

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE MARSEILLE**

N° 1507688

M. et Mme DARMON et autres

Mme Constance Dyèvre
Rapporteur

Mme Frédérique Simon
Rapporteur public

Audience du 4 mai 2017
Lecture du 18 mai 2017

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif de Marseille

2^{ème} Chambre

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés le 25 septembre 2015 et le 7 novembre 2016, M. et Mme Christophe Darmon, M. et Mme Didier Lorenzelli et M. Marc Cenac, représentés par Me Citeau, demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 3 avril 2015 par lequel le maire de Marseille a délivré à la société en nom collectif Marignan Résidences un permis de construire, ensemble les décisions implicites par lesquelles cette autorité a rejeté leurs demandes formées le 28 mai 2015 ;

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

Ils soutiennent que :

- l'auteur de l'acte est incompétent ;
- le maire d'arrondissement s'est prononcé sur un projet différent de celui de l'arrêté en litige ;
- le projet est en situation de co-visibilité avec plusieurs monuments historiques ;
- l'avis de l'architecte des bâtiments de France est entaché d'irrégularité, en ce qu'il ne mentionne pas les autres périmètres de protection dans lesquels se situe le projet ;
- l'avis de l'architecte des bâtiments de France est un avis conforme ;
- le dossier est incomplet, en méconnaissance des articles R. 431-10, R. 431-9 et R. 431-8 du code de l'urbanisme ;
- le projet méconnaît l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, dès lors qu'il n'y a pas de prise en compte du risque inondation et en l'absence de dispositif permettant le traitement des eaux de pluie ;
- les dispositions de l'article UA 3 du règlement du plan local d'urbanisme ont été méconnues ;

- les dispositions de l'article UA 4 du règlement du plan local d'urbanisme ont été méconnues ;
- les dispositions de l'article UA 6 du règlement du plan local d'urbanisme ont été méconnues ;
- les dispositions de l'article UA 10 du règlement du plan local d'urbanisme ont été méconnues ;
- les dispositions de l'article UA 11 du règlement du plan local d'urbanisme et de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme ont été méconnues ;
- les dispositions de l'article UA 12 du règlement du plan local d'urbanisme ont été méconnues ;
- les dispositions de l'article UA 13 du règlement du plan local d'urbanisme ont été méconnues ;
- les dispositions de l'article 7 des dispositions générales du règlement du plan local d'urbanisme ont été méconnues ;
- les dispositions de l'article 13 des dispositions générales du règlement du plan local d'urbanisme ont été méconnues.

Par un mémoire en défense, enregistré le 31 août 2016, la société en nom collectif Marignan Résidences, représentée par la SCP Bérenger-Blanc-Burtez-Doucède et associés conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge des requérants la somme de 2 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- les formalités prévues à l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ont été méconnues ;
- les requérants ne justifient pas d'un intérêt pour agir ;
- les moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.

Par un mémoire en intervention volontaire, enregistré le 7 novembre 2016, M. Jean Bernard Sereing, Mme Lucile Terrin, Mme Magdeleine Mesure et le syndicat des copropriétaires du domaine Bâtiment A, représentés par Me Citeau, demandent au tribunal :

1°) de les recevoir en leur intervention volontaire ;

2°) d'annuler l'arrêté du 3 avril 2015 par lequel le maire de Marseille a délivré à la société en nom collectif Marignan Résidences un permis de construire, ensemble la décision implicite par laquelle cette autorité a rejeté leur demande formée le 28 mai 2015 ;

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

Ils soutiennent que :

- l'auteur de l'acte est incompétent ;
- le maire d'arrondissement s'est prononcé sur un projet différent de celui de l'arrêté en litige ;
- le projet est en situation de co-visibilité avec plusieurs monuments historiques ;

