

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE CLERMONT-FERRAND**

N° 2100802

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. et Mme DE REMACLE et autres

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Christophe Nivet
Rapporteur

Le tribunal administratif de Clermont-Ferrand

Nathalie Luyckx
Rapporteuse publique

(2^{ème} chambre)

Audience du 7 décembre 2023
Décision du 21 décembre 2023

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire enregistrés les 16 avril 2021 et 17 décembre 2021, M. et Mme Christian et Sylvia de Remacle, M. François-Dominique de la Rouzière, M. Clément de la Rouzière, Mme Rozenn Michels et M. et Mme Didier et Marie Franck, représentés par la SCP Berenger Blanc Burtez-Doucede, Me Burtez-Doucede, demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 26 novembre 2020 par lequel le maire de la commune de Mozac a accordé un permis de construire à la société Atrium pour la réalisation d'un ensemble immobilier comprenant des commerces, restaurants, services et bureaux ainsi qu'un parc de stationnement souterrain sur un terrain situé rue Jean Zay à Mozac ainsi que la décision implicite rejetant leur recours gracieux ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Mozac la somme de 5 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Les requérants soutiennent que :

- la requête est recevable dès lors qu'ils justifient du caractère régulier de l'occupation ou de la détention de leurs biens et d'un intérêt pour agir suffisant ;
- l'arrêté attaqué est entaché d'un vice de procédure tenant à l'absence de nouvelle consultation des services postérieurement à la production de nouvelles pièces par le pétitionnaire ;
- il est irrégulier dès lors que le dossier de demande de permis de construire ne fait pas apparaître l'ensemble de la végétation existante sur le terrain d'assiette ;
- il est irrégulier en l'absence, au dossier de demande de permis de construire, de plan relatif aux modalités de raccordement du bâtiment aux réseaux ;

- il méconnaît l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme dès lors que le dossier de demande de permis de construire ne comporte pas la décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas dispensant le projet d'évaluation environnementale ;

- il méconnaît également l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme dès lors que le dossier de demande de permis de construire ne comporte pas le document établi par un contrôleur technique ;

- il est irrégulier en l'absence, au dossier de demande de permis de construire, des plans prévus au titre de la réglementation sur la sécurité incendie et l'accessibilité des personnes handicapées en application de l'article R. 111-19-18 du code de la construction et de l'habitation ;

- il méconnaît l'article L. 425-3 du code de l'urbanisme dès lors que l'aménagement intérieur n'était pas connu lors du dépôt du permis de construire et que l'arrêté ne mentionne pas l'obligation de demander et d'obtenir une autorisation complémentaire au titre de l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation avant l'ouverture au public ;

- il méconnaît l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme dès lors que la demande de permis nécessitait une extension de la capacité du réseau d'électricité et que l'autorité n'était pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public les travaux devaient être exécutés ;

- il méconnaît l'article UI2 du règlement de zone du plan local d'urbanisme de la commune qui n'autorise que les seules constructions liées aux activités artisanales et industrielles autorisées dans la zone et celles réalisées pour les besoins des personnes exerçant une activité dans la zone ;

- il méconnaît l'article UI13 du règlement de zone du plan local d'urbanisme de la commune relatif au traitement des espaces libres et des plantations ;

- il méconnaît les articles R. 111-2 du code de l'urbanisme et UI3 du règlement de zone du plan local d'urbanisme dès lors que le projet présente un risque pour la sécurité des usagers et des tiers au regard des conditions de circulation automobile.

Par un mémoire en défense, enregistré le 10 novembre 2021, la commune de Mozac, représentée par Me Marion de la SCP Teillot & associés, conclut au rejet de la requête, au besoin après avoir fait application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, et à ce que soit mis à la charge des requérants le versement d'une somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient :

- à titre principal, que la requête est irrecevable en raison de l'absence d'intérêt pour agir des requérants ;

- à titre subsidiaire, que les autres moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.

Par des mémoires en défense, enregistrés le 2 décembre 2021 et le 30 septembre 2022 (non communiqué), la société Atrium, représentée par Me Payet-Morice, conclut au rejet de la requête, au besoin après avoir fait application des articles L. 600-5 et L. 600-5-1 du code de l'urbanisme et à ce que soit mis à la charge des requérants le versement d'une somme de 10 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, ainsi que les dépens.

