

REPUBLIQUE FRANCAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Tribunal Administratif de Marseille  
N° 2108218

Lecture du lundi 12 février 2024

4ème Chambre

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires, enregistrés le 19 septembre 2021, le 15 février 2022 et le 31 mars 2022, M. F A et Mme E B, représentés par Me Singer, demandent au tribunal :

1°) d'annuler le certificat de permis de construire tacite du 22 mars 2021 par lequel le maire de Marseille a délivré une autorisation de construire un immeuble à usage d'habitation à la SAS F.F sur un terrain situé 145 boulevard Boisson et avenue Foch ainsi que la décision implicite de rejet de leur recours gracieux du 19 septembre 2021 ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Marseille la somme de 3 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- la requête est recevable ;
- le certificat est entaché d'incompétence de l'auteur de l'acte ;
- le dossier de demande d'autorisation est incomplet ;
- le permis tacite méconnaît l'article 13.3.1 des dispositions générales du plan local d'urbanisme (PLU) applicable aux séquences architecturales remarquables ;
- il méconnaît l'article 13.1 des mêmes dispositions relatives aux tissus urbains homogènes remarquables et aux séquences architecturales remarquables ;
- il viole l'article UAe 10.3 du PLU relatif aux hauteurs maximales des constructions ;
- il viole l'article UAe 13.1 relatif aux espaces libres ;
- il méconnaît l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme ;
- il méconnaît l'article R. 111-27 du même code.

Par un mémoire en défense, enregistré le 15 décembre 2021, la commune de Marseille conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir que les moyens invoqués par M. A et Mme B ne sont pas fondés.

Par des mémoires, enregistrés le 15 décembre 2021 et le 23 mars 2022, la SAS F.F, représentée par la SCP Bérenger- Blanc Burtez-Doucède et associés, conclut à titre principal à l'irrecevabilité de la requête, à titre subsidiaire à son rejet, à titre infiniment subsidiaire, demande au tribunal de faire application de l'article L. 600-5 ou de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, et, en toutes hypothèses, de mettre à la charge de M. A et de Mme B la somme de 3 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- les requérants ne justifient pas d'un intérêt à agir ;
- la requête est tardive ;
- les moyens invoqués par M. A et Mme B ne sont pas fondés.

Par une ordonnance du 30 octobre 2023, a été prononcée, en application de l'article R. 611-11-1 et R. 613-1 du code de justice administrative, la clôture immédiate de l'instruction.

Par lettre du 9 janvier 2024, le tribunal a informé les parties de ce qu'il était susceptible de surseoir à statuer en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme sur les moyens tirés de la méconnaissance par le projet des articles 13.3.1 et UAe 10.3 des dispositions générales du PLU et R. 111-2 et R.111-27 du code de l'urbanisme.

Par lettre du 17 janvier 2024, le tribunal a informé les parties de ce qu'il était susceptible de relever d'office, en application de l'article R. 611-7 du code de justice administrative, le moyen tiré de la méconnaissance de l'autorité de la chose jugée du point 6 du jugement n°1907074 du 25 février 2021.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

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

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme Le Mestric, première conseillère,
- les conclusions de Mme Giocanti, rapporteure publique
- et les observations de Me Singer, représentant M. A et Mme B et de Me Reboul, représentant la SAS F.F.

Considérant ce qui suit :

1. Par décision du 19 février 2021, le maire de Marseille a refusé le permis de construire déposé par la SAS FF portant sur la construction d'un immeuble de 12 logements pour une surface de plancher de 634 m<sup>2</sup> réparti en deux unités sur un terrain d'une superficie de 428m<sup>2</sup> sis 145 boulevard Boisson et avenue Maréchal Foch dans le 4ème arrondissement. Par jugement n°1907074 du 25 février 2021, le tribunal a requalifié ce refus en un retrait de permis de construire tacite et a enjoint à la commune de délivrer l'autorisation sollicitée. En exécution de ce jugement, la Ville a délivré au pétitionnaire un certificat tacite de permis de construire le 22 mars 2021. Le 20 mai 2021, M. A et Mme B ont formé un recours gracieux auprès du maire à l'encontre de ce certificat qui n'a pas fait l'objet de réponse de la part de l'administration. Par la présente requête, ils demandent au tribunal l'annulation du certificat de permis tacite du 22 mars 2021 délivré à la SAS F.F ainsi que de la décision implicite de rejet de leur recours gracieux.

