

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE MARSEILLE**

N° 2104020

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme Hélène Busidan
Rapporteuse

Le tribunal administratif de Marseille

M. Frédéric Terras
Rapporteur public

(2^{ème} chambre)

Audience du 8 septembre 2022
Décision du 22 septembre 2022

68-03
C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et deux mémoires, enregistrés le 6 mai 2021, le 12 octobre 2021 et le 4 janvier 2022, _____, représenté par Me Desorgues, demande au tribunal :

1°) d'annuler les arrêtés du 18 novembre 2020, du 29 mars 2021 et du 25 octobre 2021 portant respectivement permis de construire initial, permis de construire modificatif n°1 et permis de construire modificatif n°2 par lesquels le maire de la commune de Saint-Rémy-de-Provence a autorisé la société civile de construction vente (SCCV) Le Clos des Cèdres à réaliser un ensemble de 152 logements répartis en trois immeubles et quatorze villas individuelles, sur un terrain situé chemin de Saint-Joseph sur le territoire de cette commune ;

2°) d'enjoindre à la commune de Saint-Rémy-de-Provence de tirer les conséquences en droit et en fait de l'annulation de ces décisions en application de l'article L. 911-1 du code de justice administrative ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Saint-Rémy de Provence la somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- il est recevable au regard des formalités exigées par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme et il a intérêt à agir ;

S'agissant du permis de construire initial :

- l'autorisation délivrée méconnaît l'article R.421-1-1 et l'article R. 421-3 du code de l'urbanisme ;

- l'autorisation délivrée méconnaît l'article R. 421-15 du code de l'urbanisme, dès lors que les avis des services consultés doivent être regardés comme irréguliers pour avoir été

émis au vu d'un dossier incomplet ;

- l'autorisation délivrée méconnaît l'article R. 423-54 du code de l'urbanisme, dès lors que l'avis de l'architecte des bâtiments de France est en l'espèce un avis conforme et qu'il est défavorable ;

- l'autorisation délivrée méconnaît les articles R. 111-19-23 et R. 111-19-25 du code de la construction et de l'habitat, dès lors que le projet crée des surfaces commerciales et que la commission départementale d'accessibilité et de sécurité n'a pas été saisie ;

- l'autorisation délivrée méconnaît l'article R. 423-53 du code de l'urbanisme, en l'absence d'accord du gestionnaire de la voirie ;

- l'autorisation délivrée méconnaît l'article R. 431-8 du code de l'urbanisme en ce que l'état initial du terrain n'est pas correctement décrit ;

- l'autorisation délivrée méconnaît l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme en ce que le dossier ne comprend pas de document graphique et que les angles de prises de vues photographiques ne sont pas indiqués ;

- le dossier est entaché d'insuffisances et incomplétudes entraînant également d'autres méconnaissances des articles R. 431-9 et R. 431-10 du code de l'urbanisme tenant, d'abord, au caractère succinct des informations relatives aux réseaux d'eau, d'assainissement et pour l'ensemble des VRD, ensuite à l'absence d'indications sur le plan des réseaux humides des exutoires, des postes de relèvement et de refoulement, sur la capacité de la station de traitement des eaux usées, sur la situation du poste de distribution d'électricité sur le terrain, sur le mode d'éclairage public, enfin sur le caractère vague de la note de présentation relativement aux ordures ménagères ;

- les réseaux d'eau et d'assainissement étant insuffisants, l'autorisation ne pouvait être délivrée ;

- la commune n'indique pas qui prendra à sa charge les travaux de renforcement du réseau public d'électricité, ni dans quel délai, alors que le pétitionnaire ne saurait prendre à sa charge des contributions autres celles limitativement énumérées à l'article L. 332- 6 du Code de l'urbanisme ;

- l'autorisation délivrée est illégale en ce qu'elle est assortie de prescriptions d'une importance telle qu'elles auraient dû entraîner son refus ;

- l'autorisation délivrée méconnaît l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'agissant du risque hydraulique et des accès au projet ;

- l'autorisation délivrée méconnaît l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme ;

- l'autorisation délivrée méconnaît les articles DG 5 et AU8 du règlement du PLU, relativement aux aires de retournement, à la largeur de la voie de circulation, à la desserte du terrain, à la proximité du point d'eau incendie ;

- l'autorisation délivrée méconnaît les articles 1AUh1 et 1AUh2 du règlement du PLU dès lors que le projet crée des surfaces commerciales ;

- l'autorisation délivrée méconnaît l'article 1AUh5 du règlement du PLU ;

- l'autorisation délivrée méconnaît l'article DP U-AU 4 relativement à la hauteur des clôtures ;

- l'autorisation délivrée ignore les PMR s'agissant de l'ascenseur desservant le sous-sol et la largeur des portes-fenêtres ;

- l'autorisation délivrée méconnaît l'article 1AUh4 du règlement du PLU sur la hauteur maximale des constructions et l'implantation des murs des clôtures des jardins des maisons individuelles ;

- l'autorisation délivrée méconnaît l'article 1AUh6 du règlement du PLU ;

- l'autorisation délivrée méconnaît les principes d'aménagement retenus dans les OAP et les prescriptions de l'OAP n°1 ;

S'agissant du permis de construire modificatif n° 1 :

- il sera annulé par voie de conséquence de l'illégalité du permis de construire initial ;
- il méconnaît l'article R. 423-54 du code de l'urbanisme ;
- il a été délivré en méconnaissance des articles R. 111-19-23 et R. 111-19-25 du code de la construction et de l'habitation ;
- il a été délivré au vu d'un dossier de demande entaché d'incomplétudes et d'incohérences ;

S'agissant du permis de construire modificatif n° 2 :

- l'autorisation délivrée, qui souffre d'imprécisions et contradictions relativement à l'assiette foncière du projet, méconnaît les articles R. 431-9 et R. 431-10 du code de l'urbanisme ;
- l'autorisation délivrée, qui concerne une surface de plancher de 10 818 m², aurait dû entraîner la saisine de l'autorité environnementale et la production d'une étude d'impact.

