PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DE MARSEILLE PROVENCE

PIÈCES ADMINISTRATIVES

A PIÈCES ADMINISTRATIVES

PLUi approuvé le 19 décembre 2019

PLUi
DESSINONS NOTRE FUTUR CADRE DE VIE

LA METROPOLE
AIX-MARSEILLE-PROVENCE

A.2 JUGEMENTS DU TRIBUNAL ADMNISTRATIF

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE MARSEILLE

N° 2204480

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

_____

ASSOCIATION DES PRORIÉTAIRES ET DES HABITANTS DES QUARTIERS DE « PORT-MIOU-BESTOUAN-CASSIS » et autre

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

Mme Claire Arniaud
Rapporteure

Le Tribunal administratif de Marseille

(2ème chambre)

_____

M. Pascal Peyrot
Rapporteur public

_____

Audience du 19 novembre 2024
Décision du 11 décembre 2024

_____

68-03
C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires enregistrés les 30 mai, 3 octobre 2022, 2 mars 2023 et 26 mai 2024, l'association des propriétaires et des habitants des quartiers de « Port-Miou-Bestouan-Cassis » et l'association Bien Vivre à Cassis, représentées par Me Naudin, demandent au tribunal, dans le dernier état de leurs écritures :

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

2°) d'annuler l'arrêté du 30 novembre 2023 par lequel le maire de la commune de Cassis a délivré à la société Quartus Ensemblier Urbain un permis de construire modificatif ;

3°) à titre subsidiaire, d'annuler la séquence « Eviter, Réduire, Compenser » (ERC) et d'ordonner sa régularisation ;

4°) de mettre à la charge de la commune de Cassis le versement, à chacune des associations requérantes, d'une somme de 1 500 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elles soutiennent que :
- leur requête est recevable ;

- l'arrêté du 1er décembre 2021 est entaché de vices de procédure dès lors que le dossier soumis à la participation du public par voie électronique est incomplet et méconnaît l'article 6 de la convention d'Aarhus ;
- le déroulé de la participation du public par voie électronique a méconnu la délibération communale du 29 juin 2021 ;
- le projet, qui était soumis à évaluation environnementale, aurait dû faire l'objet d'une enquête publique ;
- l'étude d'impact est insuffisante au regard de l'article R. 122-5 du code de l'environnement ;
- le dossier de permis de construire est insuffisant et méconnaît les articles R. 431-8, R. 431-9 et R. 431-5 k) du code de l'urbanisme ;
- le projet méconnaît les articles L. 121-8, L. 121-13 et L. 121-23 du code de l'urbanisme ;
- il est illégal compte tenu de l'illégalité du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) qui, en tant qu'il classe les parcelles en zone AUM et les soumet à une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Le Bestouan », méconnaît l'article L. 121-33 du code de l'urbanisme ;
- il méconnaît l'article 10 de la zone AUM du PLUi relatif aux arbres de haute tige ;
- il méconnaît l'article 12 de la zone AUM du PLUi compte tenu de l'insuffisance de la voie de desserte ;
- il méconnaît l'article 12 de la zone AUM du PLUi compte tenu de l'insuffisance de l'accès ;
- il méconnaît l'article 13 de la zone AUM du PLUi quant aux bassins de rétention ;
- il méconnaît le plan de prévention des risques incendie et forêt (PPRIF) qui prohibe en zone bleu les établissements recevant du public (ERP) sensibles ;
- il méconnaît l'OAP « Le Bestouan » ;
- il méconnaît l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme ;
- il méconnaît l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme ;
- il méconnaît les articles R. 111-26, L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement ;
- le permis de construire modificatif délivré le 30 novembre 2023 est illégal par voie de conséquence de l'illégalité du permis initial.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 2 août 2022, 1er février 2023 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 :
- la requête est tardive ;
- la requête est irrecevable, à défaut d'intérêt pour agir des associations ;
- les moyens présentés par les associations requérantes ne sont pas fondés.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 21 décembre 2022 et 17 février 2023, la commune de Cassis, représentée par la SCP [redacted], conclut au rejet de la requête et demande que soit mise à la charge des associations requérantes 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 pour agir des associations ;
- la requête est irrecevable, en application de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ;
- les moyens présentés par les requérantes ne sont pas fondés.

Par une ordonnance du 10 juillet 2024, a été prononcée, en application des articles R. 611-11-1 et R. 613-1 du code de justice administrative, la clôture immédiate de l'instruction.

Les pièces demandées à la société Quartus Ensemblier Urbain et à la commune de Cassis, sur le fondement de l'article R. 613-1-1 du code de justice administrative, enregistrées le 27 août 2024, ont été communiquées.

Le mémoire enregistré le 24 septembre 2024 pour la société Quartus Ensemblier Urbain, postérieurement à la clôture de l'instruction, n'a pas été communiqué.

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 article L. 121-8, L. 121-13, R. 111-2 du code de l'urbanisme et de l'article 12AUM du plan local d'urbanisme intercommunal, 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 du dossier.

Vu :
- le code de l'environnement ;
- 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 Guin, représentant les associations requérantes, celles de Me Burtez-Doucede, représentant la commune de Cassis et celles de Me Cagnol, représentant la société Quartus Ensemblier Urbain.

Les notes en délibéré enregistrées respectivement pour les associations requérantes, la société Quartus Ensemblier Urbain, et la commune de Cassis les 19, 20 et 21 novembre 2024, n'ont pas été communiquées.