Sur la fin de non-recevoir invoquée en défense :

2. En premier lieu, 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. Le pétitionnaire fait valoir que les requérants ne justifieraient pas d'un intérêt à agir dans la mesure où ils n'étaient pas propriétaires de leur maison d'habitation à la date du dépôt de la demande du permis de construire attaqué, en novembre 2018. Toutefois, M. A et Mme B font valoir qu'ils avaient préalablement à l'achat de leur bien immobilier pris soin de contacter les services de la mairie pour s'enquérir de l'existence éventuelle d'un permis de construire délivré ou en cours d'instruction sur la parcelle contiguë à leur terrain, non bâtie. Ils soulignent que la mairie leur a répondu, par erreur, qu'aucune demande d'autorisation n'avait été déposée. Au regard de ces éléments, ils démontrent que leur choix quant à l'acquisition de leur bien a été compromis par les renseignements erronés donnés par les services de l'urbanisme de la mairie de Marseille. Ils peuvent ainsi se prévaloir de circonstances particulières au sens de l'article L. 600-1-3 du code de l'urbanisme et justifient dès

lors que l'intérêt pour agir contre le permis attaqué ne soit pas apprécié à la date d'affichage de la demande de permis de construire. Par suite, la fin de non-recevoir présentée sur le fondement des dispositions précitées doit être écartée.

4. En deuxième lieu, 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 une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le présent code que si la construction, l'aménagement ou le projet autorisé 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. ".

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

6. Si le pétitionnaire conteste les préjudices invoqués par M. A et Mme B, les photographies produites par les requérants démontrent des vues directes sur leur propriété depuis le futur immeuble ainsi que le différentiel de volume entre les deux constructions. Par suite, cette fin de non-recevoir doit également être écartée.

7. En troisième lieu, aux termes de l'article R. 600-2 du code de l'urbanisme : " Le délai de recours contentieux à l'encontre [] d'un permis de construire [] 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. Le délai dans lequel un demandeur doit introduire un recours contentieux peut être prorogé par un recours administratif formé dans ce délai.

8. Il ressort des pièces du dossier que le pétitionnaire a procédé, à compter du 13 avril 2021, à l'affichage du certificat attaqué. Par un courrier reçu le 20 mai 2021 qui doit être regardé comme dirigé contre le permis de construire tacite du 22 mars 2021, soit dans le délai de deux mois prévu par l'article R. 600-2 précité du code de l'urbanisme, les requérants ont exercé un recours gracieux, régulièrement notifié au bénéficiaire du permis de construire et à la mairie. Dès lors, le recours gracieux a pu suspendre les délais de recours contentieux. Par suite, le recours contentieux déposé au tribunal le 19 septembre 2021, soit dans le délai de deux mois à compter de la décision implicite de rejet dudit recours gracieux, n'était pas tardif. Il suit de là que la fin de non-recevoir opposée en défense tirée de la tardiveté de la requête doit être écartée.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

9. En premier lieu, le certificat de permis tacite du 22 mars 2021 a été signé par Mme D C, 11ème adjointe au maire en charge de l'urbanisme et du développement harmonieux de la ville, qui disposait d'une délégation de

signature consentie par le maire de Marseille par arrêté du 24 décembre 2020, régulièrement publié et affiché, à l'effet de signer, notamment les actes relatifs à l'urbanisme et au droit du sol. Par suite, le moyen tiré de l'incompétence du signataire de l'arrêté litigieux doit être écarté.

10. En deuxième lieu, aux termes de l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme : " Le projet architectural comprend également : a) Le plan des façades et des toitures ; lorsque le projet a pour effet de modifier les façades ou les toitures d'un bâtiment existant, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur ; b) Un plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain ; lorsque les travaux ont pour effet de modifier le profil du terrain, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur ; c) Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain ; d) Deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible, dans le paysage lointain. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse. ".

11. La circonstance que le dossier de demande de permis de construire ne comporterait pas l'ensemble des documents exigés par les dispositions du code de l'urbanisme, ou que les documents produits seraient insuffisants, imprécis ou comporteraient des inexactitudes, n'est susceptible d'entacher d'illégalité le permis de construire qui a été accordé que dans le cas où les omissions, inexactitudes ou insuffisances entachant le dossier ont été de nature à fausser l'appréciation portée par l'autorité administrative sur la conformité du projet à la réglementation applicable.

12. En l'espèce, la configuration des constructions sur rue et leur différentiel de hauteur sont suffisamment visibles sur la pièce 7 et permet au service instructeur d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement conformément à l'article R. 431-10 précité. Par suite, le moyen tiré de l'incomplétude du dossier de demande d'autorisation doit être écarté.

