

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE MARSEILLE**

N°s 2204406 et 2204407

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES « VILLAS
BESTOUAN » et autres**

Mme Claire Arniaud
Rapporteure

M. Pascal Peyrot
Rapporteur public

Audience du 19 novembre 2024
Décision du 11 décembre 2024

68-03
C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif de Marseille
(2^{ème} chambre)

Vu les procédures suivantes :

I.- Par une requête enregistrée sous le n° 2204406 et des mémoires enregistrés les 25 mai, 22 juin 2022, 21 septembre, 16 novembre 2023, 20 mai et 20 juin 2024, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé « Villas Bestouan », représenté par Me Naudin, demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 1^{er} décembre 2021 par lequel le maire de la commune de Cassis a délivré à la société Quartus Ensemblier Urbain un permis de construire un hôtel de 65 chambres et 10 villas sur le site de l'ancienne carrière du Bestouan, ainsi que la décision portant rejet de son recours gracieux ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Cassis et de la société Quartus Ensemblier Urbain une somme de 4 500 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- le projet méconnaît l'article R. 423-53 du code de l'urbanisme à défaut d'avis du gestionnaire de la voie publique ;

- le dossier de permis de construire est insuffisant et méconnaît l'article R. 431-9 du code de l'urbanisme ;

- il méconnaît l'article R. 431-10 du même code concernant l'insertion graphique ;

- le dossier est incomplet s'agissant des réseaux électriques ;

- le projet méconnaît l'article R. 431-6 du même code concernant le dossier d'étude environnementale préalable ;

- il méconnaît l'article 12 de la zone AUM du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) et l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme ;

- il méconnaît l'article 1.1 des dispositions générales du PLUi et est incompatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Le Bestouan ;

- il méconnaît l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme et l'article 9 de la zone AUM du PLUi ;

- il méconnaît la loi littorale et l'extension limitée de l'urbanisation.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 2 août 2022 et 19 avril 2024, la société Quartus Ensemblier Urbain, représentée par Me Rosenfeld, conclut au rejet de la requête et demande que soit mise à la charge du syndicat requérant une somme de 3 000 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- le syndicat requérant ne dispose pas d'un intérêt à agir en méconnaissance de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme ;

- les moyens présentés par le requérant ne sont pas fondés.

Par un mémoire en défense, enregistré les 21 décembre 2022, la commune de Cassis, représentée par la SCP Berenger Blanc Burtez-Douce, conclut au rejet de la requête et demande que soit mise à la charge du syndicat requérant une somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la requête est irrecevable à défaut d'intérêt à agir du syndicat ;

- la requête est irrecevable en application de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ;

- les moyens présentés par le requérant ne sont pas fondés.

Par un courrier du 14 novembre 2024, les parties ont été informées de ce que le tribunal était susceptible de retenir les moyens tirés de la méconnaissance des articles L. 121-8, L. 121-13, R. 111-2 et R. 423-53 du code de l'urbanisme, ainsi que celui tiré de la méconnaissance de l'article 12 AUM du PLUi, et les a invitées, en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, à présenter des observations sur la possibilité de régulariser ces vices et le délai le cas échéant nécessaire à cette régularisation.

Des observations en réponse présentées par la société Quartus Ensemblier Urbain ont été enregistrées le 15 novembre 2024 et communiquées.

