

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NOUVELLE-CALEDONIE**

N^{os} 1500343, 1500376, 1600045

M. X.,
Mme Y.,
Mme Z.,
Mme A. et la SCI SIVIMAL

M. Gueguein
Rapporteur

M. Arruebo-Mannier
Rapporteur public

Audience du 26 mai 2016
Lecture du 10 juin 2016

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif
de Nouvelle-Calédonie

Vu la procédure suivante :

I - Par une requête, enregistrée le 4 septembre 2015 sous le numéro 1500343, et des mémoires complémentaires, enregistrés le 14 septembre 2015 et les 15 janvier et 29 avril 2016, M. X., Mme Y., Mme Z., Mme A. et la SCI Sivimal, représentés par la SELARL D&S Legal, demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté en date du 3 avril 2014 du maire de la commune de Nouméa autorisant la SCI Les Bambous II à construire une villa F3 au 2 rue Henry Wetta ;

2°) d'annuler l'arrêté du 7 juillet 2015 par lequel le permis de construire du 3 avril 2014 a été transféré à la SCI Bambou-Wetta ;

3°) d'annuler l'arrêté du 7 décembre 2015 portant modification de l'arrêté du 3 avril 2014 du maire de la commune de Nouméa ;

4°) de mettre la somme de 500 000 F CFP à la charge de la commune de Nouméa et de la SCI Les Bambous II au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Les requérants soutiennent que :

- leur requête n'est pas tardive compte tenu du défaut d'affichage régulier du permis en litige ; ce panneau, inexistant le 3 juillet 2015, dont l'existence a été constatée le 9 juillet 2015 ne comporte pas le nom du bénéficiaire du permis et ne fait donc pas courir le délai de recours ; ce panneau n'indique pas le service où le dossier de permis de construire peut être consulté ;

- la fin de non-recevoir tirée des dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ne leur est pas opposable à défaut de mention de cette obligation sur le panneau d'affichage ; on ne peut leur opposer l'absence de notification au titulaire de l'autorisation de construire postérieurement à l'arrêté du 7 juillet 2015 eu égard à l'illégalité de cet arrêté ; aucune mention du transfert ne figurant dans le dossier consultable en mairie ou sur le panneau d'affichage, il ne leur est pas opposable au titre des prescriptions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ;

- en l'absence d'éléments établissant que le permis en litige a été affiché sur le terrain dès avril 2014 et établissant la continuité de cet affichage, la fin de non-recevoir tirée de la tardiveté ne peut leur être opposée ;

- ils présentent un intérêt certain à agir en tant que voisins directs du projet ; le projet va directement impacter les conditions d'occupation de leurs biens notamment par amputation de la vue dont ils jouissent ; de plus, la construction prévoit une excavation aux droits de la rue menant à leur immeuble et menace ainsi la sécurité de l'accès à leurs propriété ;

- la décision est entachée d'incompétence ;

- le permis a été délivré sans consultation préalable des concessionnaires et gestionnaires de réseaux ;

- le dossier de demande de permis de construire est irrégulier et incomplet ; aucun document n'établit l'état existant du terrain d'assiette ; la notice descriptive sommaire est incomplète ; le plan de masse n'est pas à l'échelle réglementaire ; il ne comporte aucun document graphique sur le traitement des espaces verts ;

- le permis modificatif ne peut venir régulariser ce point ; le permis modificatif a été accordé à une personne qui n'est pas titulaire du permis initial ;

- la demande d'autorisation est irrégulière ; elle ne comporte pas l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires ; il ne comporte ni l'indication de l'identité des époux Lopez, copropriétaires du lot 35, ni leur accord ;

- l'autorisation a été accordée en méconnaissance des dispositions de l'article UB1-8 du règlement du plan d'urbanisme directeur ; le projet de construction ne respecte pas la règle de prospect par rapport aux limites séparatives internes au lot 35 ; les plans n'indiquent par ailleurs pas les limites entre les sous-lots ;

- les dispositions de l'article UB1-9 du règlement du plan d'urbanisme directeur ont été méconnues ; le projet est à moins de quatre mètres de la piscine voisine ; cette piscine est une construction devant être prise en compte ;

- le projet ne respecte pas les prescriptions de l'article UB1-13 du règlement du plan d'urbanisme directeur relatives aux espaces verts ; il n'y a aucune indication sur la préservation des arbres et ensembles végétaux existants ; il n'y a aucune indication que les espaces libres seront aménagés en espaces verts ; il n'y a aucune épaisseur végétale sur la rue ; la proportion de 15 % d'espaces verts n'est pas respectée ;

- l'arrêté portant transfert du permis aurait dû comporter l'accord du titulaire du permis même si le terrain a été vendu ;

- le permis modificatif est irrégulier ; il a été demandé par une personne qui n'était pas titulaire du permis initial ; il aurait dû faire l'objet d'une procédure d'instruction complète ; il est entaché d'incompétence.

