

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE MARSEILLE**

N° 2307170, 2307171

---

ASSOCIATION ASLS

---

Mme Hélène Busidan  
Rapporteure

---

M. Pascal Peyrot  
Rapporteur public

---

Audience du 18 juin 2024  
Décision du 3 juillet 2024

---

68-03-03  
68-03-03-005  
68-03-03-01-01

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le tribunal administratif de Marseille

(2<sup>ème</sup> chambre)

Vu la procédure suivante :

I. Par une requête et quatre mémoires, enregistrés sous le n° 2307170 les 28 juillet et 20 décembre 2023, les 21 février, 9 et 29 mars 2024, l'association de défense de la santé, de l'environnement et du cadre de vie des riverains du littoral sud de Marseille (ASLS), la fédération d'action régionale pour l'environnement (FARE Sud), l'union calanques littoral (UCL), M. B. et M. D., représentés par Me Marques, demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 27 janvier 2023 par lequel le maire de la commune de Marseille a accordé à la société civile de construction vente LGM Madrague un permis de construire autorisant, sur un terrain situé 195 avenue de la Madrague de Montredon sur le territoire de ladite commune et supportant l'usine désaffectée Légré-Mante, la réalisation d'un ensemble immobilier, composé d'immeubles à usage d'habitation comprenant appartements, logements locatifs sociaux et maisons individuelles, mais aussi d'une résidence senior, d'une résidence de tourisme, de locaux à usage de commerce, de bureau et de services à destination du public et un parking paysager, ainsi que la décision implicite rejetant le recours gracieux formé à l'encontre de cette autorisation ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Marseille et/ou de la société pétitionnaire la somme de 9 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- ils ont intérêt à agir ;
- l'avis de la commission d'enquête ayant été assorti de réserves qui n'ont pas été levées doit être regardé comme défavorable ;
- l'article L. 122-1-1 du code de l'urbanisme est méconnu par le projet ;
- le projet méconnaît également l'article R. 111-26 du code de l'urbanisme ;
- il méconnaît l'article R. 111-2 du même code ;
- l'incidence du projet sur les différents sites et milieux se trouvant dans sa bordure immédiate n'a pas été étudiée par l'étude d'impact ;
- l'omission du lézard ocellé méconnaît l'article R. 122-5 du code de l'environnement ;
- la validité du permis de construire devant être appréciée à l'échelle de la parcelle avant division, le permis de construire méconnaît l'exigence d'une extension limitée de l'urbanisation posée par l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme ;
- la validité du permis de construire délivré le 27 janvier 2023 doit être appréciée au regard du PLUi approuvé le 19 décembre 2019, les règles d'urbanisme n'ayant pu être cristallisées par l'arrêté du 18 décembre 2019 portant non-opposition à déclaration préalable dès lors que le lot divisé n'a pas fait l'objet d'un transfert de propriété ou de jouissance ;
- par suite, le projet est incompatible avec l'OAP Legré-Mante en plusieurs de ses aspects (trouée non constructible jusqu'à la Bastide des Rostan d'Ancezune, vue à préserver depuis la rue Audemar Tibido, formes urbaines des bâtiments, dépassement des limites de l'urbanisation prévue) ;
- il méconnaît par ailleurs l'article AU 10 du règlement du PLUi ;
- la commission d'enquête ayant elle-même relevé les incomplétudes du dossier, elle n'a pu émettre un avis valable sur le véritable projet et par suite le permis de construire est intervenu en méconnaissance de l'information du public ;
- faute pour la commune d'établir une délégation habilitant régulièrement le signataire de l'arrêté attaqué, ce dernier est entaché d'incompétence ;
- alors que le projet prévoit des travaux sur un crassier d'une superficie de 7 000 m<sup>2</sup>, aucune concertation n'a été menée préalablement à l'enquête publique en méconnaissance du 8° de l'article R. 103-1 du code de l'urbanisme, et en méconnaissance de l'article L. 103-3 du même code ;
- la convention d'Aarhus signée le 25 juin 1998, dont les stipulations s'appliquent dans l'ordre juridique interne, a été méconnue en l'absence de participation du public ; l'enquête publique ne peut pas en tenir lieu puisqu'elle se tient en aval de la procédure ;