13. En troisième lieu, aux termes de l'article 13 des dispositions générales du PLU : " () 13.3. Les séquences architecturales remarquables : S. Des séquences architecturales remarquables sont identifiées aux documents graphiques et répondent au code S suivi d'une lettre par typologie et d'un numéro de classement. Il s'agit de séries d'immeubles remarquables sur un plan architectural et artistique, catégorie SA (grande qualité du mode constructif, témoignage de l'architecture locale, monumentalité), de séries d'immeubles remarquables sur un plan urbanistique, catégorie SB (continuité, rythme, répétition, homogénéité, perspective) et de séries d'immeubles remarquables moins sur un plan architectural ou urbanistique que sur un plan historique, culturel ou identitaire, catégorie SC. Les séquences architecturales remarquables ainsi préservées font l'objet de prescriptions générales détaillées ci-dessous et, le cas échéant, de fiches spécifiques annexées au présent règlement, qui aident à localiser les éléments protégés. // 13.3.1. Prescriptions générales des séquences architecturales remarquables (S). Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes ne doivent pas compromettre la cohérence de l'organisation, la volumétrie générale du bâti, la qualité architecturale d'ensemble et le paysage urbain dans lequel ils s'insèrent. Ils doivent respecter les caractéristiques de la séquence concernée (rythmes et ordonnancement). () ". Aux termes de l'article 13.1.12 desdites dispositions générales relatives aux toitures prescrites dans les tissus urbains homogènes dont les prescriptions s'appliquent aux zones à séquences architecturales remarquables : Toitures : Les " terrasses tropéziennes " sont interdites. Les toitures terrasses sont interdites. ".

14. En l'espèce, le terrain d'assiette du projet se situe dans un secteur classé par le PLU à la fois en zone UAe

et comme séquence architecturale remarquable en catégorie B. Cette séquence concerne la seule avenue Maréchal Foch et non pas le Boulevard Boisson. Ainsi que le souligne la notice du projet, ce secteur de l'avenue Maréchal Foch donne lieu à un " éclectisme " architectural où se mêlent divers styles de constructions. Le projet, dont la volumétrie est mesurée par rapport aux immeubles limitrophes, et dont l'architecture est harmonisée avec ces derniers, de facture semi récente, s'insère le long du front bâti continu sur la voie et ne compromet pas l'organisation du bâti existant. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions sus-rappelées doit être écarté.

15. En quatrième lieu, aux termes de l'article UAe 10.3 du règlement du PLU : " La hauteur mesurée, comme indiquée à l'annexe 10, sur la façade située du côté de la voie, entre le niveau du trottoir, ou à défaut de la voie elle-même, et la sous-face du plancher du 1er étage de la construction doit être au moins égale à 4,5 mètres.

Dans l'hypothèse de voies en pente, la hauteur se mesure à partir du point le plus bas du terrain, au niveau du trottoir, sous réserve que ladite hauteur ne soit pas inférieure à 3 mètres au point le plus haut dudit terrain. ".

16. Il ressort de la notice du projet et du plan de coupe que la hauteur du projet côté avenue Maréchal Foch entre le niveau du trottoir et la sous-face du plancher du 1er étage de la construction projetée est inférieure à 4,50 mètres, sans que la présence d'un parking en rez-de-chaussée ait une incidence sur la prise en compte des règles de calculs fixées par les dispositions précitées. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article UAe 10.3 du PLU doit être accueilli.

17. En cinquième lieu, aux termes de l'article UAe 13.1 du règlement du PLU relatif aux espaces libres : " Les arbres existants sont maintenus ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des sujets en quantité et qualité équivalentes (essence et développement à terme). ".

18. Il ressort du plan de géomètre du projet que la SAS FF a prévu de supprimer et de remplacer 3 arbres de haute tige sur le terrain. Si les requérants soutiennent que 8 arbres de hautes tiges seraient plantés, ils ne démontrent pas par les photographies produites que le nombre d'arbres actuellement présents sur l'unité foncière serait supérieur aux 3 prévus par le projet. En outre, les essences des arbres sont mentionnées dans la notice descriptive. Par suite, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que le permis en litige méconnaîtrait l'article 13.1 du règlement du plan local d'urbanisme.

19. En sixième lieu, aux termes de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme : " Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. ".

20. En vertu de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'un projet de construction est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, le permis de construire ne peut être refusé que si l'autorité compétente estime, sous le contrôle du juge, qu'il n'est pas légalement possible, au vu du dossier et de l'instruction de la demande de permis, d'accorder le permis en l'assortissant de prescriptions spéciales qui, sans apporter au projet de modifications substantielles nécessitant la présentation d'une nouvelle demande, permettraient d'assurer la conformité de la construction aux dispositions législatives et réglementaires dont l'administration est chargée d'assurer le respect.