Par un mémoire, enregistré le 3 décembre 2015, la SCI Les Bambous II conclut au rejet de la requête et demande que la somme de 350 000 F CFP soit mise à la charge de M. X. et autres au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la requête est irrecevable faute pour les requérants d'avoir respecté l'obligation de notification prévue par les dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ;

- les moyens soulevés ne sont pas fondés.

Par deux mémoires en défense, enregistrés le 15 décembre 2015 et le 2 février 2016, la commune de Nouméa conclut au rejet de la requête.

La commune soutient que :

- les conclusions sont irrecevables ; les requérants n'établissent pas la réalité de leur intérêt à agir ; les conclusions à fin d'annulation de l'arrêté du 3 avril 2014 sont irrecevables à défaut de respect des prescriptions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme envers la SCI Bambou-Wetta, titulaire de l'autorisation de construire depuis juillet 2015 ; les conclusions à fin d'annulation contre le permis initial sont tardives, ce dernier ayant fait l'objet d'un affichage dès son attribution ;

- les moyens soulevés ne sont pas fondés.

Un mémoire, enregistré le 23 mai 2016, a été présenté par la commune de Nouméa.

II - Par une requête, enregistrée le 7 octobre 2015 sous le numéro 1500376, et des mémoires complémentaires, enregistrés le 16 octobre 2015 et les 15 janvier et 29 avril 2016, M. Jean-Paul X., Mme Y., Mme Z., Mme A. et la SCI Sivimal, représentés par la SELARL D&S Legal, demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté en date du 3 avril 2014 du maire de la commune de Nouméa autorisant la SCI Les Bambous II à construire une villa F3 au 2 rue Henry Wetta ;

2°) d'annuler l'arrêté du 7 juillet 2015 par lequel le permis de construire du 3 avril 2014 a été transféré à la SCI Bambou-Wetta ;

3°) d'annuler l'arrêté du 7 décembre 2015 portant modification de l'arrêté du 3 avril 2014 du maire de la commune de Nouméa ;

4°) de mettre la somme de 500 000 F CFP à la charge de la commune et de la SCI Les Bambous II au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Les requérants soutiennent que :

- leur requête n'est pas tardive compte tenu du défaut d'affichage régulier du permis en litige ; ce panneau, inexistant le 3 juillet 2015, dont l'existence a été constatée le 9 juillet 2015 ne comporte pas le nom du bénéficiaire du permis et ne fait donc pas courir le délai de recours ; ce panneau n'indique pas le service où le dossier de permis de construire peut être consulté ;

- la fin de non-recevoir tirée des dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ne leur est pas opposable à défaut de mention de cette obligation sur le panneau d'affichage ; on ne peut leur opposer l'absence de notification au titulaire de l'autorisation de construire postérieurement à l'arrêté du 7 juillet 2015 eu égard à l'illégalité de cet arrêté ; aucune mention du transfert ne figurant dans le dossier consultable en mairie ou sur le panneau d'affichage, il ne leur est pas opposable au titre des prescriptions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ;