Elle soutient :

- à titre principal, que la requête est irrecevable en raison de l'absence d'intérêt pour agir des requérants ;

- à titre subsidiaire, que le moyen tiré de l'absence de nouvelle consultation des services postérieurement à la production de nouvelles pièces par le pétitionnaire est inopérant ;

- que le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme est également inopérant ;
- et que les autres moyens soulevés par le requérant ne sont pas fondés.

Par ordonnance du 8 septembre 2022, la clôture d'instruction a été fixée au 3 octobre 2022.

Par un courrier du 13 octobre 2023, les parties ont été invitées, en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, à présenter leurs observations sur la possibilité de régulariser des vices susceptibles d'entacher le permis de construire attaqué.

Par un courrier, enregistré le 19 octobre 2023, la société Atrium a présenté des observations sur cette possibilité de régularisation.

Un mémoire a été enregistré le 21 novembre 2023 pour la société Loca Park, représentée par Me Payet-Morice, soit postérieurement à la clôture d'instruction et n'a pas été communiqué.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de la construction et de l'habitation ;
- le code de l'environnement ;
- le code de l'urbanisme ;
- l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » ;
- 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 M. Nivet,
- les conclusions de Mme Luyckx, rapporteure publique,
- et les observations de Me Makhlouche, représentant la commune de Mozac, et de Me Payet-Morice, représentant les sociétés Atrium et Loca Park.

Considérant ce qui suit :

1. Par un arrêté du 26 novembre 2020, le maire de la commune de Mozac a accordé un permis de construire à la société Atrium pour la réalisation d'un ensemble immobilier comprenant des commerces, restaurants, services et bureaux ainsi qu'un parc de stationnement souterrain sur un terrain situé rue Jean Zay à Mozac. M. et Mme de Remacle et autres requérants ont formé un recours administratif auprès de la commune de Mozac par courrier du 15 décembre 2020. Par un arrêté du 9 mai 2023, le maire de la commune de Mozac a transféré le permis de construire, initialement délivré à la société Atrium, à la société Loca Park qui est alors devenue seule titulaire du permis de construire en litige. Par la présente requête, les requérants demandent au tribunal l'annulation de l'arrêté du 26 novembre 2020 ainsi que de la décision implicite de rejet de leur recours administratif.

Sur la fin de non-recevoir tirée de l'absence d'intérêt pour agir :

2. L'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme prévoit que : « *Une personne autre que l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le présent code que si la construction, l'aménagement ou le projet autorisé sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement (...)* ».

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

4. Il ressort des pièces du dossier que, contrairement à ce que soutiennent la commune et la société en défense, les parcelles des premiers requérants, cadastrées n° 143, n° 144 et n° 145, sont situées à proximité immédiate du terrain d'assiette du projet. Les requérants invoquent, au titre des atteintes susceptibles d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation et jouissance de leur bien, l'augmentation de la circulation générée par le projet, les nuisances sonores et olfactives et l'atteinte à leur cadre de vie. Au regard de la nature et de l'importance du projet, qui consiste en la réalisation d'un ensemble immobilier comprenant des commerces, restaurants, services et bureaux ainsi qu'un parc de stationnement, les requérants disposent d'un intérêt pour agir suffisant à l'encontre de l'arrêté litigieux. La fin de non-recevoir opposée en défense doit, dès lors, être écartée.

Sur les conclusions à fins d'annulation :

5. En premier 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* ».

6. Les requérants soutiennent que la décision est illégale dès lors que les avis rendus par la division routière départementale Clermont Limagne le 30 janvier 2020 et par la direction départementale des territoires le 4 février 2020 sont antérieurs à la production de nouvelles pièces par le pétitionnaire et que ces pièces n'ont pas été soumises à l'avis de ces deux services. Ils n'apportent toutefois, au soutien de leurs allégations, aucun élément permettant d'apprécier en quoi ces pièces complémentaires fournies par le pétitionnaire auraient pu modifier l'avis déjà émis par ces services. Par suite, le moyen tiré de l'absence de nouvelle consultation des services suite à la production de pièces complémentaires doit être écarté.

7. En deuxième lieu, d'une part, aux termes de l'article R. 431-8 du code de l'urbanisme : « *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 ; / (...) 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* ».

8. 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.