- l'avis de l'architecte des bâtiments de France est entaché d'irrégularité, en ce qu'il ne mentionne pas les autres périmètres de protection dans lesquels se situe le projet ;
- l'avis de l'architecte des bâtiments de France est un avis conforme ;
- le dossier est incomplet, en méconnaissance des articles R. 431-10, R. 431-9 et R. 431-8 du code de l'urbanisme ;
- le projet méconnaît l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, dès lors qu'il n'y a pas de prise en compte du risque inondation et en l'absence de dispositif permettant le traitement des eaux de pluie ;
- les dispositions de l'article UA 3 du règlement du plan local d'urbanisme ont été méconnues ;
- les dispositions de l'article UA 4 du règlement du plan local d'urbanisme ont été méconnues ;
- les dispositions de l'article UA 6 du règlement du plan local d'urbanisme ont été méconnues ;
- les dispositions de l'article UA 10 du règlement du plan local d'urbanisme ont été méconnues ;
- les dispositions de l'article UA 11 du règlement du plan local d'urbanisme et de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme ont été méconnues ;
- les dispositions de l'article UA 12 du règlement du plan local d'urbanisme ont été méconnues ;
- les dispositions de l'article UA 13 du règlement du plan local d'urbanisme ont été méconnues ;
- les dispositions de l'article 7 des dispositions générales du règlement du plan local d'urbanisme ont été méconnues ;
- les dispositions de l'article 13 des dispositions générales du règlement du plan local d'urbanisme ont été méconnues.

Par une ordonnance du 8 mars 2017, la clôture de l'instruction a été prononcée en application des articles R. 613-1 et R. 611-11-1 du code de justice administrative.

Un mémoire présenté par la commune de Marseille, représentée par la Selarl Grimaldi-Molina a été enregistré le 13 mars 2017, soit après la clôture de l'instruction et n'a pas été communiqué.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code du patrimoine ;
- 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 Dyèvre, rapporteur,
- les conclusions de Mme Simon, rapporteur public,
- et les observations de Me Citeau pour les requérants, de Me Schwing substituant la Selarl Grimaldi-Molina pour la commune de Marseille et de Me Reboul substituant la Scp Bérenger-Blanc-Burtez-Doucède pour la SNC Marignan Résidences.

1. Considérant que par un arrêté du 3 avril 2015, le maire de Marseille a délivré à la société Marignan Résidences un permis de construire en vue de la réalisation d'un ensemble immobilier de 134 logements, développant une surface de plancher de 8 118 m², sur un terrain composé des parcelles cadastrées section B n° 20 à 39 situé 23, rue Prosper Grésy/ rue Montevideo, en zone UA du plan local d'urbanisme ; que Mme Darmon et autres ont formé, le 28 mai 2015, des recours gracieux contre cet arrêté ; que des décisions implicites de rejet sont nées du silence gardé par l'autorité administrative sur ces demandes ; que Mme Darmon et autres demandent au tribunal d'annuler ces décisions ;

Sur l'intervention :

2. Considérant que M. Sereing et autres justifient d'un intérêt suffisant à l'annulation de l'arrêté en litige ; qu'ainsi, leur intervention à l'appui de la requête formée par Mme Darmon et autres est recevable ;

Sur les fins de non-recevoir opposées par la société Marignan Résidences :

3. Considérant que pour justifier de leur intérêt pour agir Mme Darmon et autres se prévalent de leur qualité de propriétaires des biens cadastrés section B n° 12, situés dans l'ensemble immobilier du 10-18 rue Bonnefoy, lequel est situé à proximité immédiate du terrain d'assiette du projet autorisé, ainsi que des troubles de jouissance qu'occasionnera ce projet à leurs biens ; qu'en application des dispositions de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme, ils justifient ainsi d'un intérêt pour agir contre l'arrêté en litige ; que, dès lors, la fin de non-recevoir opposée par la société bénéficiaire du permis de construire en litige ne peut qu'être écartée ;

4. Considérant qu'aux termes de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme : « *En cas (...) de déféré du préfet (...) à l'encontre (...) d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable (...) le préfet 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 / 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 déféré ou 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* » ;

5. Considérant que Mme Darmon et autres produisent les lettres des 28 mai 2015 et du 7 octobre 2015 adressées à la société Marignan Résidences et à la ville de Marseille, accompagnées des preuves d'envoi et accusés de réception des destinataires y afférents, dénonçant les recours gracieux intentés contre le permis de construire dont il s'agit et la requête en excès de pouvoir introduite devant le tribunal administratif ; que, par suite, la société Marignan Résidences n'est pas fondée à soutenir que les requérants n'auraient pas satisfait à l'obligation résultant des dispositions précitées de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ;

Sur les conclusions à fin d'annulation :

