain situé dans une zone plus propice ;

9. Considérant qu'il résulte de l'ensemble de ce qui précède que la SCI les deux vallées n'est pas fondée à obtenir l'annulation de la délibération en date du 18 décembre 2012 par laquelle l'assemblée de la province Sud a approuvé la révision du plan d'urbanisme directeur (PUD) de la commune de Dumbéa ;

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

10. Considérant qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de condamner la SCI les deux vallées à verser à la commune de Dumbéa la somme de 150 000 F CFP en remboursement des frais exposés par elle lors de la présente instance et non compris dans les dépens ;

D E C I D E :

Article 1er : La requête de la SCI les deux vallées est rejetée.

Article 2 : La SCI les deux vallées versera la somme de 150 000 F CFP (cent cinquante mille francs) à la commune de Dumbéa en application des dispositions de l'article L.761-1 du code de justice administrative.