9. Les requérants soutiennent que le projet méconnaît l'article R. 431-8 précité dès lors que plusieurs arbres sont implantés sur le terrain et ne sont pas répertoriés au sein du dossier de demande de permis de construire. S'il est vrai que le plan de masse ne fait apparaître que trois arbres existants et que la notice descriptive du dossier de demande de permis de construire prévoit que quatre arbres seront replantés, le dossier de demande de permis de construire comprend des photographies du bâtiment à démolir qui permettent d'identifier les arbres présents sur la parcelle et identifiés par les requérants. En conséquence, les insuffisances entachant le dossier sur ce point n'ont pas été de nature à fausser l'appréciation portée par l'autorité administrative sur la conformité du projet à la réglementation applicable. Par suite, cette branche du moyen tiré de l'incomplétude du dossier au regard de l'article R. 431-8 du code de l'urbanisme doit être écartée.

10. D'autre part, aux termes de l'article R. 431-9 du code de l'urbanisme : « *Le projet architectural comprend également un plan de masse des constructions à édifier (...). Ce plan (...) 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. (...)* ».

11. En l'espèce, le dossier de demande de permis de construire comprend deux plans de masse, l'un à l'échelle 1/500^{ème} et l'autre à l'échelle 1/200^{ème}, sur lesquels sont représentés les raccordements aux réseaux publics. Par suite, cette branche du moyen tiré de l'incomplétude du dossier au regard de l'article R. 431-9 du code de l'urbanisme doit être écartée.

12. Par ailleurs, le a. de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme dans sa version applicable au litige prévoit : « *Le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, selon les cas : / a) L'étude d'impact ou la décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas dispensant le projet d'évaluation environnementale lorsque le projet relève du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement. (...)* ». Le tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement soumet à la procédure de l'examen au cas par cas la création d'aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus.

13. Il ressort des pièces du dossier que le projet prévoit la création d'une aire de stationnement extérieure de 18 places et d'une aire de stationnement souterraine de 124 places. Contrairement à ce que soutiennent la commune et la société en défense, la circonstance que les places soient situées en souterrain est sans incidence pour l'application des dispositions

précitées. Par suite, cette branche du moyen tiré de l'incomplétude du dossier en raison de l'absence au dossier de demande de permis de construire de l'étude d'impact ou de la décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas dispensant le projet d'évaluation environnementale doit être accueillie.

14. En outre, aux termes du e. de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme applicable au litige : « *Le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, selon les cas : / (...) / e) Dans les cas prévus par les 4° et 5° de l'article R. 111-38 du code de la construction et de l'habitation, un document établi par un contrôleur technique mentionné à l'article L. 111-23 de ce code, attestant qu'il a fait connaître au maître d'ouvrage son avis sur la prise en compte, au stade de la conception, des règles parasismiques et paracycloniques prévues par l'article L. 563-1 du code de l'environnement ; (...)* ». L'article R. 111-38 du code de la construction et de l'habitation prévoit : « *Sont soumises obligatoirement au contrôle technique prévu à l'article L. 111-23 les opérations de construction ayant pour objet la réalisation : (...) 5° Lorsqu'ils sont situés dans les zones de sismicité 2,3,4 ou 5, délimitées conformément à l'article R. 563-4 du code de l'environnement, des bâtiments appartenant aux catégories d'importance III et IV au sens de l'article R. 563-3 du même code et des établissements de santé, lorsqu'ils n'y sont pas déjà soumis au titre d'une autre disposition du présent article ; (...)* ». L'article 2 de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » prévoit : « *I. — Classification des bâtiments. / Pour l'application du présent arrêté, les bâtiments de la classe dite à risque normal sont répartis en quatre catégories d'importance définies par l'article R. 563-3 du code de l'environnement et précisées par le présent article. Pour les bâtiments constitués de diverses parties relevant de catégories d'importance différentes, c'est le classement le plus contraignant qui s'applique à leur ensemble. / Les bâtiments sont classés comme suit : (...) / En catégorie d'importance II : (...) / — les établissements recevant du public des 4e et 5e catégories au sens des articles R. 123-2 et R. 123-19 du code de la construction et de l'habitation, à l'exception des établissements scolaires ; — bâtiments à usage commercial ou de bureaux, non classés établissements recevant du public au sens de l'article R. 123-2 du code de la construction et de l'habitation, pouvant accueillir simultanément un nombre de personnes au plus égal à 300 ; (...)* ».

