

N° 16PA02914

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Inédit au recueil Lebon

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Président
M. DIEMERT

Rapporteur
M. Stéphane DIEMERT

Rapporteur public
Mme GUILLOTEAU

Avocat(s)
DS LEGAL

1ère chambre

Lecture du jeudi 11 février 2021

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure :

M. O... A..., Mme G... N..., Mme M... J..., épouse E..., Mme B... H... et la société civile immobilière Sivimal ont demandé au tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie d'annuler l'arrêté n° 2014/492 en date du 3 avril 2014 du maire de la commune de Nouméa autorisant la société civile immobilière Les Bambous II à construire une villa F3 au (...) l'arrêté n° 2015/950 du 7 juillet 2015 par lequel ce permis de construire a été transféré à la SCI Bambou-Wetta et l'arrêté n° 2015/1487 du 7 décembre 2015 portant modification de l'arrêté du 3 avril 2014 .

Par un jugement n° 1500343-1500376-1600045 du 10 juin 2016, le tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie a rejeté leur demande.

Procédure devant la Cour :

Par un arrêt en date du 10 juillet 2018, la Cour, avant dire-droit sur les conclusions de M. O... A..., de Mme G... N..., de Mme M... J..., épouse E..., de Mme B... H... et lde a société civile immobilière Sivimal tendant à l'annulation du le jugement n° 1500343-1500376-1600045 du 10 juin 2016 du tribunal administratif de Nouvelle et des arrêtés du maire de la commune de Nouméa, respectivement en date du 3 avril 2014 autorisant la société civile immobilière Les Bambous II à construire une villa F3 au (...), en date du 7 juillet 2015 par lequel ce permis de construire a été transféré à la SCI Bambou-Wetta, et en date du 7 décembre 2015 portant

modification de l'arrêté du 3 avril 2014 , a sursis à statuer et a transmis le dossier au Conseil d'État statuant au contentieux, en application de l'article L. 113-1 du code de justice administrative, aux fins qu'il soit répondu aux deux questions suivantes :

1. Des dispositions de la nature de celles prévues aux articles R. 424-15 et A. 424-17 du code de l'urbanisme, prescrivant, s'agissant de l'affichage sur le terrain d'un permis de construire, les mentions relatives aux voies et délais de recours et à l'obligation, prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R. 600-1 du même code, de notifier tout recours administratif ou tout recours contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis, constituent-elles, soit des règles relevant de la procédure administrative contentieuse, des droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations des communes ou du régime des actes des autorités communales, ressortissant, comme telles, à la compétence des autorités de l'État et applicables, le cas échéant, de plein droit en Nouvelle-Calédonie, soit comme des règles de forme ou de procédure intervenant dans une matière ressortissant à la compétence respective de la Nouvelle-Calédonie et de ses provinces ‘

2. Si les règles d'affichage de ces mentions relèvent de la compétence de l'État, doit-on regarder comme en constituant des accessoires indissociables celles qui déterminent la durée de l'affichage et les conditions destinées à assurer sa visibilité effective '

Par un avis n° 422283 du 13 février 2019, le Conseil d'État statuant au contentieux a répondu aux questions posées par la Cour dans son arrêt avant dire-droit.

Par un mémoire enregistré le 12 septembre 2018, un mémoire enregistré le 1er janvier 2020 après l'invitation prévue par l'article R. 611-8-1 du code de justice administrative et un mémoire et des pièces enregistrés respectivement les 15 et 23 décembre 2020, M. O... A..., Mme G... N..., Mme M... J..., épouse E..., Mme B... H... et la SCI Sivimal, dans le dernier état de leurs écritures résultant de leur mémoire récapitulatif demandent à la Cour :

1°) d'annuler le jugement n° 1500343-1500376-1600045 du 10 juin 2016, le tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie ;

2°) d'annuler les arrêtés du maire de Nouméa en date du 3 avril 2014, du 7 juillet 2015 et du 7 décembre 2015 ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Nouméa, de la SCI Les Bambous II et de la SCI Les Bambous-Wetta la somme de 500 000 F CFP sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

S'agissant de la recevabilité de leurs demandes, ils soutiennent que :

- leur demande n'est pas tardive, dès lors qu'il n'est pas établi que l'affichage du permis de construire contesté sur le terrain a présenté un caractère continu, ni que cet affichage répondait aux exigences posées par les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme, puisqu'y faisait défaut la mention des voies et délais de recours, de la hauteur précise de la construction ;
- l'absence d'indication des voies et délais de recours leur rend inopposables les dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme, alors qu'en tout état de cause ils ont bien procédé aux notifications qu'il prévoit ;
- l'arrêté de transfert n'a pas fait l'objet d'un affichage sur le terrain et n'a été affiché en mairie que le 31 juillet 2015 ;

- le permis modificatif n'a pas fait l'objet du moindre affichage ; il ne leur a pas été notifié par la commune alors même qu'une instance était en cours ;
- la légalité d'un permis de construire de pouvant s'apprécier qu'à la date de sa délivrance, les dispositions de l'article Lp. 122-2 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie issues de la loi du pays du 13 février 2015 sont sans incidence sur le permis contesté ;
- le jugement attaqué est irrégulier pour avoir rejeté leur demande au motif de leur défaut d'intérêt à agir, alors que, voisins immédiats du projet litigieux, leur vue sur mer sera affectée par la construction envisagée, ce qui entraînera en outre dépréciation de la valeur vénale de leurs biens.

S'agissant du permis de construire initial, ils soutiennent que :