II.- Par une requête enregistrée sous le n° 2204407 et des mémoires enregistrés les 25 mai, 22 juin 2022, 21 septembre, 16 novembre 2023, 20 mai et 20 juin 2024, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé « Villas Terres Marines principal » et M. M, représentés par Me Naudin, demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 1^{er} décembre 2021 par lequel le maire de la commune de Cassis a délivré à la société Quartus Ensemblier Urbain un permis de construire un hôtel de 65 chambres et dix villas sur le site de l'ancienne carrière du Bestouan, ainsi que la décision portant rejet de leur recours gracieux ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Cassis et de la société Quartus Ensemblier Urbain une somme de 4 500 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- le projet méconnaît l'article R. 423-53 du code de l'urbanisme à défaut d'avis du gestionnaire de la voie publique ;
- le dossier de permis de construire est insuffisant et méconnaît l'article R. 431-9 du code de l'urbanisme ;
- il méconnaît l'article R. 431-10 du même code concernant l'insertion graphique ;
- le dossier est incomplet s'agissant des réseaux électriques ;
- le projet méconnaît l'article R. 431-6 du même code concernant le dossier d'étude environnementale préalable ;
- il méconnaît l'article 12 de la zone AUM du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) et l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme ;
- il méconnaît l'article 1.1 des dispositions générales du PLUi et est incompatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Le Bestouan ;

- il méconnaît l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme et l'article 9 de la zone AUM du PLUi ;
- il méconnaît la loi littorale et l'extension limitée de l'urbanisation.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 2 août 2022 et 19 avril 2024, la société Quartus Ensemblier Urbain, représentée par Me Rosenfeld, conclut au rejet de la requête et demande que soit mise à la charge des requérants une somme de 3 000 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- le syndicat requérant ne dispose pas d'un intérêt à agir en méconnaissance de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme ;
- les autres moyens présentés par la requérante ne sont pas fondés.

Par un mémoire en défense, enregistré les 21 décembre 2022, la commune de Cassis, représentée par la SCP Berrenger Blanc Burtez-Doucede, conclut au rejet de la requête et demande que soit mise à la charge des requérants une somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la requête est irrecevable à défaut d'intérêt à agir du syndicat ;
- la requête est irrecevable en application de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ;
- les autres moyens présentés par la requérante ne sont pas fondés.

Par courrier du 14 novembre 2024, les parties ont été informées de ce que le tribunal était susceptible de retenir les moyens tirés de la méconnaissance des articles L. 121-8, L. 121-13, R. 111-2 et R. 423-53 du code de l'urbanisme, ainsi que celui tiré de la méconnaissance de l'article 12 AUM du PLUi, et les a invitées, en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, à présenter des observations sur la possibilité de régulariser ces vices et le délai le cas échéant nécessaire à cette régularisation.

Des observations en réponse présentées par la société Quartus Ensemblier Urbain ont été enregistrées le 15 novembre 2024 et communiquées.

Vu les autres pièces des dossiers.

Vu :

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

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

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme Arniaud,
- les conclusions de M. Peyrot, rapporteur public,
- les observations de Me De La Panous, représentant les requérants, celles de Me Burtez-Douce, représentant la commune de Cassis et celles de Me Cagnol, représentant la société Quartus Ensemblier Urbain.

Les notes en délibéré enregistrées les 20 et 21 novembre 2024 pour la société Quartus Ensemblier Urbain et pour la commune de Cassis, dans chacune des instances, n'ont pas été communiquées.

Considérant ce qui suit :

1. Par une requête enregistrée sous le n° 2204406, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « Villas Bestouan », et, par une requête enregistrée sous le n° 2204407, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé « Villas Terres Marines principal » et M. M, demandent au tribunal d'annuler l'arrêté du 1^{er} décembre 2021 par lequel le maire de la commune de Cassis a délivré à la société Quartus Ensemblier Urbain un permis de construire un hôtel de 65 chambres ainsi que 10 villas sur le site de l'ancienne carrière du Bestouan, ainsi que les décisions portant rejet de leur recours gracieux.

2. Les requêtes mentionnées ci-dessus tendent à l'annulation du même permis de construire, comportent les mêmes moyens, et ont fait l'objet d'une instruction commune. Il y a lieu de les joindre pour y statuer par un même jugement.

Sur les fins de non-recevoir opposées en défense :

3. En premier lieu, aux termes de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme : « *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 (...)* ».