15. Les requérants soutiennent que le dossier de demande de permis de construire est incomplet dès lors qu'il ne comprend pas le document établi par un contrôleur technique attestant de la prise en compte des règles parasismiques alors que le projet est situé en zone de sismicité 3. Toutefois, il ressort des pièces du dossier que le bâtiment se classe pour partie comme établissement recevant du public de 4^{ème} et 5^{ème} catégorie et pour partie comme bâtiment à usage de bureaux pouvant accueillir un nombre de personnes au plus égal à 300. Il relève donc de la catégorie d'importance II au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 précité, catégorie non soumise au contrôle technique prévu à l'article R. 111-38 du code de la construction et de l'habitation. Par suite, cette branche du moyen tiré de l'incomplétude du dossier en raison de l'absence au dossier de demande de permis de construire du document établi par un contrôleur technique en application de l'article R. 111-38 du code de la construction et de l'habitation doit être écartée.

16. Enfin, aux termes de l'article R. 431-30 du code de l'urbanisme : « *Lorsque les travaux projetés portent sur un établissement recevant du public, la demande est accompagnée des dossiers suivants, fournis en trois exemplaires : / a) Un dossier permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles d'accessibilité aux personnes handicapées, comprenant les pièces mentionnées aux articles R. 111-19-18 et R. 111-19-19 du code de la construction et de l'habitation ; / b) Un dossier permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles de sécurité, comprenant les pièces mentionnées à l'article R. 123-22 du même code* » et l'article R. 111-19-18 du code de la construction et de l'habitation prévoit : « *Le dossier, mentionné au a*

de l'article R. 111-19-17, comprend les pièces suivantes : / 1° Un plan coté en trois dimensions précisant les cheminements extérieurs ainsi que les conditions de raccordement entre la voirie et les espaces extérieurs de l'établissement et entre l'intérieur et l'extérieur du ou des bâtiments constituant l'établissement ; / 2° Un plan coté en trois dimensions précisant les circulations intérieures horizontales et verticales, les aires de stationnement et, s'il y a lieu, les locaux sanitaires destinés au public (...) ».

17. Il ressort des pièces du dossier que le dossier de demande de permis de construire comprend des plans d'accessibilité et de sécurité établis respectivement pour les espaces extérieurs, le niveau souterrain et le rez-de-chaussée et permet d'identifier les cheminements pour les personnes handicapées entre l'extérieur et l'intérieur du bâtiment, les aires de stationnement et les locaux sanitaires. Les circulations intérieures ne figurent en revanche pas sur les plans fournis au dossier de demande de permis de construire. Toutefois, cette omission, qui résulte de la circonstance que l'aménagement intérieur du bâtiment n'était pas connu au stade du dépôt de dossier de demande, n'a pas été de nature à fausser l'appréciation portée par l'autorité administrative au regard de la réglementation applicable. Par suite, cette branche du moyen tiré de l'incomplétude du dossier en raison de l'absence du plan intérieur prévu au titre de la réglementation sur la sécurité incendie et l'accessibilité des personnes handicapées doit être écartée.

18. En troisième lieu, aux termes de l'article L. 425-3 du code de l'urbanisme dans sa version applicable au présent litige : *« Lorsque le projet porte sur un établissement recevant du public, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité administrative compétente qui peut imposer des prescriptions relatives à l'exploitation des bâtiments en application de l'article L. 123-2 du code de la construction et de l'habitation. Le permis de construire mentionne ces prescriptions. Toutefois, lorsque l'aménagement intérieur d'un établissement recevant du public ou d'une partie de celui-ci n'est pas connu lors du dépôt d'une demande de permis de construire, le permis de construire indique qu'une autorisation complémentaire au titre de l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation devra être demandée et obtenue en ce qui concerne l'aménagement intérieur du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée avant son ouverture au public »*. Il résulte de ces dispositions que lorsque l'aménagement intérieur de locaux constitutifs d'un établissement recevant du public, qui nécessite une autorisation spécifique au titre de l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation, n'est pas connu lors du dépôt de la demande de permis de construire, l'autorité compétente, dont la décision ne saurait tenir lieu sur ce point de l'autorisation prévue par le code de la construction et de l'habitation, ne peut légalement délivrer le permis sans mentionner expressément l'obligation de demander et d'obtenir une autorisation complémentaire avant l'ouverture au public, et ce alors même que le contenu du dossier de demande de permis de construire témoignerait de la connaissance, par le pétitionnaire, de cette obligation.