Par trois mémoires, enregistrés le 13 août 2021, le 15 décembre 2021 et le 24 janvier 2022, la SCCV Le Clos des Cèdres, représentée par Me Rosenfeld, conclut :

- à titre principal au rejet de la requête ;
- à titre subsidiaire au sursis à statuer sur le fondement de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme ;
- à titre infiniment subsidiaire au prononcé d'une annulation partielle sur le fondement de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme ;
- en tout état de cause, à ce que la somme de 5 000 euros soit mise à la charge du requérant au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que les moyens soulevés ne sont pas fondés.

Par trois mémoires, enregistrés le 21 septembre 2021, le 14 décembre 2021, et le 12 janvier 2022, la commune de Saint-Rémy-de-Provence, représentée par Me Petit, conclut :

- à titre principal au rejet de la requête ;
- à titre subsidiaire au sursis à statuer sur le fondement de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme ;
- à ce que la somme de 3 000 euros soit mise à la charge de la requérante sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir :

- à titre principal que la requête est irrecevable, en raison de la tardiveté du recours gracieux et faute pour le requérant d'apporter des éléments suffisamment précis de nature à établir que le projet porterait une atteinte directe aux conditions de jouissance de son bien ;
- à titre subsidiaire, les moyens ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces du dossier.

Par une ordonnance du 10 février 2022, la clôture de l'instruction a été prononcée avec effet immédiat, en application des articles R. 611-11-1 et R. 613-1 du code de justice administrative.

Vu :

- le code de la construction et de l'habitation ;
- 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. Terras, rapporteur public,
- et les observations de Me Desorgues, représentant le requérant, Me Corbalan représentant la commune de Saint-Rémy-de-Provence, et Me Cagnol représentant la SCCV Le Clos des Cèdres.

Considérant ce qui suit :

1. Sur un terrain d'assiette composé de plusieurs parcelles et situé au lieu-dit Le Château sur le territoire de la commune de Saint-Rémy-de-Provence, la société civile de construction vente (SCCV) Le Clos des Cèdres a été autorisée, par un arrêté du maire de cette commune, daté du 18 novembre 2020, à construire un ensemble immobilier de 152 logements, dont 138 en immeubles collectifs et 14 en villas individuelles. Deux permis modificatifs ont été successivement délivrés par le maire de Saint-Rémy-de-Provence à cette même société par deux arrêtés respectivement datés du 29 mars 2021 et du 25 octobre 2021. M. [REDACTED] demande l'annulation de ces trois arrêtés.

Sur la légalité du permis de construire initial, daté du 18 novembre 2020 :

2. Lorsqu'un permis de construire a été délivré en méconnaissance des dispositions législatives ou réglementaires relatives à l'utilisation du sol ou sans que soient respectées des formes ou formalités préalables à la délivrance des permis de construire, l'illégalité qui en résulte peut être régularisée par la délivrance d'un permis modificatif dès lors que celui-ci assure le respect des règles de fond applicables au projet en cause, répond aux exigences de forme ou a été précédé de l'exécution régulière de la ou des formalités qui avaient été omises. Les irrégularités ainsi régularisées ne peuvent plus être utilement invoquées à l'appui d'un recours pour excès de pouvoir dirigé contre le permis initial. Dans le présent jugement, les moyens tournés à l'encontre du permis de construire initial, que les permis de construire modificatifs délivrés régularisent, seront écartés, sans qu'il soit nécessairement rappelé qu'ils sont devenus inopérants contre le permis de construire initial.

3. En premier lieu, il résulte des dispositions des articles R. 423-1 et R. 431-5 du code de l'urbanisme qu'une demande de permis de construire doit seulement comporter, comme la déclaration préalable en vertu de l'article R. 431-35 du même code, l'attestation du pétitionnaire qu'il remplit les conditions définies à l'article R. 423-1, lui donnant qualité pour déposer cette demande. Les autorisations d'utilisation du sol, qui ont pour seul objet de s'assurer de la conformité des travaux qu'elles autorisent avec la législation et la réglementation d'urbanisme, étant accordées sous réserve du droit des tiers, il n'appartient pas à l'autorité compétente de vérifier, dans le cadre de l'instruction d'une déclaration ou d'une demande de permis, la validité de l'attestation établie par le demandeur. Les tiers ne sauraient donc soutenir utilement, pour contester une décision accordant une telle autorisation au vu de l'attestation requise, faire grief à

l'administration de ne pas en avoir vérifié l'exactitude. Toutefois, lorsque l'autorité saisie d'une telle déclaration ou d'une demande de permis de construire vient à disposer au moment où elle statue, sans avoir à procéder à une instruction lui permettant de les recueillir, d'informations de nature à établir son caractère frauduleux ou faisant apparaître, sans que cela puisse donner lieu à une contestation sérieuse, que le pétitionnaire ne dispose, contrairement à ce qu'implique l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme, d'aucun droit à la déposer, il lui revient de s'opposer à la déclaration ou de refuser la demande de permis pour ce motif.

4. Il ressort de l'imprimé de la demande de permis de construire initial, notamment de sa case n°8, que la pétitionnaire a attesté avoir qualité pour demander l'autorisation. Au vu de l'attestation requise, M. [REDACTED] ne saurait donc, pour contester le permis de construire initial, faire grief à l'administration de ne pas en avoir vérifié l'exactitude.

5. Toutefois, pour étayer le moyen, soulevé à l'encontre du permis de construire initial et tiré de ce que le maire ne pouvait ignorer que certaines des parcelles composant le terrain d'assiette étaient la propriété de la commune, le requérant verse au dossier une délibération en date du 23 mars 2021, postérieure au permis de construire initial, par laquelle le conseil municipal de Saint-Rémy-de-Provence autorise le maire de cette commune à vendre les parcelles communales à la SCCV le Clos des Cèdres. Par cette pièce, le requérant doit être regardé comme soutenant qu'à la date de signature du permis de construire initial, sans avoir à procéder à une instruction lui permettant de les recueillir, le maire disposait des informations faisant apparaître, sans contestation sérieuse, que la pétitionnaire ne disposait d'aucun droit à déposer sa demande sur une partie du terrain d'assiette.

