

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE MARSEILLE**

N°0805870

SCI CYRNOS

M. Benoit
Rapporteur

Mme Rigaud
Rapporteur public

Audience du 19 février 2009
Lecture du 10 mars 2009

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif de Marseille

(2ème Chambre)

Vu la requête, enregistrée le 25 août 2008, présentée pour la SCI CYRNOS, dont le siège est 16 rue Paradis Marseille (13001), par Me Pelanchon ; la SCI CYRNOS demande au Tribunal :

- d'annuler l'arrêté en date du 27 juin 2008 par lequel le préfet des Bouches-du-Rhône a délivré un permis de construire à la SCI FORUMINVEST FRANCE LES TERRASSES DU PORT pour la réalisation d'un complexe commercial à Marseille ;

- de condamner « les requis » à lui payer la somme de 5 000 euros au titre de l'article L 761 1 du code de justice administrative ;

La SCI CYRNOS soutient que :

- sa requête est recevable dès lors qu'elle justifie d'un intérêt à agir puisqu'elle est propriétaire d'un bien immobilier situé à proximité immédiate de la zone destinée à recevoir la construction, que la requête est présentée dans le délai de recours contentieux et que la procédure de notification prévue aux articles R. 411-7 du code de justice administrative et R. 600-1 du code de l'urbanisme a été respectée,

- les dispositions du II de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme ont été violées dès lors que le terrain d'assiette du projet constitue un espace proche du rivage, que ces dispositions s'appliquent même dans les espaces déjà urbanisés et que le projet autorisé ne constitue pas une extension limitée de l'urbanisation puisque le coefficient d'occupation des sols est supérieur à 1, ce que proscriit la jurisprudence,

- les dispositions de l'article R UE 11 du règlement du plan d'occupation des sols de la commune de Marseille ont été violées dès lors que la discontinuité et l'absence d'harmonie sont évidentes, l'échelle du projet litigieux étant « pharaonique et démesurée par rapport au bâti environnant » et qu'aucun élément du dossier « ne permet de garantir le bon vieillissement des matériaux destinés à constituer les façades du bâtiment »,

- les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme ont été violées dès lors que le projet autorisé va totalement dénaturer le site, le terrain d'assiette devant être entièrement occupé par un seul bâtiment, ce parti pris visant à exploiter au maximum la constructibilité au détriment de l'esthétique et de l'impact sur le quartier,

- les dispositions des 5° et 6° de l'article R. 421-2 du code urbanisme ont été violées dès lors qu'aucune photographie du terrain prise de côté ou de derrière la construction projetée ne figure au volet paysager, l'administration n'ayant pu de ce fait apprécier ni l'insertion dans l'environnement, ni son impact réel sur le secteur, et le document graphique joint ne permet pas d'apprécier efficacement les accès aux bâtiments projetés et l'impact du bâtiment sur les constructions voisines,

- les dispositions de l'article R. 111-4 du code urbanisme ont été violées dès lors que l'accès à la construction autorisée se caractérise par une absence de visibilité, une mauvaise position, un trafic important, une dangerosité et que le boulevard du Littoral supporte déjà un trafic routier très intense, que l'emplacement des trémies nord des tracés des ouvrages d'accès nord et sud au parking n'est pas conforme à la conception retenue par Euroméditerranée pour le viaduc de descente du boulevard du Littoral, qu'il existe de gros problèmes de sécurité eu égard à l'accès livraison pour les poids lourds venant du sud et que le projet mentionne plusieurs traversées de réseaux sur le boulevard du Littoral (GDF, France Telecom, eau) posant problème compte tenu de la présence du tunnel de la Joliette,