- le terrain d'assiette du projet constituant une partie commune de l'ensemble immobilier constitué par le lot n° 35, le permis de construire ne pouvait être délivré sans l'autorisation du propriétaire, conformément aux dispositions de l'article 2 de la délibération n° 19 du 8 juin 1973 relative au permis de construire dans la province Sud ; or, la demande ne comportait aucune ni les précisions suffisantes sur le statut du terrain, ni l'autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires ;
- le dossier de la demande était incomplet, faute de comporter des documents graphiques, la notice sommaire étant gravement insuffisante, et notamment imprécise sur les espaces verts ; le plan de masse est à l'échelle 1/250ème alors que l'article 3 de la délibération n° 19 du 8 juin 1973 exige une échelle de 1/200ème ou de 1/500ème ; la végétation actuelle et celle projetée ne sont pas marquées ;
- les dispositions de l'article UB1 8 du règlement du plan d'urbanisme directeur de Nouméa sont méconnues, dès lors que la construction envisagée sera irrégulièrement implantée à une distance des limites séparatives inférieure à celle de 3,50 m. autorisée ;
- les dispositions de l'article UB1 9 du même règlement sont méconnues, en ce qui concerne les limites de slots internes au lot n° 35 ;
- les dispositions de l'article UB1 13 du même règlement sont méconnues, en ce qui concerne la préservation des végétaux existants, l'aménagement des espaces libres en espaces verts et la création d'une épaisseur végétale sur la rue ;
- la construction projetée méconnaît les dispositions du cahier des charges du lotissement relatives à la hauteur maximale, au faîtage, que peuvent atteindre les constructions à édifier sur le lot comprenant le terrain d'assiette, dès lors que les dispositions du paragraphe 6.2.2.2. (servitude altimétrique) dudit cahier des charges, qui ont fixé à 44 mètres NGNC, au lieu de 41 mètres NGNC, ont été déclarées illicites et réputées non écrites par le jugement n° 18-517 du 3 septembre 2018 du tribunal de première instance de Nouméa, et l'arrêt de la cour d'appel qui annulé ce jugement étant frappé d'un pourvoi en cassation, il y a lieu de surseoir à statuer dans l'attente de la décision définitive de l'autorité judiciaire ; il s'ensuit que les dispositions de l'arrêt n° 2004-308 du 2 mars 2004 du maire de Nouméa, qui les a approuvées, sont illégales, et que le permis de construire délivré sur son fondement l'est également, et que le permis de construire a été délivré sur le fondement d'une réglementation illégale ; en outre, le I de l'article Lp. 122-1 du code de l'urbanisme de Nouvelle-Calédonie, postérieur à l'arrêt en litige, ne saurait lui être applicable ;

S'agissant du transfert du permis de construire, ils soutiennent que :

- l'arrêt de transfert constitue un acte faisant grief ;
- la demande de transfert n'est pas accompagnée de l'accord exprès et inconditionnel de la SCI

Les Bambous II ;

- le transfert était impossible dès lors qu'il existe une différence entre le terrain d'assiette mentionné dans la demande de permis de construire et la consistance du bien vendu ;
- le permis de construire initial étant illégal, il ne pouvait faire l'objet d'un transfert ;

S'agissant du permis de construire modificatif, ils soutiennent que :

- le signataire de l'arrêté n'avait pas compétence à cette fin ;
- l'arrêté de transfert étant illégal, l'arrêté modificatif l'est également ;
- le dossier de demande de permis de construire modificatif, constitué d'une simple lettre et de quelques documents épars, est insuffisant ;
- il est insusceptible de se rattacher à un permis initial faute de transfert régulier entre la SCI Les Bambous II et la SCI Les Bambous-Weta, il doit être regardé comme constituant en réalité un nouveau permis ; or, il n'a pas fait l'objet d'une demande conforme à la réglementation en vigueur ;
- il n'a pas fait l'objet d'une réelle instruction et la commune aurait dû surseoir à statuer dès lors que le permis de construire initial était contesté devant le juge administratif

Le 3 décembre 2019, les parties ont été informées, en application de l'article R. 611-7 du code de justice administrative, de ce que la décision de la Cour était susceptible de se fonder sur le moyen, soulevé d'office, tiré de ce que les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement comportant le terrain d'assiette du projet contesté sont devenues caduques.

Par un mémoire en défense enregistré le 28 janvier 2020, la commune de Nouméa, représentée par Me L..., conclut au rejet de la requête.

Elle soutient que l'illégalité des dispositions du paragraphe 6.2.2.2. (servitude altimétrique) du cahier des charges du lotissement constatée par le juge judiciaire, dont la décision n'est d'ailleurs pas revêtue de l'autorité de chose jugée, ne vaut que pour l'avenir et n'a pas d'effet rétroactif.

Par des mémoires en défense enregistré le 3 décembre 2019 et le 25 septembre 2020 et des pièces enregistrées le 19 novembre 2020, la société civile immobilière Wetta et la société civile immobilière Bambou II, représentées par la SELARL Reuter-De Graissac, concluent au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 4 000 euros soit mise à la charge des requérants sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elles soutiennent que :

- les requérants sont dépourvus d'intérêt pour agir contre les arrêtés litigieux, leur qualité de voisins immédiats du projet ne suffisant pas à le démontrer, et ce, alors qu'ils ont déposé leur demande d'annulation sous la forme d'une action collective, au lieu et place du syndicat des copropriétaires ;
- le cahier des charges du lotissement était déjà caduc depuis le 2 novembre 2003, soit antérieurement à la date du dépôt du dossier de permis de construire, par l'effet de l'article 9 -10 du décret du 21 septembre 1951 issu de la délibération n° 2-99/APS du 9 avril 199 de l'assemblée de la province Sud ;
- les demandes d'annulation des arrêtés contestées sont irrecevables, car tardives, les requérants ne démontrant pas le défaut d'affichage sur le terrain, et alors les dispositions du code de l'urbanisme en vigueur en métropole, relatives au contenu de l'affichage, ne sont pas applicables en Nouvelle-Calédonie ;
- les moyens de la requête ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- la loi organique n° 99-209 du 19 mars 1999 relative à la Nouvelle-Calédonie, notamment ses articles 6-2 et 20 à 22 ;
- le code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie ;
- le code des communes de la Nouvelle-Calédonie ;
- le décret n° 51-1135 du 21 septembre 1951 réglementant les lotissements et groupes de constructions d'habitation en 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 de l'assemblée de la province Sud relative au permis de construire dans la province Sud ;
- la délibération n° 2-99/APS du 9 avril 1999 de l'assemblée de la province Sud modifiant le décret n° 51-1135 du 21 septembre 1951 réglementant les groupes d'immeubles et les lotissements en Nouvelle-Calédonie et la délibération n° 19 du 8 juin 1973 relative au permis de construire ;
- la délibération n° 28-2006/APS du 27 juillet portant réglementation des lotissements et des divisions dans la province Sud ;
- le code de justice administrative.

Vu les avis n° 404007 du 22 février 2017 et n° 422283 du 13 février 2019, du Conseil d'État statuant au contentieux ;

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. D...,
- les conclusions de M. Romnicanu, rapporteur public,
- les observations de Me Especel, avocat de M. F... A... P... requérants,
- et les observations de Me Laffitte, avocat de la commune de Nouméa.