- le risque tenant à la circulation routière non pris en compte par le projet s'étend à la circulation des cycles, des transports en commun, etc ;

- alors que la dépollution du site n'a pas été menée en conformité avec les exigences de l'article L. 512-21 du code de l'environnement, le maire devait s'opposer au permis de construire sollicité sur le fondement de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme ;

- l'étude d'impact n'a pas pris en compte l'incidence du projet sur le milieu marin due notamment à son intervention sur le crassier existant, non plus que sur les besoins en équipements scolaires, sur la qualité de l'air, sur le potentiel de développement en énergie renouvelable et l'optimisation de la densité des constructions, ce qui aurait dû conduire la commune à refuser le permis de construire sollicité sur le fondement de l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

- aucune dérogation relative aux espèces protégées existant sur le terrain d'assiette n'ayant été accordée par le préfet, le projet méconnaît l'article L. 411-1 du code de l'environnement ;

- en l'absence de dépôt d'un dossier « loi sur l'eau », le permis de construire est illégal ;

- le projet qui nécessitait une autorisation environnementale méconnaît les articles L. 181-1 et L. 214-3 du code de l'environnement ;

- le projet, qui nécessite une autorisation d'exploitation commerciale, méconnaît l'article R. 431-33-1 du code de l'urbanisme, l'article L. 111-18-1 du code de l'urbanisme, et l'article L. 111-19-1 du même code ;

- il méconnaît également le plan de prévention des risques incendie et feux de forêt ;

- relativement aux logements sociaux, il méconnaît les exigences fixées à l'article L. 111-24 du code de l'urbanisme, ainsi que celles fixées par le PLUi ;

- il méconnaît l'article 6.6 des dispositions générales du PLUi relatives au « trait de côte » ;

- il méconnaît également les obligations en matière de stationnement applicables en zone AUH du PLUi ;

- il méconnaît l'article 6.1 des dispositions générales du PLUi ;

- il méconnaît l'article 12 de la zone AUH du règlement du PLUi ;

- le bâtiment D, implanté en zone UP du règlement du PLUi, méconnaît les articles UP4 relatives à l'emprise au sol et UP5 relative à la hauteur maximale des constructions ;

- à supposer que le tribunal estime que l'arrêté portant non-opposition à déclaration préalable a cristallisé les règles d'urbanisme de l'ancien PLU, le projet est néanmoins irrégulier au regard de ce document d'urbanisme, car il méconnaît l'opération d'aménagement dite « franges urbaines », l'article 19 des dispositions générales du PLU relatives à la lutte contre l'incendie, l'article 26 de ces mêmes dispositions générales relatives aux marges de recul par

rapport aux cours d'eau, canal et domaine ferroviaire, l'article UT3 du règlement du PLU relatif à la voirie, l'article UT6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies, l'article UT7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, l'article UT12 relatif aux places de stationnement requises ;

- le tribunal devra enjoindre à la commune de produire tous les avis rendus dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, qui ne leur ont pas été fournis malgré la demande présentée ;

- les avis et consultations rendues par le ministre des sites après consultation de la CDNPS sur le fondement de l'article R. 425-17 du code de l'urbanisme, par l'architecte des bâtiments de France sur le fondement de l'article R. 425-30 du même code, par la commission départementale ou nationale d'aménagement commercial sur le fondement de l'article L. 752-4 du code de commerce, par la commission de sécurité et d'accessibilité sur le fondement de l'article R. 425-15 du code de l'urbanisme, par le préfet dans le cadre du défrichement régi par les articles L. 311-1 et L. 312-1 du code forestier, par les organes du Parc national des Calanques (PNC) sur le fondement de l'article R. 425-5 du code de l'urbanisme ;

- les nouveaux moyens exposés dans le mémoire enregistré le 20 décembre 2023 sont recevables.

Par quatre mémoires en défense, enregistrés le 17 octobre 2023, les 22 février, 15 et 28 mars 2024, la société civile de construction-vente LGM Madrague, représentée par Me Cloëz, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 5 000 euros soit mise à la charge des requérants au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que les moyens ne sont pas fondés, ou irrecevables s'agissant de ceux présentés après la cristallisation intervenue sur le fondement de l'article R. 600-5 au 19 décembre 2023.

