

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NOUVELLE-CALÉDONIE**

N° 1500436

- Mme X.
- SCI (...)

M. Schnoering
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 :

Par une requête enregistrée le 22 novembre 2015 et un mémoire complémentaire enregistré le 28 décembre 2015, Mme X. et la SCI (...), représentées par Me Elmosnino, avocat, demandent au tribunal :

1) - d'annuler l'arrêté portant autorisation de construire à la société Urbana en date du 22 septembre 2015 ;

2) - de condamner la commune de Nouméa à leur verser la somme de 300 000 F CFP chacune au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elles soutiennent que :

- le dossier de demande de permis de construire était incomplet ;
- le permis de construire a été accordé à une société qui n'a pas justifié d'un titre l'habilitant à construire ;
- la décision a été prise en méconnaissance des dispositions du PUD de la commune de Nouméa, notamment de celles relatives aux distances des prospects ;
- l'administration a violé l'article 13 des dispositions communes du PUD de la commune de Nouméa en accordant le permis critiqué dès lors que la continuité préconisée n'est pas respectée ;
- le maire de la commune de Nouméa a autorisé le projet en méconnaissance des dispositions relatives à la réglementation relative à la protection contre les risques d'incendie et de panique ;

- le maire a également commis une erreur manifeste d'appréciation en s'abstenant d'appliquer les dispositions de l'article 16 de la délibération modifiée du 8 juin 1973, ensemble l'article 8 des dispositions générales du PUD de la commune de Nouméa ;
- la décision est entachée d'une erreur de fait, de droit et de qualification juridique ;
- les dispositions des articles UA1 6, UA1 8 du PUD de la commune de Nouméa ont été violées ;
- les dispositions de l'article 14-4 de la délibération 14-90/APS du 24 janvier 1990 relative à la protection et à la conservation du patrimoine dans la province Sud ont été violées.

Par un mémoire enregistré le 5 février 2016, la commune de Nouméa conclut au rejet de la requête.

Elle soutient que la requête est irrecevable et qu'aucun des moyens soulevés n'est fondé.

Par un mémoire enregistré le 22 mai 2016, la société Urbana et la société d'économie mixte de l'agglomération (SEM Agglo), représentées par Me Loste, avocat, concluent au rejet de la requête et à la condamnation de Mme X. et de la SCI (...) à leur payer la somme de 500 000 F CFP au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elles soutiennent que la requête est irrecevable et qu'aucun des moyens soulevés n'est fondé.

Par un mémoire enregistré le 22 mai 2016, la société Urbana et la SEM Agglo, représentées par Me Loste, avocat, demandent au tribunal :

- de dire et juger que le recours exercé à l'encontre du permis de construire accordé à la société Urbana est abusif et, en conséquence, de condamner Mme X. et la SCI (...) à payer à la société Urbana une somme forfaitairement arrêtée à 20 millions de francs CFP à titre de réparation du préjudice financier et du préjudice moral subis, et à la SEM Agglo une somme de 43.440.000 F CFP à titre d'indemnisation du fait des loyers perdus du fait du retard induit par ledit recours abusif;

- de condamner Mme X. et la SCI (...) à leur payer une somme de 300.000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elles soutiennent qu'elles sollicitent l'application de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme dont les conditions de mise en œuvre sont réunies.

Un mémoire de pièce complémentaire enregistré le 22 mai 2016 pour la société Urbana et la SEM Agglo, représentées par Me Loste, avocat.

Un mémoire présenté par Me Elmosnino, avocat de Mme X. et la SCI (...) a été enregistré le 23 mai 2016, après clôture de l'instruction.