6. Considérant qu'aux termes de l'article R. 425-1 du code de l'urbanisme : *« Lorsque le projet est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou dans celui d'un parc ou d'un jardin classé ou inscrit ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions fixées aux deuxième ou troisième alinéas de l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-31 du code du patrimoine dès lors que la décision a fait l'objet de l'accord de l'architecte des Bâtiments de France. / En application de l'article L. 621-31 du code du patrimoine, les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux projets portant sur les immeubles classés au titre des monuments historiques, sur les immeubles inscrits et sur les immeubles adossés aux immeubles classés »* ; qu'aux termes de l'article L. 621-30 du code du patrimoine : *« Est considéré, pour l'application du présent titre, comme immeuble adossé à un immeuble classé : / 1° Tout immeuble en contact avec un immeuble classé au titre des monuments historiques, en élévation, au sol ou en sous-sol ;/ 2° Toute partie non protégée au titre des monuments historiques d'un immeuble partiellement classé. / Est considéré, pour l'application du présent titre, comme étant situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques tout autre immeuble, nu ou bâti, visible du premier ou visible en même temps que lui et situé dans un périmètre déterminé par une distance de 500 mètres du monument. »* ; qu'aux termes de l'article L. 621-31 de ce code : *« Lorsqu'un immeuble est adossé à un immeuble classé ou situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable... »* ;

7. Considérant que les requérants soutiennent que ces dispositions ont été méconnues, dès lors que le projet est en situation de co-visibilité avec la grande synagogue de Marseille mais également avec l'hôtel de la préfecture, l'église Saint-Joseph et la basilique Notre-Dame de La Garde, édifices faisant l'objet d'une protection au titre des monuments historiques ; qu'il ressort des pièces du dossier que l'architecte des bâtiments de France a émis, le 11 avril 2014, un avis défavorable sur le projet dont il s'agit au regard, notamment, de l'étroitesse de l'îlot, de la mauvaise intégration urbaine du projet, de la hauteur excessive côté rue Bonnefoy et des nombreuses *« irrégularités anecdotiques »* du dessin des façades ; qu'il a estimé que si le projet était situé dans le périmètre de la grande synagogue, il était *« aux abords »* de ce monument et non en situation de co-visibilité avec cet édifice ; que, toutefois, il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet est situé dans le périmètre de 500 mètres autour de la grande synagogue, inscrite par un arrêté du 1^{er} août

2007, et de l'église saint-Joseph, classée par un arrêté du 9 février 1999, et que ces deux édifices, ainsi que le terrain d'assiette, sont tous trois visibles en même temps à partir de la rue du Fort du Sanctuaire, située elle aussi dans le périmètre de 500 mètres autour de ces deux édifices, ainsi que l'atteste la photographie produite par les requérants prise à partir de cette rue ; que, dans ces conditions, l'appréciation sur la co-visibilité portée par l'architecte des bâtiments de France est erronée et son avis simple est entaché d'irrégularité ; qu'en considérant, à tort, que le projet n'entrait pas dans le champ d'application de l'article R. 425-1 du code de l'urbanisme, l'architecte des bâtiments de France doit être regardé comme n'ayant pas donné l'accord, rendu obligatoire par ce texte, entachant ainsi le permis de construire délivré ensuite par le maire de Marseille d'un vice substantiel de procédure ;

8. Considérant qu'aux termes de l'article UA 3.2.2.2. du règlement du plan local d'urbanisme : « (...) *un seul accès pour véhicules automobiles est autorisé par construction ou opération et par voie ; toutefois, pour les terrains bordés d'une seule voie, le nombre d'accès autorisé est au plus porté à deux...* » ;

9. Considérant qu'il est constant que le projet dont il s'agit prévoit l'accès des véhicules par la rue Bonnefoy ; que selon la notice descriptive du projet « (...) *Entrée et sortie sont séparées de façon à assurer la fluidité du trafic (entrée au tiers bas de la rue et sortie au tiers haut).* » ; qu'ainsi, il s'agit de deux ouvertures de façades permettant l'entrée et la sortie des véhicules, implantées sur une même voie ; que, bien que ces deux accès soient séparés de quelques mètres et ne généreront chacun qu'un flux entrant ou sortant de véhicules, ils ne peuvent être regardés comme un accès unique sur la voie au sens de la réglementation d'urbanisme, contrairement à ce que fait valoir la société bénéficiaire du permis ; que, dans ces conditions, les requérants sont fondés à soutenir que les dispositions de l'article 3.2.2.2. du règlement du plan local d'urbanisme ont été méconnues ;