Considérant ce qui suit :

1. L'association des propriétaires et des habitants des quartiers de « Port-Miou-Bestouan-Cassis » et l'association Bien Vivre à Cassis demandent au tribunal d'annuler l'arrêté du 1er décembre 2021 par lequel le maire de la commune de Cassis a délivré à la société Quartus Ensemblier Urbain un permis de construire un complexe hôtelier ainsi que dix villas sur les parcelles cadastrées section CO n° 2, n° 3, n° 4 et n° 43, ainsi que le rejet de leur recours gracieux. Elles demandent également l'annulation du permis de construire modificatif délivré le

30 novembre 2023.

Sur les fins de non-recevoir opposées en défense :

2. En premier lieu, aux termes de l'article R. 600-2 du code de l'urbanisme : « *Le délai de recours contentieux à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées à l'article R. 424-15* ». Par ailleurs, toute décision administrative peut faire l'objet, dans le délai imparti pour l'introduction d'un recours contentieux, d'un recours gracieux ou hiérarchique qui interrompt le cours de ce délai.

3. En l'espèce, le permis de construire en litige a été délivré le 1er décembre 2021 et les associations requérantes ont chacune exercé un recours gracieux par courriers des 27 et 28 janvier 2021, réceptionnés par la mairie de Cassis le 1er février 2022. Ces recours gracieux qui, exercés durant le délai de recours contentieux ont interrompu ce dernier, ont été rejetés par deux décisions du 22 mars 2022, réceptionnées le 29 mars suivant par chacune des associations. Par suite, le présent recours contentieux introduit devant le tribunal le 30 mai 2022, dans un délai franc de deux mois, est recevable et la fin de non-recevoir tirée de sa tardiveté doit être écartée.

4. En deuxième 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* ».

5. Il ressort des pièces du dossier que le pétitionnaire a été informé les 31 janvier et 16 février 2022 des recours administratifs formés par chacune des associations requérantes et reçus par l'administration le 1er février 2022. Il ressort également de ces pièces que la commune de Cassis et le pétitionnaire ont été informés le 2 juin 2022 du présent recours contentieux introduit le 30 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.

6. En dernier 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 (...)* ».

7. L'association Bien Vivre à Cassis (BVC) a pour but, selon ses statuts, « La sauvegarde de l'environnement, du patrimoine et du cadre de vie à Cassis » et l'association des propriétaires et habitants des quartiers de Port-Miou et le Bestouan a pour objet la défense des intérêts de ses adhérents, la protection de l'environnement et la défense du patrimoine. Il ressort des pièces du dossier que le projet porte sur la construction de dix villas avec piscine et d'un

complexe hôtelier de soixante-cinq chambres en R+2, avec restaurant, bar et SPA, constructions prévues en pallier le long de la pente du vallon des Brayes menant à la plage du Bestouan, sur le site d'une ancienne carrière, vierge de constructions, entre le centre de Cassis et la calanque de Port-Miou. Le projet ainsi autorisé, par sa nature, le nombre de constructions autorisées et le choix d'implantation retenu est susceptible de porter atteinte au patrimoine environnemental de la commune de Cassis dont les associations requérantes ont pour objet d'assurer la sauvegarde. Ces associations justifient ainsi d'un intérêt leur donnant qualité pour agir à l'égard du permis en litige et la fin de non-recevoir opposée en défense doit donc être écartée.

Sur les conclusions aux fins d'annulation :

En ce qui concerne la procédure préalable :

8. En premier lieu, d'une part, aux termes du II de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, dans sa rédaction alors applicable : *« Les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation environnementale en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire et, pour certains d'entre eux, après un examen au cas par cas effectué par l'autorité environnementale (…) »*, le projet au sens de ces disposition étant défini par le 1° du I du même article comme *« la réalisation de travaux de construction, d'installations ou d'ouvrages, ou d'autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, y compris celles destinées à l'exploitation des ressources du sol »*. Aux termes du III du même article : *« (…) Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité »*. L'article R. 122-2 du même code, dans sa rédaction alors applicable, dispose que : *« I. – Les projets relevant d'une ou plusieurs rubriques énumérées dans le tableau annexé au présent article font l'objet d'une évaluation environnementale, de façon systématique ou après un examen au cas par cas, en application du II de l'article L. 122-1, en fonction des critères et des seuils précisés dans ce tableau. (…) »*. Ce tableau vise notamment les « *Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha ».*

9. D'autre part, aux termes de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme : *« 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 environnementale dispensant le projet d'évaluation environnementale lorsque le projet relève du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme vérifie que le projet qui lui est soumis est conforme aux mesures et caractéristiques qui ont justifié la décision de l'autorité environnementale de ne pas le soumettre à évaluation environnementale (…) »*.