- en l'absence d'éléments établissant que le permis en litige a été affiché sur le terrain dès avril 2014 et établissant la continuité de cet affichage, la fin de non-recevoir tirée de la tardiveté ne peut leur être opposée ;
- ils présentent un intérêt certain à agir en tant que voisins directs du projet ; le projet va directement impacter les conditions d'occupation de leurs biens notamment par amputation de la vue dont ils jouissent ; de plus, la construction prévoit une excavation aux droits de la rue menant à leur immeuble et menace ainsi la sécurité de l'accès à leurs propriété ;
- la décision est entachée d'incompétence ;
- le permis a été délivrée sans consultation préalable des concessionnaires et gestionnaires de réseaux ;
- le dossier de demande de permis de construire est irrégulier et incomplet ; aucun document n'établit l'état existant du terrain d'assiette ; la notice descriptive sommaire est incomplète ; le plan de masse n'est pas à l'échelle réglementaire ; il ne comporte aucun document graphique sur le traitement des espaces verts ;
- le permis modificatif ne peut venir régulariser ce point ; le permis modificatif a été accordé à une personne qui n'est pas titulaire du permis initial ;
- la demande d'autorisation est irrégulière ; elle ne comporte pas l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires ; il ne comporte ni l'indication de l'identité des époux Lopez, copropriétaires du lot 35, ni leur accord ;
- l'autorisation a été accordée en méconnaissance des dispositions de l'article UB1-8 du règlement du plan d'urbanisme directeur ; le projet de construction ne respecte pas la règle de prospect par rapport aux limites séparatives internes au lot 35 ; les plans n'indiquent par ailleurs pas les limites entre les sous-lots ;
- les dispositions de l'article UB1-9 du règlement du plan d'urbanisme directeur ont été méconnues ; le projet est à moins de quatre mètres de la piscine voisine ; cette piscine est une construction devant être prise en compte ;
- le projet ne respecte pas les prescriptions de l'article UB1-13 du règlement du plan d'urbanisme directeur relatives aux espaces verts ; il n'y a aucune indication sur la préservation des arbres et ensembles végétaux existants ; il n'y a aucune indication que les espaces libres seront aménagés en espaces verts ; il n'y a aucune épaisseur végétale sur la rue ; la proportion de 15 % d'espaces verts n'est pas respectée ;
- l'arrêté portant transfert du permis aurait dû comporter l'accord du titulaire du permis même si le terrain a été vendu ;
- le permis modificatif est irrégulier ; il a été demandé par une personne qui n'était pas titulaire du permis initial ; il aurait dû faire l'objet d'une procédure d'instruction complète ; il est entaché d'incompétence.

Par deux mémoires en défense, enregistrés le 15 décembre 2015 et le 2 février 2016, la commune de Nouméa conclut au rejet de la requête.

La commune soutient que :

- les conclusions sont irrecevables ; les requérants n'établissent pas la réalité de leur intérêt à agir ; les conclusions à fin d'annulation de l'arrêté du 3 avril 2014 sont irrecevables à défaut de respect des prescriptions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme envers la SCI Bambou-Wetta, titulaire de l'autorisation de construire depuis juillet 2015 ; les conclusions à fin d'annulation contre le permis initial sont tardives, ce dernier ayant fait l'objet d'un affichage dès son attribution ;
- les moyens soulevés ne sont pas fondés.

Par un mémoire, enregistré le 29 avril 2016, la SCI Bambou-Wetta conclut au rejet de la requête et demande que la somme de 250 000 F CFP soit mise à la charge des requérants au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

La SCI Bambou-Wetta soutient que :

- les requérants ne justifient pas d'un intérêt à agir suffisant ; la perte de vue alléguée est insignifiante ; seule la partie haute du toit viendra dans le champ de vision du seul requérant dont l'appartement est situé à l'extrémité ouest du premier étage de leur immeuble ; aucun élément n'établit que l'un des requérants serait propriétaire de cet appartement ;
- la requête est irrecevable à défaut de respect des prescriptions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme.

Un mémoire, enregistré le 23 mai 2016, a été présenté par la commune de Nouméa.

III - Par une requête, enregistrée le 12 février 2016 sous le numéro 1600045, et des mémoires complémentaires, enregistrés les 19 février et 29 avril 2016, M. Jean-Paul X., Mme Y., Mme Z., Mme A. et la SCI Sivimal, représentés par la SELARL D&S Legal, demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 7 décembre 2015 du maire de la commune de Nouméa portant permis modificatif du permis de construire délivré le 3 avril 2014 ;

2°) de mettre la somme de 500 000 F CFP à la charge de la commune de Nouméa et de la SCI Bambou-Wetta au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

M. X. et autres soutiennent que :

- cette décision est entachée d'incompétence ;
- la SCI pétitionnaire n'avait pas qualité pour présenter une telle demande au regard de l'irrégularité de l'autorisation de transfert du permis initial ;
- le dossier de demande est lacunaire ;
- la commune n'a pas procédé à la consultation préalable des concessionnaires de réseaux.

Par un mémoire en défense, enregistré le 25 mars 2016, la commune de Nouméa conclut au rejet de la requête.

La commune de Nouméa soutient que :

- les conclusions sont irrecevables à défaut d'intérêt à agir des requérants ;
- les moyens ne sont pas fondés.