1. Le maire de Nouméa a, par un arrêté n° 2014/492 du 14 avril 2014, délivré à la société civile immobilière Les Babous II un permis de construire une villa de type F3 au 2 rue Henry Wetta, sur un lot d'une copropriété constituant elle-même le lot n° 35 du lotissement Les privilèges du Ouen Toro, autorisé en 1993. À la suite de la vente du lot de copropriété concerné, par la société civile immobilière pétitionnaire à la société civile immobilière Les Bambous II, le maire de Nouméa a, par un arrêté n° 2015/950 du 7 juillet 2015, autorisé le transfert de ce permis de construire à cette dernière société, laquelle a ensuite obtenu, par l'arrêté n° 2015/1487 du 7 décembre 2015, la modification du permis de construire accordé le 3 avril 2014

2. M. O... A..., Mme G... N..., Mme M... J..., épouse E..., Mme B... H... et la SCI Sivimal, propriétaires d'appartements au sein d'un l'immeuble, sis au 3 de la rue Henry Wetta, avoisinant le projet de construction, ont successivement demandé au tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie de prononcer l'annulation des trois arrêtés susmentionnés. Par un jugement en date du 10 juin 2016, cette juridiction, après avoir joint ces demandes, les a rejetées au motif du défaut d'intérêt à agir des intéressés au regard des dispositions de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme. Les intéressés ont relevé appel de ce jugement devant la Cour. Par un arrêt en date du 10 juillet 2018, la Cour qui, avant dire-droit sur leurs conclusions, a sursis à statuer et a transmis le dossier au Conseil d'État statuant au contentieux, en application de l'article L. 113-1 du code de justice administrative, aux fins qu'il soit répondu à deux questions portant sur

l'applicabilité en Nouvelle-Calédonie des articles R. 424-15 et A. 424-17 du code de l'urbanisme et, par un avis n° 422831 du 13 février 2019, le Conseil d'État statuant au contentieux a répondu auxdites. Par un mémoire enregistré le 12 septembre 2019, puis par un mémoire enregistré le 1er janvier 2020 après l'invitation prévue par l'article R. 611-8-1 du code de justice administrative, les requérants ont précisé ceux des conclusions et moyens de première instance et d'appel qu'ils entendent maintenir et sur lesquels la Cour est appelée à statuer par le présent arrêt.

I. Sur la régularité du jugement attaqué :

3. Aux termes de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme : " Une personne autre que l'État, 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 [...] 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 [...] ". Il résulte de ces dispositions, applicables en Nouvelle-Calédonie, 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 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 qu'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. 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 donc de la dépréciation de la valeur de leur bien, 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.

5. Comme il a déjà été dit au point 3 de l'arrêt avant dire-droit du 10 juillet 2018, d'une part, 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 ; d'autre part, il ressort des pièces du dossier que le projet qui fait l'objet des arrêtés litigieux est de nature à altérer les conditions dans lesquelles les intéressés jouissent d'une vue panoramique sur la baie de Sainte-Marie, et que cette perte de vue est susceptible de conduire à une dépréciation de la valeur de leurs appartement. Il suit de là que les intéressés sont fondés, sans être sérieusement contredits sur ce point par les écritures des défendeurs, à soutenir que cette atteinte est susceptible d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de leur bien, au sens des dispositions précitées de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme, et que c'est à tort que le tribunal administratif a, en rejetant leur demande comme irrecevable à raison de leur défaut d'intérêt pour agir, entaché sa décision d'irrégularité. Leur intérêt à agir contre le permis de construire initial étant établi, les intéressés justifient d'un même intérêt à contester l'arrêté portant transfert du permis de construire et celui accordant le permis de construire modificatif.

6. Il y a donc lieu d'annuler le jugement attaqué. L'affaire étant en état, il y a lieu de statuer immédiatement sur la demande de M. F... A... P... requérants, telle que précisée en dernier lieu dans leur mémoire récapitulatif présenté après l'invitation prévue par l'article R. 611-8-1 du code de justice administrative

II. Sur les fins de non-recevoir tirées de l'irrecevabilité des demandes de première instance :

- En ce qui concerne les normes applicables :

7. En premier lieu, la loi organique du 19 mars 1999 relative à la Nouvelle-Calédonie dispose en son article 21 que : " I. - L'État est compétent dans les matières suivantes : (...) 2° (...) procédure administrative contentieuse (...) ". La loi organique du 3 août 2009 a inséré dans cette même loi organique un article 6-2 aux termes duquel : " (...) 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° À la procédure administrative contentieuse (...). ".

8. En deuxième lieu, aux termes de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme : " En cas de déféré du préfet ou de recours contentieux à l'encontre d'un certificat d'urbanisme, d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir, le préfet ou l'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation. (...) L'auteur d'un recours administratif est également tenu de le notifier à peine d'irrecevabilité du recours contentieux qu'il pourrait intenter ultérieurement en cas de rejet du recours administratif. (...) ". L'article R. 600-2 du même code prévoit que : " Le délai de recours contentieux à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées à l'article R. 424-15 ".

9. En troisième lieu, aux termes de l'article R. 424-15 du code de l'urbanisme : " Mention du permis explicite ou tacite ou de la déclaration préalable doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle le permis tacite ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est acquis et pendant toute la durée du chantier (...) / Cet affichage mentionne également l'obligation, prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R. 600-1, de notifier tout recours administratif ou tout recours contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable./ (...) Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme règle le contenu et les formes de l'affichage ". L'article A. 424-15 dispose que : " L'affichage sur le terrain du permis de construire, d'aménager ou de démolir explicite ou tacite ou l'affichage de la déclaration préalable, prévu par l'article R. 424-15, est assuré par les soins du bénéficiaire du permis ou du déclarant sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres ". L'article A. 424-16 précise que : " Le panneau prévu à l'article A. 424-15 indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté./ Il indique également, en fonction de la nature du projet : / a) Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel ; / b) Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus ;/ c) Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs ; / d) Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir ". L'article A. 424-17 ajoute que : " Le panneau d'affichage comprend la

mention suivante : / " Droit de recours : / " Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du code de l'urbanisme). / " Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R. 600-1 du code de l'urbanisme) " ". Enfin, aux termes de l'article A. 424-18 : " Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier ".

10. L'obligation d'affichage sur le terrain de mentions relatives à la consistance du projet et de l'indication des voies et délais de recours contentieux a pour objet de permettre aux tiers de préserver leurs droits et constitue une condition au déclenchement du délai de recours contentieux. Elle revêt dès lors le caractère d'une règle de procédure administrative contentieuse.

11. Par ailleurs, si le rappel à titre d'information des tiers, sur le panneau d'affichage, de l'obligation de notification à peine d'irrecevabilité du recours contentieux résultant de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme n'est pas au nombre des éléments dont la présence est une condition au déclenchement du délai de recours, son omission fait obstacle à ce que soit opposée à l'auteur du recours l'irrecevabilité qu'il prévoit. Dès lors, eu égard à son objet et à ses effets, l'obligation de mentionner sur le panneau d'affichage l'obligation de notification résultant de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme revêt également le caractère d'une règle de procédure administrative contentieuse.