10. Le PLUi prévoit une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Le Bestouan » visant à l'urbanisation « sous la forme d'opérations d'ensemble » d'un site de plus de 10 hectares qui comporte notamment les parcelles objet du permis en litige, lesquelles présentent toutefois une surface inférieure à 10 hectares. L'OAP est scindée 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. Si l'OAP précise que la desserte des trois sites devra être assurée par l'avenue de l'Amiral Ganteaume, qui longe la côte méditerranéenne et implique un enjeu de circulation, le projet en litige ne comporte aucun élément de prise en compte de la desserte du premier site de l'OAP, laquelle ne met en lumière

aucun lien fonctionnel entre le site culturel et le site du complexe hôtelier et des logements de nature à caractériser l'existence d'un projet unique qui serait fractionné. Par ailleurs, l'aménagement de l'avenue de l'Amiral Ganteaume, voie publique, ne relève pas de la compétence du pétitionnaire, et il ne ressort pas des pièces du dossier que le projet de construction d'un hôtel et de villas nécessiterait la réhabilitation de l'usine et de l'espace sud de l'OAP, destiné à la création d'un espace culturel. Dans ces conditions, les associations requérantes ne sont pas fondées à soutenir que le projet en litige participerait d'un projet unique de plus de dix hectares soumis à enquête publique préalable.

11. En deuxième lieu, aux termes de l'article R. 123-46-1 du code de l'environnement relatif à la participation du public par voie électronique : « *IV- Le dossier soumis à la présente procédure comprend les mêmes pièces que celles prévues à l'article R. 123-8 (...)* ». L'article R. 123-8 du même code précise que le dossier comprend notamment « *4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ».*

12. Il ne ressort pas de ces dispositions que le dossier de l'enquête doive comporter la demande de permis de construire. Par ailleurs, en se bornant à indiquer que le dossier porté à la connaissance du public ne comportait pas l'essentiel des pièces composant le dossier de demande et les avis émis par les autorités consultées, sans indiquer lesquelles parmi ces pièces étaient obligatoires compte tenu des textes en vigueur, les associations requérantes n'ont pas assorti leur moyen de précisions suffisantes de nature à en apprécier le bien-fondé. Au demeurant, la commune fait valoir en défense, sans être contredite, que les pièces consultables comprenaient un rapport de présentation auquel était joint l'entier dossier de demande de permis de construire. Par suite, les associations requérantes ne sont pas fondées à soutenir que le dossier soumis à la participation du public par voie électronique (PPVE) était incomplet et de nature à vicier la procédure.

13. En troisième lieu, il ressort de ce qui a été dit au point précédent que le dossier soumis à la PPVE comportait le rapport de présentation auquel étaient joints les principaux plans du permis, la présentation du projet ainsi que ses objectifs et caractéristiques. Par ailleurs, selon le bilan de la PPVE, était également jointe la copie de l'arrêté fixant les modalités d'organisation du public. Dans ces conditions, le moyen tiré de la méconnaissance de la délibération du conseil municipal du 29 juin 2021 fixant les modalités d'organisation de la participation du public, à défaut pour le dossier soumis à la PPVE de comprendre les éléments mentionnés ci-avant, doit être écarté.

14. En quatrième lieu, aux termes de l'article 6 de la convention d'Aarhus, relatif à la participation du public : « *1. Chaque Partie : a) applique les dispositions du présent article lorsqu'il s'agit de décider d'autoriser ou non des activités proposées du type de celles énumérées à l'annexe I ; (...) / 6. Chaque partie demande aux autorités publiques compétentes de faire en sorte que le public concerné puisse consulter sur demande lorsque le droit interne l'exige, et gratuitement, dès qu'elles sont disponibles, toutes les informations présentant un intérêt pour le processus décisionnel visé dans le présent article qui peuvent être obtenues au moment de la procédure de participation du public, sans préjudice du droit des parties de refuser de divulguer certaines informations conformément aux paragraphes 3 et 4 de l'article 4. Les informations pertinentes comprennent au minimum et sans préjudice des dispositions de l'article 4 : (...) f) conformément à la législation nationale, les principaux rapports et avis adressés à l'autorité publique au moment où le public concerné doit être informé conformément au paragraphe 2 ci-dessus (...) ».*

15. Le paragraphe 6 de l'article 6 de cette convention crée seulement des obligations entre les Etats parties à la convention et ne produit pas d'effets directs dans l'ordre juridique interne. Ces stipulations ne peuvent par suite pas être utilement invoquées par les associations requérantes pour soutenir que le dossier soumis à la PPVE aurait dû comporter les avis des personnes consultées, lesquels ne sont au demeurant pas précisés.

En ce qui concerne l'insuffisance de l'étude d'impact :

16. Aux termes de l'article R. 122-5 du code de l'environnement, dans sa version applicable au litige : « *I. – Le contenu de l'étude d'impact est proportionné à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet, à l'importance et la nature des travaux, installations, ouvrages, ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage projetés et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement ou la santé humaine. / II. – En application du 2° du II de l'article L. 122-3, l'étude d'impact comporte les éléments suivants, en fonction des caractéristiques spécifiques du projet et du type d'incidences sur l'environnement qu'il est susceptible de produire : / (...) 3° Une description des aspects pertinents de l'état initial de l'environnement, et de leur évolution en cas de mise en œuvre du projet ainsi qu'un aperçu de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet, dans la mesure où les changements naturels par rapport à l'état initial de l'environnement peuvent être évalués moyennant un effort raisonnable sur la base des informations environnementales et des connaissances scientifiques disponibles ; / 4° Une description des facteurs mentionnés au III de l'article L. 122-1 susceptibles d'être affectés de manière notable par le projet : la population, la santé humaine, la biodiversité, les terres, le sol, l'eau, l'air, le climat, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris les aspects architecturaux et archéologiques, et le paysage ; / 5° Une description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement résultant, entre autres : / a) De la construction et de l'existence du projet, y compris, le cas échéant, des travaux de démolition ; (...) ».* Aux termes du III de l'article L. 122-1 du même code : « (…) *L'évaluation environnementale permet de décrire et d'apprécier de manière appropriée, en fonction de chaque cas particulier, les incidences notables directes et indirectes d'un projet sur les facteurs suivants : / (...) 2° La biodiversité, en accordant une attention particulière aux espèces et aux habitats protégés au titre de la directive 92/43/ CEE du 21 mai 1992 et de la directive 2009/147/ CE du 30 novembre 2009* (…) ».

