



LETTRE DE JURISPRUDENCE N° 11

**SÉLECTION DE DÉCISIONS RENDUES PAR LE
TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MARSEILLE
D'AOÛT À DÉCEMBRE 2024**

EDITORIAL



A l'occasion du 11^{ème} numéro de la lettre de jurisprudence du tribunal administratif de Marseille qui paraît en ce début d'année 2025, je présente à nos fidèles lecteurs tous mes vœux de bonheur et de prospérité.

C'est également le moment de dresser le bilan de l'année écoulée.

En 2024, le tribunal a pulvérisé son record des affaires qui lui ont été soumises : plus de 13 500 ! Dans le même temps, il n'a jamais autant jugé de requêtes : plus de 11 500 à l'aide d'un effectif, là aussi exceptionnel, de plus de 100 personnes (magistrats, agents de greffe et aides à la décision).

Si le tribunal a rendu un nombre très important de décisions, sa lettre de jurisprudence n'en reproduit qu'une dizaine, soit mille fois moins...

Ce numéro n'échappe donc pas à une sélection, sans doute arbitraire, mais nécessaire. Celle-ci tente de mettre en lumière des décisions innovantes, parfois les premières, sur des sujets aussi divers que la sortie de la prostitution, la réparation de la pollution ou l'éclairage de certaines notions en matière d'urbanisme.

Bonne lecture et bonne année 2025 !

Le président

T. Trottier

SOMMAIRE

> CLIQUER SUR LE NUMÉRO DE LA RUBRIQUE POUR ACCÉDER AU RÉSUMÉ DE LA DÉCISION

AIDE SOCIALE

- ▶ 1 - Entrée dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle

COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

- ▶ 2 – Subvention à SOS Méditerranée

DROITS DES PERSONNES ET LIBERTES PUBLIQUES

- ▶ 3 - Droit de grève et salubrité publique à la gare Saint-Charles

EDUCATION

- ▶ 4 – Passage en 2^{ème} année des étudiants infirmiers

ENVIRONNEMENT

- ▶ 5 - La pollution du littoral sud de Marseille reconnue par la juridiction administrative

MARCHES PUBLICS

- ▶ 6 – Concession du casino de La Ciotat

TRAVAIL

- ▶ **7** - Nettoyage du métro à Marseille

URBANISME

- ▶ **8** - Carrière du Bestouan à Cassis
- ▶ **9** - Existence d'un lotissement ?
- ▶ **10** - Orientations d'aménagement et de programmation

AIDE SOCIALE

1 – Entrée dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle



Par un jugement du 24 septembre 2024 le tribunal administratif de Marseille a annulé une décision du 17 juin 2022 par laquelle le préfet des Bouches-du-Rhône a rejeté la demande de renouvellement d'entrée dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle de Mme M. (n° 2209831, 9^{ème} chambre, 24 septembre 2024)

Se prononçant pour la première fois en 2021 sur le dispositif créé par la loi n° 2016-644 du 13 avril 2016 permettant aux personnes concernées de suivre un parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle, le Conseil d'Etat a admis que les litiges portant sur des refus du bénéfice d'un parcours de sortie de la prostitution soient regardés comme relevant des contentieux sociaux obéissant à des règles procédurales propres, les soumettant à un contentieux de pleine juridiction (CE 19 novembre 2021 Mme Ehiwe, 440802, fichée en B, rendue en cohérence avec la décision CE, Section, 3 juin 2019, Mme Vainqueur, n° 423001, qui précisait la nature de plein contentieux du recours dirigé contre une décision de l'administration déterminant les droits d'une personne en matière d'aide ou d'action sociale et l'office du juge).

Le Conseil d'Etat a également précisé que : a) le préfet de département, qui se prononce sur la demande initiale d'engagement dans le parcours au vu de l'instruction et de l'avis de l'association agréée et de l'avis de la commission compétente, prend sa décision en considération des mêmes éléments et doit vérifier la réalité de l'engagement de la personne à sortir de la prostitution. b) Lorsqu'il se prononce sur une demande de renouvellement, il tient compte du respect de ses engagements par la personne accompagnée ainsi que des difficultés rencontrées, au vu desquels la commission, après avoir examiné la mise en œuvre des actions menées au bénéfice de la personne, a rendu son avis.