6. Cependant, à supposer même que cette délibération induise qu'à la date de signature du permis de construire initial, le maire aurait été tenu de lui refuser l'autorisation demandée pour le motif sus-évoqué – ce qui, au demeurant, ne ressort pas des termes de cette délibération, laquelle motive, sur demande de la sous-préfète, l'intérêt général de cette vente apparemment déjà autorisée par une délibération en date du 28 juillet 2020 antérieure au permis de construire initial –, le défaut de qualité pour déposer la demande a été régularisé par l'attestation signée en case n°12 de l'imprimé de demande du permis de construire modificatif n°1, ce permis modificatif ayant été délivré le 29 mars 2021 postérieurement à la délibération précitée. Dans ces conditions, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article R. 423-1 doit être écarté.

7. En deuxième lieu, aux termes de l'article R. 423-50 du code de l'urbanisme : *« L'autorité compétente recueille auprès des personnes publiques, services ou commissions intéressés par le projet, les accords, avis ou décisions prévus par les lois ou règlements en vigueur. »*. Pour soutenir que l'autorisation en litige aurait été accordée en méconnaissance de ces dispositions, le requérant prétend que les avis émis par les services consultés seraient irréguliers, dès lors que rien au dossier ne justifierait qu'ils auraient été donnés postérieurement à la finalisation du dossier de demande.

8. Si deux services, la direction des services techniques de la commune et la communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles (CCVBA), ont demandé à la pétitionnaire de compléter sa demande les 8 et 15 juin 2020, la pétitionnaire pouvait parfaitement procéder aux compléments demandés en une seule fois, le 21 août 2020, ainsi que le mentionne l'arrêté en litige. Par ailleurs, aucune disposition légale ou réglementaire n'impose de préciser dans l'autorisation délivrée, ou à la pétitionnaire de justifier, la nature et la consistance des compléments apportés avant la délivrance de l'autorisation sollicitée. Alors qu'à l'exception de l'avis émis par ENEDIS, chacun des services consultés a émis son avis ou un avis complété

postérieurement au 21 août 2020, il ne ressort pas des pièces du dossier que ces services se seraient prononcés au vu d'un dossier incomplet, ou que le maire n'aurait pas eu connaissance de l'entier dossier modifié à la date de signature de l'arrêté en litige. La circonstance que les avis de la direction des services techniques et du SDIS soient favorables avec réserves est sans incidence sur le caractère complet du dossier sur lequel ces services se sont prononcés.

9. Certes, l'avis d'ENEDIS a été émis le 3 juillet 2020. Cependant, si les actes administratifs doivent être pris selon les formes et conformément aux procédures prévues par les lois et règlements, un vice affectant le déroulement d'une procédure administrative préalable, suivie à titre obligatoire ou facultatif, n'est de nature à entacher d'illégalité la décision prise que s'il ressort des pièces du dossier qu'il a été susceptible d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise ou qu'il a privé les intéressés d'une garantie, l'application de ce principe n'étant pas exclue en cas d'omission d'une procédure obligatoire, à condition qu'une telle omission n'ait pas pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte.

10. L'avis émis par ENEDIS porte sur la puissance de raccordement nécessaire à l'opération projetée et rien au dossier ne permet de supposer que le projet sur lequel cette société se serait alors prononcée aurait été très différent, s'agissant de son ampleur en logements et donc en besoin d'électricité, de l'opération envisagée par l'autorisation délivrée. Par suite, et dès lors que rien au dossier n'indique que les compléments apportés le 21 août 2020 auraient pu concerner un changement de la puissance de raccordement, il ne ressort pas non plus des pièces du dossier que l'illégalité tirée de ce que l'avis d'ENEDIS a été émis avant la finalisation complète du dossier de demande aurait été susceptible d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise ou aurait privé quiconque d'une garantie.

11. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article R. 423-50 doit être écarté.

12. En troisième lieu, l'article R. 423-54 du code de l'urbanisme dispose : « *Lorsque le projet est situé (...) dans les abords des monuments historiques, l'autorité compétente recueille l'accord (...) de l'architecte des Bâtiments de France.* ». Aux termes de l'article L. 621-30 du code du patrimoine : « *I. – Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords. // La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel. // II. – La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L. 621-31. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques. // En l'absence de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci. // La protection au titre des abords s'applique à toute partie non protégée au titre des monuments historiques d'un immeuble partiellement protégé. // (...)* ».

13. D'une part, le plan des servitudes d'utilité publique, formant le plan n° 6.2.b du plan local d'urbanisme de Saint-Rémy-de-Provence, ne répertorie aucun périmètre délimité par l'autorité administrative relatif à une protection des abords spécifique à un ou plusieurs monuments historiques de la commune, mais se borne à indiquer les cercles de 500 mètres autour de ces monuments historiques, et par suite, le périmètre maximal de chaque protection au titre des abords générée par la présence desdits monuments.

14. D'autre part, alors que, dans son avis du 27 octobre 2020 modifiant celui émis le 14 août 2020 avant que la pétitionnaire ne complète son dossier de demande, l'architecte des bâtiments de France a indiqué que le projet n'était pas situé dans le champ de visibilité d'un monument historique, le requérant ne verse au dossier aucun élément de nature à établir que le projet serait visible d'un monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci. Par suite, il n'établit pas que l'avis émis par l'architecte des bâtiments de France devrait être qualifié d'avis conforme, ni lier, en conséquence, l'autorité délivrant le permis de construire.

15. Dès lors, à supposer même que l'avis émis par l'architecte des bâtiments de France soit qualifié de défavorable au projet, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article R. 423-54 précité du code de l'urbanisme doit être écarté.