Vu :

- la décision attaquée ;
- 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 ;
- la délibération n° 19 du 8 juin 1973 relative au permis de construire dans la province Sud ;
- la délibération 14-90/APS du 24 janvier 1990 relative à la protection et à la conservation du patrimoine dans la province Sud ;
- l'arrêté n° 1581-2004/PS du 10 septembre 2004 relatif à l'organisation et aux attributions des services de la direction de la culture de la province Sud ;
- le plan d'urbanisme directeur (PUD) de la commune du Mont-Dore approuvé par délibération de l'assemblée de la province Sud n° 19-2013/APS du 30 mai 2013 ;
- le code de l'urbanisme notamment le Livre VI ;
- le code de l'urbanisme de la 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. Schnoering, rapporteur,
- les conclusions de M. Arruebo-Mannier, rapporteur public,
- et les observations de Me Elmosnino avocat de Mme X. et de la SCI (...), de Mme Boutet représentant la commune de Nouméa et de Me Loste avocat de la société Urbana et de la SEM Agglo.

Considérant ce qui suit :

1. Mme X. et la SCI (...) demandent l'annulation de l'arrêté du maire de Nouméa en date du 22 septembre 2015 accordant un permis de construire à la société Urbana sur un terrain de 7 ares 58 centiares, (...) à Nouméa.

Sur les conclusions aux fins d'annulation sans qu'il soit besoin de statuer sur la recevabilité de la requête :

2. Les requérantes soutiennent, tout d'abord, que le dossier de demande de permis de construire était incomplet tant au regard de la délibération du 8 juin 1973 que des dispositions générales du PUD de la commune de Nouméa.

3. Aux termes de l'article 3 de la délibération modifiée n° 19 du 8 juin 1973 susvisée, le pétitionnaire d'une autorisation de construire doit notamment fournir à la collectivité les pièces suivantes : « (...) 13- deux documents photographiques au moins permettant de situer le terrain respectivement dans le paysage proche et lointain et d'apprécier la place qu'il y occupe. Les points et les angles des prises de vue seront reportés sur le plan de situation et de plan masse (...) 15- un document graphique au moins permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans l'environnement, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et des abords. Lorsque le projet comporte la plantation d'arbres de haute tige, les documents graphiques devront faire apparaître la situation à l'achèvement des travaux et la situation à long terme (...) 16. Une notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet. A

cet effet, elle décrit le paysage et l'environnement existants et expose et justifie les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage à l'achèvement des travaux et la situation à long terme (...).».

4. En l'espèce, il apparaît que les pièces du dossier de permis de construire permettent de situer le terrain respectivement dans le paysage proche et lointain et d'apprécier la place qu'il y occupe. Grâce à une photographie satellite il est possible de localiser de manière précise l'implantation du projet. Des photographies exposent l'environnement initial du projet par une vue de face et une vue de côté du terrain concerné. Un montage photographique présentant le futur bâtiment, vu de face et de côté, permet de constater son impact visuel.

5. S'agissant de l'insertion du projet dans son environnement, le descriptif de la résidence en litige précise que : *« Le projet est un bâtiment sobre et compact qui s'inscrit dans le gabarit des édifices voisins. La façade largement vitrée crée une communication avec l'animation de la rue tandis que le stationnement est masqué à l'arrière du terrain. La teinte claire des murs s'harmonise avec le traitement des façades environnantes. La présence d'un auvent qui s'échelonne le long de la pente permet de créer un lien visuel avec les constructions mitoyennes. »*. Contrairement à ce que soutiennent les requérantes, le descriptif a permis à l'administration d'apprécier l'intégration de la construction dans son environnement.

6. Il résulte de ce qui a été dit que le moyen tiré de ce que le dossier de demande de permis de construire aurait été incomplet en ce que l'article 3 de la délibération modifiée n° 19 du 8 juin 1973 susvisée n'aurait pas été respecté s'agissant de ses points 13, 15 et 16 manque en fait et ne peut donc qu'être écarté.

7. Les requérantes font valoir, par ailleurs, que le permis de construire aurait été délivré à une société qui n'a pas justifié d'un titre l'habilitant à construire. Mais le dossier de demande de permis de construire comporte la signature de M. Grégory Darmizin, représentant de la société Urbana, ainsi que la signature du propriétaire du terrain, la Sem Agglo, représentée par M. Benoît Patin. Le moyen susénoncé ne peut donc être accueilli.