Deux conditions seulement subordonnent donc l'entrée dans le parcours : d'une part, la personne doit être prostituée, ce qui suffit à ce qu'elle soit regardée comme une victime, qu'elle soit ou non sous l'emprise d'un réseau. D'autre part, la personne doit s'engager à

vouloir cesser son activité prostitutionnelle : à ce stade, il s'agit donc seulement d'affirmer une intention et d'esquisser une trajectoire de sortie cohérente, mais sans avoir à apporter des preuves tangibles pour la crédibiliser. Cette intention doit être appréciée par le préfet à la lumière du projet de l'intéressée et des avis préalables de l'association agréée et de la commission départementale de lutte contre la prostitution, le proxénétisme et la traite des êtres humains aux fins d'exploitation sexuelle (CDLP). Au stade du renouvellement, il s'agit d'apprécier le respect des engagements pris et les éventuelles difficultés pour sortir de l'activité prostitutionnelle.

Par la décision n° 2209831, le tribunal fait une des rares applications de ce régime.

Le tribunal précise qu'il appartient au juge administratif, eu égard tant à la finalité de son intervention qu'à sa qualité de juge de plein contentieux, non de se prononcer sur les éventuels vices propres de la décision attaquée, mais d'examiner la situation de l'intéressé, en tenant compte de l'ensemble des circonstances de fait qui résultent de l'instruction.

Le tribunal estime en l'espèce que le préfet n'a pas examiné la situation de l'intéressée au regard des deux critères posés par la loi pour apprécier s'il était justifié de lui accorder le renouvellement des deux précédentes décisions favorables, à savoir la volonté de sortir de l'activité prostitutionnelle et les éventuels obstacles constatés à cette sortie. Les pièces produites attestaient des efforts fournis par l'intéressée en français, et son implication auprès d'une association, ainsi que des missions accomplies dans la restauration, le ménage et la garde d'enfants dans l'attente de pouvoir occuper un emploi légalement, et sa volonté de sortir de la prostitution demeurait réelle, les obstacles rencontrés

par elle tenant essentiellement au fait que le préfet, dans les suites de ses deux décisions favorables, ne lui avait accordé ni autorisation provisoire de séjour, ni l'aide financière, certes modeste, prévue dans ce type de parcours.

Le tribunal accueille ainsi lui-même la demande de l'intéressée pour une durée de six mois renouvelable, en la renvoyant devant le préfet afin qu'il précise les modalités de son parcours, étant entendu que l'octroi de cette décision devait effectivement entraîner, en vertu de l'article R. 121-12-13 du CASF, le versement de l'aide financière à l'insertion sociale et professionnelle dans les conditions prévues à l'article L. 121-9 et la délivrance d'une autorisation provisoire de séjour d'une durée minimale de six mois ouvrant droit à l'exercice d'une activité professionnelle, dans les conditions prévues à l'article L. 425-4 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile.

➤ [Lire la décision n° 2209831](#)

COLLECTIVITES TERRITORIALES

2 – Subvention à SOS Méditerranée



Annulation de la subvention attribuée par la Ville de Marseille à SOS Méditerranée (n° 2102531, 1^{ère} chambre, 24 octobre 2024)

Le conseil municipal de Marseille a approuvé le 8 février 2021 la signature de la charte récapitulant les valeurs, les principes et missions des acteurs engagés avec SOS Méditerranée et lui a octroyé une subvention de 30 000 euros. Saisi par un conseiller municipal, le tribunal annule uniquement la subvention.

Il retient d'abord que le litige a bien conservé son objet en dépit de la délibération du 20 septembre 2024 retirant la délibération contestée, ce retrait n'ayant pas de caractère définitif.

Ensuite, appliquant la décision du 13 mai 2024 du Conseil d'Etat, il constate que ni la délibération ni la convention relative au versement de la subvention n'indiquaient sa destination, ce qui ne permettait pas à la commune de s'assurer que son aide serait exclusivement destinée au financement de l'action internationale à caractère humanitaire de sauvetage en mer, à l'exclusion du financement de toute autre activité conduite par l'association.

Enfin, il rejette les conclusions dirigées contre l'approbation de la signature par la ville de la « charte détaillant les valeurs, principes et missions des acteurs engagés avec SOS Méditerranée », le requérant ne démontrant pas que le conseil municipal aurait de ce fait empiété illégalement sur la conduite par l'Etat des relations internationales de la France.