16. En quatrième lieu, la notice descriptive du projet mentionne qu'au rez-de-chaussée du bâtiment destiné à accueillir notamment des logements locatifs sociaux adaptés aux seniors, un local commun proposera à ces habitants certains services, tels qu'un relais de poste, un coiffeur ou une conciergerie. Alors qu'il ressort du plan général relatif au rez-de-chaussée de l'ensemble du projet que ledit local présente une superficie proche de celle des T1 voisins, la seule circonstance que ce local hébergera les services sus-évoqués ne suffit pas à le qualifier de local commercial, et le projet ne peut, par suite, être regardé comme créant un établissement recevant du public. Dès lors, le moyen tiré de ce qu'en méconnaissance des dispositions des articles R. 111-19-23 et R. 111-19-25 du code de la construction et de l'habitation, le permis en litige aurait été délivré sans avoir été précédé de la consultation de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité doit être écarté.

17. En cinquième lieu, aux termes de l'article R. 423-53 du code de l'urbanisme : *« Lorsque le projet aurait pour effet la création ou la modification d'un accès à une voie publique dont la gestion ne relève pas de l'autorité compétente pour délivrer le permis, celle-ci consulte l'autorité ou le service gestionnaire de cette voie, sauf lorsque le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu régleme de façon particulière les conditions d'accès à ladite voie. »*. S'il ressort des pièces du dossier que l'autorisation délivrée modifie l'accès sur le chemin Saint-Joseph, le requérant ne conteste pas que, comme le font valoir les défenderesses, ce chemin fait partie de la voirie communale. Par ailleurs, l'accès créé au nord du projet communique avec un parking existant, dont le requérant n'établit pas, à supposer même que ce parking soit regardé comme une voie publique, qu'il relèverait d'une autre autorité gestionnaire que la commune. Dans ces conditions, même si cet accès a, comme le fait valoir le requérant, « vocation à impacter l'avenue de la Libération », dont au demeurant il n'est pas davantage établi qu'elle relèverait d'une autre autorité gestionnaire que la commune, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article R. 423-53 précité ne peut qu'être écarté.

18. En sixième lieu, l'article R. 431-8 du code de l'urbanisme dispose : *« Le projet architectural comprend une notice précisant : // 1° L'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ; // 2° Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet : // a) L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ; // b) L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ; // c) Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain ; // d) Les matériaux et les couleurs des constructions ; // e) Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer ; // f) L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires »*

de stationnement. ». Aux termes de l'article R. 431-9 du même code : « Le projet architectural comprend également un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions. Ce plan de masse fait apparaître les travaux extérieurs aux constructions, les plantations maintenues, supprimées ou créées et, le cas échéant, les constructions existantes dont le maintien est prévu. // Il indique également, le cas échéant, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement.//(...) ». L'article R. 431-10 dudit code dispose : « 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. »

19. D'une part, la notice descriptive du terrain et de présentation architecturale du projet consacre son paragraphe 2 à l'état initial du terrain, en mentionnant, de manière générale, la végétation qui s'y trouve, son environnement proche et son environnement plus éloigné. Par ailleurs, le paragraphe « e » de cette même notice liste le nombre des arbres conservés, supprimés et plantés, cependant qu'un plan paysage intitulé bilan plantation/conservation/suppression des arbres et haies a été ajouté dans le permis de construire modificatif n°2. Ce même permis de construire modificatif n°2 a également modifié la pièce PC 7-8 en la transformant en deux pièces distinctes pièces PC7 et PC8 et en y ajoutant de nombreuses photographies situant le terrain dans son environnement proche et lointain, dont les angles de prises de vues sont portés sur des plans de repérage. Contrairement à ce que soutient le requérant, le dossier de demande comprend également, en pièce PC6 intitulée « perspectives d'ambiance », un document graphique donnant, sous trois angles indiqués sur un plan de repérage, l'impact visuel du projet. Dans ces conditions, à supposer même que le dossier de demande du permis de construire initial ait été incomplet ou insuffisant au regard des documents relatifs à l'état initial du terrain, aux documents photographiques et au document graphique exigés par les articles R. 431-8 et R. 431-10 du code de l'urbanisme, le moyen tiré de la méconnaissance de ces dispositions doit être écarté, comme devenu inopérant depuis la délivrance du permis de construire modificatif n°2.

20. D'autre part, le requérant énumère des insuffisances du dossier qui tiendraient au contenu succinct des informations liées d'une part au réseau d'adduction et d'assainissement, notamment s'agissant de la capacité de la station d'épuration, d'autre part au plan des réseaux humides qui n'indiquerait ni les exutoires des eaux usées ni les postes de refoulement et relèvement éventuellement nécessaires, également à la situation, sur le terrain d'assiette, du poste de distribution d'électricité permettant la puissance de raccordement nécessitée par le projet, au mode d'éclairage public, au cahier des charges à mettre en place pour pallier les contraintes et nuisances du quotidien s'agissant des ordures ménagères. Cependant, les dispositions précitées de l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme ne sont pas susceptibles de fonder en droit les incomplétudes du dossier alléguées par le requérant. Par ailleurs, si le requérant invoque également à leur sujet l'article R. 431-9 du même code, ces dispositions imposent seulement au pétitionnaire de faire figurer les points de raccordement du projet aux réseaux publics, lesquels

apparaissent dans le plan de masse dit « Réseaux Humides ».

21. Par ailleurs, il ressort de l'autorisation délivrée que, reprenant l'avis émis par la société ENEDIS, elle prescrit, sur le terrain d'assiette du projet, la création d'un poste de distribution public d'électricité, permettant la puissance de raccordement de 712 kVa triphasé nécessaire au projet. Le requérant ne verse au dossier aucun élément de nature à établir qu'en raison de ses caractéristiques, le transformateur ainsi imposé par le permis de construire en litige aurait vocation à alimenter d'autres habitants que ceux qui s'installeront dans le périmètre de l'autorisation délivrée après sa réalisation. Ainsi, en dépit de l'emploi de l'épithète « public » qualifiant la création nécessaire du poste de distribution électrique, il ne ressort pas des pièces du dossier que l'ouvrage électrique prescrit revêtirait un quelconque caractère d'intérêt général pour les autres habitants de la commune en contribuant à satisfaire leurs besoins en la matière. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme en ce que la commune n'indiquerait pas qui prendrait à sa charge le renforcement du réseau public d'électricité, ni dans quel délai, ne peut qu'être écarté.