10. Considérant qu'aux termes de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme dans sa rédaction alors applicable : « (...) *le règlement peut : (...) / 7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ; (...)* » ; qu'aux termes de l'article 13 des dispositions générales du PLU, relatif à la composition des façades : « (...) *au-delà des règles édictées dans chacune des zones du PLU, le présent article définit les prescriptions et/ou recommandations de nature à assurer la protection de ces éléments identifiés au document graphique. / Ces prescriptions étant plus spécifiques, en cas de divergence entre ces dernières et des règles édictées dans une zone du PLU, il sera fait application des dispositions édictées au titre de la protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ci-dessous énoncées (...)* 13.1. *Les tissus urbains homogènes remarquables représentent des ensembles bâtis très cohérents sur un plan morphologique et particulièrement remarquables en termes de composition urbaine et d'architecture (grande stabilité dimensionnelle et typologique, homogénéité des volumes...). Des secteurs sont identifiés aux documents graphiques et répondent au code TH suivi d'un numéro de classement (...)* Les tissus urbains homogènes sont assujettis à des prescriptions générales ci-dessous définies, ainsi qu'à des prescriptions particulières précisées dans une fiche propre à chacun des tissus (...) 13.1.2. *Travaux sur constructions existantes / Les travaux sur constructions existantes ne doivent pas compromettre la cohérence de l'organisation, la volumétrie générale du bâti et le paysage urbain dans lequel ils s'insèrent. / Les travaux sur constructions existantes sont autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la cohérence et la qualité architecturale d'ensemble et qu'ils*

contribuent à la préservation des caractéristiques esthétiques (ordonnancement et équilibre) ou historiques desdits bâtiments. / Dans le cas d'une démolition-reconstruction ou d'une opération lourde de réhabilitation, la construction doit respecter les caractéristiques du tissu urbain concerné (rythmes et ordonnancements). (...) 13.1.6. Toute intervention ne doit pas occasionner de rupture de perception dans le paysage de la rue : les immeubles doivent conserver les caractéristiques dominantes des rez-de-chaussée et des entresols de la rue concernée. / Dans le cas d'une démolition/reconstruction ou d'une opération lourde de réhabilitation, la construction doit respecter les caractéristiques du tissu urbain concerné (rythmes, ordonnancement, et nombre de travées, notamment en ce qui concerne le « trois fenêtres marseillais »). (...) 13.1.11. Menuiseries (portes, fenêtres, volets) (...) Dans le cas d'une démolition-reconstruction ou d'une opération lourde de réhabilitation, les menuiseries doivent être comparables à celles caractéristiques du tissu concerné. (...) Les menuiseries doivent être en bois. / Toutefois un autre matériau peut être accepté sous réserve de retrouver l'aspect, les sections et les dimensions des modèles en bois de l'époque de la construction. / Le type et le coloris des fermetures doivent être de préférence homogènes pour une même façade et ils doivent être en harmonie avec les différents éléments du décor. (...) 13.1.12. Toitures / Les « terrasses tropéziennes » sont interdites. / Les toitures terrasses sont interdites. (...) 13.1.14. Intégration des ouvrages et locaux techniques / Dans les secteurs protégés en application du 1° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, en raison de leurs qualités architecturales et/ou de leur importance patrimoniale, sont interdits, car susceptibles d'entraver leur préservation, en application de l'article L. 111-6-2 du même code : / - les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ; / - les portes, portes fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ; / - les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables (...) – les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils ne correspondent pas aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ; ils doivent alors ne pas nuire à l'esthétique architecturale de l'immeuble tant en façade qu'en toiture (...) les machineries diverses (sorties de ventilation mécanique contrôlée, climatisation, extracteurs d'air ou de fumée, canalisations et cheminées techniques) doivent respecter l'intégrité de la toiture et doivent être positionnés de manière à ne pas être vues depuis l'espace public ... » ;

11. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet est situé en zone UA du plan local d'urbanisme dont l'objectif principal est « *la gestion du tissu de type central dans ses formes « classiques » et structurantes : alignement, bande constructible et cœur d'îlot, continuité...* » ; que, dans cette zone, a été identifié au document graphique A n° 71 du plan local d'urbanisme, un tissu urbain homogène remarquable référencé sous le code TH 8 nommé « *Lotissements Puget et Préfecture* » désignant le quartier « *Palais de Justice, Préfecture* », comme l'indique la fiche référencée page 13 du troisième tome du règlement de ce même plan ; que le niveau de protection de ce quartier concerne la préservation de sa trame et de son architecture, ainsi que l'indique en page 5, le tome 5 du règlement du plan local d'urbanisme de Marseille ; qu'il est constant que le terrain d'assiette du projet est situé au sein de ce quartier faisant l'objet d'une protection au titre du tissu urbain homogène remarquable rappelé ci-dessus ;

12. Considérant que selon la fiche portant le code TH 8 en page 13 du tome 3 du règlement du plan local d'urbanisme, le tissu urbain de ce « *quartier d'initiative privé orthonormé* » est constitué « *d'îlots rectangulaires de dimensions variables, complètement fermé sur lui-même* » dont le bâti dominant sont des « *immeubles de rapport et hôtels particuliers suivant un modèle standard comparable à trois, cinq ou six travées de façade* »

avec des « *éléments décoratifs sobres, souvent raffinés* » ; que le projet dont il s'agit prévoit la construction de 3 bâtiments en R+8, pour le niveau le plus élevé ; que si ces bâtiments seront reliés entre eux s'agissant de la façade du projet située rue Bonnefoy par des petits bâtiments en R+2, il ressort des pièces du dossier que les façades des trois bâtiments situés rue Montevideo seront séparées par des patios donnant sur rue ; que cette interruption dans le bâti de l'îlot contrevient aux caractéristiques du quartier dans lequel est implanté le projet, qui est constitué d'îlots fermés sur eux-mêmes ; que la construction ne respecte ainsi pas les caractéristiques du tissu urbain concerné, malgré la volonté, exprimée dans la notice descriptive qui mentionne l'écriture architecturale très sobre du projet « *faisant la part belle au rythme des ouvertures* » pour justifier l'insertion du projet par une « *interprétation contemporaine des architectures classiques du voisinage, tels que décrits dans la fiche TH8 du PLU...* » ; que, contrairement à ce que fait valoir la société bénéficiaire du permis en litige, la seule circonstance qu'un soubassement relie ces trois bâtiments n'a pas pour effet de regarder l'îlot comme « *fermé sur lui-même* » au sens des caractéristiques du quartier, telles que protégées par l'article 13 des dispositions générales du plan local d'urbanisme ; qu'il ressort, en outre, des pièces du dossier que la volumétrie du projet est disproportionnée par rapport au bâti environnant comportant des travées de façade limitées à trois, cinq ou six fenêtres sur des immeubles de faible hauteur, alors que le projet prévoit des travées plus importantes, ainsi que cela ressort du document d'insertion du projet, coté PC 6.1. ; que, dans ces conditions, le projet dont il s'agit méconnaît les dispositions précitées de l'article 13.1.6 des dispositions générales du plan local d'urbanisme ;

13. Considérant qu'il ressort des pièces de la demande de permis de construire que les baies des logements et les volets roulants ainsi que les loggias, balcons et terrasses seront traités « *en aluminium laqué* » de teinte gris clair poudré ; que, compte tenu du tissu urbain du quartier dans lequel s'implante le projet, le choix de ce matériau ne permet pas au projet de respecter les caractéristiques de ce tissu, dont les menuiseries sont essentiellement réalisées en bois ; qu'ainsi, le projet méconnaît l'article 13.1.11 des dispositions générales du plan ;

14. Considérant que l'article 13.1.12 des dispositions générales du plan local d'urbanisme interdit les toits terrasses au sein des quartiers qualifiés de « *tissu urbain homogène remarquables* » ; qu'il est constant que le projet ne prévoit que ce type de toiture, ainsi que le mentionne la notice descriptive cotée PC 4, selon laquelle « *les toitures sont traitées en terrasses* » ; qu'en outre, il ressort de la fiche TH8 référencée p. 13 du troisième tome du règlement que la couverture du bâti dominant du tissu urbain homogène remarquable, dans lequel est implanté le projet dont il s'agit, est caractérisée par un « *toit à deux pentes* » avec des tuiles ; que, par suite, les requérants sont fondés à soutenir que le projet dont il s'agit méconnaît ces dispositions ;

