

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NOUVELLE-CALEDONIE**

N° 1900107

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. et Mme X.
M. et Mme Y.

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Pilven
Rapporteur

Le Tribunal administratif
de Nouvelle-Calédonie

Mme Peuvrel
Rapporteur public

Audience du 12 décembre 2019
Lecture du 16 janvier 2020

Vu la procédure suivante :

Par une requête et deux mémoires complémentaires, enregistrés les 12 mars, 5 août et 11 novembre 2019, M. et Mme Y. et M. et Mme X., représentés par Me Pieux, avocat, demandent au tribunal administratif :

1°) d'annuler l'arrêté n° 2017/592 du 19 octobre 2017 par lequel le maire de la commune de (...) a délivré à la SCI Cafis une autorisation de construire un bâtiment à usage de logements, (...) à (...);

2°) de mettre à la charge de la commune de (...) une somme de 200 000 francs en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- le code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie a été méconnu dans plusieurs de ses dispositions :

- l'article Lp.121-7 de ce code a ainsi été méconnu dès lors que la circulation, les accès, et moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ne sont pas garantis en raison de l'accès difficile de la zone concernée et des conditions de stationnement peu satisfaisantes ;

- la demande de permis de construire n'a pas été signée par le propriétaire, la société bénéficiaire du permis n'étant pas le propriétaire du terrain en cause, et cette société n'a pas reçu d'autorisation du propriétaire en méconnaissance de l'article R. 121-2 du code de l'urbanisme ;

- le code de l'urbanisme de la Province Sud a aussi été méconnu dans plusieurs de ses dispositions :

- notamment l'article PS 221-13 de ce code dès lors que la notice paysagère produite dans la demande de permis de construire était incomplète en ce qui concerne le traitement des espaces libres, l'organisation et l'aménagement des accès au terrain, le parti retenu pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages et voisinages immédiats ;

- ou l'article PS 221-11 de ce code prescrivant que la demande de permis de construire comprend un plan de masse alors qu'un tel plan n'a pas été produit ;

- ou encore dès lors que la demande de permis était incomplète en l'absence d'indication du propriétaire du terrain, de la servitude d'accès ou du zonage afférent à la zone urbaine concernée ;

- le plan d'urbanisme directeur de la ville de (...) a aussi été méconnu :

- ainsi l'article 8 de ce plan prescrit que le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, notamment en ce qui concerne les moyens de lutte contre un incendie alors que ce n'est absolument pas le cas en l'espèce ;

- l'article UB-13 de ce plan a été méconnu dès lors que la superficie des espaces aménagés en espaces plantés en pleine terre était inférieure à 25 % de la superficie du terrain ;

- l'article UB-13 a aussi été méconnu dès lors que le projet ne prévoit aucune préservation ou remplacement des arbres ou végétaux existants, notamment sur les aires de stationnement où des arbres à ombrages auraient dû être prévus ;

- l'article UB 2-12 de ce plan prévoit un nombre de places de stationnement pour les locaux d'habitation et pour les visiteurs qui n'a pas été respecté dès lors que neuf places ont été prévues au lieu des dix places réglementaires ;

- l'article UB 2 8 de ce plan prescrit des limites d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété ainsi qu'aux voies publiques qui n'ont pas été respectées en l'espèce ;

- l'article UB2 10 de ce plan prévoit que l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 40 % de la propriété foncière alors que la construction envisagée aura une emprise au sol de 42 % du terrain ;

- l'article 9 du plan a été méconnu dès lors que le réseau d'assainissement doit être établi sur un mode séparatif, entre eaux usées et pluviales, alors que le dossier ne permet pas de constater un raccordement en mode séparatif ;

- le paragraphe 2.1 de l'article 9 du plan a aussi été méconnu dès lors qu'il n'est pas établi que la construction sera assainie par un dispositif d'assainissement autonome ; de même le plan d'assainissement du projet indique que la canalisation des propriétés avoisinantes traverse le terrain à l'emplacement du futur système de retraitement au lieu d'être en limite de propriété ;

- ce projet de construction entre en contradiction avec le projet de la ville sur la densification du logement et sur la réduction des inégalités socio-spatiales.