Par un mémoire, enregistré le 29 mars 2024, la commune de Marseille conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir que les moyens ne sont pas fondés.

Un mémoire, présenté pour les requérants, a été enregistré le 18 avril 2024 mais n'a pas été communiqué en application de l'article R. 611-1 du code de justice administrative.

Par une ordonnance du 29 mars 2024, la clôture de l'instruction a été fixée en dernier lieu au 18 avril 2024.

Vu les autres pièces du dossier.

II. Par une requête et quatre mémoires, enregistrés sous le n° 2307171 les 29 juillet et 20 décembre 2023, les 21 février, 9 et 29 mars 2024, l'association de défense de la santé, de l'environnement et du cadre de vie des riverains du littoral sud de Marseille (ASLS), la fédération d'action régionale pour l'environnement (FARE Sud), l'union calanques littoral (UCL), M. B. et M. D., représentés par Me Marques, demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 27 janvier 2023, par lequel le maire de la commune de Marseille a accordé à la société par actions simplifiée SFPT Mante un permis de construire autorisant, sur un terrain situé 195 avenue de la Madrague de Montredon sur le territoire de ladite commune, la réalisation d'immeubles à usage d'habitation comprenant 49 appartements et trois maisons individuelles, ainsi que la décision implicite rejetant le recours gracieux formé à l'encontre de cette autorisation ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Marseille et/ou de la société pétitionnaire la somme de 9 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- chacun d'eux a intérêt à agir ;
- l'avis de la commission d'enquête ayant été assorti de réserves qui n'ont pas été levées doit être regardé comme défavorable ;
- l'article L. 122-1-1 du code de l'urbanisme est méconnu par le projet, ainsi que le principe de prévention ;
- le projet méconnaît également l'article R. 111-26 du code de l'urbanisme ;
- il méconnaît l'article R. 111-2 du même code ;
- l'incidence du projet sur les différents sites et milieux se trouvant dans sa bordure immédiate n'a pas été étudiée par l'étude d'impact en méconnaissance de l'article R. 122-5 du code de l'environnement ;
- l'omission du lézard ocellé méconnaît l'article R. 122-5 du code de l'environnement ;
- la validité du permis de construire devant être appréciée à l'échelle de la parcelle avant division, le permis de construire méconnaît l'exigence d'une extension limitée de l'urbanisation posée par l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme ;
- la validité du permis de construire délivré le 27 janvier 2023 doit être appréciée au regard du PLUi approuvé le 19 décembre 2019, les règles d'urbanisme n'ayant pu être cristallisées par l'arrêté du 18 décembre 2019 portant non-opposition à déclaration préalable dès lors que le lot divisé n'a pas fait l'objet d'un transfert de propriété ou de jouissance ;
- par suite, le projet est incompatible avec l'OAP Légré-Mante en plusieurs de ses aspects (trouée non constructible jusqu'à la Bastide des Rostan d'Ancezune, vue à préserver depuis la rue Audemar Tibido, formes urbaines des bâtiments, dépassement des limites de l'urbanisation prévue) ;
- il méconnaît par ailleurs l'article AU 10 du règlement du PLUi ;
- la commission d'enquête ayant elle-même relevé les incomplétudes du dossier, elle n'a pu émettre un avis valable sur le véritable projet et par suite le permis de construire est intervenu en méconnaissance de l'information du public ;

- faute pour la commune d'établir une délégation habilitant régulièrement la signataire de l'arrêté attaqué, ce dernier est entaché d'incompétence ;

- alors que le projet prévoit des travaux sur un crassier d'une superficie de 7 000 m<sup>2</sup>, aucune concertation n'a été menée préalablement à l'enquête publique en méconnaissance du 8° de l'article R. 103-1 du code de l'urbanisme, et en méconnaissance de l'article L. 103-3 du même code ;

- la convention d'Aarhus signée le 25 juin 1998, dont les stipulations s'appliquent dans l'ordre juridique interne, a été méconnue en l'absence de participation du public ; l'enquête publique ne peut pas en tenir lieu puisqu'elle se tient en aval de la procédure ;

