

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NOUVELLE-CALEDONIE**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 1700262

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. X. et Mme Y., épouse X.

M. Gueguein
Président rapporteur

Le Tribunal administratif
de Nouvelle-Calédonie

M. Schnoering
Rapporteur public

Audience du 14 décembre 2017
Lecture du 21 décembre 2017

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée le 27 juillet 2017 et les mémoires complémentaires des 4 septembre, 12 octobre et 10 novembre 2017, M. X. et Mme Y., épouse X., représentés par le cabinet d'avocats Boissery-Luccio-Verkeyn, demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté en date du 30 mai 2017 du maire de la commune de (...) portant autorisation de construire au bénéfice de la SARL PCS ;

2°) d'annuler la délibération du 13 septembre 2016 par laquelle le conseil municipal de la commune de (...) a autorisé la cession d'une parcelle du lot 2^{pie}, sise au sein du lotissement Lafleur, à la SARL PCS et la délibération du 5 septembre 2017 portant prorogation du délai de péremption de cette délibération du 13 septembre 2016 ;

3°) de rejeter les conclusions de la société PCS fondées sur les dispositions de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme ;

4°) de mettre la somme de 350 000 F CFP à la charge de la commune de (...) au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Les requérants soutiennent que :

- ils ont intérêt à agir ; les travaux leur causent de sérieux désagréments ; la villa voisine de leur propriété va être remplacée par un immeuble de plus de 13 mètres qui va boucher leur vue, leur causer une perte d'ensoleillement et offre à ses occupants une vue directe sur leur terrain et leur piscine ; les travaux qui vont durer au moins deux années vont nécessairement porter atteinte aux conditions de jouissance de leur maison ; ils sont propriétaires de la parcelle voisine du projet de construction et occupent personnellement la maison à usage d'habitation qui y est édifiée ;

- les pièces justifiant du respect des formalités prévues par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme figurent au dossier ;
- la délibération du 13 septembre 2016 n'a pas été publiée, leur action n'est pas tardive ;
- l'arrêté du 30 mai 2017 a été signé par une autorité incompétente pour ce faire ; aucun élément ne justifie de la compétence de M. Z. pour signer l'acte en litige ;
- la société pétitionnaire ne justifie pas de sa qualité de propriétaire des deux parcelles siège du projet ; elle ne justifie pas avoir été autorisée par les propriétaires du terrain à y effectuer des travaux ;
- compte tenu de l'incertitude sur la propriété de la parcelle 2pie, appartenant à la commune, le projet est surdimensionné par rapport à la seule parcelle du lot 271 du lotissement Lafleur ; le projet comporte trop de niveaux ; si l'on compte le cellier, le parking, les deux étages d'habitation et les combles, il s'agit d'un immeuble en R+5 ;
- les combles ne sont pas en retrait de 2,5 mètres ; ils ne peuvent être aménagés sinon il s'agit d'un R+3 ;
- il y a erreur sur l'emprise au sol ;
- le projet ne respecte pas les règles en matière de végétation et plantations ; il y a obligation de replanter des arbres de même hauteur et même essence que ceux arrachés ;
- les règles de sécurité incendie ne sont pas respectées ; comment les services de secours et d'incendie pourront-ils accéder à la forêt du (...) en cas d'incendie ; en tant qu'immeuble R+3, le projet doit respecter les règles concernant une habitation de 3^e famille or le service de sécurité incendie n'a pas été consulté ; il y a un nombre insuffisant de poteaux incendie ;
- la parcelle 2pie appartient au domaine du (...) ; une délibération du 29 août 2017 a modifié le périmètre du parc du (...) ; l'article 215-5 du code de l'environnement de la province Sud intègre désormais la parcelle du lot pie2 concernée dans le périmètre du parc ; cette parcelle fait donc partie du domaine public de la commune de (...) et est donc inaccessibles ; compte tenu des clauses suspensives, il n'y a pas rétroactivité, la parcelle est toujours la propriété de la commune de (...) ;
- la procédure d'instruction pose question ; la commune a fait plusieurs demandes de précisions et a délivré l'autorisation malgré le courrier par lequel ils signalaient l'illégalité du projet ;
- la délibération du 13 septembre 2016 prévoient des conditions suspensives ; il appartient à la commune d'établir qu'elles ont été satisfaites et que la promesse de vente n'est pas caduque ; la commune n'établit pas qu'il s'agit d'une parcelle relevant du domaine privé ; cette parcelle devait servir de garantie pour les emprunts de la ville ; le domaine du (...) est classé et ne peut être vendu ; la société ne peut se prévaloir d'aucune antériorité car compte tenu des clauses suspensives, elle n'est propriétaire d'aucun des lots siège du projet de construction ;
- la délibération du 13 septembre 2016 est caduque ; la société PCS ne justifie pas avoir satisfait à l'obligation de justifier être propriétaire de la parcelle du lot 271 dans le délai d'un an suivant la notification de la délibération, soit à compter du 16 septembre 2016 ;
- sur les conclusions reconventionnelles :
- les conclusions sont irrecevables car les dispositions de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme ne sont pas applicables en Nouvelle-Calédonie ; elles nécessitent des mesures d'adaptation à l'organisation particulière de la Nouvelle-Calédonie ;
- ils justifient d'un intérêt à agir certain et les moyens développés sont suffisamment sérieux ;
- la société n'établit pas de préjudice excessif ; les préjudices subis résultent de son propre laxisme ; les retards subis par la société sont la conséquence de sa propre inertie ; la délibération l'autorisant à acquérir une portion de la parcelle 2 Pie date du 13 septembre 2016 ; sa demande de permis de construire a été déposée un mois plus tard ; l'immeuble sis sur le lot 271 est loué et occupé depuis le 23 juillet 2016 ;