➤ [Lire la décision n° 2102531](#)

DROITS DES PERSONNES ET LIBERTES PUBLIQUES

3 - Droit de grève et salubrité publique à la gare Saint-Charles



La requête en référé dirigée contre l'arrêté de réquisition de l'entreprise ONET est rejetée (n° 2409462, juge des référés, 23 septembre 2024)

Après la résiliation le 2 septembre 2024 du marché de nettoyage de la gare Saint Charles, qu'elle avait conclu avec la société SAS Laser Propreté, et dans un contexte de conflit social au sein de celle-ci, la société SNCF Gare et connexions a demandé le 12 septembre 2024 au préfet de police la réquisition en urgence d'une entreprise privée de propreté. Par l'arrêté attaqué du 17 septembre 2024, le préfet a fait droit à cette demande en réquisitionnant l'entreprise ONET jusqu'au 1er octobre 2024.

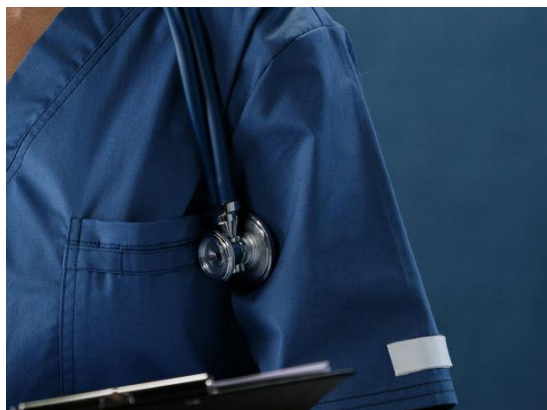
La confédération autonome du travail des salariés des entreprises de propreté (C.A.T. Propreté) et divers requérants, salariés de la société SAS Laser Propreté et en grève sur le site de la gare Saint Charles, ont demandé au juge du référé liberté de suspendre l'exécution de cet arrêté.

Le juge des référés constate, au regard des pièces versées au dossier, que l'accumulation dans la gare de débris divers est favorable à la prolifération des rongeurs, présente des gênes pour la circulation des piétons avec risques de glissade ou chute, induit des risques avérés d'incendie, et offre la possibilité de cacher des engins explosifs. Dans un tel contexte d'urgence pour l'ordre public, au regard de l'important trafic de la gare et de l'activation du plan Vigipirate, et compte tenu également de la durée limitée de la réquisition, le juge estime que le préfet de police n'a pas porté au respect du droit de grève une atteinte manifestement disproportionnée par rapport aux buts poursuivis de salubrité et de sécurité publiques.

➤ [Lire la décision n° 2409462](#)

ÉDUCATION

4 - Passage en 2ème année des étudiants infirmiers



La juge des référés du tribunal administratif rejette les recours des étudiants infirmiers (n° 2407955, 5^{ème} chambre, 28 août 2024)

La moitié des étudiants en licence Sciences pour la santé – parcours Sciences infirmières à Aix-Marseille Université (AMU), au cours de l'année 2023-2024, n'a pas été admise en 2ème année des études de santé médecine, maïeutique, odontologie, pharmacie et kinésithérapie (MMOPK) à l'issue des examens. 23 étudiants ont demandé à la juge des référés du tribunal administratif de Marseille la suspension de l'exécution des délibérations du jury du parcours d'accès spécifiques santé (LAS 2/3) s'étant prononcé sur l'admission de tous les candidats, étudiants en licence d'autres mentions (droit, philosophie, ...) et leur classement dans les formations de santé ainsi que les décisions individuelles en découlant.

La juge des référés, d'une part, estime que la condition de l'urgence n'est pas remplie dans la mesure où, compte tenu du nombre limité de places disponibles dans les filières MMOPK très sélectives, nombre qui, à la date de sa décision, était atteint, la suspension de l'exécution des décisions de non-admission des requérants aurait nécessairement pour effet d'affecter la situation d'étudiants admis en 2ème année des études de santé, actuellement en fin de stage. En outre, eu

égard à leur nature juridique et leur portée, les délibérations attaquées revêtant un caractère indivisible, la suspension de leur exécution obligerait AMU à procéder à l'organisation de nouveaux examens, de nouvelles épreuves orales et l'établissement d'un nouveau classement, ce qui perturberait significativement l'organisation de la filière santé de l'université. L'intérêt public s'y oppose ainsi qu'en a décidé le Conseil d'Etat dans une situation comparable (21/12/2021, n° 457618).

D'autre part, la juge des référés, juge de l'évidence, considère qu'en l'état de l'instruction de l'affaire, les moyens invoqués, notamment la contestation du processus d'harmonisation mis en œuvre par AMU, de la moyenne générale des candidats obtenue en LAS2/LAS3, ne sont pas propres à créer de doute sérieux quant à la légalité des décisions attaquées. En conséquence, la requête collective des étudiants est rejetée.