4. Il ressort des pièces du dossier que l'immeuble « Villas Bestouan », dans lequel réside également M. M, et l'immeuble « Terres Marines principal », sont situés sur la parcelle cadastrée section CN n° 47, parcelle limitrophe à la parcelle n° 4 faisant partie de l'assiette du projet en litige, lequel porte sur l'édification d'un complexe hôtelier et de dix villas. Les requérants, qui disposent ainsi de la qualité de voisin immédiat du projet, font notamment état de nuisances sonore et visuel et de l'atteinte à l'environnement naturel et calme du site compte tenu de l'ampleur du projet. Si les parties en défense font valoir que le projet est situé en contrebas d'une falaise d'une hauteur d'environ 20 mètres, que l'impact visuel de ce projet sera inexistant et que les nuisances du projet, notamment en termes de circulation, seront limitées grâce aux mesures de compensation, il ne ressort pas des pièces du dossier que ces mesures auront nécessairement pour effet d'empêcher l'ensemble des nuisances sonores et visuelles alléguées. Au regard de l'ensemble de ces considérations, les requérants justifient d'un intérêt leur donnant qualité pour agir à l'égard du permis en litige et les fins de non-recevoir opposées en défense doivent être écartées.

5. En deuxième lieu, l'entier dossier du permis de construire ayant été versé dans le cadre de la présente instance, les fins de non-recevoir tirées de l'absence de production de ce dossier ne peuvent qu'être écartées.

6. En troisième lieu, aux termes de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme : « *En cas (...) de recours contentieux à l'encontre d'un (...) permis de construire (...), (...) l'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation. (...). L'auteur d'un recours administratif est également tenu de le notifier à peine d'irrecevabilité du recours contentieux qu'il pourrait intenter ultérieurement en cas de rejet du recours administratif. La notification prévue au précédent alinéa doit intervenir par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt (...) du recours* ».

7. Il ressort des pièces des dossiers que le pétitionnaire a été informé par courriers du 31 janvier 2022, reçus le 2 février suivant, des recours administratifs formés le 31 janvier 2022 par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « Villas Bestouan », par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé « Villas Terres Marines principal » et par M. M. Il ressort également de ces pièces que la commune de Cassis et le pétitionnaire ont été informés, respectivement les 2 et 3 juin 2022, des présents recours contentieux introduits le 25 mai 2022. Par suite, les recours administratifs et contentieux ayant été notifiés, dans les délais requis par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme, à la commune et au pétitionnaire, la fin de non-recevoir opposée en défense et tirée de la méconnaissance de l'article R. 600-1 précité doit être écartée.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance de l'article R. 423-53 du code de l'urbanisme :

8. 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* ».

9. Il ressort des pièces du dossier que l'accès actuel du terrain d'assiette du projet est constitué d'un portail d'une largeur de 3 mètres. Le projet prévoit le déplacement de ce portail, en amont, sur l'ancien chemin reliant l'usine à fer à l'avenue de l'Amiral Ganteaume, de sorte que l'accès au terrain d'assiette serait élargi à 6 mètres au débouché de cette avenue. Eu égard à la modification de l'accès qu'implique nécessairement le projet, les requérants sont fondés à soutenir que, la métropole Aix-Marseille-Provence n'ayant pas été saisie pour avis, le projet méconnaît les dispositions de l'article R. 423-53 du code de l'urbanisme.

En ce qui concerne la complétude du dossier :

10. 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 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. (...)* ». Aux termes de l'article R. 431-10 du même code : « *Le projet architectural comprend également : (...) c) Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain ; d) Deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible, dans le paysage lointain. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse* ».

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

12. D'une part, il ressort des pièces du dossier que le plan de masse fait apparaître les modalités de raccordement des bâtiments aux différents réseaux publics. En particulier, l'avis Enedis fait apparaître le point de raccordement du réseau électrique. Le plan de masse fait également apparaître le portail d'accès du site. Si l'avenue de l'Amiral Ganteaume ne ressort pas clairement de ce plan de masse, de nombreux autres documents font apparaître cette avenue, en particulier le plan cadastral. Le plan de masse indique en outre une cotation du système NGF.