12. En application du 2° de l'article 21 de la loi organique du 19 mars 1999 cité au point 1, la procédure administrative contentieuse relève de la compétence de l'État en Nouvelle-Calédonie. L'article 6-2 de la même loi organique précise que les dispositions législatives et réglementaires qui y sont relatives sont applicables de plein droit en Nouvelle-Calédonie, sans préjudice des dispositions prises par l'État les adaptant à son organisation particulière.

13. Il s'ensuit que, d'une part, l'obligation d'affichage sur le terrain des mentions relatives à la consistance du projet, aux voies et délais de recours et à l'obligation de notification prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme relève de la compétence de l'État et, d'autre part, les dispositions correspondantes des articles R. 424-15, A. 424-16 et A. 424-17 du même code sont applicables de plein droit en Nouvelle-Calédonie, sans préjudice des éventuelles dispositions prises par l'État les adaptant à l'organisation particulière de cette collectivité.

14. L'État étant également compétent pour déterminer les règles accessoires se rattachant aux domaines relevant de sa compétence, il lui revient d'arrêter les règles relatives à la durée et aux modalités de l'affichage, notamment les conditions destinées à assurer sa visibilité effective. Il s'ensuit que les dispositions correspondantes des articles R. 424-15, A. 424-15 et A. 424-18 du code de l'urbanisme sont applicables de plein droit en Nouvelle-Calédonie, sans préjudice des dispositions prises par l'État les adaptant à son organisation particulière.

15. Pour l'application des dispositions du titre Ier du livre VI du code de l'urbanisme (partie Réglementaire), il y a lieu de regarder les permis de construire délivrés sur le fondement de la délibération n° 19 du 8 juin 1973 relative au permis de construire dans la province Sud, puis sur celui du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie issu de la loi du pays n° 2015-1 du 13

février 2015, comme relevant, par analogie, de la catégorie des permis de construire institués par le code de l'urbanisme.

- En ce qui concerne le permis de construire initial :
- S'agissant de la tardiveté de la demande de première instance :

Quant au dépassement délai de recours contentieux de deux mois prévu à l'article R. 600-2 du code de l'urbanisme :

16. Aux termes de l'article R. 600-2 du code de l'urbanisme : " Le délai de recours contentieux à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées à l'article R. 424-15. " Comme il a été dit au point 9, en application du dernier alinéa de l'article R. 424-15 du même code, qui dispose que : " Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme règle le contenu et les formes de l'affichage ", l'article A. 427 dudit code, déjà cité au point 9, impose la présence, sur le panneau d'affichage, de la mention suivante : " Droit de recours : / Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du code de l'urbanisme) ".

17. La mention relative au droit de recours contre un permis de construire prévue à l'article A. 424-17 du code de l'urbanisme et qui doit être affichée sur le terrain d'assiette du projet en application des articles R. 424-15 et R. 600-2 du même code, est un élément indispensable pour permettre aux tiers de préserver leurs droits. Par suite, le délai de recours contentieux ne court pas à l'encontre d'un permis dont l'affichage ne comporte pas cette mention ou une mention équivalente, en particulier lorsque cet affichage fait référence à des règles fixant de façon différente de celles de l'article A. 424-17 le point de départ du délai de recours contentieux.

18. Il ressort des pièces du dossier, et il n'est même pas contesté par les parties défenderesses qui arguent, à tort, de l'inapplicabilité des dispositions réglementaires précitées en Nouvelle-Calédonie, que le panneau d'affichage du permis de construire litigieux, implanté sur le terrain d'assiette du projet ne comporte aucune indication des voies et délais de recours. En outre, alors que la réalité de cet affichage est démontré à la date du 2 mai 2014, les pièces du dossier ne permettent pas de tenir pour établi son maintien pendant une durée de deux mois, dès lors que la seule autre pièce produite par la société pétitionnaire consiste en une attestation émanant de voisins et portant sur le seul mois de janvier 2015, et qu'elle indique elle-même que le panneau a dû être remplacé à plusieurs reprises. Il s'ensuit que le délai de recours contentieux opposable aux tiers n'a pu commencer à courir.

19. La fin de non-recevoir tirée de la tardiveté de la demande de première instance au regard des dispositions de l'article R. 600-2 du code de l'urbanisme ne peut donc qu'être écartée.

Quant au dépassement du délai raisonnable découlant du principe de sécurité juridique :

20. Le principe de sécurité juridique, qui implique que ne puissent être remises en cause sans condition de délai des situations consolidées par l'effet du temps, fait obstacle à ce qu'un permis de construire puisse être contesté indéfiniment par les tiers.

21. Dans le cas où l'affichage du permis ou de la déclaration, par ailleurs conforme aux prescriptions de l'article R. 424-15 du code de l'urbanisme, n'a pas fait courir le délai de recours de deux mois prévu à l'article R. 600-2 du même code, faute de mentionner ce délai conformément à l'article A. 424-17 de ce code, un recours contentieux doit néanmoins, pour être recevable, être présenté dans un délai raisonnable à compter du premier jour de la période

continue de deux mois d'affichage sur le terrain. En règle générale et sauf circonstance particulière dont se prévaudrait le requérant, un délai excédant un an ne peut être regardé comme raisonnable.

22. Or, en vertu de l'article A. 424-1, également cité au point 9, le panneau d'affichage indique notamment, si le projet prévoit des constructions la hauteur de la construction, exprimée en mètres par rapport au sol naturel.

23. En imposant que figurent sur le panneau d'affichage du permis de construire diverses informations sur les caractéristiques de la construction projetée, les dispositions des articles R. 424-15 et A. 421-7 du code de l'urbanisme ont eu pour objet de permettre aux tiers, à la seule lecture de ce panneau, d'apprécier l'importance et la consistance du projet. La hauteur du bâtiment est au nombre des mentions substantielles que doit comporter cet affichage. L'affichage ne peut, en principe, être regardé comme complet et régulier si cette mention fait défaut ou si elle est affectée d'une erreur substantielle, alors qu'aucune autre indication ne permet aux tiers d'estimer cette hauteur.

24. Il ressort des pièces du dossier, et il n'est même pas contesté par les parties défenderesses qui arguent là encore, à tort, de l'inapplicabilité des dispositions réglementaires précitées en Nouvelle-Calédonie, que le panneau d'affichage implanté sur le terrain d'assiette de la construction contestée se bornait, au titre de la " hauteur de la/les constructions ", à indiquer : " R + 1 ". L'affichage dont s'agit ne peut donc être regardé comme régulier au sens et pour l'application de la règle rappelée au point 21.