➤ [Lire la décision n° 2407955](#)

ENVIRONNEMENT

5 – La pollution du littoral sud de Marseille reconnue par la juridiction administrative



Le tribunal administratif condamne l'Etat pour défaut de mise en œuvre de ses pouvoirs de police sur les sites pollués sur le littoral sud et lui enjoint de prendre des mesures adaptées avant le 30 juin 2028 (n° 2203504 et n° 2203506, 5^{ème} chambre, 16 décembre 2024)

Saisi par 55 requérants, le tribunal condamne l'Etat au versement d'un euro symbolique aux associations FARE Sud et Union Calanques Littoral pour réparer le préjudice moral né de ses carences fautives dans la mise en œuvre des pouvoirs de police spéciale, d'une part, pour ce qui concerne les terrains ayant accueilli jusqu'en 2009 l'exploitation de l'usine « Legré-Mante » et, d'autre part, s'agissant des dépôts hétérogènes issus des exploitations industrielles menées au cours des XIX et XX^{ème} siècles, sur une superficie de 29 hectares sur le littoral Sud de Marseille. Il enjoint en outre au préfet des Bouches du Rhône d'instituer des servitudes d'utilité publique, dans un délai de dix mois, sur le site « Legré-Mante » et de prendre toutes les mesures utiles afin de procéder à la dépollution et à la mise en sécurité des sites pollués situés entre Mont Rose et Callelongue dans un délai n'excédant pas le 30 juin 2028.

En revanche, s'il tient pour établi des préjudices écologiques, le tribunal rejette les demandes des associations Fare Sud et UCL tendant à leur réparation, en l'absence de lien direct et certain entre les carences fautives de l'Etat et une atteinte non négligeable aux éléments ou aux fonctions des écosystèmes ou aux bénéfices collectifs tirés par l'homme de

l'environnement. Il rejette également les recours de ces associations dirigés contre la métropole d'Aix-Marseille-Provence et la commune de Marseille, en l'absence de faute commise par ces dernières dans l'exercice de leurs pouvoirs de police.

Par ailleurs, les recours de l'association de défense de la santé, de l'environnement et du cadre de vie des riverains du littoral de Marseille sont rejetés, dans la mesure où les intérêts que cette association entend défendre aux termes de ses statuts ne portent pas sur la protection de la nature et la défense de l'environnement. Enfin, le tribunal estime que le préjudice moral notamment d'anxiété invoqué à titre personnel par 15 riverains du site d'exploitation de l'usine « Legré-Mante », qui en demandent réparation, n'est pas établi et rejette leurs requêtes pour ce motif.

- [Lire la décision n° 2203504](#)
- [Lire la décision n° 2203506](#)

MARCHES PUBLICS

6 – Concession du casino de La Ciotat



Le juge des référés précontractuels rejette la requête de la société du grand casino de Dinant lui demandant d'annuler la procédure de passation de la concession du casino de La Ciotat. (n° 2408896, 3^{ème} chambre, 24 septembre 2024)

La commune de La Ciotat a soumis à la concurrence la concession de la gestion et de l'exploitation de son casino. La société du grand casino de Dinant lui a indiqué qu'elle ne prendrait pas part à la consultation, estimant méconnus les principes de liberté d'accès à la commande publique et d'égalité entre les candidats et a demandé à la commune de la déclarer sans suite. Elle a saisi le juge des référés précontractuels du refus qui lui a été opposé. Celui-ci rejette sa demande d'annulation de la procédure par ordonnance de ce jour.

Le juge considère qu'au regard des obligations imposées par la commune de La Ciotat tenant aux conditions d'occupation du bâtiment abritant le casino, propriété de la société Partouche immobilier, il n'existe pas de rupture d'égalité entre la société Pleinair casino, délégataire sortant et filiale du groupe Partouche, et les autres candidats à la concession.