8. Mme X. et la SCI (...) soutiennent aussi que le permis de construire litigieux a été délivré en méconnaissance des dispositions de l'article UA1 6 du PUD de la commune de Nouméa. Aux termes de cet article : *« Pour les terrains d'une superficie inférieure à 20 ares, la hauteur des constructions, mesurée en tout point du terrain, de la dalle la plus basse hors sous-sol, ou de la base des pilotis ou soubassements, jusqu'au point le plus haut du bâtiment ne doit pas excéder 25,00 mètres et R+5+attique. »*.

9. Les requérantes se plaignent de la violation de l'article UA1 6 du PUD en ce que le dernier niveau du projet ne correspondrait pas à la définition d'une attique donnée par le lexique du PUD de la commune de Nouméa, page 136, selon laquelle *« Est considéré comme attique le dernier niveau placé au sommet d'une construction et situé en retrait d'au moins 2,50 mètres des façades du niveau inférieur (façades sur rue et arrière) »*. Selon les requérantes, le projet litigieux devrait donc être regardé comme un R+6 et serait ainsi entaché d'illégalité puisque situé sur un terrain de moins de 20 ares.

10. Toutefois, les pièces du dossier font apparaître que le retrait dudit attique est de 3 mètres par rapport aux façades inférieures. Pour le calcul du retrait de l'attique, il convient,

en effet, de prendre en compte, en vertu de l'article UA1 7-4 du règlement du PUD, la façade de l'attique et non pas sa toiture. Il suit de là que le dernier niveau du projet correspond à la définition d'un attique. Le projet de la société Urbana doit donc être regardé comme une construction de type R+5+attique. Le moyen tiré de la de la violation de l'article UA1 6 du PUD doit être écarté.

11. Les requérantes soutiennent également que le projet en cause méconnaîtrait les dispositions de l'article UA1 8 du PUD de la commune de Nouméa en ce que la construction entreprise empiète sur la voie publique, compte tenu de la projection des balcons un mètre au-delà de la limite de propriété. Mais il est constant que l'article UA1 11 6 prévoit que : « *Les balcons limités à 1,20 mètre en débord sont autorisés à partir du deuxième étage* ». La construction litigieuse ne peut, compte tenu des dispositions particulières figurant à l'article UA1 11 6, être regardée comme empiétant sur la voie publique. Le moyen tiré de la violation des dispositions de l'article UA1 8 du PUD de la commune de Nouméa et aussi de la méconnaissance des distances des prospects ne peut être accueilli.

12. Mme X. et la SCI (...) soutiennent, par ailleurs, que l'article 8 des dispositions générales du PUD de la commune de Nouméa a été violé et que le maire de la commune a commis une erreur manifeste d'appréciation en s'abstenant de subordonner la délivrance du permis de construire à la réalisation d'installations de stationnement hors des voies publiques alors que la configuration des lieux présente, compte tenu de l'importance du projet, de la nature et de l'intensité du trafic un risque très sérieux pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes accédant à l'immeuble. Les requérantes font valoir, en outre, que le maire de la commune de Nouméa a autorisé le projet en méconnaissance des prescriptions de la réglementation relative à la protection contre les risques d'incendie et de panique.

13. En vertu de l'article 16 de la délibération susvisée du 8 juin 1973 : « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique. Il peut, en particulier, être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. (...)* ». En application de l'article 8 des dispositions générales du PUD de la commune de Nouméa : « *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 de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Il peut être subordonné : « à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ; » à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation./ Il peut, en particulier, être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic./ Les accès doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de manière à limiter la gêne pour la circulation publique sur chaussée et sur trottoirs.(...) ».*

14. L'examen des pièces du dossier fait apparaître que la construction en litige qui comprend 28 appartements, un commerce et 32 places de stationnement est encadrée par un ensemble de rues présentant deux voies, une largeur de 9,00 mètres et des stationnements longitudinaux. Le projet bénéficie de deux voies d'entrée, par l'avenue de la Victoire - Henri Lafleur ainsi que par la rue (...) depuis la rue Auguste Brun. La commune observe que la rue (...) est à double sens sur la portion encadrée par la rue Porcheron et la rue de la Valbonne et que deux voies permettent également de réguler la sortie des véhicules depuis l'immeuble projeté, vers l'extérieur du centre-ville.