- la commune de Marseille a commis une erreur manifeste d'appréciation en délivrant l'autorisation de construire, d'une part, compte tenu de l'avis très défavorable rendu le 5 juin 2007 par la direction départementale de l'emploi et du travail sur les conditions de travail et, d'autre part, compte tenu de ce que le projet est beaucoup trop massif et surdensifie le site, que la réalisation du parking souterrain de cinq niveaux prévu dans un secteur maritime remblayé au XIXe siècle risque d'endommager d'éventuels vestiges et épaves, que des bâtiments signés André Devin et René Egger vont être démolis, ce qui constitue une perte indéniable pour le patrimoine architectural marseillais et que de très nombreux rejets vont intervenir directement dans la mer créant ainsi un risque important de pollution,

- par voie d'exception, les conventions d'occupation du domaine public maritime des 30 mai 2007 et 14 juin 2007 établis entre le port autonome de Marseille et les sociétés Forum Invest France SA et Forum Invest France les Terrasses du Port SCI sont illégales dès lors qu'elles permettent au bénéficiaire de l'autorisation attaquée d'être titulaire d'un droit réel sur le domaine public maritime pendant 70 ans moyennant le versement de redevances très importantes et ont pour conséquence la privatisation de « l'accès aux Terrasses »,

Vu l'arrêté attaqué ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 2 décembre 2008, présenté par le préfet des Bouches-du-Rhône ; le préfet des Bouches-du-Rhône conclut au rejet de la requête ;

Le préfet des Bouches-du-Rhône soutient que :

- la requête est irrecevable, la société requérante n'ayant aucun intérêt à agir dès lors que si le projet est important et situé à environ 200 m de l'appartement qui lui appartient, le secteur est déjà très urbanisé, la construction autorisée ne sera pas visible dudit appartement et la configuration des lieux se présentant comme un tissu urbain développé, entrecoupé de voies de circulation importante,

- les dispositions du II de l'article L. 146-4 du code urbanisme n'ont pas été violées, le concept de « rivage » ne trouvant pas ici à s'appliquer compte tenu que le bord de mer est constitué par une digue au large formant un bassin intérieur bordé par un quai d'accostage, cet espace ayant été intégralement artificialisé lors de la construction du port à la fin du XIXe siècle,

la notion d'extension limitée ne trouvant pas ici davantage à s'appliquer s'agissant d'un centre urbain dense, le projet devant nécessairement être replacé dans le contexte urbanistique du secteur situé dans le grand port maritime de Marseille, c'est-à-dire en plein coeur du centre-ville dans le quartier des affaires connaissant une urbanisation très dense composée de grands ensembles collectifs destinés à l'habitation et à des bureaux, la parcelle une fois bâtie s'intégrera parfaitement aux constructions avoisinantes et ne changera donc pas de manière notable les caractéristiques d'un secteur en pleine restructuration situé dans le périmètre d'Euroméditerranée qui est une opération d'intérêt national, le commissaire enquêteur ayant émis un avis favorable quant à l'application de la loi Littoral en estimant que le projet constituait une extension limitée au regard des dispositions législatives invoquées,

- les dispositions de l'article R UE 11 du règlement du plan d'occupation des sols de la commune de Marseille n'ont pas été violées, la société requérante ne justifiant pas le manque d'harmonie, les documents photographiques et graphiques insérés dans les dossiers « volet paysager » et « notice architecturale » démontrant que le projet s'insère parfaitement dans les lieux avoisinants, le projet s'inscrivant dans celui d'une recomposition de la façade maritime urbano-portuaire de Marseille, par ailleurs le projet n'est pas démesuré par rapport aux bâtiments environnants puisqu'il aura une hauteur inférieure à celle des autres immeubles,

- les dispositions de l'article R. 111-21 du code urbanisme n'ont pas été violées pour les mêmes raisons que celles énoncées précédemment, en outre la réalisation d'un seul bâtiment au lieu de plusieurs permet une plus grande harmonie du projet,

- les dispositions des 5° et 6° de l'article R. 421-5 du code de l'urbanisme n'ont pas été violées, les dossiers « notice architecturale » et « volet paysager » comportant diverses photographies permettant de visualiser le projet dans son paysage proche, par ailleurs plusieurs documents graphiques permettent aisément d'apprécier l'insertion du projet dans l'environnement avoisinant, son impact visuel ainsi que ses accès,