22. En septième lieu, l'administration ne peut assortir une autorisation d'urbanisme de prescriptions qu'à la condition que celles-ci, entraînant des modifications sur des points précis et limités et ne nécessitant pas la présentation d'un nouveau projet, aient pour effet d'assurer la conformité des travaux projetés aux dispositions législatives et réglementaires dont l'administration est chargée d'assurer le respect.

23. Il ressort de l'arrêté de permis de construire en litige qu'il a été assorti de prescriptions reprises des avis émis notamment par la direction des services techniques, la régie intercommunale de l'eau et de l'assainissement et de l'architecte des bâtiments de France.

24. Les premières indiquent que le réseau d'irrigation devra être réétudié et que le projet de division « n'est pas acceptable en l'état ». Les secondes indiquent les travaux sur les réseaux d'eau potable et d'assainissement à effectuer pour les besoins du projet, alors que l'avis favorable émis le 13 novembre 2020 par la régie intercommunale précise que les raccordements directs sur les réseaux publics sont possibles tant pour le réseau d'eau potable que pour le réseau d'assainissement, et permet donc de supposer que la mention de cet avis selon laquelle le réseau d'assainissement n'aurait pas une capacité suffisante ne concerne pas le réseau public, mais le réseau envisagé par la pétitionnaire. Il ne ressort ainsi ni des unes, ni des autres qu'elles concerneraient autre chose que des points techniques, précis et limités ne nécessitant pas la présentation d'un nouveau projet.

25. Quant aux prescriptions reprises de l'avis émis par l'architecte des bâtiments de France le 14 août 2020, déclarées maintenues par les arrêtés portant permis de construire modificatifs n°1 et n°2, elles relèvent que : *« le projet se réfère aux anciens « mas », cependant, ce modèle rural n'est pas adapté à la densité du projet. Il convient de se donner d'autres modèles plus urbains, de maisons de ville, susceptibles de répondre au mieux aux problématiques d'un quartier. »*. Il résulte de ces termes que, contrairement à ce que soutient le requérant, ces prescriptions visent moins à la transformation du projet qu'à ce qu'il soit présenté de façon plus conforme à sa nature urbaine. Il résulte d'ailleurs tant du permis de construire modificatif n° 1 dont l'objet est « d'intégrer les évolutions du projet répondant aux recommandations (...) exposées dans l'avis du 14 août 2020 de l'architecte des bâtiments de France et aux prescriptions reprises dans l'article 2 de l'arrêté de permis de construire délivré le 18 novembre 2020 », que du permis de construire modificatif n°2 que, dans les avis émis sur ces demandes de permis de construire modificatifs, l'architecte des bâtiments de France a indiqué que les projets modifiés n'appelaient pas d'observation.

26. Dans ces conditions, le moyen tiré de ce que les prescriptions assortissant l'autorisation en litige étaient d'une importance telle qu'elles auraient dû entraîner le refus de l'autorisation sollicitée ne peut qu'être écarté. A le supposer soulevé relativement aux réseaux d'eau potable et d'assainissement, il en va de même du moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme pour les motifs exposés au point 24.

27. En huitième lieu, d'une part, l'article 1AUh5 du règlement du plan local d'urbanisme communal, relatif à l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale, dispose que s'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent « *Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site, et des paysages en cohérence avec l'opération d'aménagement et de programmation thématique patrimoine.* ». Ces dispositions ont le même objet que celles, également invoquées par le requérant, de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme et posent des exigences qui ne sont pas moindres. Dès lors, c'est par rapport aux dispositions du règlement du plan local d'urbanisme que doit être appréciée la légalité de la décision attaquée. D'autre part, pour apprécier si un projet de construction porte 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, 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.

28. Il ressort des pièces du dossier que l'environnement dans lequel est envisagé le projet se caractérise par sa proximité avec le centre historique de la commune et un bâti, qui, s'il est composé principalement de maisons individuelles, comprend également de petits immeubles en R+1 ou R+2, au nord un parc de stationnement et au sud un entrepôt. L'environnement du projet ne présente ainsi pas une qualité particulière. Alors que le projet est composé de bâtiments en R+2 et de villas en R+1, il ne ressort pas des pièces du dossier, notamment de la pièce PC-6 « Insertion graphique du projet dans le paysage », telle que modifiée dans le dossier du permis de construire modificatif n°2, et présentant la perspective du projet depuis l'angle sud-est vers le centre du bourg et depuis l'angle nord-est, que le projet de construction porterait atteinte au caractère et à l'intérêt du paysage et des lieux environnants. Les pièces versées au dossier n'établissent pas qu'en égard à la densité, la localisation et la configuration du projet, le maire de Saint-Rémy-de-Provence aurait, en délivrant l'autorisation en litige, méconnu les dispositions précitées. Si, par ailleurs, le requérant prétend qu'aucune précision n'aurait été donnée sur le choix et de l'emploi des matériaux des façades, il ressort de la notice architecturale afférente à la demande de permis de construire modificatif n° 2 qu'y figurent, d'une part, un tableau récapitulant les matériaux et couleurs des constructions utilisés, souvent repris du nuancier communal, et, d'autre part, la précision selon laquelle « les couleurs et matériaux de parement de façades mis en œuvre seront présentés à l'architecte des bâtiments de France et au service de l'urbanisme, pour approbation, au cours de la réalisation du chantier ». Alors que le requérant n'indique pas en quoi ces choix ne concourraient pas à la qualité architecturale du projet ou compromettraient son insertion dans le site, les moyens tirés du non-respect de l'article 1AUh5 et de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme doivent être écartés.

29. En neuvième 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.* ».

30. D'une part, en se bornant à faire part de plusieurs interrogations relatives à la gestion des eaux pluviales et de leur ruissellement sur le terrain d'assiette du projet, et à citer la notice hydraulique qui a précisément pour objet de dimensionner le dispositif prévu pour prévenir le risque hydraulique, le requérant ne fournit aucun élément de nature à montrer que ce dispositif, tel que modifié par le permis de construire modificatif n°2, serait insuffisant à prévenir les risques soulevés. Dès lors, il n'établit pas qu'en délivrant l'autorisation sollicitée le maire de Saint-Rémy-de-Provence aurait commis une erreur manifeste d'appréciation de ce risque au regard des dispositions précitées.