- les montants demandés sont exorbitants, non justifiés et infondés ; en l'absence de décision du présent tribunal et de date d'intervention de cette décision, il convient de s'interroger sur les modalités de liquidation des sommes demandées ; le document global n'a aucune valeur probante ; les justificatifs produits attestent du règlement partiel d'une somme de 4 569 472 francs CFP ; elle ne justifie pas du montant de la marge perdue.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 22 septembre, 27 octobre et 6 décembre 2017, la commune de (...) conclut au rejet de la requête.

La commune soutient que :

- les conclusions dirigées contre le permis de construire sont irrecevables ; les requérants n'établissent pas la réalité de leur intérêt à agir contre le permis sollicité ; aucun élément ne permet de juger de l'atteinte à leur condition de jouissance de leur bien ; ils n'établissent pas être propriétaire de la maison sise au (...); les formalités prévues par les dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme n'ont pas été respectées pour ce qui concerne le titulaire de l'autorisation ;
- les conclusions dirigées contre la délibération du 13 septembre 2016 sont irrecevables ; les requérants ne justifient d'aucun intérêt à agir ; ces conclusions à fin d'annulation sont tardives ; la délibération n'a pas été produite ;
- les moyens soulevés ne sont pas fondés.

Par un mémoire enregistré le 4 octobre 2017, la SARL PCS, représentée par la société d'avocats JurisCal, conclut au rejet de la requête et demande que la somme de 350 000 francs CFP soit mise à la charge de M. et Mme X. au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- les requérants sont dénués d'intérêt à contester la légalité de l'arrêté du 30 mai 2017 portant permis de construire ; les requérants n'établissent pas être propriétaires du fonds voisin ni même l'occuper ; ils n'établissent pas la réalité des atteintes dont ils font état à leurs droits d'occupation et de jouissance ; il n'y aura aucun préjudice de vue ;
- les requérants n'ont aucun intérêt à contester la légalité de la délibération du 13 septembre 2016 autorisant la cession d'une parcelle municipale ;
- les conclusions dirigées contre la délibération du 13 septembre 2016 sont tardives ;
- les moyens ne sont pas fondés.

Par un mémoire enregistré le 29 octobre 2017, la société PCS demande, sur le fondement des dispositions de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme que M. et Mme X. soient condamnés à lui verser la somme de 159 188 544 francs CFP, soit 68 402 860 francs CFP au titre des frais engagés et 90 785 684 francs CFP au titre des pertes de gains.

La société PCS soutient que :

- le présent recours a été déposé dans des conditions qui excèdent la défense des intérêts légitimes des requérants ; les requérants ne justifient absolument pas de la réalité des troubles d'occupation, de jouissance ou d'utilisation qui seraient attachés à la réalisation de la construction projetée ; les moyens de fond ne sont pas pertinents et ne visent qu'à retarder le projet ; ce recours constitue donc un moyen abusif de bloquer le projet ;
- ce recours cause un préjudice particulièrement excessif à ses intérêts ; elle a dû engager 68 402 860 francs CFP pour la réalisation du montage du projet ; si l'opération doit échouer en raison de retards subis du fait du présent recours, elle subirait une perte de 90 785 684 francs CFP au titre des gains attendus et perdus.