13. D'autre part, le dossier de la demande de permis de construire déposée comporte deux documents graphiques d'insertion, depuis le parc national des calanques, en hauteur, et depuis la baie du Sud-Est. Si ces deux vues sont éloignées, notamment la seconde qui est réalisée depuis un point indéfini de la baie et ne fait apparaître que des éléments flous, d'autres pièces du dossier, en particulier les différents plans du projet, ont permis à l'autorité administrative d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport à son environnement et ainsi la conformité du projet à la réglementation applicable.

14. En troisième lieu, aux termes de l'article R. 431-6 du code de l'urbanisme : « *Le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, selon les cas (...) / h) Une notice précisant l'activité économique qui doit être exercée dans le bâtiment et justifiant, s'il y a lieu, que cette activité répond aux critères définis par l'article R. 121-5, lorsque la demande concerne un projet de construction visé au 4° de cet article et situé dans un espace remarquable ou dans un milieu à préserver d'une commune littorale ;(...)* ». le 4° de l'article R. 121-5 du même code vise : « *a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ; / b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ; / c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés* ».

15. Si les requérants soutiennent que le dossier ne comporte pas la notice prévue par les dispositions mentionnées ci-dessus, il ne ressort pas des pièces du dossier, ni n'est d'ailleurs allégué, que le projet entrerait dans l'un des cas prévus par l'article R. 121-5 4° du code de l'urbanisme. Dans ces conditions, le moyen tiré de la composition irrégulière du dossier de demande de permis, pris en ses différentes branches, doit donc être écarté.

En ce qui concerne les autres moyens :

16. En premier lieu, aux termes de l'article 12 du PLUi relatif à la zone AUM et aux voies : « *a) Pour accueillir une construction nouvelle, un terrain* doit être desservi par une emprise publique* ou une voie*, existante ou créée, dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire : - aux besoins des constructions et aménagements ; - et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères. / b) La création ou l'extension de voies* ou chemin d'accès* en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise à condition d'aménager une aire de retournement* à moins de 30 m de leur terminaison. Ces voies* ou chemin d'accès* ainsi que les aires de retournement* doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères (...)* ». 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* ».

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

18. Le projet est situé en zone bleue B1 du PPRIF, où « l'urbanisation est possible sous réserve de prescriptions (qualité de la défendabilité et mesures constructives pour l'autoprotection en cas d'incendie) ». La voie publique permettant l'accès au terrain d'assiette du projet est l'avenue de l'Amiral Ganteaune, unique voie reliant la commune de Cassis à la presqu'île de Port-Miou, le long du rivage bordant la Méditerranée. Il ressort de nombreuses pièces du dossier que cette avenue est régulièrement saturée, en particulier en période estivale. L'OAP du Bestouan indique d'ailleurs : « Afin de minimiser les impacts de circulation engendrés par ce projet, il est prévu en période de pic de fréquentation (week-ends et saison estivale) un filtrage au début de l'avenue de l'Amiral Ganteaune réalisé par la police municipale ». L'étude d'impact indique quant à elle : « *En phase de fonctionnement, l'augmentation de la circulation routière dans le quartier, avec l'arrivée de nouveaux résidents va engendrer des difficultés de circulation notamment au niveau de l'avenue Ganteaune qui constitue la seule voie d'accès de la presqu'île. Cet impact brut et permanent est qualifié de modéré/fort* ». Selon la notice descriptive, l'unique voie interne desservira les différents bâtiments, alors qu'elle présente une pente de 18 % pour l'accès aux parkings de l'hôtel. Cette unique voie interne est destinée aux véhicules des résidents des villas, des clients et employés de l'hôtel, bar/restaurant, ainsi qu'aux véhicules de secours. Elle contourne l'hôtel au Nord et, contrairement à ce qu'indique le plan de masse, n'est pas entièrement réservée aux véhicules du SDIS puisqu'elle dessert également des parkings de l'hôtel. Si, jusqu'au parking, il est indiqué que la voie en question mesure 4,85 mètres de large pour une pente de 14,93 %, la pente et la longueur de cette voie au-delà du parking n'ont pas été précisées dans le dossier de demande du permis de construire, alors qu'elle apparaît s'inscrire dans une falaise de 20 mètres de hauteur, pouvant impliquer une pente dangereuse pour des véhicules d'incendie et de secours, et présente une longueur suffisamment importante pour gêner le retournement rapide des véhicules de secours. Par ailleurs, si le projet a fait l'objet d'un avis favorable de la commission pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, cet avis, pris en application du code de la construction et de l'habitation sur l'aménagement du projet, se borne à mentionner l'existence d'une aire de retournement et d'une voie interne, sans analyser les risques face aux aléas subis et induits du projet dans le secteur dans lequel il s'implante, en particulier en ce qui concerne la possibilité d'intervention rapide du SDIS en parallèle d'une évacuation du site mais aussi de l'ensemble du secteur allant jusqu'à la presqu'île de Port-Miou, notamment durant la saison estivale. Compte tenu du risque incendie non contesté dans cette zone, de son impact en cas de réalisation eu égard au nombre de personnes concernées, des modalités de desserte du terrain d'assiette et des autres habitations du secteur, et de la taille du projet, et alors qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que des prescriptions incombant au pétitionnaire auraient pu être prévues pour y remédier, l'autorité compétente a commis une erreur manifeste d'appréciation en délivrant le permis de construire en litige et méconnu les dispositions mentionnées au point 16.