17. Les inexactitudes, omissions ou insuffisances d'une étude d'impact ne sont susceptibles de vicier la procédure suivie et donc d'entraîner l'illégalité de la décision prise au vu de cette étude, que si elles ont pu avoir pour effet de nuire à l'information complète des personnes intéressées ou si elles ont été de nature à exercer une influence sur la décision de l'administration.

18. L'étude d'impact, qui comprend avec ses annexes 512 pages, comporte un état initial du site, et en particulier le recensement de la faune et de la flore existantes. Il y est notamment précisé que « quatre-vingt-seize espèces d'invertébrés ont été recensées lors des prospections de terrain » et, parmi les deux espèces de papillon considérées comme présentes sur le site, l'une implique un enjeu modéré de conservation, l'autre présentant un faible enjeu de conservation. L'avis de la MRAe mentionne à cet égard que « Les inventaires réalisés, détaillés et illustrés par une cartographie de qualité, permettent une bonne compréhension de la richesse écologique du secteur potentiellement affecté par le projet ».

19. Concernant le scenario de référence, l'étude d'impact mentionne que le site exempt du projet évoluera naturellement en un « paysage semi ouvert de type garrigues influencé par l'ancienne carrière ». Si les associations requérantes font valoir qu'un repeuplement du site par la

faune et la flore protégées présentes sur ses abords pourrait être envisagé, il ressort de ses propres écritures que l'usine a été abandonnée depuis « plusieurs dizaines d'années » et que le site est revenu à l'état naturel. Par ailleurs, il ne ressort pas des pièces du dossier, compte tenu de la consistance de l'étude d'impact, que l'éventuelle omission soulevée par les associations requérantes ait eu une influence sur la décision en litige.

20. L'étude d'impact précise la méthodologie utilisée pour le recensement de chaque espèce, l'analyse des impacts et présente les difficultés rencontrées. Il ressort de la méthodologie détaillée que les inventaires ont été réalisés grâce aux données collectées lors de plusieurs visites de terrain, réalisées à différents intervalles de l'année en fonction des espèces, et couplées notamment aux données collectées par les acteurs locaux dont des associations naturalistes et des scientifiques. Les associations requérantes, en se bornant à relever que certaines dates de passage auraient été inadaptées, ne justifient pas de ce que l'insuffisance de la méthodologie, qui ne propose pas uniquement une observation sur place, aurait faussé effectivement les résultats de l'étude.

21. Par ailleurs, le chapitre 4 de l'étude intitulé « Impacts du projet sur l'environnement et mesures proposées pour éviter, réduire et compenser les effets négatifs sur l'environnement », recense les espèces présentes sur sites, évalue l'impact du projet sur celles-ci et propose des mesures de réduction des impacts du projet et de sa réalisation.

22. L'enjeu faible identifié par l'étude d'impact pour l'Orobranche de la Stéhéline est justifié par une présence de cette espèce au Sud-Ouest du projet, de l'autre côté du Vallat, au sein de la parcelle n° 43 non constructible et non impactée par le projet. Si l'étude transmise par les associations requérantes mentionne l'observation d'un plant en 2018 sur le haut de la falaise, l'étude d'impact en litige mentionne trois plants observés au niveau de la zone élargie, sur le plateau dominant l'Ouest de l'ancienne carrière et « des restes d'un individu, datant de 2020 (…) au-dessus de l'ancienne carrière du Bestouan ». Dans ces conditions, l'inventaire de l'étude d'impact concernant cette espèce n'est pas insuffisant.

23. Concernant le Lézard Ocellé, la circonstance que des spécimens auraient été vus au sein du Parc national des Calanques, ne permet pas de regarder l'étude d'impact insuffisante, alors que des mesures de réduction des impacts sur les reptiles sont par ailleurs prévues. En outre, les insuffisances alléguées par les associations requérantes concernant cette espèce, ainsi que pour l'enjeu chiroptères, ne sont pas suffisamment démontrées, compte tenu de la méthodologie exposée par l'étude d'impact telle que rappelée au point 20 du présent jugement, qui ne se base pas uniquement sur une observation sur place lors de l'étude.

24. Concernant le faucon pèlerin et le Grand-Duc d'Europe, l'étude préalable indique que ces espèces ne sont pas présentes sur site, et les associations requérantes, pour les mêmes motifs que ceux exposés précédemment, n'apportent pas d'éléments suffisants de nature à établir l'insincérité de l'inventaire. Selon l'étude d'impact, la Fauvette Pitchou, qui évolue dans des végétations denses et basses, est présente (nidification) sur la partie du terrain qui ne sera pas construite. L'étude prévoit cependant une mesure d'évitement et des mesures de réduction afin de réduire au maximum l'impact du projet, notamment durant le chantier. Si les requérantes font valoir que l'impact du projet a été sous-évalué pour de nombreuses espèces, en mentionnant notamment une étude Asellia de 2024 qui aurait mis à jour de nouvelles espèces, cette circonstance ne permet pas d'établir que l'étude d'impact, à la date à laquelle elle a été réalisée, et selon sa méthodologie, était insuffisante.