- les dispositions de l'article R. 111-4 du code urbanisme n'ont pas été violées, d'une part, différentes simulations démontrant sans ambiguïté que les accès au projet ne seront pas bloqués du fait de l'importance du trafic, au demeurant les dispositions réglementaires invoquées ne s'appliquant qu'aux conditions de desserte directe de l'immeuble, d'autre part, les difficultés mentionnées qui se rencontreraient au niveau des interfaces du projet avec la voirie publique, et ayant donné lieu à observation le 6 juin 2007 par la direction des infrastructures de la communauté urbaine de Marseille Provence Métropole, ayant été prises en compte par le maître d'ouvrage et étant désormais réglées,

- le permis de construire attaqué n'est entaché d'aucune erreur manifeste d'appréciation, l'avis du directeur départemental du travail de l'emploi étant facultatif, l'autorité compétente pour délivrer le permis n'étant pas liée par cet avis,

- l'espace considéré relève du domaine public maritime artificiel et non du domaine public maritime naturel puisque le terrain se situe dans un port autonome, ainsi l'argumentation de la requérante est inopérante, l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public de l'État est donc conforme à l'article L. 2122-6 du code général de la propriété des personnes publiques, la durée de 70 ans du titre délivré par l'État est proportionnée à la nature et à l'importance des activités et des ouvrages autorisés ;

Vu l'ordonnance en date du 12 décembre 2008 fixant la clôture d'instruction au 23 janvier 2009, en application des articles R. 613-1 et R. 613-3 du code de justice administrative ;

Vu le mémoire, enregistré le 24 décembre 2008, présenté pour la SCI FORUMINVEST FRANCE LES TERRASSES DU PORT par la SCP d'avocats François Rosenfeld, Grégoire Rosenfeld et Virginie Rosenfeld ; la SCI FORUMINVEST FRANCE LES TERRASSES DU PORT conclut au rejet de la requête et à la condamnation de la SCI CYRNOS à lui payer une

somme de 5 000 euros au titre des dispositions de l'article L.761-1 du code de justice administrative ;

La SCI FORUMINVEST FRANCE LES TERRASSES DU PORT soutient que :

- la requête est irrecevable, le seul fait que la requérante soit propriétaire d'un bien immobilier situé à une faible distance du terrain d'assiette du projet autorisé ne suffit pas à lui conférer un intérêt à agir, celui-ci s'appréciant en fonction de trois éléments, distance séparant la propriété du requérant du terrain d'assiette, importance du projet et configuration des lieux, en l'espèce l'appartement appartenant à la société requérante et le projet autorisé sont implantés dans deux compartiments urbains nettement distincts puisqu'ils sont séparés par des voies de communication, dans un secteur faisant l'objet d'une urbanisation particulièrement dense, l'appartement de la société requérante n'aura aucune vue sur le projet contesté et n'est pas visible depuis le terrain à construire, le terrain à construire et le terrain d'assiette de l'immeuble où est situé si l'appartement de la société ne sont reliés par aucune voie, en conséquence la requérante ne sera pas gênée par une éventuelle augmentation du trafic,

- les dispositions du II de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme n'ont pas été violées, la construction contestée est projetée dans un secteur faisant l'objet d'une urbanisation aussi dense que massive dans laquelle le projet apparaît comme une simple opération de construction et non pas comme une extension de l'urbanisation existante, le terrain à construire accueillant déjà des bâtiments d'une importance significative, en toute hypothèse et à supposer qu'il s'agisse d'une urbanisation, celle-ci est limitée s'agissant d'une zone portuaire équipée d'immeubles de bureaux et industriels situés dans un espace environnemental extrêmement dense,