Un mémoire, enregistré le 23 mai 2016, a été présenté par la commune de Nouméa.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- la loi organique n° 99-209 du 19 mars 1999 modifiée relative à la Nouvelle-Calédonie ;
- la loi du pays n° 2015-1 du 13 février 2015 relative à la partie législative du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie ;
- la délibération n° 19 du 8 juin 1973 relative au permis de construire dans la province Sud ;

- le plan d'urbanisme directeur de la ville de Nouméa approuvé par délibération de l'assemblée de la province Sud du 30 mai 2013 ;
- le code de l'urbanisme notamment son Livre VI ;
- le code de l'urbanisme de 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 :

- le rapport de M. Gueguein, rapporteur,
- les conclusions de M. Arruebo-Mannier, rapporteur public,
- et les observations de Me Pieux, avocat des requérants, de Me Labro, avocat de la SCI Bambou-Wetta, et de Mme Boutet, représentant la commune de Nouméa.

Considérant ce qui suit :

1. M. X. et autres demandent l'annulation de l'arrêté du 3 avril 2014 par lequel le maire de la commune de Nouméa a autorisé la SCI Les Bambous II à édifier une villa au 2 de la rue Henry Wetta, l'annulation de l'arrêté du 7 juillet 2015 portant transfert de cette autorisation de construire à la SCI Bambous-Wetta et l'annulation de l'arrêté du 7 décembre 2015 portant permis modificatif de l'arrêté du 3 avril 2014.

Sur la jonction :

2. Les requêtes susvisées de M. X. et autres présentent à juger des questions semblables et ont fait l'objet d'une instruction commune. Il y a lieu de les joindre pour statuer par un seul jugement.

Sur les fins de non-recevoir:

Sans qu'il soit besoin de prendre en les mémoires de la commune de Nouméa enregistré le 23 mai 2016 :

3. Aux termes de l'article L. 600-1-2 de ce code : « 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 ».

4. 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'une autorisation 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.

5. Pour justifier de leur intérêt à agir les requérants font état de leur qualité de voisins immédiats du projet et soutiennent que ce dernier sera à l'origine d'une perte de vue et que les travaux d'excavations aux droits de la rue Henry Wetta, prévus pour la réalisation du projet, menacent la sécurité de l'accès à leur propriété.

6. Tout d'abord, il ressort des pièces du dossier que les requérants, autres que la SCI Sivimal, justifient être propriétaires d'appartements au sein d'un l'immeuble voisin du projet de construction, sis au 3 de la rue Henry Wetta. Ainsi que le soutient la commune de Nouméa, le projet de construction est situé en contrebas de la pente naturelle et l'immeuble où habitent les requérants se situe quant à lui au-dessus du terrain siège du projet, de l'autre côté de la rue Henry Wetta. Pour justifier de la perte de vue, les requérants ont produit des photographies prises au niveau de la rue, alors qu'il n'est pas contesté que le rez-de-chaussée de leur immeuble est dédié à des places de parking, et des photographies prises de la fenêtre d'un appartement dont il n'est pas établi, ainsi que le soutient la commune, qu'il appartiendrait à l'un des requérants. Dans ces conditions, et alors que la SCI Sivimal ne peut utilement faire état d'un quelconque préjudice de vue, aucun des requérants ne justifie de la réalité de la perte de vue alléguée.

7. Ensuite, s'il est manifeste que le projet de construction en litige prévoit la réalisation de travaux d'excavation aux droits de la rue Henri Wetta, il demeure que l'éventualité que ces travaux pourraient éventuellement être à l'origine d'une altération de la sécurité du terrain d'assiette de la rue Henry Wetta ne présente pas un caractère suffisamment certain pour justifier de ce que le projet de construction critiqué serait de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance des biens des requérants.

8. Dans ces conditions, la commune de Nouméa est fondée à soutenir que les conclusions tendant à l'annulation des trois arrêtés en litige sont irrecevables au regard des dispositions précitées de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme et doivent donc être rejetées.

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

9. Aux termes 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* ».

10. Ces dispositions font obstacle aux conclusions dirigées contre la commune de Nouméa, la SCI Les Bambous II et la SCI Bambou-Wetta qui ne sont pas, dans la présente instance, les parties perdantes.

11. Il y a lieu de mettre la somme de 150 000 F CFP à la charge de M. X. et autres au titre des frais exposés par les SCI Les Bambous II et Bambou-Wetta et non compris dans les dépens.

D E C I D E :

Article 1^{er} : Les requêtes de M. X. et autres sont rejetées.

Article 2 : M. X., Mme Y., Mme Z., Mme A. et la SCI Sivimal verseront la somme de cent cinquante mille francs CFP (150 000) aux SCI Les Bambous II et Bambou-Wetta au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.