- le risque tenant à la circulation routière non pris en compte par le projet s'étend à la circulation des cycles, des transports en commun, etc ;

- l'étude d'impact n'a pas pris en compte l'incidence du projet sur le milieu marin due notamment à son intervention sur le crassier existant, non plus que sur les besoins en équipements scolaires, sur la qualité de l'air, sur le potentiel de développement en énergie renouvelable et l'optimisation de la densité des constructions, ce qui aurait dû conduire la commune à refuser le permis de construire sollicité sur le fondement de l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

- aucune dérogation relative aux espèces protégées existant sur le terrain d'assiette n'ayant été accordée par le préfet, le projet méconnaît l'article L. 411-1 du code de l'environnement ;

- en l'absence de dépôt d'un dossier « loi sur l'eau », le permis de construire est illégal ;

- le projet qui nécessitait une autorisation environnementale méconnaît les articles L. 181-1 et L. 214-3 du code de l'environnement ;

- le projet, qui nécessite une autorisation d'exploitation commerciale, méconnaît l'article R. 431-33-1 du code de l'urbanisme, l'article L. 111-18-1 du code de l'urbanisme, et l'article L. 111-19-1 du même code ;

- il méconnaît l'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme ;

- il méconnaît également le plan de prévention des risques incendie et feux de forêt ;

- relativement aux logements sociaux, il méconnaît les exigences fixées à l'article L. 111-24 du code de l'urbanisme, ainsi que celles fixées par le PLUi ;

- il méconnaît l'article 4.4 des dispositions générales du PLUi relatives à la mixité sociale ;

- il méconnaît également les obligations en matière de stationnement applicables en zone AUH du PLUi ;

- il méconnaît l'article 6.1 des dispositions générales du PLUi ;

- il méconnaît l'article 12 de la zone AUH du règlement du PLUi ;

- le bâtiment D, implanté en zone UP du règlement du PLUi, méconnaît les articles UP4 relatives à l'emprise au sol et UP5 relative à la hauteur maximale des constructions ;

- à supposer que le tribunal estime que l'arrêté portant non-opposition à déclaration préalable a cristallisé les règles d'urbanisme de l'ancien PLU, le projet est néanmoins irrégulier au regard de ce document d'urbanisme, car il méconnaît l'opération d'aménagement dite « franges urbaines », l'article 19 des dispositions générales du PLU relatives à la lutte contre l'incendie, l'article 26 de ces mêmes dispositions générales relatives aux marges de recul par rapport aux cours d'eau, canal et domaine ferroviaire, l'article UT3 du règlement du PLU relatif à la voirie, l'article UT6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies, l'article UT7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, l'article UT12 relatif aux places de stationnement requises ;

- le tribunal devra enjoindre à la commune de produire tous les avis rendus dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, qui ne leur ont pas été fournis malgré la demande présentée ;

- les avis et consultations rendues par le ministre des sites après consultation de la CDNPS sur le fondement de l'article R. 425-17 du code de l'urbanisme, par l'architecte des bâtiments de France sur le fondement de l'article R. 425-30 du même code, par la commission départementale ou nationale d'aménagement commercial sur le fondement de l'article L. 752-4 du code de commerce, par la commission de sécurité et d'accessibilité sur le fondement de l'article R. 425-15 du code de l'urbanisme, par le préfet dans le cadre du défrichement régi par les articles L. 311-1 et L. 312-1 du code forestier, par les organes du Parc national des Calanques (PNC) sur le fondement de l'article R. 425-5 du code de l'urbanisme ;

- les nouveaux moyens exposés dans le mémoire enregistré le 20 décembre 2023 sont recevables.

Par quatre mémoires en défense, enregistrés le 17 octobre 2023, les 22 février, 15 et 28 mars 2024, la société par actions simplifiée, représentée par Me Cloëz, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 5 000 euros soit mise à la charge des requérants au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que les moyens ne sont pas fondés, ou irrecevables s'agissant de ceux présentés après la cristallisation intervenue le 19 décembre 2023 sur le fondement de l'article R. 600-5.

Par un mémoire, enregistré le 29 mars 2024, la commune de Marseille conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir que les moyens ne sont pas fondés.