25. Concernant les mesures d'évitement, l'étude d'impact comporte 14 mesures de

réduction, chacune détaillant un protocole précis en fonction de l'espèce à protéger et des objectifs poursuivis. A cet égard, la MR 14, qui vise à réduire les impacts des travaux devant intervenir sur la falaise, prévoit une purge manuelle de la falaise et la présence d'« un écologue afin de prévenir tous risques potentiels sur des espèces faunistiques », que les travaux devront intervenir à une période précise de l'année afin d'éviter au maximum le dérangement d'espèces, hors période de nidification notamment.

26. Dans ces conditions, il ne ressort pas des pièces du dossier que l'étude d'impact serait insuffisante ni, au surplus, compte tenu de l'ensemble des éléments développés ci-dessus, qu'elle aurait pu nuire à l'information complète des personnes intéressées ou de nature à exercer une influence sur la décision de l'administration.

27. En dernier lieu, les associations requérantes ont abandonné, dans le dernier état de leurs écritures, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article R. 423-53 du code de l'urbanisme.

En ce qui concerne les moyens de légalité interne :

Quant à la complétude du dossier :

28. En premier lieu, aux termes de l'article R. 431-4 du code de l'urbanisme : « *La demande de permis de construire comprend : a) Les informations mentionnées aux articles R. 431-5 à R. 431-12 ; (...)* ». 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 : (...) / e) Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer ; (...)* ».

29. 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.

30. La notice descriptive comporte une présentation de l'état initial du terrain et de ses abords, précisant qu'aucune végétation significative n'est présente compte tenu du glacis en pierre. Cette notice comporte également une partie dédiée aux espaces libres et aux plantations du projet. Contrairement à ce qu'allèguent les associations requérantes, et compte tenu de l'état initial du terrain et de ses abords décrits et photographiés, ces éléments étaient suffisants pour permettre au service instructeur d'apprécier la portée du projet.

31. En deuxième lieu, 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. Lorsque le terrain n'est pas directement desservi par une voie ouverte à la circulation publique, le plan de masse indique l'emplacement et les caractéristiques de la servitude de passage permettant d'y accéder (...) ».

32. Si le plan de masse ne mentionne pas les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales et d'assainissement, le dossier de demande de permis de construire comporte un plan « réseaux d'eaux pluviales » et le plan de toiture fait également apparaître les raccordements aux réseaux publics. Par ailleurs, l'avis de la société des eaux de Marseille fait apparaître le raccordement aux réseaux d'assainissement. En outre, il ressort des pièces du dossier, notamment des photographies, que le terrain assiette du projet est accessible depuis une voie ouverte à la circulation du public.

33. En troisième lieu, aux termes de l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme : « *La demande de permis de construire précise : (...) k) S'il y a lieu, que les travaux doivent faire l'objet d'une dérogation au titre du 4° de l'article L. 411-2 du code de l'environnement ; (...)* ».

34. Si les associations requérantes font valoir que la demande de permis aurait dû mentionner la nécessité d'obtenir une dérogation espèce protégée prévue par les dispositions de l'article L. 411- 1 et de l'article L. 411-2 du code de l'environnement, elles n'apportent pas de précision sur les espèces protégées concernées. A défaut pour elles de démontrer qu'une telle dérogation était nécessaire, le moyen tiré de l'absence de mention de la nécessité d'obtenir cette dérogation dans la demande de permis de construire doit être écarté. Par ailleurs, l'étude d'impact transmise à la mairie de Cassis comportait un état des lieux de la faune et la flore existantes de nature à éclairer l'administration sur la présence d'espèces protégées. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme doit être écarté, sans qu'il soit besoin de se prononcer sur la recevabilité de ce moyen.

Quant aux moyens relatifs à la loi littoral :

35. 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* ».

36. 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.

37. 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.

38. 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 proches 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.

39. 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, situé 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, est peu urbanisé et marqué par de forts espaces naturels, il est desservi par une route, qui longe le rivage de la mer 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 hôtel, ainsi qu'un parc de stationnement. Compte tenu de sa situation dans le prolongement du tissu urbain dense de la ville 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 être écarté.

40. En deuxième lieu, d'une part, le terrain d'assiette du projet est situé à environ 260 mètres du 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. Ainsi, le projet se situe dans un espace proche du rivage, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté. 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 au Sud-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 m^2, en R+2, comportant notamment soixante-cinq chambres destinées aux clients, huit chambres destinées au personnel, une salle de conférence de 125 m^2, un restaurant de 197 m^2, un bar-service à table de 136 m^2, un SPA et une terrasse de 200 m^2. Selon le Cerfa, le projet porte également sur la construction de dix villas en R+1 et de ses annexes pour une surface plancher de 4 052 m^2 et 808 m^2 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.

41. Dès lors, les associations requérantes sont fondées à soutenir que les permis de construire attaqués ont été délivrés en méconnaissance de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme.