15. Par ailleurs, ainsi que le fait apparaître le plan de situation en ce qui concerne la sécurité civile, les véhicules de secours et d'incendie pourront, en cas d'urgence, accéder et stationner devant l'immeuble. Le projet en cause a fait l'objet d'un dossier de prévention incendie établi en mars 2015 par le bureau SécuPrev SARL et contrôlé par l'organisme agréé Socotec. Le projet ayant été jugé conforme à la réglementation, les requérantes ne sont pas fondées à soutenir que le projet méconnaîtrait les dispositions relatives à la réglementation relative à la protection contre les risques d'incendie et de panique et à l'accessibilité des véhicules de secours.

16. Il résulte de ce qui a été dit que le projet dispose de voies d'accès suffisantes à sa desserte et que ses accès ne présentent pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Les dispositions susénoncées de l'article 16 de la délibération susvisée du 8 juin 1973 et de l'article 8 des dispositions générales du PUD de la commune de Nouméa ont été respectées et, en accordant le permis de construire litigieux à la société Urbana, le maire de la commune de Nouméa n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation.

17. Les requérantes soutiennent, par ailleurs, que la rampe d'accès aux stationnements ne serait pas conforme à la réglementation méconnaissant ainsi le dernier alinéa de l'article 8 des dispositions générales du PUD de la commune de Nouméa qui prévoit que : « *L'implantation des constructions doit tenir compte de l'accessibilité aux espaces de stationnement : les rampes d'accès présentant une pente supérieure à 15 % sont interdites.* » Mais les pièces du dossier montrent que la pente de la rampe d'accès au parking supérieur est de 14,476 %, pourcentage respectant la limite prescrite par les dispositions susvisées.

18. Mme X. et la SCI (...) font également valoir que l'administration a violé l'article 13 des dispositions communes du PUD de la commune de Nouméa en accordant le permis critiqué dès lors que la continuité préconisée n'est pas respectée.

19. Aux termes de cet article : « *Hors dispositions plus contraignantes réglementées aux articles 11 des zones et sous-secteurs concernés, de manière générale et conformément à la réglementation en vigueur relative au permis de construire dans la province Sud, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à des prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou aspect extérieur portent atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* (...) 1.1- *L'implantation et l'architecture des constructions nouvelles doivent privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.* ».

20. Les requérantes entendent invoquer, à travers le respect de l'article 13 susénoncé, le principe métropolitain de construction en «continuité», disposition permettant d'éviter

notamment un mitage sous toutes ses formes. Elles considèrent, qu'en l'espèce, le projet contesté, compte tenu de son ampleur, des matériaux choisis et des installations ne s'insère ni par son gabarit, ni par son rythme horizontal ou vertical, ni même par son rythme dans la séquence urbaine, et par suite ne favorise pas un effet de continuité. Le projet est, selon elles, en rupture, voire en opposition avec les lieux avoisinants et n'est pas adapté aux particularités morphologiques et typologiques de la rue (...) composée de villas ou d'immeubles de moindre hauteur que celui autorisé.

21. Les allégations des requérantes ne sont toutefois pas corroborées par les pièces du dossier. Tout au contraire, force est de constater que les lieux avoisinants le projet concerné présentent déjà une hétérogénéité marquée puisqu'ils mêlent étroitement urbanisation résidentielle et commerciale de type individuel et urbanisation de type collectif. Ainsi que le soutient, à juste titre, la commune, le projet est en cohérence avec les constructions réalisées aux alentours, qui présentent des hauteurs similaires. Sur le plan de repérage des immeubles de la zone figure plus d'une vingtaine de constructions de type R+5 et R+3 ce qui permet au projet de s'intégrer dans son environnement. L'article 13 des dispositions communes du PUD de la commune de Nouméa n'a donc pas été méconnu.

22. Il résulte de tout ce qui a été dit que la décision d'accorder le permis de construire susvisé à la société Urbana n'a été prise en méconnaissance d'aucune des dispositions du PUD de la commune de Nouméa. Elle n'est pas entachée d'une erreur de fait, de droit ou de qualification juridique.