25. La fin de non-recevoir tirée de la tardiveté de la demande au regard du principe de sécurité juridique ne peut donc qu'être écartée.

S'agissant de la méconnaissance de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme :

26. Aux termes de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction alors applicable : " En cas (...) de recours contentieux à l'encontre (...) d'un permis de construire, (...) l'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation. / La notification prévue au précédent alinéa doit intervenir par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt (...) du recours. / La notification du recours à l'auteur de la décision et, s'il y a lieu, au titulaire de l'autorisation est réputée accomplie à la date d'envoi de la lettre recommandée avec accusé de réception. Cette date est établie par le certificat de dépôt de la lettre recommandée auprès des services postaux. ". En vertu de l'article R. 424-15 du même code, cité au point 9, l'affichage sur le terrain mentionne également l'obligation, prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R. 600-1, de notifier tout recours administratif ou tout recours contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable." Comme il a été dit au point 9, en application du dernier alinéa de l'article R. 424-15 du même code, qui dispose que : " Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme règle le contenu et les formes de l'affichage ", l'article A. 427 dudit code, déjà cité au point 9, impose notamment, sur le panneau d'affichage, la présence de la mention suivante : " Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R. 600-1 du code de l'urbanisme). "

27. L'absence, sur l'affichage, de la mention de la condition de recevabilité posée par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme fait obstacle à ce que soit opposée à l'auteur du recours l'irrecevabilité prévue par cet article.

28. Il ressort des pièces du dossier, et il n'est pas contesté par les parties défenderesses que le panneau d'affichage implanté sur le terrain d'assiette de la construction contestée ne comportait pas la mention rappelée au point 26.

- En ce qui concerne l'arrêté de transfert et l'arrêté accordant le permis de construire modificatif :

29. Il ne ressort d'aucune pièce du dossier que l'arrêté de transfert et celui accordant le permis de construire modificatif auraient fait l'objet de quelque mesure de publicité que ce soit, de sorte que les fins de non-recevoir opposées en défense, et tirées de la tardiveté des demandes de première instance y afférentes, ainsi que de défaut de leur notification dans les conditions fixées par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme, ne peuvent qu'être écartées.

30. Par suite, et en tout état de cause, la fin de non-recevoir tirée de ce que les demandes de première instance n'auraient pas été notifiées dans les conditions prévues par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme doit être écartée.

III. Sur la légalité des arrêtés litigieux :

31. En premier lieu, lorsqu'un permis de construire a été délivré en méconnaissance des dispositions législatives ou réglementaires relatives à l'utilisation du sol ou sans que soient respectées des formes ou formalités préalables à la délivrance des permis de construire, l'illégalité qui en résulte peut être régularisée par la délivrance d'un permis modificatif dès lors que celui-ci assure le respect des règles de fond applicables au projet en cause, répond aux exigences de forme ou a été précédé de l'exécution régulière de la ou des formalités qui avaient été omises. Il peut, de même, être régularisé par un permis modificatif si la règle relative à l'utilisation du sol qui était méconnue par le permis initial a été entretemps modifiée. Les irrégularités ainsi régularisées ne peuvent plus être utilement invoquées à l'appui d'un recours pour excès de pouvoir dirigé contre le permis initial.

32. En second lieu, d'une part, un vice de procédure, dont l'existence et la consistance sont appréciées au regard des règles applicables à la date de la décision litigieuse, doit en principe être réparé selon les modalités prévues à cette même date. D'autre part, s'agissant des vices entachant le bien-fondé du permis de construire, le juge doit se prononcer sur leur caractère régularisable au regard des dispositions en vigueur à la date à laquelle il statue et constater, le cas échéant, qu'au regard de ces dispositions, le permis ne présente plus les vices dont il était entaché à la date de son édicton.

33. En vertu des principes ci-dessus rappelés, et en présence d'un permis de construire qui a fait l'objet d'un transfert, puis d'un permis modificatif dont la légalité est concomitamment contestée devant la Cour, il appartient à cette dernière se prononcer successivement, d'abord sur l'existence de vices propres affectant respectivement l'arrêté de transfert et l'arrêté accordant le permis de construire modificatif, puis sur la légalité du permis de construire initial en tenant compte de la régularisation résultant, s'il échet, du permis de construire modificatif.

A. En ce qui concerne l'arrêté n° 2015/1487 du 7 décembre 2015 portant modification de l'arrêté du 3 avril 2014 accordant le permis de construire :

S'agissant du moyen tiré de l'incompétence de l'auteur de l'acte :

34. Il ressort des pièces du dossier que M. I... C..., signataire de l'arrêté attaqué, avait reçu délégation de signature à cette fin en vertu des dispositions combinées des articles 2 et 3 de l'arrêté n° 2015/2045 du 16 juin 2015 du maire de Nouméa.

35. Par suite, le moyen manque en fait et doit être écarté.

S'agissant du moyen tiré de l'absence de formalisme de la demande de permis de construire modificatif :

36. Selon les requérants, le dossier de demande de permis de construire modificatif, constitué d'une simple lettre et de quelques documents épars, est insuffisant.

37. Toutefois, et alors les requérants n'excipent de la méconnaissance d'aucune règle applicable, il ressort des pièces du dossier, et notamment du récépissé de dépôt daté du 5 novembre 2015, que la demande de permis de construire modificatif, qui pouvait au demeurant être présentée par une simple lettre, en l'absence de disposition réglementaire imposant en cette occurrence l'utilisation d'un formulaire déterminé, était accompagnée de l'ensemble des documents exigés par les articles PS 221-6 et suivants du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie, et visait à préciser certains aspects techniques du dossier initial sans modifier l'économie générale du projet. Au demeurant, et dès lors que les insuffisances, erreurs ou omissions dont est entaché le dossier de demande d'un permis de construire ne sont susceptibles d'entacher la légalité du permis de construire accordé que si elles ont été de nature à fausser l'appréciation portée par l'autorité administrative sur la conformité du projet à la réglementation applicable, les requérants ne précisent pas en quoi l'absence de présentation d'une demande sur le formulaire propre à la demande d'un permis de construire initial aurait eu en l'espèce une quelconque incidence sur l'appréciation à porter par le service instructeur.

38. Le moyen doit donc être écarté.

S'agissant du moyen tiré de l'illégalité du transfert du permis de construire initial.

39. Les requérants soutiennent que, le transfert du permis de construire initial étant illégal, il ne pouvait faire l'objet d'un permis de construire modificatif.