42. En troisième lieu, s'agissant d'un plan local d'urbanisme, il appartient à ses auteurs de s'assurer, sous le contrôle du juge de l'excès de pouvoir, de sa compatibilité avec les dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral. Dans le cas où le territoire concerné est couvert par un schéma de cohérence territoriale, cette compatibilité s'apprécie en tenant compte des dispositions de ce document relatives à l'application des dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral, sans pouvoir en exclure certaines au motif qu'elles seraient insuffisamment précises, sous la seule réserve de leur propre compatibilité avec ces dernières. Lorsqu'un motif d'illégalité non étranger aux règles d'urbanisme applicables au projet est susceptible de conduire à remettre en vigueur tout ou partie du document local d'urbanisme immédiatement antérieur, le moyen tiré de l'exception d'illégalité du document local d'urbanisme à l'appui d'un recours en annulation d'une autorisation d'urbanisme ne peut être utilement soulevé que si le requérant soutient également que cette autorisation méconnaît les dispositions pertinentes ainsi remises en vigueur.

43. Selon l'article 1er du PLUi, dans sa version applicable tant au permis initial qu'au permis de construire modificatif, dans la zone AUM, soit une zone à vocation mixte d'habitat et d'activités économiques, « *toutes les constructions, activités, usages et affectations des sols qui sont autorisés ou admis (voir le tableau ci-dessous) doivent respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui couvrent le (ou les) terrain(s)* concerné(s)* ». Cette zone permet une emprise de 65 % pour les activités de commerce et de 40 % dans les autres cas. La hauteur des façades n'était pas règlementée par la zone AUM à la date du permis de construire initial et, à la date du permis de construire modificatif, l'article 5 de cette zone prévoyait alors que « *la hauteur de façade* projetée des constructions est définie par le projet urbain décrit dans l'OAP sectorielle du secteur* ». L'OAP « Le Bestouan » dans sa version applicable au litige prévoit, sur les parcelles en cause, en secteur 3, la création d'un hôtel d'une soixantaine de chambres (4 800 m^2 de surface de plancher) pouvant atteindre une hauteur de 13 mètres, un niveau R+2 et une emprise de 70 %. Et, en secteur 2, l'OAP prévoit l'édification d'une dizaine d'unités de logement pouvant porter sur 65 % de l'emprise du terrain et atteindre une hauteur de 7 mètres, pour une surface de plancher de 4 100 m^2.

44. Les parcelles en cause jouxtent une large zone entièrement naturelle et dépourvue de construction, un quartier principalement pavillonnaire dans lequel elles s'insèrent, allant jusqu'à la presqu'île de Port-Miou, classée pour sa part en zone UP2a impliquant une emprise au sol limité à 15 % et une hauteur limitée à 7 mètres, et sont en continuité, au-delà de la falaise de l'ancienne carrière, avec un secteur UP1 limitant l'emprise à 10 % et un secteur UC1 limitant l'emprise à 30 %. Compte tenu de ces éléments et des caractéristiques du quartier périphérique dans lequel s'insèrent l'OAP et le zonage en cause, tel que décrits au point 42 du présent jugement, le programme de construction autorisé par l'OAP n'apparait pas compatible avec le respect du principe d'extension limitée de l'urbanisation en espace proche du rivage, prévu par l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme, en ce qui concerne les secteurs 2 et 3 de cette OAP. Compte tenu de l'illégalité de l'OAP sur ce point, qui rend inopposable le classement AUM des secteurs en cause et dans la mesure où les auteurs du PLUi ont entendu encadrer leur urbanisation par les prescriptions de cette OAP, et comme le font valoir les associations requérantes, le projet en cause méconnaît les dispositions du plan d'occupation dans sols précédemment applicables qui classaient le terrain d'assiette du projet en zone NCa n'autorisant que les carrières et les constructions en lien avec leur exploitation.

45. En quatrième lieu, aux termes de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme : *« Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques (...) ».*

46. Pour soutenir que le terrain assiette du projet constitue un espace remarquable, les associations requérantes font valoir qu'il est situé à proximité d'un parc national, d'un site inscrit et d'un site classé. Elles soutiennent notamment que le terrain est en situation de covisibilité avec les falaises du Cap Canaille. Toutefois, si ces falaises imposantes sont effectivement visibles depuis le terrain d'assiette, les associations requérantes n'apportent pas d'éléments permettant d'établir que le projet serait visible depuis lesdites falaises, situées de l'autre côté de la baie de Cassis. La circonstance que la pierre de Cassis, exploitée dans l'ancienne carrière, ait été utilisée pour des constructions marseillaises ne permet pas à elle-seule de qualifier le lieu de lieu remarquable. Ainsi, les associations requérantes ne mettant en évidence aucun intérêt particulier s'attachant au terrain en lui-même, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 121-23 doit être écarté.

Quant aux moyens relatifs au PLUi, à l'OAP et au PPRIF :

47. En premier lieu, aux termes de l'article 10 du PLUi relatif à la zone AUM : « g) En AUM, la surface totale des *espaces de pleine terre** est supérieure ou égale à 15 % de la surface totale du *terrain** (…) / i) *En AUM, les espaces de pleine terre* sont plantés d'arbres de haute tige* à raison d'au moins une unité par tanche entamée de 100 m². Dans ce dénombrement ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11* ». Le lexique du PLUi, librement accessible sur le site géoportail de l'urbanisme, décrit le terrain comme l' « *ensemble d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision* ». Les espaces de pleine terre sont quant à elles mesurées, selon ce même lexique, « *en déduisant notamment, de la surface totale du terrain* : / - les surfaces totales résultantes des projections verticales des volumes des constructions situées en sous-sol et en sur-sol, à l'exception des ornements (éléments de modénature*, marquises...) ; / - les surfaces occupées par des murs de clôture*, des murs de plateforme* et des murs de soutènement* ; - / les autres surfaces imperméables telles que les bassins de rétention à fond imperméable, les piscines, les aires de stationnement et voies bitumées…* ».