➤ [Lire la décision n° 2408896](#)

TRAVAIL

7 - Nettoyage du métro à Marseille



Le tribunal administratif ne suspend pas la reprise des anciens salariés de Laser (n° 2412055 et autres, 1^{ère} chambre, 2 décembre 2024)

Saisi par la société Atalian propreté, le juge des référés rejette les demandes tendant à suspendre l'exécution des décisions de l'inspection du travail du 25 octobre 2024 autorisant la société Laser propreté à transférer des contrats de travail de 14 salariés dits protégés du fait de leurs mandats syndicaux

Il juge ces requêtes irrecevables, les décisions ayant été, au jour de sa décision, déjà exécutées et ayant ainsi produits tous leurs effets

➤ [Lire la décision n° 2412055](#)

URBANISME

8 – Carrière du Bestouan à Cassis



Le tribunal administratif de Marseille annule le permis de construire d'une résidence hôtelière de luxe sur le terrain de l'ancienne carrière du Bestouan, à Cassis (n° 2204406 et n° 2204407, 2^{ème} chambre, 11 décembre 2024)

Le tribunal juge, d'une part, que le projet, situé en zone bleue B1 du PPRIF, est desservi par une voie publique unique qui relie le centre villa à la presqu'île de Port-Miou, le long du rivage, qui est déjà régulièrement saturée, en particulier en période estivale. En outre, l'unique voie interne desservant les différents bâtiments, 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. Et 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, il n'y a pas d'analyse des 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. 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, le juge a ainsi retenu que le maire a commis une erreur manifeste d'appréciation en délivrant le permis de construire en litige.

D'autre part, le tribunal estime que, 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.

Extrait de conclusions de P. Peyrot, rapporteur public :
« 1- S'agissant de la méconnaissance par le projet des dispositions relatives à la Loi Littoral.

a) En premier lieu, certains requérants soutiennent que le projet méconnaît les dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme :

Aux termes de l'article L. 121-8, dans sa version applicable au projet, « l'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ». La notion de hameau nouveau n'est pas ici en cause et vous devez seulement vous demander si le projet constitue une urbanisation en continuité avec l'enveloppe urbaine de Cassis, que vous n'aurez pas de difficulté à qualifier d'agglomération au sens de la loi, dès lors qu'elle remplit les critères posés par la jurisprudence, à savoir constituer une zone urbanisée caractérisée par un nombre et une densité significatifs de constructions (CE 9 novembre 2015 Commune de Porto-Vecchio 372531 A).

Le respect du principe de continuité s'apprécie en resituant le terrain d'assiette du projet dans l'ensemble de son environnement, sans s'en tenir aux constructions situées sur les seules parcelles limitrophes de ce terrain (CE 22 avril 2022 Office public de l'habitat des Pyrénées-Atlantiques 450229 B).

Le projet s'implante entre un quartier pavillonnaire

présent sur la presqu'île de Port Miou et un autre quartier pavillonnaire, et plusieurs immeubles collectifs, situé pour partie en surplomb des parcelles assiettes du projet et proche du cœur de ville de Cassis. Les photos aériennes produites au débat permettent de considérer que le Vallat des Brayes, situé en contrebas du projet, créé une coupure d'urbanisation avec le tissu pavillonnaire de la presqu'île de Port-Miou, d'autant plus que l'importance de ce vallon est reconnue par l'autorité environnementale comme corridor écologique à préserver et même par le document d'urbanisme, qui le classe en zone Ns. Par contre, s'agissant de l'enveloppe urbaine située à l'Est, les requérants ne peuvent selon nous se prévaloir de l'existence de la falaise créée par l'ancienne carrière pour justifier d'une coupure de l'urbanisation. Les photos aériennes permettent de considérer que le projet se situe dans la continuité de ce compartiment urbanisé, qui se termine par le vallat des Brayes, marquant la rupture, dans sa partie basse, avec la presqu'île, et dans sa partie en amont, avec les vastes étendues naturelles du parc des calanques. Ainsi, après de sérieuses hésitations, au regard de la topographie des lieux, le secteur en litige constitue un quartier périphérique, dans la continuité du tissu urbain dense de la ville Cassis, le projet est en continuité d'agglomération et le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme doit être écarté.

b) En second lieu, ce sont bien les dispositions de l'article L.121-13 du code de l'urbanisme qui paraissent en l'espèce avoir été méconnues.

L'article L. 121-13 du code de l'urbanisme prévoit que, dans les espaces proches du rivage, l'urbanisation peut connaître une extension limitée, sous réserve d'être justifiée et motivée soit dans le PLU, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, soit dans le SCoT, selon des critères définis par le schéma.

En l'espèce, le terrain d'assiette du projet se situe assurément dans les espaces proches du rivage, cela n'est au demeurant pas contesté.