15. Considérant qu'aux termes qu'aux termes de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, alors en vigueur : « *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* » ; qu'aux termes de l'article UA 11 du plan local d'urbanisme : « (...) 11.2.4. Matériaux, enduits et coloris / Le choix et l'emploi des matériaux et coloris doivent concourir à la qualité architecturale de la construction et ne doivent pas être de nature à compromettre son insertion dans le site (nature, aspect, couleur). / 11.2.5. Toitures/couvertures / Les matériaux, les volumes et le traitement des toits contribuent à leur intégration dans

l'environnement et à la valorisation de celui-ci. / Hormis le cas des toitures terrasses, la couverture des constructions est réalisée selon une pente maximale de 40 %. / Les toitures/couvertures pourront éventuellement recevoir des ouvrages techniques, dans le respect des articles 10.2 et 11.3 ci-dessous. / 11.2.6. Rez-de-chaussée / Les rez-de-chaussée, entresols et entrées des constructions doivent recevoir un traitement soigné. / Les rez-de-chaussée sans ouverture sur tout leur linéaire sont interdits (...) 11.3.2. Toitures (...) En cas de toiture terrasse, les installations techniques devront s'intégrer dans le volume défini à l'article 10.2.2.1... » ; que ces dispositions ont le même objet que celles, également invoquées par les requérants, de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme et posent des exigences qui ne sont pas moindres ; que, dès lors, c'est par rapport aux dispositions du règlement du plan d'occupation des sols que doit être appréciée la légalité de la décision attaquée ;

16. Considérant qu'ainsi qu'il a été dit au point 11 du présent jugement, il ressort des pièces du dossier que le projet dont il s'agit doit venir s'implanter dans un secteur urbanisé identifié comme un « *tissu urbain homogène remarquable* » ; que le bâti environnant est ainsi composé, notamment rue Montevideo, rue Prosper Grésy et rue du docteur François Morucci, d'immeubles en R+2 à R+4, de style « *3 fenêtres marseillais* » en pierre de taille ou enduit de coloris de couleur blanc ou beige clair ; que les fenêtres et les quelques balcons ornant ces bâtiments sont en menuiserie de bois et en ferronnerie ouvragée de couleur foncée ; qu'enfin, est implanté rue Prosper Grésy un immeuble en R+8 datant des années 60 dépourvu de balcon donnant sur cette voie, et deux éléments bâtis remarquables inscrits au plan local d'urbanisme sous les numéros EC 22 et EL 234 sont implantés 14, rue Bonnefoy et 7, rue du docteur François Morucci ;

17. Considérant que les requérants soutiennent que les choix des matériaux et des coloris employés ne participent pas à l'intégration du projet dans son environnement en relevant, notamment, que le caractère du quartier n'est pas respecté par l'utilisation de matériaux en aluminium laqués pour les gardes corps et les baies ainsi que par le recours aux volets roulants ; qu'il ressort de la notice descriptive que ce matériau est utilisé pour les baies des logements qui, « *en aluminium laqué (...) présentent une teinte gris clair poudré, coordonné aux métalleries, de même que les volets roulants* » ainsi que pour les loggias, balcons et terrasses qui sont « *fermés en général par des garde-corps métalliques en aluminium laqué dans la teinte des menuiseries* » ; que compte tenu du bâti environnant cartographié « *tissu urbain homogène remarquable* », l'utilisation de ce matériau telle que décrite par la notice descriptive est de nature à compromettre l'insertion de la construction dans le site ; qu'il est constant que les bâtiments du projet sont conçus avec des murs aveugles jusqu'au premier étage, en méconnaissance des dispositions de l'article UA 11.2.6 du règlement du plan local d'urbanisme ; que le projet sera implanté face à deux immeubles répertoriés comme éléments bâtis remarquables ; que les requérants soutiennent que le projet ne s'insère pas dans l'environnement dans lequel il sera implanté, notamment en raison de sa hauteur surplombant d'une dizaine de mètres les habitations environnantes ; qu'ainsi qu'il a été dit, il ressort des pièces du dossier que le bâti environnant le projet est composé d'immeubles de faible hauteur, malgré la présence, rue Prosper Grésy d'un immeuble en R+8 datant des années 1960 ; qu'il ressort de la fiche susmentionnée que l'épannelage dominant du tissu urbain homogène remarquable est en R+3 avec attique ; que par sa volumétrie, le bâtiment projeté ne s'inscrit pas en harmonie avec l'environnement bâti existant faisant l'objet d'une protection spécifique, et ne saurait être regardé comme ayant tenu compte de l'échelle du bâti environnant ; que, de même, dans ces conditions, c'est par une inexacte

application des dispositions précitées au point 15 que le maire de Marseille a délivré le permis de construire en litige à la société Marignan Résidences ;