Un mémoire, présenté pour les requérants, a été enregistré le 18 avril 2024 mais n'a pas été communiqué en application de l'article R. 611-1 du code de justice administrative.

Par une ordonnance du 29 mars 2024, la clôture de l'instruction a été fixée en dernier lieu au 18 avril 2024.

Par une lettre du 21 mai 2024 envoyée dans chacune de ces deux instances, les parties ont été informées, en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, que le tribunal pourrait :

- en premier lieu, juger fondés plusieurs moyens, tirés :

- a) de l'irrégularité de l'enquête publique au regard de l'information donnée au public ;
- b) du non-respect par le projet de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme ;
- c) de la méconnaissance de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme au regard des conditions de circulation ;
- d) en l'absence de cristallisation des règles du PLU communal, d'une part du non-respect par le projet de l'article AU10 du règlement du PLUi, d'autre part de la non-compatibilité du projet avec l'OAP Legré-Mante ;

- en deuxième lieu, estimer que ces vices sont susceptibles d'être régularisés,

- en conséquence et en troisième lieu, surseoir à statuer jusqu'à l'expiration d'un délai de quatre mois qu'il accorderait pour ces régularisations.

En réponse à ces lettres d'information du 21 mai 2024 ont été présentées dans chacune de ces instances :

- pour les requérants une lettre enregistrée le 26 mai 2024 et communiquée aux autres parties ;

- pour les sociétés pétitionnaires LGM Madrague et SFPT Mante deux lettres, enregistrées le 27 mai et le 31 mai 2024 et communiquées aux autres parties, indiquant notamment que le délai envisagé par le tribunal pour une régularisation était insuffisant et devrait être porté à douze mois ;

- pour la commune de Marseille une lettre enregistrée le 28 mai 2024 et communiquée aux autres parties.

Vu les autres pièces du dossier.

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 Busidan, première conseillère,
- les conclusions de M. Peyrot, rapporteur public,
- et les observations de Me Marques pour les requérants, Me Cloëz pour les pétitionnaires et M. Camerlo représentant la commune de Marseille.

Une note en délibéré, présentée par Me Cloëz pour la société LGM Madrague, a été enregistrée le 21 juin 2024.

Une note en délibéré, présentée par Me Cloëz pour la société SFPT Mante, a été enregistrée le 21 juin 2024.

Considérant ce qui suit :

1. Il ressort des pièces du dossier que, sur un tènement situé 195 avenue de la Madrague de Montredon dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille, ayant fait l'objet, par arrêté daté du 18 décembre 2019, d'une division foncière déterminant un lot A d'une superficie de 59 028 m<sup>2</sup> et un lot B d'une superficie de 13 838 m<sup>2</sup>, la société LGM Madrague et la société française des produits tartriques (SFPT) Mante ont développé, sous la conduite d'un même maître d'œuvre, un projet immobilier unique visant à transformer en un quartier urbain l'ancien site industriel connu pour avoir été celui de l'usine Legré-Mante. Par arrêtés du 27 janvier 2023 pris après une enquête publique s'étant déroulée du 19 septembre au 21 octobre 2022, le maire de Marseille a délivré deux permis de construire. Sur le lot A sus-évoqué, et selon le formulaire CERFA daté du 6 février 2023 versé au dossier par les requérants, la société LGM Madrague a été autorisée à réaliser des immeubles à usage d'habitation comprenant 3 logements individuels et 89 appartements dont 35 logements locatifs sociaux, une résidence senior de 133 studios ou T2, une résidence de tourisme comprenant 47 studios ou T2, ainsi que des locaux destinés à des commerces, à des bureaux, à des services à destination du public et un parking paysager de 373 places. Sur le lot B sus-évoqué, et selon le formulaire CERFA daté du 30 novembre 2022 également versé au dossier par les requérants, la SFPT Mante a été autorisée à réaliser des immeubles à usage d'habitation comprenant 3 logements individuels et 49 appartements dont 3 logements locatifs sociaux, ainsi que 80 places de stationnement. L'association de défense de la santé, de l'environnement et du cadre de vie des riverains du littoral sud de Marseille (ASLS), la fédération d'action régionale pour l'environnement (FARE Sud), l'union calanques littoral (UCL), M. B. et M. D. demandent l'annulation de ces deux arrêtés, ainsi que des décisions ayant rejeté leurs recours gracieux à l'encontre de ces arrêtés.