Par une lettre, en date du 17 novembre 2017, le tribunal a informé les parties de ce qu'il était susceptible de faire application des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme applicable en Nouvelle-Calédonie et de surseoir à statuer en vue de la production d'un permis de construire modificatif régularisant le vice tiré de ce que la notice descriptive jointe au dossier de demande d'autorisation de construire ne permet pas de justifier du respect des dispositions de l'article UB1-13 du règlement du PUD de la commune de (...) notamment quant à l'identification des arbres et végétaux existants et leur devenir dans le projet de construction : préservation ou remplacement par des plantations de taille équivalente.

Par un mémoire enregistré le 4 décembre 2017 la commune de (...) indique que la société pétitionnaire s'est déjà rapprochée des services instructeurs pour procéder au dépôt d'un permis modificatif.

Un mémoire, présenté pour la société PCS, a été enregistré le 10 décembre 2017.

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 ;
- la délibération n° 14-90/APS du 24 janvier 1990 relative à la protection et à la conservation du patrimoine dans la province Sud ;
- le plan d'urbanisme directeur de la ville de (...) 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.
- l'arrêté du Président des tribunaux administratifs de Nouvelle-Calédonie et de Wallis-et-Futuna en date du 1^{er} septembre 2017 concernant l'ordre du tableau.

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

Ont été entendu au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Gueguein, président rapporteur ;
- les conclusions de M. Schnoering, rapporteur public ;
- les observations de M. X., de Mme Boutet, représentante de la commune de (...) et de Me Loste, représentante de la société PCS.

Considérant ce qui suit :

1. Les Epoux X. demandent au tribunal d'annuler l'arrêté en date du 30 mai 2017 de la maire de la commune de (...) portant autorisation de construire au bénéfice de la SARL PCS et la délibération du 13 septembre 2016 par laquelle le conseil municipal de la commune de (...) a

autorisé la cession d'une parcelle du lot 2pie, sise au sein du lotissement Lafleur, à la SARL PCS.

Sur les fins de non-recevoir ;

2. 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* ». Aux termes de l'article L. 600-1-3 du même code : « *Sauf pour le requérant à justifier de circonstances particulières, l'intérêt pour agir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager s'apprécie à la date d'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire* ».

3. 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.

4. Pour justifier de leur intérêt à agir les requérants font état de leur qualité de voisins immédiats du projet et soutiennent que les travaux de construction seront à l'origine de troubles dans les conditions de jouissance de leur maison pendant au moins deux années. Ils soutiennent également que l'immeuble de plus de 13 mètres à construire va boucher leur vue, leur causer une perte d'ensoleillement et offrira à ses occupants une vue directe sur leur terrain et leur piscine.

5. La commune soutient que les conclusions dirigées contre le permis de construire sont irrecevables à défaut pour les requérants d'établir leur qualité de propriétaires de la maison sise au (...), voisine immédiate du projet de construction. Toutefois, les dispositions précitées ouvrent le recours pour excès de pouvoir au propriétaire ou à l'occupant régulier d'un bien dont la jouissance va être directement affectée par le projet de construction. De plus les requérants ont régulièrement justifié de leur qualité de propriétaire. Cette fin de non-recevoir doit donc être écartée.

6. Nonobstant l'absence d'éléments permettant d'établir les préjudices tirés de la perte de vue, de la perte d'ensoleillement et de la possibilité pour les occupants du futur immeuble de voir à l'intérieur de la maison des requérants, la commune n'est pas fondée à soutenir que les travaux de construction de cet immeuble, qui implique la destruction de la villa préexistante, ne

vont pas nécessairement, compte tenu de leur ampleur et de leur durée, affecter directement les conditions dans lesquelles les requérants pourront occuper et jouir de leur maison à usage d'habitation. La fin de non-recevoir tirée de l'absence d'intérêt à agir doit donc être rejetée.

7. Il ressort des pièces du dossier que la SARL PCS a reçu notification de l'introduction du présent recours par lettre recommandée avec accusé de réception le 4 août 2017, soit dans le délai de quinze jours prévu par les dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme. Cette fin de non-recevoir doit également être écartée.

8. La commune est en revanche fondée à soutenir que les requérants ne justifient d'aucun intérêt direct à contester la légalité des délibérations en date du 13 septembre 2016 et du 5 septembre 2017. Les conclusions tendant à l'annulation de ces deux délibérations sont donc rejetées.

Sur le fond :

9. Premièrement les requérants soutiennent que la procédure d'instruction de la demande de permis de construire pose questions et qu'il convient de recalculer l'emprise au sol du projet. Ces deux moyens ne sont pas assortis des précisions permettant d'en apprécier le bien fondé et doivent être rejetés.