Par trois mémoires en défense, enregistrés les 9 mai, 16 octobre et 4 décembre 2019, la commune de (...) conclut au rejet de la requête ;

Elle fait valoir que la requête est irrecevable en raison de l'absence d'intérêt à agir des requérants qui ne font pas état d'éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction ; par ailleurs, elle indique qu'aucun des moyens de la requête n'est fondé.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

- la loi organique n° 99-209 du 19 mars 1999 modifiée relative à la Nouvelle-Calédonie;
- le permis de construire n° 2017/792 du 19 octobre 2017 ;
- le code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie ;
- le code de l'urbanisme de la Province Sud ;
- le plan d'urbanisme directeur de la ville de (...) ;
- 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. Pilven, rapporteur ;
- les conclusions de Mme Peuvrel, rapporteur public ;
- et les observations de Me Pieux, avocat des requérants et de Mme Z., représentant la commune de (...).

Une note en délibéré a été produite par la commune de (...) et enregistrée le 17 décembre 2019.

Considérant ce qui suit :

1. Par un arrêté du 19 octobre 2017, la commune de (...) a délivré une autorisation de construire un bâtiment à usage de logements rue (...) à (...), à la SCI Cafis. Par une requête enregistrée le 12 mars 2019, M. et Mme Y. et M. et Mme X. demandent l'annulation de cet arrêté.

Sur la recevabilité de la demande des requérants :

2. Aux termes de l'article 6-2 de la loi organique du 19 mars 1999 relative à la Nouvelle-Calédonie : « *Dans les matières qui relèvent de la compétence de l'Etat, sont applicables en Nouvelle-Calédonie les dispositions législatives et réglementaires qui comportent une mention expresse à cette fin. / Par dérogation au premier alinéa, sont applicables de plein droit en Nouvelle-Calédonie, sans préjudice des dispositions les adaptant à son organisation particulière, les dispositions législatives et réglementaires qui sont relatives : / (...) / 6° A la procédure administrative contentieuse ; (...)* ». L'article L. 778-2 du code de justice administrative dispose quant à lui : « *Le jugement des litiges relatifs aux documents d'urbanisme et aux autorisations d'urbanisme est régi par les dispositions du livre VI du code de l'urbanisme et par celles du présent code.* ». Il résulte des textes mentionnés ci-dessus que les dispositions du Livre VI du code de l'urbanisme, qui relèvent de la procédure administrative contentieuse, sont applicables au jugement des litiges relatifs aux documents d'urbanisme et aux autorisations d'urbanisme de Nouvelle-Calédonie nonobstant l'exclusion de la Nouvelle-Calédonie du champ d'application géographique du code de l'urbanisme.

3. Aux termes de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme : « *Une personne autre que l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager que si la construction, l'aménagement ou les travaux sont de nature à affecter*

directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation. ». Il résulte de ces dispositions qu'il appartient, en particulier, à tout requérant qui saisit le juge administratif d'un recours pour excès de pouvoir tendant à l'annulation d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager, de préciser l'atteinte qu'il invoque pour justifier d'un intérêt lui donnant qualité pour agir, en faisant état de tous éléments suffisamment précis et étayés de nature à établir que cette atteinte est susceptible d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien. Il appartient au défendeur, s'il entend contester l'intérêt à agir du requérant, d'apporter tous éléments de nature à établir que les atteintes alléguées sont dépourvues de réalité. Le juge de l'excès de pouvoir apprécie la recevabilité de la requête au vu des éléments ainsi versés au dossier par les parties, en écartant le cas échéant les allégations qu'il jugerait insuffisamment étayées mais sans pour autant exiger de l'auteur du recours qu'il apporte la preuve du caractère certain des atteintes qu'il invoque au soutien de la recevabilité de celui-ci. Eu égard à sa situation particulière, le voisin immédiat justifie, en principe, d'un intérêt à agir lorsqu'il fait état devant le juge, qui statue au vu de l'ensemble des pièces du dossier, d'éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction.

4. Il ressort des pièces du dossier que M. et Mme Y. et M. et Mme X. sont propriétaires de terrains au (...), contigus au terrain d'assiette du projet situé au 25 ter de la même rue, et que le projet de construction n'est accessible que par une seule et même voie ce qui implique nécessairement que la construction en cause modifie les conditions de jouissance de leurs propriétés, notamment eu égard à l'utilisation de places de stationnement dans cette rue, par ailleurs à sens unique. Par suite, la commune de (...) n'est pas fondée à soutenir que M. et Mme Y. et M. et Mme X. auraient été dépourvus d'intérêt pour demander l'annulation du permis de construire litigieux devant le tribunal administratif.