La question qui se pose concerne le caractère limité ou non de l'urbanisation qu'entraînera la réalisation du projet. Le principe énoncé à l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme, tel qu'interprété par la jurisprudence, peut s'appliquer à des espaces déjà urbanisés ou non (CE 27 novembre 1999 Commune de Bidart 178866 A). Par sa décision Société Soleil d'Or et commune de Menton (Conseil d'Etat, 7 février 2005 n° 264315 et 264372 repris avec constance depuis), le CE distingue entre quartiers périphériques et quartiers urbains centraux : dans les premiers, un projet ne doit pas conduire à étendre ou à renforcer de manière significative l'urbanisation, tandis que, dans les seconds, la souplesse est un peu plus grande, car il est seulement fait obligation au projet de ne pas modifier de manière importante les caractéristiques du quartier, notamment en augmentant sensiblement la densité des constructions. En l'espèce, le projet se situe dans la 1ère hypothèse, de quartier périphérique. Le caractère limité d'une telle extension s'apprécie notamment dans les quartiers périphériques selon des critères essentiellement quantitatifs mais pas uniquement, car sont prises en compte l'implantation, l'importance, la densité, mais aussi la destination des constructions envisagées et la topographie des lieux (CE 5 avril 2006 Sté Les Hauts de Saint-Antoine 272004 B).

La jurisprudence ne manque pas d'exemples d'appréciation du caractère significatif ou non de la densification de l'urbanisation opérée par un projet immobilier. Voyez les conclusions de M. Dutheillet de Lamothe sous « Confédération environnement Méditerranée » du 11 mars 2020 n°419861 : Le juge administratif a le plus souvent validé les opérations consistant à créer moins de 10 000 m² de surface de plancher (CE, 20 mars 1998, Mme de la Rochefoucauld, n°158178, B ; CE, 27 juillet 2005, Commune de Narbonne, n°273815, C).

Précisons enfin que votre appréciation ne pourra être éclairée par les dispositions du SCoT, dès lors que celui-ci ne comporte pas de dispositions suffisamment précises et compatibles avec la loi qui précisent les conditions de l'extension de l'urbanisation dans l'espace proche du rivage où l'opération est envisagée (CE 11 mars 2020 Confédération Environnement Méditerranée 419861 précitée).

A la lecture de ce cadrage juridique, le projet en litige peut-il être regardé comme une extension limitée d'un espace proche du rivage ?

Nous l'avons dit, le projet dans son ensemble porte sur une surface de plancher totale d'un peu moins de 9 000 m², en dessous du seuil qu'évoquait M. Dutheillet de la Motte de 10 000 m² pour caractériser une extension non limitée ; mais vous savez que cette appréciation est prétorienne et dépend bien évidemment des caractéristiques du projet et de son lieu d'implantation.

En l'espèce, deux séries de considérations nous conduisent à considérer que le projet conduit à une extension non limitée de l'urbanisation en méconnaissance de l'article L.121-13 :

- d'une part, en raison des destinations envisagées des constructions : notamment la destination d'hébergement de l'hôtel doit être à notre sens prise en compte, dès lors qu'elle contribue nécessairement à en faire un lieu de vie et de circulation bien différent d'une destination d'habitation. Le formulaire Cerfa relatif à la réglementation ERP vous indique ainsi que l'effectif maximum susceptible d'être admis dans l'hôtel (public et personnel confondus) est de 702 personnes, alors que la notice de sécurité versée au dossier de demande parle quant à elle d'un effectif cumulé potentiel de 984 personnes. Il est vrai que dans le cadre de la demande de PCM, la note annexe relative à l'effectif cumulé réduit sérieusement la voilure et évoque dorénavant une présence cumulée de 615 personnes pour le complexe hôtelier. Cela reste néanmoins conséquent. Ainsi, la seule référence à la surface de plancher ne suffit pas à rendre compte de l'utilisation effective de la partie hôtelière du projet.

Les 10 villas, destinées à la vente selon le formulaire Cerfa de demande de permis, se ventilent en 1 villa T5 et 9 villas de 6 pièces et plus. Au-delà de la surface plancher de 4 597 m², le projet prévoit 739 m² de stationnement clos et couvert et 808 m² de piscine.