10. Deuxièmement, un arrêté de la maire de (...) du 19 janvier 2016 a autorisé M. Z. à signer les actes tels que les arrêtés portant autorisation de construire. Le moyen tiré de l'incompétence de l'auteur de l'acte doit donc être rejeté.

11. Troisièmement, ainsi que le soutient la commune, les dispositions de l'article R. 121-2 du code de l'urbanisme de Nouvelle-Calédonie prévoient que : « *Les demandes de permis de construire et les déclarations préalables doivent être signées par le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux* ». La seule circonstance que la société PCS n'était pas encore propriétaire des parcelles sur lesquelles l'immeuble devait être construit est inopérante.

12. Quatrièmement, aux termes de l'article 11 des dispositions communes du règlement du PUD de la commune de (...) : « *HAUTEUR ET NIVEAUX DES CONSTRUCTIONS - Ne sont pris en compte ni dans le calcul de la hauteur, ni dans le nombre de niveaux : >> les sous-sols totalement enterrés, invisibles et en déblais y compris les dispositifs d'accès, ... / En cas de toiture charpentée, le faîtage, ne doit pas dépasser de plus de 3,50 mètres la hauteur autorisée à l'égout du toit. Des combles ne doivent y être aménagés qu'en pièces dépendantes du niveau inférieur, à l'exclusion de tout logement indépendant. ...* ». Aux termes de l'article UB1-6 du règlement du PUD de la commune de (...) : « *HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS – Règles générales : Sur les terrains d'une superficie inférieure à 9 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'à l'égout du toit ne doit pas dépasser 6,40 mètres et R+1. / Sur les terrains d'une superficie égale ou supérieure 9 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'à l'égout du toit, ne doit pas excéder 9,60 mètres et R+2...* ».

13. Les requérants soutiennent que compte tenu des incertitudes pesant sur la qualité de propriétaire de la parcelle 2pie, le projet est situé sur une parcelle de 9 ares et ne pouvait

dépasser la hauteur maximale de 6,40 mètre et R+1. Le projet autorisé dépasse cette hauteur maximale et comprend trop de niveaux.

14. Toutefois, le projet de construction autorisé est situé sur un terrain, incluant les lots 271 et 2pie, d'une superficie supérieur à 9 ares. Le moyen tiré de la hauteur excessive du projet doit être rejeté. De même, il n'est pas contesté que les premiers niveaux à destination de celliers et de parking sont des sous-sols totalement enterrés et invisibles. Il n'y a pas lieu de les comptabiliser, le projet porte bien sur la construction d'un immeuble en R+2.

15. Les requérants soutiennent également que le projet est irrégulier en ce que les combles ne sont pas en retrait de 2,50 mètres et qu'ils ne peuvent être aménagés sans être regardés comme constituant un niveau supplémentaire.

16. Toutefois, ainsi que le prévoient les dispositions précitées de l'article 11 des dispositions communes du règlement du PUD, en cas de toiture charpentée, le faîtage, ne doit pas dépasser de plus de 3,50 mètres la hauteur autorisée à l'égout du toit et les combles ne doivent y être aménagés qu'en pièces dépendantes du niveau inférieur, à l'exclusion de tout logement indépendant. Les combles pouvaient donc être aménagés sans que le projet puisse être qualifié d'immeuble en R+3. En conséquence, le moyen tiré de ce que le projet ne respecte pas la réglementation applicable en matière de sécurité incendie des immeubles en R+3 est inopérant.

17. De même la commune de (...) est fondée à soutenir qu'aucune disposition du règlement du PUD n'impose un quelconque positionnement en retrait des combles.

18. Cinquièmement, les requérants soutiennent que le projet ne respecte pas les règles d'urbanisme en matière de végétation et plantation notamment s'agissant de l'obligation d'avoir à replanter des arbres de même hauteur et essence que ceux présents sur le site initial.

19. Aux termes de l'article UB1-13 du règlement du PUD de la commune de (...) : *« 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. ... »*.

20. La commune soutient que le document intitulé "Notice descriptive" joint à la demande de permis de construire permettait de justifier du respect des dispositions de l'article UB1-13 du règlement du PUD.

21. Il ressort des pièces du dossier que ce document ne traite que très superficiellement la question des arbres et ensembles végétaux existants. Si la commune est fondée à soutenir que l'article UB1-13 n'impose pas le remplacement des arbres et ensembles végétaux existants par des plantations de mêmes essences, il demeure que les documents joints n'identifient pas les arbres et ensembles végétaux existant et ne comportent aucune indication quant à leur hauteur alors qu'il n'est pas contesté que des arbres, notamment fruitiers, sont présents sur le lot 271 et qu'aucune information n'est donnée pour la parcelle issue du lot 2pie qui est pourtant végétalisée. Ces documents ne comportent pas non plus d'informations sur le traitement, préservation ou remplacement, desdits arbres et ensembles végétaux. Dans ces conditions le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article UB1-13 est donc fondé.