31. D'autre part, même si la notice descriptive du projet dans sa version modifiée relative à l'arrêté délivrant le permis de construire modificatif n°2 continue de n'évoquer qu'un seul accès du projet à une voie publique, en l'occurrence le chemin Saint Joseph, il ressort des pièces du dossier, notamment du plan paysage afférent au permis de construire modificatif n°2, qu'un autre accès est prévu au nord du projet sur un parking public communal existant et jouxtant un autre projet de parking public, et qu'ainsi la voie interne prévue au projet reliera l'accès au parking et l'accès au chemin Saint Joseph. Compte tenu de ce qu'outre l'étude de circulation versée au dossier, la pétitionnaire fait valoir, sans être utilement contredite, qu'une partie du terrain d'assiette du projet est actuellement utilisée comme parking sauvage d'une contenance approximative de deux cents véhicules et que le parking existant en contient une centaine, il ne ressort pas des pièces du dossier que le projet, qui crée 283 places de stationnement, induira sur le chemin de Saint-Joseph un accroissement de la circulation tel que l'accès sur ce chemin, par ailleurs à sens unique et d'une largeur minimale de 3,9 mètres, serait de nature à porter atteinte à la sécurité publique. En outre, et quand bien même le dossier de demande n'aurait jamais fait état d'autres voies que le chemin Saint-Joseph, il ressort des pièces versées au dossier comme de la consultation du site Géoportail, accessible tant au juge qu'aux parties, que le flux de circulation trouvera également à s'écouler par deux autres voies, le chemin de Canto Cigalo et l'avenue Jean de Servières.

32. Si le requérant soutient ensuite que, compte tenu de l'importance du projet, la largeur de sa voie interne serait également de nature à porter atteinte à la sécurité publique, il ressort des pièces du dossier que le permis de construire modificatif n°2 porte à 6 mètres la largeur de cette voie interne. Dans ces conditions, le moyen tiré, pour ce motif, de la méconnaissance de l'article R. 111-2 précité ne peut qu'être écarté. En tout état de cause, il en va de même du moyen tiré du non-respect de l'article AU8 du règlement du plan local d'urbanisme relatif à la largeur des voies nouvelles créées à l'occasion d'un projet, alors que cet article ne concerne pas les voies internes au projet, mais seulement les voies de desserte, c'est-à-dire, selon la définition donnée par la disposition elle-même, l'infrastructure carrossable située hors de l'unité foncière.

33. Si, par ailleurs, le requérant se prévaut d'une phrase de la délibération adoptée le 23 mars 2021 par le conseil municipal indiquant « les travaux de renforcement des réseaux d'eau potable et d'assainissement programmés permettront de sécuriser le maillage de l'opération », ces seuls termes n'établissent pas une insuffisance desdits réseaux, alors que, comme déjà indiqué au point 24 du présent jugement, la régie de l'eau et de l'assainissement intercommunale a émis un avis favorable aux raccordements du projet, en précisant notamment que chacun des réseaux afférents au projet se raccorderait directement aux réseaux publics. Dès lors, il ne ressort pas des pièces du dossier qu'en délivrant l'autorisation sollicitée le maire de Saint-Rémy-de-Provence aurait commis, au regard de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme précité, une erreur manifeste d'appréciation relative à une atteinte à la salubrité publique.

34. En dixième lieu, si l'article DG5 des dispositions générales du plan local d'urbanisme décrit les exigences à respecter relativement à la conception des aires de retournement, il ne ressort pas des pièces du dossier que l'aire de retournement prévue au projet, telle qu'elle figure notamment au plan de masse général du dossier du permis de construire modificatif n° 2, ne les respecterait pas. Contrairement à ce que soutient le requérant, l'arrêté de permis de construire, reprenant l'avis du service d'incendie et de secours, prescrit la réalisation d'un point d'eau incendie, dont il donne les caractéristiques. Par suite, le moyen tiré de ce que les dispositions générales du plan local d'urbanisme relatives à la proximité du point d'eau incendie par rapport au bâtiment ne seraient pas respectées ne peut qu'être écarté.

35. En onzième lieu, pour les mêmes raisons que celles exposées au point 31 ci-dessus, le moyen tiré du non-respect de l'article AU8 en ce que les accès au projet seraient insuffisants ne peut qu'être écarté, étant précisé que si le requérant réitère dans ses écritures que l'accès au nord depuis l'avenue de la Libération n'apparaît pas dans les autorisations délivrées, celles-ci ne peuvent concerner un accès extérieur au terrain d'assiette du projet.

36. En douzième lieu, le projet ne prévoyant, contrairement à ce que soutient le requérant, aucune surface commerciale, il n'est pas fondé à soutenir que les articles 1AUh1 et 1AUh2 du règlement du plan local d'urbanisme seraient méconnus.

37. En treizième lieu, l'article DP-U AU4 du règlement du plan local d'urbanisme limite à 1,8 mètres la hauteur totale des clôtures. Il ne ressort pas des pièces du dossier, notamment de ses plans de coupe, que cette hauteur ne serait pas respectée, alors que, par ailleurs, le projet privilégie manifestement des clôtures formées de haies vives, que ce soit sur les limites extérieures du terrain d'assiette du projet ou, en tout état de cause, sur les limites entre les diverses propriétés prévues au sein du terrain d'assiette du projet. Dès lors, le requérant n'est pas fondé à soutenir qu'en l'absence de toute précision sur la hauteur des clôtures, le permis en litige méconnaîtrait l'article précité.