- d'autre part, en raison de la localisation du site dans le vallon des Brayes qui, s'il peut être considéré en continuité de l'urbanisation existante nous l'avons dit, dispose néanmoins de caractéristiques topographiques très particulières. Compte tenu de son ampleur, de son étendue et de sa localisation, dans un vallon très peu urbanisé donnant sur des espaces naturels, le projet renforce de manière significative et visible depuis la baie l'urbanisation de ce site et ne peut être regardé comme procédant à une extension limitée de l'urbanisation dans un quartier périphérique en espace proche du rivage.

c) Les associations des propriétaires et des habitants de « Port-Miou Bestouan Cassis » et « Bien Vivre à Cassis » vont plus loin dans leur argumentation et soutiennent que la méconnaissance des dispositions de l'article L. 121-13 entache aussi d'illégalité le classement du terrain d'assiette en zone AUM et l'OAP Le Bestouan, dont elles excipent expressément de l'illégalité. Une telle exception d'illégalité est en l'espèce recevable et opérante, tant au regard de la jurisprudence Commune de Courbevoie (CE, 7 février 2008 n°297727), qu'au regard des dispositions des articles L. 600-12 et L. 600-12-1 du code de l'urbanisme (voyez la décision SCI du Petit Bois (CE, 2 octobre 2020, n°436934 en A sur ce point).

Si vous nous avez suivi sur le vice tiré de la méconnaissance de l'article L.121-13 du code de l'urbanisme directement dirigé contre le permis de construire délivré à la société Quartus, vous ne pourrez que faire droit à ce même moyen dirigé par la voie de l'exception contre le document d'urbanisme. En effet, le projet est parfaitement compatible avec l'OAP Le Bestouan, il en épouse les principes d'aménagement, la volumétrie et les capacités d'urbanisation : le pétitionnaire a de ce point de vue scrupuleusement respecté la règle d'urbanisation édictée par les auteurs du document d'urbanisme. C'est donc bien le PLUi (OAP + zone AUM) qui, en proposant dans le secteur 2 destiné aux villas un coefficient d'emprise bâtie de 65%, et dans le secteur 3 destiné à l'hôtel et services, un coefficient d'emprise bâti de 70% avec une hauteur de façade de 13 m, autorise une densification significative et contrevient aux dispositions législatives de la loi Littoral. Vous constaterez qu'une grande partie du secteur urbanisé situé au-dessus de la falaise, secteur avec lequel nous avons dit que le projet pouvait être considéré en continuité, est classé en zone UP1 par le PLUi, zone dans laquelle les emprises au sol sont principalement limitées à 10%. Le secteur de la presqu'île de Port-Pin est quant à lui classé en zone UP2a où l'emprise au sol est limitée à 15%. Même le secteur comprenant des immeubles collectifs, classé en zone UC1, a une emprise au sol limitée à 30%. Ainsi, la densification significative possible sur le vallon des Brayats expose l'intégralité de l'espace urbanisable défini sur les secteurs 2 et 3 par l'OAP, et l'urbanisation prévue par les règles du PLUi entraîne, par elle-même, une densification par définition plus importante que sur les secteurs urbanisés situés à proximité.

Il nous semble ainsi que les associations requérantes sont fondées à exciper de l'illégalité de l'OAP Le Bestouan en ce qu'elle permet en secteurs 2 et 3 une densification significative d'un espace proche du rivage,

en méconnaissance des dispositions de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme. Vous ferez ainsi droit à cette exception d'illégalité et nous verrons que c'est là le point dirimant qui nous conduit à vous inviter à annuler les permis de construire en litige.

2. Au final, nous vous invitons à retenir les moyens tirés de la méconnaissance de l'article L.121-13, en retenant l'exception d'illégalité du document d'urbanisme, et des dispositions combinées de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme et de l'article AUM12 du PLUi.

De tels vices, qui ne concernent pas une partie identifiable du projet, ne vous permettront en tout état de cause pas de procéder à une annulation partielle des permis sur le fondement de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme.

Au titre de la régularisation sur le fondement de l'article L. 600-5-1, la question est plus délicate. Il ne nous paraît en effet pas inconcevable de considérer le terrain d'assiette constructible ; en continuité de l'agglomération existante, mais en espace proche du rivage, un tel aménagement nécessiterait de réduire le projet de façon consistante mais cela est possible sans remettre en cause la nature même du projet. Il en est de même au demeurant des conditions de desserte et d'accessibilité du site, avec une diminution du nombre des véhicules et une amélioration de la voie interne pour les services de secours, voire un accès secondaire par l'avenue Gambi. Sur le principe donc, nous serions plutôt ouverts à la régularisation du projet.