18. Considérant qu'aux termes de l'article UA 13 : « 13.2. *Tous les espaces libres à la fois en sur-sol et en sous-sol, déduction faite des cessions gratuites, sont traités en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige. Les espaces libres en sur-sol seulement sont plantés d'arbres et/ou végétalisés. / 13.3. Les dalles sont plantées au niveau du sol et plantées ou jardinées sur rez-de-chaussée* » ;

19. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier de la demande de permis de construire, notamment de la notice descriptive, cotée PC 4, que les espaces libres du projet sont les deux patios implantés entre les bâtiments ; que ces patios seront plantés sur dalles, « engazonnées » ou « gravillonnées » « *par des arbres en pot – à la manière d'une orangerie* » et que des jardinières périphériques seront installées et plantées d'arbustes ; que toutefois, les dispositions précitées du plan local d'urbanisme imposent que soient plantées les dalles situées au niveau du sol, notamment en pleine terre ; qu'il est constant que les plantations prévues par le projet ne prévoient aucun plant en pleine terre ; que la seule mention que les dalles seront « engazonnées » ou « gravillonnées » et qu'y seront implantés des jardinières n'a pas pour effet de regarder ces espaces libres comme jardinés au sens et pour l'application du plan local d'urbanisme ; que, par suite, les requérants sont fondés à soutenir que les dispositions de l'article UA 13 ont été méconnues ;

20. Considérant que pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun autre moyen n'est de nature à justifier l'annulation de l'arrêté en litige ;

21. Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que les requérants sont fondés à demander l'annulation de l'arrêté du 3 avril 2015 par lequel le maire de Marseille a délivré à la société Marignan Résidences un permis de construire, ensemble les décisions implicites par lesquelles cette autorité a rejeté leurs recours gracieux ;

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

22. Considérant qu'aux termes de l'article L. 761-1 du code de justice administrative : « *Dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation.* » ;

23. Considérant qu'il y a lieu de mettre à la charge de la commune de Marseille une somme globale de 1 500 euros à verser aux requérants, mais non aux intervenants volontaires qui n'ont pas la qualité de partie, au titre des frais exposés par eux et non compris dans les dépens ; qu'en revanche, les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge des requérants, qui ne sont pas partie perdante dans la présente instance, la somme que réclame la société en nom collectif Marignan Résidences ;

D E C I D E :

Article 1^{er} : L'intervention de M. Sereing et autres est admise.

Article 2 : L'arrêté du 3 avril 2015 par lequel le maire de Marseille a délivré à la société Marignan Résidences un permis de construire et les décisions implicites par lesquelles cette autorité a rejeté les recours gracieux sont annulés.

Article 3 : La commune de Marseille versera à M. et Mme Christophe Darmon, à M. et Mme Didier Lorenzelli et à M. Marc Cenac une somme globale de 1 500 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Les conclusions présentées par la société en nom collectif Marignan Résidences et par M. Jean Bernard Sereing, Mme Lucile Terrin, Mme Magdeleine Mesure et le syndicat des copropriétaires du domaine Bâtiment A au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : Le présent jugement sera notifié à M. et Mme Christophe Darmon, à M. et Mme Didier Lorenzelli, à M. Marc Cenac, à M. Jean Bernard Sereing, à Mme Lucile Terrin, à Mme Magdeleine Mesure, au syndicat des copropriétaires du domaine Bâtiment A, à la commune de Marseille et à la société en nom collectif Marignan Résidences.

Délibéré après l'audience du 4 mai 2017, où siégeaient :

M. Massin, président,
Mme Dyèvre, conseiller,
M. Mahmouti, conseiller.

Lu en audience publique, le 18 mai 2017.

Le rapporteur,

Signé

C. DYEUVRE

Le président,

Signé

O. MASSIN

Le greffier,

Signé

B. MARQUET

La République mande et ordonne au préfet des Bouches du Rhône en ce qui le concerne ou à tous huissiers 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 le greffier en chef,

Le greffier,