19. Il ressort des pièces du dossier que l'arrêté de permis de construire litigieux ne mentionne pas l'obligation de demander et d'obtenir une autorisation complémentaire avant l'ouverture de l'établissement au public. La circonstance que la notice de sécurité mentionne qu'une autorisation de travaux spécifique est prévue concernant l'aménagement intérieur est sans incidence sur l'irrégularité ainsi commise. Par suite, le moyen tiré de l'absence de mention, dans l'arrêté litigieux, de l'obligation de demander et d'obtenir une autorisation complémentaire au titre de l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation avant l'ouverture du bâtiment au public doit également être accueilli.

20. En quatrième lieu, d'une part, aux termes de l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme : « *Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. / (...)* ». Il résulte de ces dispositions qu'un permis de construire doit être refusé ou un certificat d'urbanisme négatif doit être délivré lorsque, d'une part, des travaux d'extension ou de renforcement de la capacité des réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou d'électricité sont nécessaires à la desserte de la construction projetée et, d'autre part, lorsque l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés, après avoir, le cas échéant, accompli les diligences appropriées pour recueillir les informations nécessaires à son appréciation.

21. D'autre part, en vertu des dispositions de l'article L. 332-6 du code de l'urbanisme, les bénéficiaires d'autorisations de construire peuvent être tenus de réaliser et de financer les équipements propres à l'opération autorisée mentionnés à l'article L. 332-15 dudit code. Selon ces dispositions, pour l'alimentation en électricité, relèvent des équipements propres à l'opération ceux qui sont nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction ou du terrain jusqu'au branchement sur le réseau public d'électricité qui existe au droit du terrain, en empruntant, le cas échéant, des voies privées ou en usant de servitudes, ou, dans les conditions définies au quatrième alinéa de cet article, en empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve, dans ce dernier cas, que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que le réseau correspondant, dimensionné pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soit pas destiné à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

22. Les requérants soutiennent que l'arrêté méconnaît l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme dès lors que la demande de permis nécessite une extension de la capacité du réseau d'électricité et que l'autorité ne pouvait mettre ces travaux, qui portent sur un équipement public, à la charge du pétitionnaire sans méconnaître les dispositions des articles L. 332-6 et L. 332-15 précités. Toutefois, il ressort de l'avis émis le 8 octobre 2020 par la société Enedis, saisie par la commune à l'occasion de l'instruction de la demande de permis de construire, que le projet nécessite la création d'une extension du réseau d'électricité sur une distance inférieure à cent mètres en dehors du terrain d'assiette de l'opération ainsi que la création d'un poste de distribution dans l'unité foncière du projet. A cet égard, contrairement à ce que soutiennent les requérants, la création d'un poste de distribution électrique est sans incidence sur la nature des équipements. Il ressort par ailleurs du même avis que les travaux seront réalisés dans un délai de 4 à 6 mois après l'ordre de service émis par la collectivité. Ainsi, compte tenu de la nature des travaux et de la distance de l'extension du réseau, les travaux réalisés sur le réseau d'électricité doivent être regardés comme portant sur des équipements propres que la collectivité peut mettre à la charge du pétitionnaire. Par suite, le moyen tiré de ce que le maire a commis une erreur de droit en ne refusant pas le permis de construire sur le fondement des articles L. 111-11, L. 332-6 et L. 332-15 du code de l'urbanisme doit être écarté.

23. En cinquième lieu, les requérants soutiennent que l'arrêté litigieux méconnaît l'article UI2 du règlement de zone du PLU qui autorise les « *constructions destinées aux bureaux et au commerce à condition d'être liées aux activités artisanales et industrielles autorisées dans la zone ou d'être réalisées pour les besoins des personnes exerçant une activité dans la zone* ». Toutefois, la circonstance que la destination des bureaux en R+1 ne soit pas précisée dans le projet est sans incidence sur le respect de ces dispositions. Comme le soutient d'ailleurs la commune en défense, la zone UI est une zone réservée aux activités de toute nature. Le moyen doit, dès lors, être écarté.