Néanmoins, si vous reprenez le motif tiré de l'exception d'illégalité de l'OAP Le Bestouan et du classement du terrain d'assiette en zone AUM, il nous semble impossible de solliciter une régularisation du projet en ce sens, sur le fondement de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme. Une telle régularisation nécessite en effet de revoir le document d'urbanisme, en particulier les principes d'aménagement et d'urbanisation fixés par l'OAP, dans le respect des dispositions de l'article L.121-13 du code de l'urbanisme, étant rappelé que le zonage NCa applicable sous l'empire du précédent document d'urbanisme et qui se retrouve applicable si vous faites droit à l'exception d'illégalité, n'autorise nullement le projet. Or, une telle modification du PLUi ne relève ni de la volonté du pétitionnaire, ni du reste de la compétence de la commune de Cassis. Dans ces conditions, à défaut de régularisation possible, nous vous invitons à annuler les permis de construire ».

➤ Lire les décisions n° 2204406 et 2204407

9 – Existence d'un lotissement



Dans quelles conditions reconnaître l'existence d'un lotissement (n° 2204657, 4^{ème} chambre, 17 décembre 2024)

Il résulte des dispositions de l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme qu'un permis de construire peut être accordé sur les lots d'un lotissement notamment, à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement autorisés par un permis d'aménager. Dès lors, la circonstance qu'il n'ait pas encore été procédé, à la date de la délivrance du permis de construire, au transfert en propriété ou en jouissance de tout ou partie des lots, ne fait pas obstacle à ce que soit reconnue l'existence du lotissement au sens et pour l'application des dispositions de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme.

En l'espèce, le permis de construire en litige est issu d'un permis d'aménager obtenu le 16 juillet 2018, divisant une parcelle en trois lots, un lot déjà bâti non compris dans le périmètre du lotissement et deux lots à bâtir. Le projet en litige consiste en la création d'une maison individuelle sur le lot n°1. Si le pétitionnaire était toujours, à la date du permis de construire en litige, propriétaire de l'ensemble des lots, cela ne fait pas obstacle à ce qu'il puisse se prévaloir de la création d'un lotissement dès lors que son permis d'aménager a été mis en œuvre par l'exécution des travaux d'aménagement certifié par l'attestation de non-opposition à la déclaration d'achèvement des travaux le 12 octobre 2020.

➤ [Lire la décision n° 2204657](#)

10 - Orientations d'aménagement et de programmation



Une OAP délimitant un espace vert à protéger n'a pas la même portée que les dispositions du code de l'urbanisme édictant une protection (n° 2402838, 4^{ème} chambre, 17 décembre 2024)

La délimitation au titre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLUi d'un « espace vert à conserver ou à créer » au sein d'une zone à urbaniser, qui ne peut être assimilée ni à la fixation en application de l'articles L. 151-23 du code de l'urbanisme d'éléments de paysage, sites ou secteurs identifiés par le règlement et sur lesquels une protection particulière doit s'appliquer, ni au classement en espace boisé, au sens de l'article L. 113-1 du même code, ni à une quelconque protection prévue par le même code, ne suffit pas, par elle-même, à conférer à une zone un caractère inconstructible. Il s'ensuit que les travaux en litige doivent seulement être compatibles avec l'OAP concernée, comme le prévoit l'article L. 123-5 du code de l'urbanisme, et non strictement conformes à ses prescriptions.

En l'espèce, l'OAP sectorielle n°14 délimite une zone « espace vert à conserver ou à créer » autour de la

bastide « la Pauliane ». La cafétéria du projet litigieux s'implante sur cette zone « d'espace vert » identifiée par l'OAP. Toutefois, comme il l'a été dit, la référence du règlement écrit aux éléments graphique de l'OAP ne saurait caractériser un espace protégé au titre de l'une des dispositions du code de l'urbanisme, dès lors que le règlement graphique ne reprend pas lui-même et à son compte, dans le cadre fixé par le code, ces éléments. En l'occurrence, le juge estime que l'extension implantée sur cette zone n'a pas pour effet de contrarier les objectifs de l'OAP de préservation des espaces verts dès lors que l'ensemble de cet espace vert est conservé par le projet et que d'autres zones d'espaces verts sont mises en place.

➤ [Lire la décision n° 2402838](#)



TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE MARSEILLE

Tribunal administratif de Marseille
31 rue Jean-François Leca
13235 Marseille cedex 02

☎ : 04 91 13 48 13

✉ : greffe.ta-marseille@juradm.fr

Président du tribunal administratif de Marseille :

Thierry TROTTIER

Référents communication :

Frédéric SALVAGE DE LANFRANCHI, vice-président, et Jean-Yves BON, greffier en chef adjoint

✉ : communication.ta-marseille@juradm.fr

Crédits photos :

Jean-Yves Bon, Stocklib, Pexels

Cette lettre est disponible sur le site internet du Tribunal : <http://marseille.tribunal-administratif.fr>