38. En quatorzième lieu, le requérant ne cite aucune disposition textuelle du code de l'urbanisme à l'appui de ses dires selon lesquels le projet méconnaîtrait des « dispositions réglementaires applicables » en ce qu'il ne prévoirait pas d'ascenseur au parking en sous-sol, et que les portes fenêtres seraient trop étroites pour le passage d'un fauteuil roulant. Alors que, d'une part, le permis de construire a seulement pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles d'urbanisme et non, en principe, sa conformité aux autres réglementations, dont, hors du cas des établissements recevant du public et des immeubles de grande hauteur, celle résultant du code de la construction et de l'habitation, d'autre part, le dossier du permis de construire comprend une notice accessibilité Personnes à Mobilité Réduite indiquant que l'ensemble des maisons individuelles et bâtiments collectifs répondra aux dispositions de la réglementation relative à l'accessibilité handicapés, le moyen sus-évoqué ne peut qu'être écarté.

39. En quinzième lieu, l'article 1AUh4 du règlement du plan local d'urbanisme limite à 11 m la hauteur maximale au faîtage des constructions dans le secteur d'implantation du projet. En se bornant à relever que le faîtage du bâtiment 7 culmine à 10,98 m par rapport au terrain naturel, et à prétendre qu'en raison des modifications apportées à ses plans la pétitionnaire devrait justifier du respect des dispositions précitées, le requérant n'assortit pas son moyen des précisions suffisantes permettant d'en apprécier la portée et le bien-fondé.

40. En seizième lieu, le même article 1AUh4 dispose, s'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, qu'en secteur 1AUha « *Les constructions doivent s'implanter en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'une*

construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à 3 mètres. ». Il ressort du plan de repérages des clôtures joint au PCM1 et de son annexe que les jardins privatifs des maisons individuelles sont principalement séparés par une clôture simple de type bambou. S'il ressort de ce plan que quelques rares clôtures, composées de murets de 75 cm de haut surmontés de grilles, ont été prévues à moins de trois mètres des limites séparatives de l'assiette foncière, ces murets ne peuvent être regardés comme des constructions pour l'application des dispositions précitées. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions précitées doit être écarté.

41. En dix-septième lieu, aux termes de l'article 1AUh6, *« 30 % de l'unité foncière doit être traitée en espace libre tel que défini dans le lexique du présent règlement d'urbanisme ».*

42. Il ressort des pièces du dossier que, depuis la délivrance du permis de construire modificatif n° 2 qui a, entre autres, réduit la surface de l'unité foncière du projet, celle-ci s'élève à 18 397 m² au total, y compris le lot 19 devant être rétrocédé à la commune. Par suite, les espaces libres doivent atteindre une superficie minimale de 5 519 m². Pour faire apparaître ces espaces libres, la pièce intitulée « Schéma espaces libres de pleine terre » jointe au dossier du permis de construire modificatif n°2 délimite en rouge l'emprise du projet, y compris ses sous-sols enterrés, dont le requérant n'établit pas le caractère erroné en se bornant à dire, sans illustrer son propos par le moindre exemple, que seraient pris en compte des espaces situés au-dessus de l'emprise des parkings en sous-sol ou que des espaces plantés sur dalle seraient nombreux. Ce schéma indique que les espaces libres du projet recouvrent une superficie totale de 5 529 m². Par suite, à supposer même qu'aux stades du permis de construire initial et du permis de construire modificatif n°1, ces espaces libres aient été insuffisants du fait de rétrocessions autres à effectuer auprès de la commune – ce qui ne ressort pas des pièces du dossier, alors que les autorisations délivrées sont des permis de construire valant division, dont la légalité doit être appréciée au regard de l'unité foncière existant au jour de la délivrance du permis de construire conformément à l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme – le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions précitées de l'article 1AUh6 ne peut qu'être écarté.

43. En dix-huitième lieu, il résulte de l'article L. 151-2 du code de l'urbanisme, et des articles L. 151-6, L. 151-8 et L. 151-9 du même code qu'une autorisation d'urbanisme ne peut être légalement délivrée si les travaux qu'elle prévoit sont incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) d'un plan local d'urbanisme (PLU) et, en particulier, en contrariant les objectifs.

44. Aux termes du paragraphe 1.2 « Enjeux/Objectifs » de l'OAP n°1 Les Cèdres, la commune vise à : *« - permettre le maintien et l'accueil des Saint-Rémois au sein d'un espace urbain optimisé en programmant un développement mixte de l'habitat répondant aux besoins des jeunes, des petits ménages et des seniors (logements plus petits, financièrement accessibles) ;// - aménager un vrai espace de stationnement à proximité du centre-ville, calibré aux besoins. ».*

45. Il ressort des pièces du dossier, notamment de la notice descriptive, que l'autorisation en litige propose 93 logements en accession libre dont 35 destinés à des prix maîtrisés, 21 logements en locatifs intermédiaires, ainsi que 38 logements sociaux dont 21 destinés à des seniors et 17 à des familles. Le permis de construire attaqué répond ainsi à l'objectif visé par l'OAP de développer un habitat mixte permettant le maintien et l'accueil des Saint-Rémois sur la commune, sans compromettre ni contrarier celui tenant à l'aménagement, à proximité du centre-ville, d'un véritable espace de stationnement, avec lequel d'ailleurs il communique par son accès nord.

46. Le permis de construire en litige est ainsi compatible avec les objectifs visés par l'OAP, mais également avec les principes d'aménagement qu'elle préconise. En effet, dans son paragraphe 1.3, cette OAP indique, s'agissant de la qualité urbaine du projet, que « *Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux aGourbinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.// La hauteur des constructions est limitée au R+2, avec un étage d'attique, en cohérence avec l'habitat de ville présent aux alentours.* », et s'agissant du paysage, qu' « *une réflexion doit être menée pour préserver le cône de vue nord-sud sur les Alpilles* ». Comme il a été dit au point 28 ci-dessus, il ne ressort pas des pièces du dossier, notamment de la notice descriptive et architecturale afférente à la demande de permis de construire modificatif n° 2 et de la pièce PC-6 « Insertion graphique du projet dans le paysage », afférente à ce même permis de construire modificatif n°2 et présentant la perspective du projet depuis l'angle sud-est vers le centre du bourg, et depuis l'angle nord-est vers les Alpilles, que, le projet, qui respecte les préconisations sur la hauteur en R+2 des bâtiments projetés, créerait à proximité immédiate du centre historique de la commune et des Alpilles, comme soutient le requérant, une « verrue dans la ville » ou endommagerait gravement la vue sur les Alpilles. La densification liée au projet correspond, avec les 152 logements projetés, au potentiel de 150 logements envisagé par l'OAP. S'agissant des espaces verts et naturels, il ne ressort pas des pièces du dossier que la continuité naturelle Est-Ouest, support de la trame verte communale que l'OAP veut préserver et conforter, serait compromise par le projet. Si l'OAP indique que « *Le développement du secteur est conditionné à l'amélioration des accès et de la desserte au Nord du site.// Le projet devra prévoir un nouvel accès sécurisé depuis l'Avenue de la Libération, duquel sera créée une voie de desserte Nord/Sud. L'accès existant situé au Sud du site permettra également de desservir cette nouvelle voie* », le permis de construire en litige ne constitue qu'une partie du projet poursuivi par l'OAP, laquelle ne prévoit pas que les deux objectifs qu'elle poursuit soient mis en œuvre par un seul aménageur. Dans ces conditions, le moyen tiré de ce que l'autorisation d'urbanisme en litige ne pouvait être légalement délivrée dès lors que les travaux qu'elle prévoit seraient incompatibles avec l'OAP n° 1 les Cèdres doit être écarté.