24. En sixième lieu, aux termes de l'article UI13 du règlement du PLU : *« Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-6 du code de l'urbanisme. / Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues. / Toute demande d'utilisation ou d'occupation du sol devra être accompagnée d'un plan indiquant l'état des plantations existantes. / Les aires de stationnement libres seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. (...) »*.

25. En l'espèce, l'obligation faite au pétitionnaire de produire un plan indiquant l'état des plantations existantes a été traitée au point 9 du présent jugement. Les requérants n'apportent par ailleurs aucun élément permettant de justifier que les arbres existants sont des arbres de valeur au sens des dispositions du plan local d'urbanisme précitées. Enfin, contrairement à ce que soutient le requérant, il ressort des pièces du dossier que le projet prévoit bien un arbre pour quatre places de stationnement et que ces arbres sont situés à proximité des places de stationnement. Par suite, le moyen tiré de ce que l'arrêté litigieux méconnaît l'article UI13 du règlement de zone du plan local d'urbanisme de la commune relatif au traitement des espaces libres et des plantations doit être écarté.

26. En septième et dernier lieu, d'une part, 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 »*. Il appartient à l'autorité d'urbanisme compétente et au juge de l'excès de pouvoir, pour apprécier si les risques d'atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique justifient un refus de permis de construire sur le fondement de ces dispositions, de tenir compte tant de la probabilité de réalisation de ces risques que de la gravité de leurs conséquences, s'ils se réalisent.

27. D'autre part, selon l'article UI3 du règlement du plan local d'urbanisme : *« Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. / Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique »*.

28. Il ressort des pièces du dossier que le projet prévoit plusieurs accès automobiles au bâtiment. L'accès aux places de stationnement situées à l'extérieur se réalise par l'impasse Jean Zay qui est distincte de la voie départementale n° 446. L'accès des véhicules poids-lourds est également prévu au niveau de cette impasse tandis que la sortie de ces mêmes véhicules s'effectue par la rue Jean Zay, à proximité de l'accès au parking souterrain. Les requérants, qui se bornent à observer que l'accès au parking souterrain, la sortie des véhicules poids-lourds et l'accès à leur parcelle sont situées à proximité de leur propriété, que le projet générera un accroissement de la circulation automobile et que des piétons et des cyclistes empruntent régulièrement la rue Jean Zay, ne démontrent pas que le maire aurait commis une erreur manifeste d'appréciation au regard de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme ou une erreur d'appréciation au regard de l'article UI3 du règlement du PLU. Le moyen devra être écarté.

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

29. 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 ».

30. Il résulte de ce qui précède que l'arrêté du 26 novembre 2020 par lequel le maire de la commune de Mozac a accordé un permis de construire à la société Atrium pour la réalisation d'un ensemble immobilier est entaché de vices tenant, d'une part, à l'incomplétude du dossier de demande de permis de construire en l'absence de l'étude d'impact ou de la décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas dispensant le projet d'évaluation environnementale prévue à l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme et, d'autre part, à l'absence de mention expresse, dans l'arrêté de permis de construire, de l'obligation de demander et d'obtenir une autorisation complémentaire avant l'ouverture au public en application de l'article L. 425-3 du code de l'urbanisme.

31. Ces vices sont susceptibles de régularisation par l'octroi d'un permis de construire rectificatif. Dans ces conditions, il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire application des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme précitées, de surseoir à statuer dans l'attente de cette régularisation et d'impartir à la société titulaire du permis de construire un délai de quatre mois à compter de la notification du présent jugement pour justifier auprès du tribunal d'une mesure de régularisation.

D E C I D E :

Article 1^{er} : Il est sursis à statuer sur la requête pour permettre la régularisation du permis de construire contesté au regard des vices mentionnés aux articles 12, 13, 18 et 19 du présent jugement, jusqu'à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la notification du jugement à intervenir, en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme.

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

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à M. Christian de Remacle et Mme Sylvia de Remacle, représentants uniques, pour l'ensemble des requérants, à la société Atrium, à la société Loca Park et à la commune de Mozac.

Délibéré après l'audience du 7 décembre 2023, à laquelle siégeaient :

Mme Bentéjac, présidente,
Mme Jaffré, première conseillère,
Mme Nivet, conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 21 décembre 2023.

Le rapporteur,

La présidente,

C. NIVET

C. BENTÉJAC

La greffière,

C. PETIT

La République mande et ordonne au préfet du Puy-de-Dôme 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.