Sur la jonction :

2. Les requêtes susvisées sont présentées par les mêmes requérants à l'encontre d'un projet immobilier unique et ont fait l'objet d'une instruction commune. Il y a lieu de les joindre pour statuer par un seul jugement.

Sur les conclusions en annulation :

*En ce qui concerne le vice tenant au défaut d'information du public durant l'enquête publique :*

3. D'une part, l'article R. 123-8 du code de l'environnement dispose : « *Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.// Le dossier comprend au moins :/ 1° Lorsqu'ils sont requis : a) L'étude d'impact et son résumé non technique, (...) ;/ b) Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4 (...) ;/ c) L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;/ (...)/ 3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;/ 4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;/ 5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L. 121-16-2. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;/ 6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;(...)* ».

4. D'autre part, aux termes de l'article L. 123-1 du code de l'environnement : « *L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision* ». L'article L. 123-12 du même code dispose : « *Le dossier d'enquête publique est mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête. Il reste consultable, pendant cette même durée, sur support papier en un ou plusieurs lieux déterminés dès l'ouverture de l'enquête publique* ».

5. Dans le paragraphe qu'elle consacre, dans son rapport, au dossier d'enquête, la commission d'enquête publique indique : « *Le dossier remis à l'enquête par le maître d'ouvrage ne comportait que les permis de construire et l'étude d'impact et aucun des dossiers demandés pour une enquête publique, pas même un résumé non technique. Tous les dossiers manquants, tout comme les avis des personnes publiques, ont été fournis après interventions « écrites et exigeantes ». Ceux fournis après demande, sont souvent improvisés et très superficiels comme le résumé non technique pièce capitale pour l'approche du projet par le public. Les documents du dossier sont souvent inintelligibles ou leur présentation est désordonnée, difficilement accessible au grand public avec des documents de permis de construire non exactement datés ou référencés (...)* ». La commission d'enquête précise ensuite qu'elle « *a dû s'investir (...) pour pouvoir accéder à la réalité du projet et de ses éléments* ». Ces mentions établissent ainsi que le dossier d'enquête était très lacunaire au regard des exigences de l'article R. 123-8 sus-rappelé et a été complété au fil des demandes de la commission d'enquête. Il ressort ainsi des pièces du dossier que le public n'a pas disposé pendant toute la durée de l'enquête publique, contrairement à ce que prévoit l'article L. 123-12 précité, d'un dossier d'enquête comprenant les documents exigés par l'article R. 123-8. Par ailleurs, ni le rapport précité ni d'autres pièces versées au présent dossier n'indiquent que les compléments exigibles obtenus, parmi lesquels le résumé non

technique, auraient été rapidement versés dans le dossier mis à la disposition du public. Par ailleurs, il ne ressort pas davantage des pièces du dossier que les réunions organisées par le maître d'ouvrage avec la population environnante durant la procédure de concertation antérieure à l'enquête publique auraient pu mettre à la disposition du public une information comparable à celle devant figurer dans le dossier d'enquête publique, et, si le rapport de la commission d'enquête mentionne qu'ont été recueillies auprès du public environ 250 observations pendant l'enquête, ce seul nombre n'est pas de nature à établir que le caractère très lacunaire du dossier d'enquête publique n'aurait pas nui à l'information complète de la population sur le projet envisagé. Par suite, le moyen tiré du vice de procédure entachant les décisions en litige par défaut d'information du public durant l'enquête publique doit être accueilli.

*En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme :*

6. L'article L. 121-13 du code de l'urbanisme dispose : « *L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ... est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau* ». Une opération qu'il est projeté de réaliser en agglomération ou, de manière générale, dans des espaces déjà urbanisés ne peut être regardée comme une extension de l'urbanisation, au sens de cet article, que si elle conduit à étendre ou à renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques ou si elle modifie de manière importante les caractéristiques d'un quartier, notamment en augmentant sensiblement la densité des constructions en son sein. En revanche, la seule réalisation dans un quartier urbain d'un ou plusieurs bâtiments qui est une simple opération de construction ne peut être regardée comme constituant une extension au sens de la loi.