40. Dès lors qu'arrêté de transfert de permis de construire se borne à modifier le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme, il n'emporte par lui-même aucune approbation ou régularisation de cette dernière au regard des règles d'urbanisme en vigueur. Il perd en revanche son objet lorsque le permis de construire est retiré ou annulé. Il s'ensuit que le moyen tiré de ce qu'un permis de construire modificatif serait illégal du fait de vices propres à l'arrêté de transfert est inopérant et doit être écarté.

S'agissant du moyen tiré de la nécessité de déposer une demande de nouveau permis de construire.

41. Selon les requérants, le permis de construire modificatif étant insusceptible de se rattacher à un permis initial faute de transfert régulier entre la SCI Les Bambous II et la SCI Les Bambous-Weta, il doit être regardé comme constituant en réalité un nouveau permis ; or, il n'a pas fait l'objet d'une demande conforme à la réglementation en vigueur.

42. Au regard de ce qui a été dit au point 41, un tel moyen est inopérant et doit donc être écarté.

S'agissant du moyen tiré de la nécessité de l'absence de réelle instruction du dossier :

43. Les requérants soutiennent que le permis de construire modificatif n'a pas fait l'objet d'une réelle instruction et la commune aurait du surseoir à statuer dès lors que le permis de construire initial était contesté devant le juge administratif.

44. Ce moyen n'est pas assorti des précisions suffisantes pour permettre à la Cour d'en apprécier le bien-fondé, s'agissant de l'insuffisance alléguée de l'instruction du dossier. Par ailleurs, aucune disposition applicable en Nouvelle-Calédonie n'impose à l'administration de surseoir à statuer sur une demande de permis de construire modificatif dans l'attente d'une décision du juge administratif saisi d'une demande d'annulation du permis de construire initial.

45. Il résulte de ce qui précède que l'arrêté n° 2015/1487 du 7 décembre 2015 portant modification de l'arrêté du 3 avril 2014 accordant le permis de construire n'est entaché d'aucun vice propre.

B. - En ce qui concerne l'arrêté n° 2015/950 du 7 juillet 2015 portant transfert du permis de construire :

S'agissant du moyen tiré de l'absence d'accord exprès du bénéficiaire du permis de construire initial :

46. Les requérants soutiennent que la demande de transfert n'est pas accompagnée de l'accord exprès et inconditionnel de la société civile immobilière Les Bambous II, bénéficiaire du permis de construire initial.

47. Si le permis de construire n'est pas délivré en considération de la personne qui en devient titulaire, il revêt néanmoins le caractère d'un acte individuel créateur de droit. Par suite, lorsque, pendant la période de validité d'un permis de construire, la responsabilité de la construction est transférée du titulaire du permis à une ou plusieurs autres personnes, l'administration ne peut transférer le permis précédemment accordé qu'avec l'accord du titulaire de l'autorisation, même si celui-ci n'est plus propriétaire du terrain à la date de la demande de transfert

48. Il ressort des pièces du dossier que, d'une part, la demande de transfert a été signée par la gérante de la société civile immobilière Bambou-Wetta, qui se trouve être également gérante de la société civile immobilière Les Bambous II et que, d'autre part, l'acte de vente du terrain d'assiette du projet contesté de cette dernière à la première comportait mention expresse, sous la désignation de l'immeuble vendu, de l'obtention du permis de construire délivré par l'arrêté du 3 avril 2014. Dans ces conditions, les requérants ne peuvent sérieusement soutenir que le transfert du permis de construire n'aurait pas obtenu l'accord exprès de son bénéficiaire.

49. Le moyen manque ainsi en fait et doit être écarté.

S'agissant du moyen tiré de la différence entre le terrain d'assiette mentionné dans la demande de permis de construire et la consistance du bien vendu :

50. Les requérants soutiennent que le transfert du permis de construire était impossible dès lors qu'il existe une différence entre le terrain d'assiette mentionné dans la demande de permis de construire et la consistance du bien vendu par la société civile immobilière Les Bambous II à la société civile immobilière Bambou-Wetta.

51. Il ressort des pièces du dossier, d'une part, que le terrain d'assiette du projet contesté, mentionné dans le permis de construire initial est celui du lot n° 35 sur laquelle est édifiée la copropriété et que, d'autre part, le lot n° 4 de copropriété, vendu par la société civile immobilière Les Bambous II à la société civile immobilière Bambou-Wetta est seulement celui sur lequel la villa objet de ce permis de construire doit être édifiée, comme il a été prévu dans le règlement de ladite copropriété. Par suite, il n'existe aucune différence entre le terrain d'assiette visé dans le permis de construire initial et celui concerné par l'arrêté portant transfert dudit permis.

52. Le moyen manque ainsi en fait et doit donc être écarté.

S'agissant du moyen tiré de l'illégalité du permis de construire initial :

53. Les requérants soutiennent que le permis de construire initial étant illégal, il ne pouvait faire l'objet d'un transfert. Toutefois il résulte de ce qui a été dit au point 33 qu'un tel moyen n'est opérant qu'en tant que les vices du permis de construire initial n'ont pas été régularisés par le permis de construire modificatif. C'est donc au regard permis de construire ainsi modifié qu'il importe d'examiner ce moyen.

54. Il résulte de ce qui précède que l'arrêté n° 2015/950 du 7 juillet 2015 portant transfert du permis de construire n'est entaché d'aucun vice propre.

C. - En ce qui concerne l'arrêté du 3 avril 2014 accordant le permis de construire initial :

S'agissant du moyen tiré de la méconnaissance des règles applicables au dossier de demande de permis de construire en matière de propriété du terrain :

55. Les requérants soutiennent que, le terrain d'assiette du projet constituant une partie commune de l'ensemble immobilier constitué par le lot n° 35, le permis de construire ne pouvait être délivré sans l'autorisation du propriétaire, conformément aux dispositions de l'article 2 de la délibération n° 19 du 8 juin 1973 relative au permis de construire dans la province Sud, et que la demande ne comportait aucune ni les précisions suffisantes sur le statut du terrain, ni l'autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires.

56. D'une part, aux termes de l'article 2 de la délibération n° 19 du 8 juin 1973 de l'assemblée de la province Sud relative au permis de construire dans la province Sud, applicable à la date de l'arrêté contesté : " La demande de permis de construire doit être signée par le propriétaire du terrain où doit être édifiée la construction, son mandataire ou le détenteur d'un titre l'habilitant à construire, ainsi que par l'architecte, le bureau d'études et plus généralement par toutes personnes ayant établi les pièces du dossier de la demande. / Elle est établie conformément au modèle de formulaire annexé à la présente délibération. Le formulaire est fourni par le maire ou par la direction du foncier et de l'aménagement de la Province Sud. La demande est complétée par un dossier. " Si ces dispositions imposent en principe que, dans le cas d'un terrain en copropriété, l'accord des copropriétaires soit joint au dossier de demande de permis de construire, il peut en aller différemment lorsque le règlement de copropriété a soumis le terrain d'assiette du projet à des dispositions particulières, telles celles autorisant par avance la réalisation d'une construction.