Sur le fond du litige :

5. Aux termes de l'article R. 121-2 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie : « *Les demandes de permis de construire et les déclarations préalables doivent être signées par le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux* ».

6. Il ressort des pièces du dossier que la demande de permis de construire a été signée par le représentant de la SCI Cafis, M. A., alors que dans le dossier des pièces graphiques 2 il est indiqué que le propriétaire est M. B. Toutefois, la commune de (...) produit dans son dernier mémoire la copie d'un acte de vente en date du 19 janvier 2012 par lequel les héritiers de M. B. ont vendu le terrain en cause à la société bénéficiaire du permis de construire. Dès lors, le moyen tiré de ce que le maire de la commune de (...) ne pouvait légalement délivrer à cette société l'autorisation de construire en litige, en application de l'article R. 121-2 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie, doit être écarté.

7. Aux termes de l'article Lp.121-17 du code de l'urbanisme en Nouvelle-Calédonie : « *Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité et la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie* » et aux termes de l'article 8 du plan d'urbanisme directeur de la ville de (...): « *Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne*

seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité et la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ».

8. Les requérants soutiennent que le terrain en cause ne serait pas desservi par une voie d'accès permettant de faire face à l'afflux de circulation engendré par ce projet étant donné que cette rue est déjà encombrée par les véhicules en stationnement et que les accès ne permettent pas une lutte efficace contre l'incendie. Toutefois, il ne ressort pas des pièces du dossier que l'immeuble en projet, composé de seulement quatre logements et disposant de places de stationnement affectera les conditions de circulation et de stationnement dans la rue (...) ou serait de nature à gêner le passage des véhicules de lutte contre les incendies d'autant plus qu'un hydrant est situé à 150 mètres de la construction envisagée.

9. Les requérants soutiennent que la notice paysagère produite dans la demande de permis de construire, en application de l'article PS 221-13 du code de l'urbanisme de la province sud, serait incomplète sur le traitement des espaces libres, l'organisation et l'aménagement des accès au terrain ou le pari retenu pour assurer l'insertion du projet dans son environnement ainsi que la prise en compte des paysages et voisinages immédiats, que l'article PS 221-11 serait méconnu en l'absence de plan de masse faisant apparaître les espaces verts maintenus ou supprimés ainsi que l'article UB2 13 du plan d'urbanisme directeur de la ville de (...) fixant la superficie des espaces aménagés en espaces plantés en pleine terre à au moins 25 % de la superficie du terrain. Il apparaît toutefois que les insuffisances existantes dans la première demande de permis de construire ont été régularisées dans le permis modificatif, la nouvelle notice paysagère prévoyant entre autres que le jardin serait agrémenté d'essences décoratives, d'une haie d'hibiscus, et d'arbres de haute tige. Par ailleurs il ressort des pièces du dossier que la superficie aménagée en espaces plantés en pleine terre est de 122 m² soit plus de 25 % de la superficie totale, que les aires de stationnement sont pourvus d'arbres à ombrage. De même, les requérants ne peuvent soutenir que le projet méconnaît les dispositions de l'article PS 221-11 du code de l'urbanisme de la province sud dès lors qu'un plan de masse énumérant les végétaux existants et les espaces verts créés a été produit. Les moyens tirés de la méconnaissance des articles PS 221-13 et PS 221-11 du code de l'urbanisme de la province sud ou de l'article UB2 13 du plan d'urbanisme directeur de la ville de (...) seront ainsi écartés.

10. Si les requérants soutiennent que la demande de permis de construire était incomplète en l'absence d'indication de la servitude d'accès ou du zonage afférent à la zone urbaine concernée, ce moyen n'est pas assorti de précisions suffisantes, en l'absence de référence à une quelconque disposition légale ou réglementaire.