19. En deuxième lieu, aux termes de l'article 12 AUM, concernant les accès : « e) (...) - sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des accès ; / - présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet ; / - prennent en compte la nature des voies sur lesquelles ils sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ; / - permettent d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès ».

20. L'accès du terrain d'assiette du projet en litige s'effectue au niveau de l'extrémité Sud-Est de la parcelle n° 43. Il ressort des pièces du dossier que l'accès actuel est modifié pour être élargi à 6 mètres, en amont du portail actuel. Dans ces conditions, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article 12 e) du PLUi doit être écarté.

21. En troisième lieu, selon l'article 1.1 des dispositions générales du PLUi, le règlement écrit et graphique est complété par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). L'article 1^{er} du règlement écrit concernant notamment la zone AUM prévoit : « *Si l'OAP définit un ou plusieurs secteurs de projet, l'autorisation d'urbanisme doit couvrir l'intégralité d'un des secteurs de l'OAP, sauf pour les travaux sur des constructions légales* existantes* ». L'OAP Le Bestouan vise à l'urbanisation « sous la forme d'opérations d'ensemble » d'un site de plus de 10 hectares scindé en trois sites, le premier réservé à une offre culturelle, au sud, par réhabilitation de l'usine à fer afin de créer une salle municipale et des espaces publics, le deuxième destiné à la création de logements pavillonnaires et le troisième, en hauteur, prévu pour un hébergement touristique.

22. Contrairement à ce qu'allèguent les requérants, l'OAP permet la réalisation des deux premiers sites de manière indépendante du dernier. Par ailleurs, si le schéma graphique de l'OAP fait apparaître une « voie de desserte accès pompier et aire de retournement » au Nord du projet, elle indique également que l'accès s'effectuera par l'avenue Ganteaume. Ainsi, les requérants ne sont pas fondés à soutenir qu'en prévoyant un accès au Sud et non au Nord, le projet méconnaîtrait l'OAP. Le moyen tiré de l'incompatibilité du projet avec l'OAP doit dès lors être écarté.

23. En quatrième lieu, aux termes de l'article 9 du règlement du PLUi applicable à la zone AUM : « *Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ». Ces dispositions ont le même objet que celles, également invoquées par les requérants, de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme et posent des exigences qui ne sont pas moindres.