- ni les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme ni celles de l'article R UE 11 du règlement du plan d'occupation des sols de la commune de Marseille n'ont été violées, le seul fait que la construction présente un aspect très différent de celui des constructions voisines du terrain à construire ne suffit pas à caractériser une atteinte à ces dispositions, la plupart des constructions voisines ne présentent aucun intérêt particulier, l'examen des documents graphiques joints au dossier de demande de permis de construire permet de constater la parfaite insertion de la construction projetée dans son environnement, la construction projetée apportera une amélioration notable à l'aspect architectural du secteur, les prescriptions d'urbanisme ne concernent pas le devenir des matériaux utilisés,

- les dispositions de l'article R. 421-2 du code de l'urbanisme n'ont pas été violées, la demande de permis de construire comportant de nombreux développements écrits et de nombreux documents photographiques et graphiques,

- le moyen tiré de la violation des dispositions de l'ancien article R. 111-4 du code de l'urbanisme manque en droit et en fait, d'une part, ces dispositions ne s'appliquent pas au permis de construire contesté compte tenu de sa date de délivrance, d'autre part, le permis de construire respecte les dispositions des articles R.421-1 et R.421-3 du code de l'urbanisme qui seules s'appliquaient en l'espèce, la réalisation des aménagements nécessaires à l'accès à la construction a fait l'objet d'une convention d'offre de concours signée entre elle et la communauté urbaine Marseille Provence Métropole, ces aménagements sont donc prévus, leurs modalités de réalisation connues et le planning de réalisation est en cohérence avec celui du centre commercial contesté, ces aménagements routiers sont adaptés à la desserte du projet et la direction de l'aménagement et de l'espace communautaire et des infrastructures de la communauté urbaine a émis un avis favorable sans aucune réserve le 31 mars 2008,

- le permis de construire attaqué n'est entaché d'aucune erreur manifeste d'appréciation, l'avis émis par la direction départementale de l'emploi et du travail est un avis non obligatoire et il est étranger à la législation de l'urbanisme, comme il a été dit précédemment le permis de construire n'est pas contraire aux dispositions de l'article R. 111-21 du code urbanisme, l'article 6 de l'arrêté contesté régleme l'éventuelle découverte fortuite de vestiges archéologiques,

découverte au demeurant peu vraisemblable, la démolition des bâtiments dont il est fait état ne relève pas du permis de construire mais du permis de démolir obtenu le 13 février 2008, les risques de rejet dans la mer et les risques de pollution se rapportent au fonctionnement de la construction et donc à d'autres législations que celle de l'urbanisme,

- s'agissant de l'illégalité prétendue de la convention d'occupation du domaine public conclue le 30 mai 2007, le moyen est tout d'abord inopérant dès lors qu'il résulte des dispositions combinées des nouveaux articles R. 423-1 et R. 435-1 du code de l'urbanisme que l'administration n'a plus à vérifier la validité du titre habilitant à construire attesté par le pétitionnaire, en tout état de cause l'illégalité éventuelle de l'acte dont résulte la possibilité de construire sur le domaine public ne peut être excipé à l'encontre du permis de construire et enfin la convention respecte les dispositions de l'article L. 2122-6 du code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu le mémoire, enregistré le 7 janvier 2009, présenté par la commune de Marseille ; la commune de Marseille conclut au rejet de la requête et à la condamnation de la requérante à lui verser 1000 euros au titre des dispositions de l'article L.761-1 du code de justice administrative ;

La commune de Marseille soutient que :

- la requête est irrecevable faute pour la société requérante de justifier d'un intérêt lui donnant qualité à agir, le projet de construction étant situé à près de 300 m des biens appartenant à la requérante et n'étant aucunement visible en raison de l'existence dans ce secteur à l'urbanisation particulièrement dense d'immeubles et de voies de circulation faisant obstacle à toute vue sur l'ensemble immobilier autorisé, aucune liaison directe entre les voies de communication desservant l'immeuble de la requérante et le projet autorisé n'étant prévue, la société ne subira aucun désagrément susceptible de résulter d'un éventuel accroissement du trafic automobile,