11. Aux termes de l'article UB2 12 du plan d'urbanisme directeur de la ville de (...) : « Afin d'assurer, en dehors des emprises publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé un minimum : 1- Pour les locaux à usage d'habitation - 1,5 place pour les logements dont la superficie est inférieure à 50,00 m² de surface hors d'œuvre nette, - 2 places pour les autres logements, - 1 place supplémentaire pour 3 logements à destination des visiteurs, pour les projets desservis par une voirie d'emprise égale ou inférieure à 10,00 mètres ou par une voirie ne disposant pas de places de stationnement public. (...) » ;

12. Les requérants font valoir qu'en application de ces dispositions dix places de stationnement auraient dû être prévues au lieu des neuf places figurant au projet. Toutefois, dès lors que la rue (...) dispose de places de stationnement et qu'elle est d'une largeur supérieure à 10 mètres, le moyen tiré d'une méconnaissance de l'article UB2 12 sera écarté.

13. Aux termes de l'article UB2-8 du plan d'urbanisme directeur de la ville de (...) : *«Les balcons autoportants sont autorisés à l'intérieur de la zone des prospects jusqu'à une largeur maximale de 1,00 m»* et de l'article PS 221-49 du code de l'urbanisme de la province sud : *«A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à trois mètres. »* et de l'article PS 221-50 du même code : *«En application de l'article Lp. 121-19, Je permis de construire, ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable, ne peut être accordé pour les constructions dont l'implantation ne respecte pas les distances minimales définies par les réglementations territoriales et provinciales.(...) ».*

14. Il ressort du plan de masse que la limite de trois mètres est respectée dès lors qu'il convient de calculer la distance à partir de la façade et non des balcons, ceux-ci étant autorisés dans la zone des prospects jusqu'à une largeur maximale d'un mètre et que cette dernière condition est aussi respectée par le projet. Le moyen tiré de la méconnaissance de l'article UB2-8 du plan d'urbanisme directeur de la ville de (...) sera ainsi écarté.

15. L'emprise au sol des bâtiments, prévue par les dispositions de l'article UB2-10 du plan d'urbanisme directeur de la ville de (...), est respectée dès lors que la construction envisagée n'aura pas une emprise au sol de 42 % du terrain, comme le soutiennent les requérants, mais de seulement 40 % de la propriété foncière, comme prévu par ces dispositions.

16. En vertu du §2 de l'article 9 du plan d'urbanisme directeur de la ville de (...), tout réseau d'assainissement doit être établi sur le mode séparatif (eaux usées et eaux pluviales) jusqu'en limite d'emprise publique et les regards de branchement des eaux usées et des eaux pluviales doivent être situés en limite de propriété. En vertu du §2-1 du même article 9, il est prévu, en l'absence de réseaux, que les constructions doivent être assainies par un dispositif d'assainissement autonome. Les requérants soutiennent qu'aucune disposition n'a été prise pour permettre le raccordement au réseau séparatif dès lors que le système de traitement des eaux usées et les regards de branchement ne sont pas situés en limite de parcelle sous le domaine public. Il ressort toutefois du schéma de raccordement que les prescriptions mentionnées plus haut ont été respectées. Par ailleurs, le §2-1 ne trouve pas à s'appliquer dès lors qu'un raccordement au réseau est prévu.

17. Enfin le moyen tiré de ce que le projet méconnaîtrait les prescriptions prévues dans le projet de la ville relatif à la densification du logement et à la réduction des inégalités socio-spatiales ne peut qu'être écarté dès lors que la construction envisagée constitue un R+1 avec combles et non un R+2 et qu'elle se situe dans une zone de moyenne densité.

18. Il résulte dès lors de tout ce qui précède que la demande des requérants tendant à l'annulation du permis de construire en litige ne peut qu'être rejetée.

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

19. Aux termes des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :
« Dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation ».

20. La commune de (...) n'étant pas la partie perdante, la demande présentée par M. et Mme Y. et par M. et Mme X. tendant à mettre une somme à sa charge au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ne peut qu'être rejetée.

DECIDE :

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

Article 2 : Le présent jugement sera notifié à M. et Mme Y., à M. et Mme X., à la commune de (...) et à la SCI Cafis.

Délibéré après l'audience du 12 décembre 2019, à laquelle siégeaient :

M. Quillévére, président,
M. Pilven, premier conseiller,
M. Briquet, premier conseiller,

Lu en audience publique le 16 janvier 2020.

Le rapporteur,

Le président,

J-E. PILVEN

G. QUILLEVERE

La greffière de séance,

P. CAUDRON