Sur la légalité du permis de construire modificatif n°1, daté du 29 mars 2021 :

47. En premier lieu, le requérant n'établissant pas l'illégalité du permis de construire initial, il n'est pas fondé à invoquer, par voie d'exception, l'illégalité de cette décision à l'encontre du permis de construire modificatif n° 1.

48. En deuxième lieu, pour les mêmes motifs que ceux exposés aux points 12 à 15 ci-dessus, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article R. 423-54 du code de l'urbanisme doit être écarté.

49. En troisième lieu, pour les mêmes motifs que ceux exposés au point 16 ci-dessus, le moyen tiré de la méconnaissance des articles R. 111-19-23 et R. 111-19-25 du code de la construction et de l'habitation doit être écarté.

50. En quatrième lieu, 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.

51. Le requérant fait valoir, d'une part, que le dossier du permis de construire modificatif en litige ne décrit pas le parement en pierre dont la notice descriptive et architecturale fait état dans les matériaux utilisés, d'autre part, que plusieurs styles architecturaux seraient utilisés dans le projet, ensuite que le pétitionnaire a précisé dans sa demande que « les couleurs et matériaux de parements de façade mis en œuvre seront présentés à Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France et au service instructeur de l'Urbanisme, pour approbation, au cours de la réalisation du chantier », enfin que la représentation graphique de la pièce « PCM PC5 B2 ELEVATIONS BATIMENTS 1 2 » ne correspond pas avec la pièce « Carnet A3 de maçonnerie PCM CARNET A3 MAÇONNERIE ». Cependant, et contrairement à ce qu'il prétend, il ne ressort pas de ces éléments qu'ils auraient été de nature à fausser l'appréciation portée par l'autorité administrative sur la conformité du projet à la réglementation applicable.

Sur la légalité du permis de construire modificatif n°2, daté du 25 octobre 2021 :

52. En premier lieu, alors que le requérant n'étaye en rien son affirmation selon laquelle la surface de plancher du projet serait de 10 818 m² et non de 9 700 m² comme indiqué dans l'arrêté attaqué, ainsi d'ailleurs que dans le permis de construire initial et le permis de construire modificatif n°1, les moyens tirés de ce qu'en raison de cette superficie prétendue la pétitionnaire aurait dû produire une étude d'impact et l'autorité environnementale aurait dû être saisie ne peuvent qu'être écartés.

53. En deuxième lieu, le requérant allègue que des imprécisions affecteraient la nouvelle superficie du terrain d'assiette du projet en raison d'une différence de 6 m² portant sur le lot n° 20 retiré du terrain d'assiette, ainsi que celle du lot n°19 à rétrocéder à la commune, dont il conteste la diminution de 92 m². Alors que les plans afférents au permis de construire modificatif n°2 attaqué sont cotés et ne peuvent par suite être regardés comme irréguliers au regard des articles R. 431-9 et R. 431-10 du code de l'urbanisme évoqués par le requérant et cités au point 18 du présent jugement, il ne ressort pas des pièces du dossier que les imprécisions alléguées seraient de nature à avoir faussé l'appréciation portée par l'autorité administrative sur la conformité du projet à la réglementation applicable.

54. Il résulte de tout ce qui précède, et sans qu'il soit besoin de statuer sur les fins de non-recevoir soulevées par la commune, que M. [REDACTED] n'est pas fondé à demander l'annulation des trois permis de construire délivrés le 18 novembre 2020, le 29 mars 2021 et le 25 octobre 2021 par le maire de Saint-Rémy-de-Provence à la SCCV Le Clos des Cèdres. Par voie de conséquence, et en tout état de cause, ses conclusions à fin d'injonction doivent être également rejetées.

Sur les frais liés au litige :

55. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de la commune de Saint-Rémy-de-Provence ou de la société pétitionnaire, qui ne sont pas parties perdantes dans la présente instance, la somme demandée par le requérant sur ce fondement. Dans les circonstances de l'espèce, et sur le même fondement, il n'y a pas lieu de mettre à la charge de M. [REDACTED] les sommes que réclament la commune de Saint-Rémy-de-Provence et la SCCV Le Clos des Cèdres au titre des frais d'instance.

D E C I D E :

.

Article 1^{er} : La requête de _____ est rejetée.

Article 2 : Les conclusions présentées par la commune de Saint-Rémy-de-Provence et par la SCCV Le Clos des Cèdres au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à _____ à la commune de Saint-Rémy-de-Provence et à la SCCV Le Clos des Cèdres.

Délibéré après l'audience du 8 septembre 2022, à laquelle siégeaient :

- Mme Hogedez, présidente,
 - Mme Busidan, première conseillère,
 - M. Peyrot, premier conseiller,
- assistés de M. Alloun, greffier.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 22 septembre 2022.

La rapporteure,

La présidente,

signé

signé

H. Busidan

I. Hogedez

Le greffier,

signé

S. Alloun

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,

Le greffier,