24. Pour apprécier aussi bien la qualité du site que l'impact de la construction projetée sur ce site, il appartient à l'autorité administrative, sous le contrôle du juge, de prendre en compte l'ensemble des éléments pertinents et notamment, le cas échéant, la covisibilité du projet avec des bâtiments remarquables, quelle que soit la protection dont ils bénéficient par ailleurs au titre d'autres législations.

25. D'une part, le terrain d'assiette du projet est en partie constitué des vestiges d'une ancienne usine à fer et d'une carrière, mais également du Vallat de Brayes ainsi que de parties naturelles. Il se situe à environ 260 mètres de la baie du Bestouan, de laquelle il est visible, dans un vallon jouxtant le parc national des Calanques et un site Natura 2000, entre la presqu'île de Port-Miou et la ville de Cassis.

26. D'autre part, le projet porte sur la construction d'un hôtel en R+2 de soixante-cinq chambres, d'une salle de conférence, d'un restaurant-bar avec SPA ouverts aux visiteurs, d'hébergements pour les employés et de dix villas en R+1 avec piscines. Il ressort des pièces du projet que ce dernier, malgré son ampleur, comporte des toits plats et végétalisés, d'une hauteur limitée, et permettant une insertion adaptée dans l'environnement naturel dans lequel il s'insère. Dans ces conditions, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que l'acte attaqué a été délivré en méconnaissance de l'article 9 du règlement du PLUi.

27. En cinquième lieu, aux termes de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction applicable au litige, antérieure à la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dans les communes littorales : « *L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement* ». Le premier alinéa de l'article L. 121-13 du même code dispose que : « *L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau* ».

28. Il résulte de ces dispositions, sous réserve des exceptions qu'elles prévoient, que, dans les communes littorales, les constructions peuvent être autorisées soit en hameaux nouveaux, soit en continuité avec les secteurs déjà urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions, aucune construction ne pouvant en revanche être autorisée, même en continuité avec d'autres constructions, dans les espaces d'urbanisation diffuse éloignés de ces agglomérations et villages et, s'agissant des espaces proches du rivage, à la condition qu'elles n'entraînent qu'une extension limitée de l'urbanisation spécialement justifiée et motivée et qu'elles soient situées en dehors de la bande littorale des cent mètres à compter de la limite haute du rivage.

29. Une opération qu'il est projeté de réaliser en agglomération ou, de manière générale, dans des espaces déjà urbanisés ne peut être regardée comme une extension de l'urbanisation, au sens de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme, que si elle conduit à étendre ou à renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques ou si elle modifie de manière importante les caractéristiques d'un quartier, notamment en augmentant sensiblement la densité des constructions en son sein. En revanche, la seule réalisation dans un quartier urbain d'un ou plusieurs bâtiments qui est une simple opération de construction ne peut être regardée comme constituant une extension au sens de la loi. L'opération conduisant à étendre l'urbanisation d'un espace proche du rivage ne peut être légalement autorisée que si elle est, d'une part, de caractère limité, et, d'autre part, justifiée et motivée dans le PLU selon les critères que ces dispositions énumèrent. Cependant, lorsqu'un schéma de cohérence territoriale (SCoT) comporte des dispositions suffisamment précises et compatibles avec ces dispositions législatives qui précisent les conditions de l'extension de l'urbanisation dans l'espace proche du rivage dans lequel l'opération est envisagée, le caractère limité de l'urbanisation qui résulte de cette opération s'apprécie en tenant compte de ces dispositions du schéma concerné.