7. En premier lieu, il ressort des pièces du dossier, et n'est d'ailleurs pas contesté par les pétitionnaires, que les deux permis de construire attaqués définissent ensemble un seul et même projet. Dès lors, la conformité des permis attaqués aux dispositions précitées doit s'apprécier globalement au 27 janvier 2023, date d'édition des deux arrêtés, et non pas permis par permis comme le soutient la commune de Marseille.

8. En deuxième lieu, l'extension limitée de l'urbanisation dans un espace proche du rivage s'apprécie eu égard à l'implantation, à l'importance, à la densité et à la destination des constructions envisagées ainsi qu'à la topographie des lieux.

9. Il ressort des pièces du dossier, et il n'est d'ailleurs pas contesté par les requérants, que le terrain d'assiette du projet global, classé en zone urbaine par le règlement du PLU communal, se situe dans un espace urbanisé proche du rivage. Il est délimité sur son côté Nord-Ouest par l'avenue de la Madrague de Montredon. De l'autre côté de cette voie, il regarde d'abord directement la mer dans laquelle plonge le crassier de l'ancienne usine, vierge de construction et non inclus dans le projet bien que fortement pollué, avant de faire face au quartier villageois de la Madrague. Contrairement à ce que font valoir les défenderesses, la façade approximativement Nord-Est du terrain du projet ne jouxte pas les immeubles de la Verrerie, mais est bordée, en partant de l'avenue de la Madrague de Montredon, par un terrain de sport, un gymnase, puis les écoles maternelle et primaire de la Madrague de Montredon avant de toucher, sur une faible partie de son linéaire, le quartier de Montredon. Le reste du périmètre du terrain d'assiette du projet global jouxte les vastes espaces naturels des premiers contreforts de la montagne de Marseilleveyre et du Parc National des Calanques. Dès lors, la nature mixte de ce terrain, dont une partie de la superficie supporte les bâtiments industriels désaffectés et l'autre

partie des espaces naturels, constitue une frange urbaine et représente un secteur périphérique de la partie excentrée du territoire communal marseillais qui se termine dans le Parc National des Calanques.

10. Comme il a été indiqué dans le paragraphe introductif du présent jugement, le projet global emporte la création de 144 logements à usage d'habitation, une résidence senior de 133 studios ou T2, une résidence de tourisme comprenant 47 studios ou T2, des locaux destinés à des commerces, à des bureaux, à des services à destination du public et des parkings pour un total de 453 places, l'ensemble développant une surface de plancher de 21 706 m<sup>2</sup>. Certes, les défenderesses font valoir que la friche industrielle existante présente déjà une surface bâtie globale de 13 931 m<sup>2</sup> et il résulte des formulaires Cerfa sus-évoqués que, comme le relève la commune, le projet permettrait une désartificialisation globale du sol de 5 129 m<sup>2</sup>. Cependant, la superficie des sols occupés par l'existant ne saurait suffire à apprécier la densification de l'urbanisation résultant du projet, alors qu'en outre, les pétitionnaires indiquent elles-mêmes que seuls 55 % des logements créés proviennent de la réhabilitation des bâtis industriels existants. La densification de l'urbanisation résulte bien davantage des destinations à usage d'habitation ou d'hébergement des constructions autorisées par les arrêtés en litige, destinations qui couvrent une superficie totale de 19 676 m<sup>2</sup>, sans compter les 998 m<sup>2</sup> prévus pour le commerce et 1 032 m<sup>2</sup> pour un usage de bureau. Si, en bordure de l'avenue de la Madrague de Montredon, les constructions envisagées reprennent la volumétrie générale de l'ensemble industriel existant qu'elles réhabilitent, les immeubles en R+3 de la résidence senior présentent des volumes plus hauts et plus imposants, de même que le programme dit des « logements belvédères » dont le voisinage avec les écoles évoquées plus haut est loin d'être seulement constitué d'immeubles de gabarit semblable à ceux projetés. En troisième rideau par rapport à l'avenue de la Madrague de Montredon s'ajoutent les constructions neuves formant « l'habitat collinaire » constitué de 5 volumes, dont trois partiellement accolés, en R+2/R+3 sur leur façade Sud-Est et R+3/R+4 sur leur façade Nord-Ouest. Certes, le projet, qui maintient l'espace boisé classé comprenant l'actuelle pinède dense occupant le haut du terrain, prévoit ainsi des espaces végétalisés d'une superficie globale de 43 628 m<sup>2</sup> dont 38 970 m<sup>2</sup> de pleine terre, mais par ailleurs, même s'il est paysager, le grand parking en surface du projet prévoit 108 places de stationnement pour véhicules automobiles. Dans ces conditions, le projet renforce de manière significative l'urbanisation de ce site périphérique, ce qui correspond d'ailleurs à la volonté affichée dans la notice de présentation de « fabriquer un morceau de ville », et ne peut être regardé comme procédant à une extension limitée de l'urbanisation dans un espace proche du rivage déjà urbanisé. Dès lors, les requérants sont fondés à soutenir que les permis de construire attaqués ont été délivrés en méconnaissance des dispositions précitées de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme.

11. Pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun autre moyen n'est de nature à entraîner l'annulation des arrêtés en litige.

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

12. Aux termes de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme : « *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, (...) 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 ».*

13. Un vice entachant le bien-fondé de l'autorisation d'urbanisme est susceptible d'être régularisé en vertu de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, 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.

14. Il ressort des pièces du dossier, notamment de la notice dans sa partie « programmation et parti architectural », que le projet voulu au travers des deux permis de construire en litige consiste à « fabriquer un morceau de ville ». Si, pour faire naître un « village industriel », le projet s'inspire, d'un point de vue esthétique, des bâtiments industriels désaffectés existants en en réhabilitant une partie et en reprenant leur caractère pour les constructions neuves, la nature du projet ne consiste pas tant en une réhabilitation du site qu'en la création d'une densité urbaine essentiellement résidentielle, conçue comme étant « nécessaire à la dépollution du site ». Compte tenu des caractéristiques ainsi affichées par le projet, sa nature même ne pourrait qu'être changée s'il devait être réduit pour correspondre à une extension limitée de l'urbanisation en espace proche du rivage respectant les dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme. Dans ces conditions, le vice relevé aux points 6 à 10 du présent jugement n'est pas susceptible d'être régularisé.

15. Il résulte de tout ce qui précède que les requérants sont fondés à obtenir l'annulation des permis de construire en litige.

#### Sur les frais liés au litige :

16. 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 demandée par les pétitionnaires sur ce fondement. En revanche, il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Marseille une somme de 2 000 euros au titre des frais d'instance demandés par les requérants pris ensemble.

### D É C I D E :

Article 1<sup>er</sup> : Les arrêtés datés du 27 janvier 2023 délivrés par le maire de la commune de Marseille à la société LGM Madrague d'une part, à la société française des produits tartriques Mante d'autre part, ainsi que les décisions implicites portant rejet des recours gracieux formés contre ces autorisations, sont annulés.

Article 2 : La commune de Marseille versera aux requérants pris ensemble la somme de 2 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à l'association de défense de la santé, de l'environnement et du cadre de vie des riverains du littoral sud de Marseille, la fédération d'action régionale pour l'environnement, l'union calanques littoral, M. B. et M. D., à la société civile de construction vente LGM Madrague, à la société par actions simplifiée SFPT Mante et à la commune de Marseille.

En application de l'article R. 751-10 du code de justice administrative, copie du présent jugement sera adressé au procureur de la République près le tribunal judiciaire de Marseille.

Délibéré après l'audience du 18 juin 2024, à laquelle siégeaient :

- Mme Hogedez, présidente,
  - Mme Busidan, première conseillère,
  - Mme Arniaud, première conseillère,
- assistées de M. Brémond, greffier.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 3 juillet 2024.

La rapporteure,

signé

H. Busidan

La présidente,

signé

I. Hogedez

Le greffier,

signé

A. Brémond

La République mande et ordonne au préfet des Bouches-du-Rhône en ce qui le concerne et 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,

Le greffier,