21. Les requérants soulignent que le projet a reçu un avis défavorable de la direction de l'assainissement au motif qu'" il ne prend pas en compte le seuil de plancher minimum pour les accès nécessaires sur l'avenue maréchal Foch, voie inondable avec une hauteur d'eau prévue à l'axe des voies de 20 cm. ". Cet avis, qui ressort sous forme d'information dans l'arrêté de refus, révèle un risque pour la salubrité publique qui n'est pas

pris en compte par le certificat de permis de construire tacite. Par suite, M. A et Mme B sont fondés à soutenir que le maire aurait à tout le moins dû assortir son arrêté d'une prescription de nature à circonscrire le risque assainissement.

22. En septième lieu, aux termes de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : " Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter 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. ".

23. Pour apprécier si un projet de construction porte atteinte, en méconnaissance des dispositions précitées, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, il appartient à l'autorité administrative d'apprécier, dans un premier temps, la qualité du site sur lequel la construction est projetée et d'évaluer, dans un second temps, l'impact que cette construction, compte tenu de sa nature et de ses effets, pourrait avoir sur le site.

24. Il ressort des documents graphiques et d'insertion que le projet s'implante dans un quartier résidentiel mixte hétérogène sans enjeu patrimonial notable qui se compose d'habitats collectifs de toutes tailles, d'entrepôts ainsi que de quelques maisons isolées. La construction en litige, dont l'ordonnancement correspond à ceux de ces constructions anciennes et nouvelles, doit être regardée comme s'insérant dans le cadre urbain constitué par les habitations environnantes en dépit de la préexistence de deux maisons de ville à proximité et de l'avis défavorable du maire d'arrondissement. La circonstance que la future construction empiète sur la zone de jardin côté boulevard Maréchal Foch ne constitue pas une dénaturation de l'espace environnant compte tenu de son importance et de son effet. Par suite, M. A et Mme B ne sont pas fondés à soutenir que le maire de Marseille a commis une erreur manifeste d'appréciation au regard de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme en délivrant le permis contesté.

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

25. L'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme dispose que : " Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou contre une décision de non-opposition à déclaration préalable 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, sursoit à statuer, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation, même après l'achèvement des travaux. Si une mesure de régularisation est notifiée dans ce délai au juge, celui-ci statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations. Le refus par le juge de faire droit à une demande de sursis à statuer est motivé. ".

26. Il résulte de ces dispositions, éclairées par les travaux parlementaires, que lorsque le ou les vices affectant la légalité de l'autorisation d'urbanisme dont l'annulation est demandée, sont susceptibles d'être régularisés, le juge doit surseoir à statuer sur les conclusions dont il est saisi contre cette autorisation. Il invite au préalable les parties à présenter leurs observations sur la possibilité de régulariser le ou les vices affectant la légalité de l'autorisation d'urbanisme. Le juge n'est toutefois pas tenu de surseoir à statuer, d'une part, si les conditions de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme sont réunies et qu'il fait le choix d'y recourir, d'autre part, si le bénéficiaire de l'autorisation lui a indiqué qu'il ne souhaitait pas bénéficier d'une mesure de régularisation. Un vice entachant le bien-fondé de l'autorisation d'urbanisme est susceptible d'être régularisé, même si cette régularisation implique de revoir l'économie générale du projet en cause, dès lors que les règles d'urbanisme en

vigueur à la date à laquelle le juge statue permettent une mesure de régularisation qui n'implique pas d'apporter à ce projet un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même.

27. Les vices dont le présent jugement reconnaît qu'ils entachent d'illégalité le permis de construire en litige, relatifs à la méconnaissance de l'article UAe 10.3 du règlement du PLU et R. 111-2 du code de l'urbanisme apparaissent susceptibles de faire l'objet d'un permis de régularisation. Dans ces conditions, il y a lieu de surseoir à statuer, en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, et de fixer à la SAS FF et à la commune de Marseille un délai de deux mois à compter de la notification du présent jugement aux fins de produire les mesures de régularisation nécessaires.

**D E C I D E :**

Article 1er : Il est sursis à statuer sur la requête jusqu'à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la notification du présent jugement, imparti à la SAS FF et à la commune de Marseille pour notifier au tribunal un permis de construire régularisant les vices mentionnés aux points 15, 16, 20 et 21 du présent jugement.

Article 2 : Tous droits et moyens sur lesquels il n'est pas expressément statué par le présent jugement sont réservés jusqu'en fin d'instance.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à M. F A et Mme E B, à la SAS FF et à la commune de Marseille.

Délibéré après l'audience du 22 janvier 2024, à laquelle siégeaient :

M. Salvage, président,

Mme Le Mestric, première conseillère

Mme Fayard, conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 12 février 2024.

La rapporteure,

Signé

F. LE MESTRIC

Le président,

Signé

F. SALVAGE      La greffière

Signé

S. BOUCHUT

La République mande et ordonne au préfet des Bouches-du-Rhône en ce qui le concerne ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,

Pour la greffière en chef,

La greffière,