48. Il ressort des pièces du dossier, en particulier du Cerfa de la demande de permis de construire, que le projet porte sur quatre parcelles pour une superficie totale de 90 972 m^2. Toutefois, le terrain d'assiette comprend pour une large part une surface classée en zone Ns sur laquelle les dispositions de l'article 10 AUM mentionnées ci-dessus ne sont pas applicables. Dans ces conditions, les associations requérantes ne sont pas fondées à soutenir que le projet, compte tenu de la surface totale du terrain d'assiette, méconnaîtrait l'article 10 AUM du PLUi.

49. En deuxième 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 (...)* ». Le même article poursuit, 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* ».

50. D'une part, il ressort des pièces du dossier que la voie publique permettant l'accès au terrain d'assiette du projet est l'avenue de l'Amiral Ganteaume, unique voie reliant la commune de Cassis à la presqu'île de Port-Miou, le long du rivage de 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 à cet égard : « *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 Ganteaume 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 Ganteaume qui constitue la seule voie d'accès de la presqu'île. Cet impact brut et permanent est qualifié de modéré/fort ».* Le projet implique la circulation, automobile et piétonne, des clients du complexe hôtelier de soixante-cinq chambres mais aussi du SPA, du bar-restaurant, de la salle de conférence, et des employés. A cet égard, le permis de construire modificatif, s'il diminue l'évaluation du nombre maximum de personnes pouvant être présentes au sein du complexe hôtelier, de 702 dans le cadre du permis initial à environ 616 dans le cadre du permis modificatif, et quand bien même cette évaluation serait un maximum, implique la présence et la circulation d'un nombre significatif de personnes, compte tenu du secteur en cause, en sus des résidents des 10 villas. Les associations requérantes font par ailleurs valoir, sans être utilement contredites, qu'une partie de cette voie de desserte n'est pas aménagée pour les piétons. Si les parties défenderesses font valoir la mise en place de navettes maritime ou routière, ces navettes ne sauraient caractériser des aménagements, dont l'échéance, quant à leur réalisation, n'est au demeurant pas certaine. Compte tenu de sa taille et du trafic qu'il va impliquer dans une zone déjà saturée, et des caractéristiques de la voie en partie dépourvue de trottoirs, le projet n'est pas desservi par une voie adaptée à ses besoins et aux exigences de sécurité routière, en méconnaissance de l'article 12 a) du PLUi.

51. D'autre part, l'accès du terrain s'effectue au niveau de l'extrémité Sud-Est de la parcelle n° 43. Si les associations requérantes font valoir que cet accès est d'une largeur de

3 mètres seulement, il ressort du projet en litige que cet accès 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.

52. En troisième lieu, si les associations requérantes font valoir que le projet comporte un bassin de rétention insuffisant, dès lors qu'il se base sur une appréciation du besoin en rétention ne respectant pas le guide de la DDTM « Principes de gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagements dans les Bouches-du-Rhône », elles ne l'établissent pas, ni n'expliquent en quoi la méthode de calcul utilisé impliquerait une méconnaissance de l'article 13 du PLUi relatif à la zone AUM par le projet, et le moyen doit dès lors être écarté.

53. En quatrième lieu, en se bornant à soulever qu'une partie des eaux pluviales du projet, constituant la surverse d'un bassin, puisse être rejetée dans le Vallat et que le projet ne prévoit pas la modification du carrefour d'accès, voie publique qui ne relève pas de la compétence du pétitionnaire, les associations requérantes n'apportent pas d'éléments suffisants permettant d'établir l'incompatibilité entre le permis délivré et l'OAP du Bestouan, laquelle prévoit la réalisation d'un projet similaire et s'impose dans un seul rapport de compatibilité.

54. En cinquième lieu, il ressort des pièces du dossier qu'un permis de construire modificatif a été délivré le 30 novembre 2023, en cours d'instance, lequel porte modification de la catégorie d'ERP de 2ème en 4ème catégorie. Les associations requérantes, qui ne critiquent pas cette modification, ne sont dès lors pas fondées à soutenir que le projet en cause porterait sur la création d'un ERP de 2ème catégorie prohibé par le PPRIF.

Quant aux autres moyens :

55. En premier lieu, aux termes de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* ». Il appartient à l'autorité d'urbanisme compétente et au juge de l'excès de pouvoir, pour apprécier si les risques d'atteintes à la salubrité ou à la sécurité publique justifient un refus de permis de construire sur le fondement de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, de tenir compte tant de la probabilité de réalisation de ces risques que de la gravité de leurs conséquences, s'ils se réalisent.

56. 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.