57. En l'espèce, il ressort des pièces du dossier que le règlement de copropriété du 19 avril 2006 fait expressément exception, s'agissant de la construction d'une villa sur le terrain d'assiette du projet contesté, à l'obligation de recueillir le consentement de tous les autres propriétaires.

58. La première branche du moyen, qui est inopérante, doit donc être écartée.

59. D'autre part, il ressort des pièces du dossier que la demande de permis de construire établi sur le formulaire prévu à l'article 2 précité de la délibération n° 19 du 8 juin 1973, comportait les mentions requises par les mêmes dispositions, s'agissant des renseignements à fournir à l'administration relative à la propriété du terrain d'assiette.

60. La seconde branche du moyen, qui manque en fait, doit donc être écartée.

S'agissant du moyen tiré de l'incomplétude du dossier de demande de permis de construire.

61. Les requérants soutiennent que le dossier de la demande de permis de construire est incomplet car, d'une part, il ne comporte pas de documents graphiques, d'autre part, la notice descriptive est gravement insuffisante, et notamment imprécise sur les espaces verts et, enfin, le plan de masse est à l'échelle 1/250ème alors que l'article 3 de la délibération n° 19 du 8 juin 1973 exige une échelle de 1/200ème ou de 1/500ème. Toutefois, il y a lieu de prendre en compte les éléments produits par la société pétitionnaire à l'occasion du

62. Le plan de masse à l'échelle requise par la délibération n° 19 du 8 juin 1973 (PC a été produit à tout le moins à l'appui de la demande de permis de construire modificatif.

63. La notice descriptive, quoique demeurée sommaire même dans sa version complétée, comporte les éléments exigés tant par la par la délibération n° 19 du 8 juin 1973 que par le code de l'urbanisme de Nouvelle-Calédonie Calédonie, entré en vigueur avant la délivrance du permis de construire modificatif, et a été complétée en particulier par une notice spécifique propre aux espaces libres et aux espaces verts, accompagnée d'un plan.

64. L'ensemble de ces éléments permet en particulier de localiser les accès à la ville prévue depuis la rue Henry Wetta, les espaces libres demeurés libres sur la parcelle après la réalisation du projet, la localisation d'une haie arbustive le long de la rue Henry Wetta, la préservation des manguiers, des citronniers et des palmiers buissonnants, avec le détail des superficies ainsi prises en compte.

65. Il s'ensuit que le moyen tiré de l'incomplétude du dossier de demande de permis de construire manque en fait et doit être écarté.

S'agissant du moyen tiré de la méconnaissance de l'article UB1 8 du règlement du plan d'urbanisme directeur de la commune de Nouméa :

66. Les requérants soutiennent que les dispositions de l'article UB1 8 du règlement du plan d'urbanisme directeur de Nouméa sont méconnues, dès lors que la construction envisagée sera irrégulièrement implantée à une distance des limites séparatives inférieure à celle de 3,50 m. autorisée.

67. Toutefois, les dispositions de l'article UB1 8 du règlement du plan d'urbanisme directeur de la commune de Nouméa, relatives à l' " implantation des constructions par rapport aux limites séparatives " ne sont pas applicables au sein de l'unité foncière constituée par une copropriété, l'article UB1 9 du même règlement, relatif à l'" implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ") étant seul applicable sur ce point.

68. Le moyen est inopérant et doit donc être écarté.

S'agissant du moyen tiré de la méconnaissance de l'article UB1 9 du règlement du plan d'urbanisme directeur de la commune de Nouméa :

69. Les requérants soutiennent que les dispositions de l'article UB1 9 du même règlement sont méconnues en ce qui concerne les limites des lots internes au lot n° 35.

70. Aux termes de l'article UB 1 9 du règlement du plan d'urbanisme directeur de la commune de Nouméa : " Les constructions non contiguës édifiées sur un même fonds, doivent être séparées en tout point l'une de l'autre, d'une distance égale ou supérieure à la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 4,00 mètres. / Dans le cas de terrains en pente, celles-ci doivent être séparées en tout point l'une de l'autre, d'une distance égale ou supérieure à la différence d'altitude entre la côte de la dalle la plus basse de la construction la plus élevée et la côte de l'égout du toit de la construction établie sur la partie inférieure du terrain, sans toutefois être inférieure à 4,00 mètres. "

71. Il ressort des pièces du dossier que, sur le terrain d'assiette du projet, qui est en pente, la différence d'altitude entre la côte de la dalle la plus basse de la construction la plus élevée et la côte de l'égout du toit de la construction établie sur la partie inférieure du terrain sera inférieure à 4 m, et que la distance séparant la nouvelle construction des autres bâtiments sera supérieure à 4 mètres. Par suite, le moyen, qui n'est au demeurant pas assorti des précisions nécessaires pour permettre à la Cour d'en apprécier le bien-fondé, manque en fait et doit être écarté.

S'agissant du moyen tiré de la méconnaissance de l'article UB1 13 du règlement du plan d'urbanisme directeur de la commune de Nouméa :

72. Les requérants soutiennent que les dispositions de l'article UB1 13 du même règlement sont méconnues, en ce qui concerne la préservation des végétaux existants, l'aménagement des espaces libres en espaces verts et la création d'une épaisseur végétale sur la rue.

73. Aux termes de l'article UB1 13 du règlement du plan d'urbanisme directeur de la commune : " Espaces libres et plantations. / Règles générales. / Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement devront être implantées de manière à préserver les arbres existants et les ensembles végétaux existants. Ceux-ci devront être remplacés, le cas échéant par des plantations de taille équivalente. / [...]. / Une épaisseur végétale sur la rue devra être créée ou conservée pour une continuité du fil vert des jardins. / [...]. / La superficie de ces espaces aménagés en espaces plantés en pleine terre ne doit pas être inférieure à 15 % de la superficie totale du terrain. [...]. " Le respect de ces dispositions par le permis de construire doit, dans le cas d'un terrain en copropriété, s'apprécier sur l'ensemble de l'unité foncière constituée par ces dernières.