22. Enfin les requérants soutiennent que la parcelle du lot 2pie appartient au parc du (...) et n'est pas aménageable.

23. Toutefois, outre qu'il ressort des pièces du dossier que le lot 2pie a fait l'objet d'un double classement, il n'est pas contesté que la partie de parcelle cédée à la SARL PCS a été classée en zone UB1. Dans ces conditions, ce moyen doit être rejeté.

24. Les requérants soutiennent que la province Sud aurait, par des décisions des 8 juin et 29 août 2017, modifié le périmètre du parc du (...) dans une mesure incluant désormais la parcelle du lot 2pie cédée au pétitionnaire par la délibération du 13 septembre 2016 servant d'assiette au projet de construction autorisé par la commune de (...) par l'arrêté du 30 mai 2017 en litige. Toutefois, au-delà du fait que les documents produits n'établissent pas que la partie de la parcelle 2pie cédée serait concernée par ce projet d'extension du parc du (...), il demeure que les actes qui auraient procédé à cette modification de périmètre sont postérieurs à l'arrêté du 30 mai 2017 et sont par conséquent insusceptibles d'avoir une influence sur sa légalité.

25. Il résulte de tout ce qui précède que M. et Mme X. sont fondés à soutenir que l'arrêté du 30 mai 2017 portant autorisation de construire à la SARL PCS est irrégulier sur le seul moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article UB1-13 du règlement du PUD de la commune de (...).

Sur l'application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme applicable en Nouvelle-Calédonie:

26. Aux termes de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme applicable en Nouvelle-Calédonie : « *Le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager, estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice entraînant l'illégalité de cet acte est susceptible d'être régularisé par un permis modificatif peut, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, surseoir à statuer jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation. Si un tel permis modificatif est notifié dans ce délai au juge, celui-ci statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations.* ».

27. Pour l'application de ces dispositions, le juge administratif doit, en particulier, apprécier si le vice qu'il a relevé peut être régularisé par un permis modificatif. Un tel permis ne peut être délivré que si, d'une part, les travaux autorisés par le permis initial ne sont pas achevés, - sans que la partie intéressée ait à établir devant le juge l'absence d'achèvement de la construction ou que celui-ci soit tenu de procéder à une mesure d'instruction en ce sens - et si, d'autre part, les modifications apportées au projet initial pour remédier au vice d'illégalité ne peuvent être regardées, par leur nature ou leur ampleur, comme remettant en cause sa conception générale. A ce titre, la seule circonstance que ces modifications portent sur des éléments tels que son implantation, ses dimensions ou son apparence ne fait pas, par elle-même, obstacle à ce qu'elles fassent l'objet d'un permis modificatif.

28. Il ressort des pièces du dossier que l'illégalité relevée aux points 19 à 21 est susceptible d'être régularisée, sans bouleversement de l'économie générale du projet ni modification substantielle de l'aspect du bâtiment projeté, par la délivrance d'un permis de construire modificatif. Par suite, il y a lieu de surseoir à statuer afin de permettre cette éventuelle régularisation par la délivrance d'un tel permis, qui devra être communiqué au tribunal dans un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement, tous droits et moyens des parties, sur lesquels il n'est pas expressément statué par le présent jugement étant réservés jusqu'en fin d'instance.

Sur les conclusions reconventionnelles de la société PCS présentées 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. Contrairement à ce que soutient la société PCS, les requérants, qui ont la qualité de voisins immédiats, n'ont pas outrepassé la défense de leurs intérêts légitimes par l'introduction de ce recours. Les conclusions présentées au titre de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme doivent être rejetées.

D E C I D E :

Article 1^{er} : Il est sursis à statuer sur la légalité de l'arrêté de la maire de la commune de (...) en date du 30 mai 2017 jusqu'à l'expiration du délai fixé à l'article 2.

Article 2 : Le délai dans lequel la régularisation du permis de construire doit être notifiée au tribunal est fixé à trois mois à compter de la notification du présent jugement.

Article 3 : Les conclusions de la société PCS présentées sur le fondement des dispositions de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme sont rejetées.

Article 4 : Tous droits et moyens des parties, sur lesquels il n'est pas expressément statué par le présent jugement, sont réservés jusqu'en fin d'instance.