57. 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) ». Les associations requérantes font valoir, sans être contredites, que la partie du massif des calanques, située sur le territoire de la commune de Cassis a connu trois importants incendies (1979, 1990 et 2016), celui de 1990 ayant atteint le secteur de la presqu'île et de la calanque de Port-Miou, endommageant des habitations. Il ressort de ce qui a été dit au point 50 du présent jugement que le projet est desservi par une voie

publique unique, qui dessert la presqu'île de Port-Miou et le parc national des Calanques et sur laquelle la circulation est régulièrement saturée en période estivale, alors que le projet implique, en particulier en période estivale où le risque incendie est davantage élevé, une circulation non négligeable de véhicules et de personnes sur la voie d'accès et sur la voie interne. Selon la notice descriptive, l'unique voie interne desservira les différents bâtiments et présentera une pente de 18% pour l'accès aux parkings de l'hôtel. Cette 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 mesure 4,85 mètres de large pour une pente de 14,93%, sa pente et sa longueur au-delà du parking n'ont pas fait l'objet de précision dans le cadre de la demande de 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 importante de nature à 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, en particulier durant la saison estivale. Compte tenu du risque incendie 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, l'autorité compétente a commis une erreur manifeste d'appréciation en délivrant le permis de construire en litige.

58. En deuxième lieu, aux termes de l'article R. 111-26 du code de l'urbanisme : « *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement* ». Cet article ne permet pas à l'autorité administrative de refuser un permis de construire, mais seulement de l'accorder sous réserve du respect de prescriptions spéciales relevant de la police de l'urbanisme, telles que celles relatives à l'implantation ou aux caractéristiques des bâtiments et de leurs abords, si le projet de construction est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

59. La prescription n° 4 prévue par l'arrêté portant permis de construire initial attaqué impose le respect des mesures visant à éviter et réduire les impacts du projet objet du chapitre 4 de l'étude d'impact. Comme il a été dit précédemment, les associations requérantes n'établissent pas l'insuffisance de l'inventaire de l'étude d'impact concernant les espèces à protéger ni des mesures de réduction proposées. A cet égard, si elles font notamment valoir qu'aucune mesure n'est prévue pour l'aigle de Bonnelli, l'étude d'impact indique que, cette espèce étant potentiellement chasseuse en dehors du site, le projet n'est pas susceptible de l'impacter. En se bornant à contester l'étude d'impact, les associations requérantes n'établissent pas que le projet serait de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement, nécessitant l'édiction de prescriptions spéciales qui ne seraient pas déjà comprises dans l'acte attaqué.

60. En dernier lieu, aux termes de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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* ».

61. Il résulte de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme que, si les constructions projetées portent atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ou encore à la conservation des perspectives monumentales, l'autorité administrative compétente peut refuser de délivrer le permis de construire sollicité ou l'assortir de prescriptions spéciales. Pour rechercher l'existence d'une atteinte de nature à fonder le refus de permis de construire ou les prescriptions spéciales accompagnant la délivrance de ce permis, il lui appartient d'apprécier, dans un premier temps, la qualité du site sur lequel la construction est projetée et d'évaluer, dans un second temps, l'impact que cette construction, compte tenu de sa nature et de ses effets, pourrait avoir sur le site. Les dispositions de cet article excluent qu'il soit procédé, dans le second temps du raisonnement, à une balance d'intérêts divers en présence, autres que ceux mentionnés par cet article et, le cas échéant, par le plan local d'urbanisme de la commune.

62. 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.

63. 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.

64. 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, implique 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 associations requérantes ne sont pas fondées à soutenir, en tout état de cause, que l'arrêté attaqué a été délivré en méconnaissance de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, alors qu'il n'apparait pas non plus contraire aux dispositions équivalentes du PLUi.

65. En application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun autre moyen que ceux tenant à la méconnaissance des articles L. 121-3 et R. 111-2 du code de l'urbanisme, de l'article 12 AUM du PLUi et de l'exception d'illégalité du PLUi concernant l'OAP le Bestouan et le classement en zone UM, n'est susceptible de fonder l'annulation du permis de construire initial en litige, en l'état du dossier.

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

66. 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 (...)* ».

67. 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.

68. Compte tenu du vice retenu au point 44 du présent jugement et tenant à l'illégalité par exception de l'OAP et du classement en zone AUM, qui implique une appréciation du projet au regard du POS précédemment applicable et classant le terrain d'assiette en zone NCa, le projet est insusceptible d'être régularisé en l'absence d'une modification des documents d'urbanisme, modification relevant de la seule compétence de la métropole Aix-Marseille-Provence et non des parties à la présente instance.

69. Il résulte de tout ce qui précède que l'arrêté du 1er 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 soixante-cinq chambres et dix villas à la Carrière du Bestouan ainsi que, par voie de conséquence, la décision portant rejet du recours gracieux formé par les requérantes et l'arrêté du 30 novembre 2023 portant permis de construire modificatif, doivent être annulés.

Sur les frais liés au litige :

70. 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* ».

71. Ces dispositions font obstacle à ce que soit mise à la charge des associations requérantes, ne représentant 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 à chacune des associations requérantes au titre des frais exposés de même nature.

D É C I D E :

Article 1er : L'arrêté du 1er décembre 2021 portant permis de construire, les décisions portant rejet des recours gracieux formées par les requérantes et l'arrêté du 30 novembre 2023 portant permis de construire modificatif sont annulés.

Article 2 : La commune de Cassis versera à chacune des associations requérantes la somme de 1 000 euros 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 à l'association des propriétaires et des habitants des quartiers de « Port-Miou-Bestouan-Cassis », à l'association Bien Vivre à Cassis, à la société Quartus Ensemblier Urbain et à la commune de Cassis.

Copie en sera transmise pour information à la métropole Aix-Marseille-Provence.

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,	La présidente,
signé	signé
C. Arniaud	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.