30. Le schéma de cohérence territoriale applicable au projet indique des critères d'identification des espaces proches du rivage à savoir la distance des terrains par rapport au rivage en tenant compte du relief et du paysage caractérisant l'ambiance maritime, la co-visibilité terrains/mer, les caractéristiques de l'espace urbanisé ou non entre la zone concernée et le rivage, les coupures par le relief ou les infrastructures, le type d'espace naturel ou agricole. Il prescrit de « reprendre l'identification des espaces remarquables du littoral figurant dans directives territoriales d'aménagement (DTA) et les définir en les délimitant précisément dans les massifs de l'Estaque et de la Nerthe, de l'Etoile, du Garlaban, des Calanques, et des falaises du Cap Canaille ainsi que les espaces naturels du Frioul, de la Ciotat et de Cassis ». Ces dispositions ne présentent pas, concernant les conditions d'une possible urbanisation dans les espaces poches du rivage, un caractère suffisamment précis pour que l'extension de l'urbanisation impliquée par le projet s'apprécie au regard du SCoT en cause, de sorte qu'il convient de porter cette appréciation au regard des seules dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme.

31. En premier lieu, il ressort des pièces du dossier que le projet est situé sur le site d'une ancienne carrière, dans un vallon, entre un quartier pavillonnaire présent sur la presqu'île de Port-Miou et un autre quartier plus densément construit, comportant notamment plusieurs immeubles collectifs, situés en surplomb des parcelles assiettes du projet et proche du cœur de ville de Cassis. Si le vallon où se situe le projet relie à l'Ouest/Nord-Ouest le Parc national des Calanques, et à l'Est la Méditerranée, et s'il est peu urbanisé et marqué par de forts espaces naturels, il est desservi par une route, qui longe le rivage de la Méditerranée depuis la ville de Cassis jusqu'à la presqu'île de Port-Miou, construite d'habitations pavillonnaires, et au bord de laquelle, au niveau du projet, sont présentes quelques constructions, notamment un petit hôtel, ainsi qu'un parc de stationnement. Compte tenu de sa situation dans le prolongement du tissu urbain dense de la ville de Cassis, le projet peut être regardé comme étant en continuité d'agglomération et le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme doit donc être écarté.

32. En deuxième lieu, d'une part, le terrain d'assiette du projet est situé à environ 260 mètres du rivage, dans un espace proche de ce rivage duquel il est visible, dans un vallon très peu urbanisé, seuls étant présents les vestiges d'une ancienne usine et, côté plage en contrebas du terrain d'assiette, un parc de stationnement, un petit hôtel et quelques petites constructions. D'autre part, il est prévu que ce projet s'implante dans un vallon enclavé entre une falaise au Nord, le Vallat de Brayes au Sud, le parc national des Calanques à l'Ouest et la plage du Bestouan à l'Est. Il ressort des pièces du dossier que le vallon offre une vue dégagée sur un large espace naturel, porte d'entrée du parc national des Calanques, et constitue une coupure naturelle entre un quartier assez densément urbanisé de la ville, toutefois situé au-delà d'une falaise d'une hauteur variant de 20 à 30 mètres, et la presqu'île de Port-Miou comportant une urbanisation bien moins dense et principalement pavillonnaire, avant le parc national des Calanques, et fait ainsi partie d'un quartier périphérique, essentiellement pavillonnaire. Or, le projet porte sur la construction d'un complexe hôtelier de 4 797 m², en R+2, comportant notamment soixante-cinq chambres destinées aux clients, huit chambres destinées au personnel, une salle de conférence de 125 m², un restaurant de 197 m², un bar-service à table de 136 m², un SPA et une terrasse de 200 m². Selon le Cerfa, il porte également sur la construction de dix villas en R+1 et de ses annexes pour une surface plancher de 4 052 m² et 808 m² de piscine. Il implique également la création de 136 places de stationnement aux termes du permis de construire initial, et 140 selon le permis de construire modificatif, réparties sur plusieurs aires de stationnement, dont certaines en extérieur. Compte tenu de son ampleur, de ses caractéristiques, de son étendue et de sa localisation, dans un vallon très peu urbanisé donnant sur des espaces naturels pour certains protégés, le projet renforce donc de manière significative, et visible depuis la baie, l'urbanisation de ce quartier périphérique principalement pavillonnaire et ne peut être regardé comme procédant à une extension limitée de l'urbanisation de ce quartier périphérique, en espace proche du rivage.