74. Il ressort des pièces du dossier, d'une part, que le terrain de la copropriété comporte déjà une proportion d'espaces verts supérieure aux exigences découlant des dispositions réglementaires précitées et, d'autre part, le dossier de permis de construire, tel que modifié à l'occasion de la demande de permis de construire modificatif, fait apparaître la mise en place d'une haie, d'une épaisseur végétale sur rue, apporte les précisions utiles au calcul de la superficie des espaces verts, qui est effectivement supérieur à 15 % de la superficie totale de la parcelle, y compris après la réalisation du projet.

75. Le moyen manque en fait et doit donc être écarté.

S'agissant du moyen tiré de la méconnaissance dispositions du cahier des charges du lotissement relatives à la hauteur maximale des constructions.

76. Les requérants soutiennent que la construction projetée méconnaît les dispositions du cahier des charges du lotissement relatives à la hauteur maximale, au faitage, que peuvent atteindre les constructions à édifier sur le lot comprenant le terrain d'assiette, dès lors que les dispositions du

paragraphe 6.2.2.2. (servitude altimétrique) dudit cahier des charges, qui ont fixé cette hauteur à 44 mètres NGNC, au lieu de 41 mètres NGNC, ont été déclarées illicites et réputées non écrites par le jugement n° 18-517 du 3 septembre 2018 du tribunal de première instance de Nouméa, que l'arrêt de la cour d'appel de Nouméa qui annulé ledit jugement étant frappé d'un pourvoi en cassation, il y a lieu de surseoir à statuer dans l'attente de la décision définitive de l'autorité judiciaire, et qu'il s'ensuit que les dispositions de l'arrêté n° 2004-308 du 2 mars 2004 du maire de Nouméa, qui les a approuvées étant illégales, le permis de construire délivré sur son fondement l'est également, comme fondé sur une réglementation illégale.

77. Toutefois, la délibération n° 2-99/APS du 9 avril 1999 de l'assemblée de la province Sud modifiant le décret n° 51-1135 du 21 septembre. 1951 réglementant les groupes d'immeubles et les lotissements en Nouvelle-Calédonie et la délibération n° 19 du 8 juin 1973 relative au permis de construire, a inséré dans le décret du 21 septembre 1951 un article 9-10 ainsi rédigé : " Lorsqu'un plan d'urbanisme directeur a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. / Toutefois, lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement demandent avant l'expiration du délai de dix ans, le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente. / Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur. / Pour les lotissements autorisés avant l'entrée en vigueur de la présente délibération, les colotis sont informés que les règles d'urbanisme spécifiques aux lotissements cesseront de s'appliquer et de la possibilité qui leur est donnée de demander le maintien de ces règles. Cette information est faite à l'initiative du président de l'assemblée de province six mois au moins avant la date à laquelle les règles d'urbanisme spécifiques cessent de s'appliquer, lorsqu'un plan d'urbanisme directeur a été approuvé avant cette date. L'information est faite par voie d'affichage en mairie pendant deux mois, à l'intérieur du lotissement et par voie d'insertion dans un journal d'annonce légale. [...]." Ces dispositions ont ensuite été substantiellement maintenues, dans les mêmes termes, d'abord par l'article 22 de la délibération n° 28-2006/APS du 27 juillet 2006 portant réglementation des lotissements et des divisions dans la province Sud, puis par le I de l'article Lp. 122-2 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie, issu de 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 qui leur a ainsi donné force de loi, et qu'il y a lieu de regarder comme applicables en l'espèce, dès lors qu'elles sont antérieures au permis de construire modificatif accordé le 7 décembre 2015, compte tenu de ce que, comme il a déjà été dit au point 33, le juge doit se prononcer sur le caractère régularisable des vices entachant le bien-fondé du permis de construire, modifié le cas échéant par l'effet d'un permis de construire modificatif, au regard des dispositions en vigueur à la date à laquelle il statue.

78. Il est constant que le lotissement " Les privilèges du Oen Toro ", où se situe le terrain d'assiette du projet contesté, a été autorisé par l'arrêté n° 1610-93/PS du 2 novembre 1993. Par suite, à la date de signature de l'arrêté litigieux, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés dudit lotissement avaient cessé de s'appliquer. Le moyen tiré de leur méconnaissance est, par suite, inopérant, l'éventuelle illégalité affectant la modification des stipulations du cahier des charges relatives à la hauteur maximale au faîtage des constructions, contestée devant le juge judiciaire par les requérants ne relevant, en tout état de cause, que d'un litige de droit privé entre les colotis.

79. Le moyen est inopérant et doit être écarté.

80 Il résulte de ce qui précède que les conclusions des requérants tendant à l'annulation, d'une part, de l'arrêté n° 2014/492 en date du 3 avril 2014 du maire de Nouméa accordant à la société civile immobilière Les Bambous II un permis de construire en vue de la construction d'une villa F3 (...), d'autre part, de l'arrêté n° 2015/950 du 7 juillet 2015 du maire de Nouméa transférant à la société civile immobilière Bambou-Wetta le permis accordé par l'arrêté n° 2014/492 en date du 3 avril 2014 à la société civile immobilière Les Bambous II de construire, et enfin, de l'arrêté n° 2015/1487 du 7 décembre 2015 du maire de Nouméa portant modification du permis de construire accordé par l'arrêté du 3 avril 2014 doivent être rejetées.

V. Sur les frais liés à l'instance :

81. Dans les circonstances de l'espèce, en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, il y a lieu de mettre à la charge des requérants le versement d'une somme totale de 1 000 euros à la commune de Nouméa et le versement d'une somme totale de 1 000 euros à la société civile immobilière Bambou II et à la société civile immobilière Bambou Wetta. Les mêmes dispositions s'opposent à ce que les requérants, qui sont la partie perdante au fond dans la présente instance, en puissent invoquer le bénéfice.

DÉCIDE :

Article 1^{er} : Le jugement n° 1500343-1500376-1600045 du 10 juin 2016 du tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie est annulé.

Article 2 : Les demandes présentées par M. O... A..., par Mme G... N..., par Mme M... J..., épouse E..., et par Mme B... H... devant le tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie et le surplus de leurs conclusions d'appel sont rejetés.

Article 3 : M. O... A..., Mme G... N..., Mme M... J..., épouse E..., et Mme B... H... verseront, d'une part, à la commune de Nouméa une somme totale de 1 000 euros et, d'autre part, à la société civile immobilière Bambou II et à la société civile immobilière Bambou Wetta, ensemble, une somme totale de 1 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Le surplus des conclusions de la commune de Nouméa et de celles de la société civile immobilière Bambou II et de la société civile immobilière Bambou Wetta fondées sur article L. 761-1 du code de justice administrative est rejeté.