23. Mme X. et la SCI (...) soutiennent, par ailleurs, que les dispositions de l'article 14-4 de la délibération 14-90/APS du 24 janvier 1990 relative à la protection et à la conservation du patrimoine dans la province Sud ont été violées.

24. Aux termes de ces dispositions: *«Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit et dans la limite de 500 m à compter de celui-ci, il ne peut faire l'objet d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect sans une autorisation préalable du président de la province. Le permis de construire, revêtu du visa de l'agent désigné par le président de la province, tient lieu de l'autorisation prévue à l'alinéa précédent.»*.

25. Le projet contesté est situé dans le champ de visibilité de treize édifices classés ou inscrits. Il doit donc être autorisé conformément aux dispositions ci-dessus. En vertu de l'arrêté n° 1581-2004/PS du 10 septembre 2004 relatif à l'organisation et aux attributions des services de la direction de la culture, la direction de la culture de la province Sud met en œuvre la réglementation concernant la protection et la sauvegarde du patrimoine historique et culturel de la province Sud.

26. Par ailleurs, en vertu de l'article 1^{er} de l'arrêté n° 2614-2010/ARR/DJA du 1^{er} octobre 2010 portant délégation de signature au directeur de la direction de la culture de la province Sud, M. X., directeur de la culture de la province Sud, a reçu délégation permanente à l'effet de signer au nom du président de l'assemblée de la province Sud tout document relatif à l'instruction des dossiers confiés à sa direction.

27. La demande de permis de construire litigieuse est parvenue à la direction de la culture de la province Sud le 23 juin 2015. Le directeur de la culture, M. X., a considéré que

bien que situé dans le champ de visibilité de certains bâtiments anciens de la caserne (...), ancienne caserne de l'infanterie de marine, l'impact visuel est acceptable. Le directeur a donc rendu, le 6 août 2015, un avis favorable à ce projet. Cet avis figure dans les visas de l'arrêté objet du présent recours et portant autorisation de construire à la société Urbana. Il suit de là que les dispositions de l'article 14-4 de la délibération susvisée du 24 janvier 1990 ont été respectées.

28. Il résulte de tout ce qui précède que les conclusions tendant à l'annulation de l'arrêté portant autorisation de construire à la société Urbana en date du 22 septembre 2015 doivent être rejetées.

Sur les conclusions présentées par la société Urbana et la société d'économie mixte de l'agglomération (SEM Agglo) sur le fondement de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme :

29. Aux termes de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme : « *Lorsque le droit de former un recours pour excès de pouvoir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager est mis en œuvre dans des conditions qui excèdent la défense des intérêts légitimes du requérant et qui causent un préjudice excessif au bénéficiaire du permis, celui-ci peut demander, par un mémoire distinct, au juge administratif saisi du recours de condamner l'auteur de celui-ci à lui allouer des dommages et intérêts. La demande peut être présentée pour la première fois en appel. (...)* ».

30. Le recours déposé à l'encontre du permis de construire délivré à la société Urbana par Mme X. et la SCI (...), propriétaires de fonds voisins, comporte, contrairement à ce qui est soutenu par la société Urbana et la SEM Agglo, des moyens sérieux. Ce recours n'est donc pas abusif et n'a pas été mis en œuvre dans des conditions qui excèdent la défense des intérêts légitimes des requérantes.

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

31. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de la commune de Nouméa, qui n'est pas dans la présente instance la partie perdante, la somme demandée par Mme X. et la SCI (...) au titre des frais exposés par elles et non compris dans les dépens.

32. Il y a lieu, en revanche, de condamner Mme X. et la SCI (...) à verser à la société Urbana et à la société d'économie mixte de l'agglomération (SEM Agglo) la somme globale de 150 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

D E C I D E :

Article 1^{er} : La requête susvisée est rejetée.

Article 2 : Les conclusions présentées par la société Urbana et la société d'économie mixte de l'agglomération (SEM Agglo) sur le fondement de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme sont rejetées.

Article 3 : Mme X. et la SCI (...) verseront à la société Urbana et à la SEM Agglo la somme globale de 150 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.