33. Dès lors, les requérants sont fondés à soutenir que le permis de construire attaqué a été délivré en méconnaissance des dispositions des articles L. 121-13 du code de l'urbanisme.

34. Pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun autre moyen que ceux tirés de la méconnaissance des articles L. 121-3, R. 423-53, R.111-2 du code de l'urbanisme et de l'article 12 AUM du PLUi, n'est de nature à entraîner l'annulation de l'arrêté en litige.

Sur l'application des articles L. 600-5 ou L. 600-5-1 du code de l'urbanisme :

35. Aux termes de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme : « *Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5-1, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou contre une décision de non-opposition à déclaration préalable, estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice n'affectant qu'une partie du projet peut être régularisé, limite à cette partie la portée de l'annulation qu'il prononce (...)* ». Selon l'article L. 600-5-1 du même code : « *Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou contre une décision de non-opposition à déclaration préalable estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice entraînant l'illégalité de cet acte est susceptible d'être régularisé, sursoit à statuer, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation, même après l'achèvement des travaux (...)* ».

36. Lorsque le ou les vices affectant la légalité de l'autorisation d'urbanisme dont l'annulation est demandée sont susceptibles d'être régularisés, le juge administratif doit, en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, surseoir à statuer sur les conclusions dont il est saisi contre cette autorisation, sauf à ce qu'il fasse le choix de recourir à l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme, si les conditions posées par cet article sont réunies, ou que le bénéficiaire de l'autorisation lui ait indiqué qu'il ne souhaitait pas bénéficier d'une mesure de régularisation.

37. Compte tenu des vices retenus, qui ne concerne pas une partie identifiable du projet, les dispositions de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme ne trouvent pas à s'appliquer. Si les vices retenus sont susceptibles d'être régularisés, un projet de moindre importance pouvant être envisageable, il résulte toutefois d'un jugement n° 2204480 rendu par le présent tribunal ce même jour, que le permis de construire en litige a été annulé compte tenu de l'illégalité du classement des parcelles en cause en zone AUM et de l'OAP « Le Bestouan », vice insusceptible d'être régularisé sans l'intervention d'une modification du PLUi. Par suite, il n'y a pas lieu de surseoir à statuer en vue de la régularisation des vices retenus par le présent jugement.

Sur les frais liés au litige :

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

39. Ces dispositions font obstacle à ce que soit mise à la charge des requérants, qui ne représentent pas la partie perdante dans la présente instance, la somme que la société Quartus Ensemblier Urbain et la commune de Cassis demandent au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Il y a lieu, en revanche, de faire application de ces dispositions et de mettre à la charge de la commune de Cassis une somme de 1 000 euros à verser au syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé « Villas Bestouan » et une somme globale de 1 000 euros à verser au syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé « Villas Terres Marines principal » et à M. M, au titre des frais exposés de même nature.

D É C I D E :

Article 1^{er} : L'arrêté du 1^{er} décembre 2021 portant permis de construire et les décisions portant rejet des recours gracieux formés par les requérants sont annulés.

Article 2 : La commune de Cassis versera une somme de 1 000 euros au syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé « Villas Bestouan » et une somme globale de 1 000 euros au syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé « Villas Terres Marines principal » et à M. M, en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Les conclusions de la commune de Cassis et de la société Quartus Ensemblier Urbain tendant au bénéfice des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié au syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé « Villas Bestouan », au syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé « Villas Terres Marines principal », à M. M, à la société Quartus Ensemblier Urbain et à la commune de Cassis.

Délibéré après l'audience du 19 novembre 2024, à laquelle siégeaient :

Mme Hogedez, présidente,
Mme Arniaud, première conseillère,
Mme Ridings, conseillère,
Assistées de M. Brémond, greffier.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 11 décembre 2024.

La rapporteure,

signé

C. Arniaud

La présidente,

signé

I. Hogedez

Le greffier,

signé

A. Brémond

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