- les dispositions du II de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme n'ont pas été violées, les règles d'urbanisme applicables à la bande des 100 m du rivage ne s'appliquent pas dans le cas présent s'agissant d'un espace urbanisé, la zone dans laquelle s'inscrit le projet de construction est fortement urbanisée en plein coeur de ville et participera à la requalification urbaine dans le périmètre Euroméditerranée, il s'insérera dans un quartier d'affaires en pleine mutation comprenant déjà de nombreux immeubles à usage de bureaux, d'autres étant en cours de construction ou en projet, compte tenu de ses caractéristiques et à supposer qu'il s'agisse d'une extension de l'urbanisation, celle-ci est limitée,

- les dispositions de l'article R UE 11 du règlement du plan d'occupation des sols de la commune de Marseille n'ont pas été violées, le projet s'inscrivant dans une zone urbaine faisant l'objet d'une très importante opération de requalification urbaine comportant une recomposition de la façade maritime, les dimensions et le parti pris architectural de la construction faisant qu'elle n'est pas d'une hauteur disproportionnée par rapport aux immeubles environnants et lesquels ne présentent aucun intérêt architectural particulier, l'absence de garantie du bon vieillissement des matériaux utilisés ne pouvant être sanctionnée par la réglementation d'urbanisme,

-les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme n'ont pas été violées, la construction autorisée ne portant pas atteinte au caractère des lieux avoisinants,

- les dispositions de l'article R. 421-2 du code de l'urbanisme n'ont pas été violées, la demande de permis de construire comportant les documents exigés par ces dispositions, l'administration ayant été en tout état de cause en mesure d'apprécier l'insertion du projet dans son paysage proche et lointain au regard de l'ensemble des documents remis,

-les dispositions de l'article R. 111-5 du code de l'urbanisme n'ont pas été violées, la sécurité des aspects étant respectée en raison des aménagements prévus pour adapter les accès aux voies de circulation, ces accès ayant fait l'objet d'engagements entre la société bénéficiaire et la communauté urbaine Marseille Provence Métropole et d'une planification de leur réalisation, la jurisprudence considère par ailleurs que l'arrêté de permis de construire n'a pas à prendre en considération les éléments relatifs à la circulation générale du quartier, les interfaces du projet avec la voirie existante ont été prises en considération,

- la commune n'a commis aucune erreur manifeste d'appréciation en émettant un avis favorable à la délivrance du permis, elle n'avait pas à prendre en compte l'avis émis par d'autres personnes consultées par le préfet, le permis de construire n'est pas contraire aux dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, l'article 6 de l'arrêté contesté réglemente l'éventuelle découverte fortuite de vestiges archéologiques, découverte au demeurant fort hypothétique, la démolition des bâtiments dont il est fait état ne relève pas du permis de construire mais du permis de démolir, le risque de pollution invoquée n'est pas du tout certain et relève en toute hypothèse d'une autre législation et ne peut affecter la légalité de l'autorisation d'urbanisme,

- la convention d'occupation du domaine public respecte les dispositions de l'article L. 2122-6 du code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu le mémoire en production de pièce, enregistré le 20 janvier 2009, présenté pour la SCI FORUMINVEST FRANCE LES TERRASSES DU PORT ;

Vu le mémoire, enregistré le 23 janvier 2009, présenté pour la SCI CYRNOS ; la SCI CYRNOS conclut aux mêmes fins par les mêmes moyens ;

La SCI CYRNOS fait valoir en outre qu'elle a intérêt à agir contre l'arrêté attaqué dès lors qu'il résulte d'un constat d'huissier que la distance entre l'immeuble où est situé l'appartement dont elle est propriétaire et le projet litigieux est de 202 m, et même de 175 m à vol d'oiseau, son bien immobilier n'est pas séparé du projet par une double voie de circulation ainsi que par une passerelle autoroutière ainsi qu'il est argué en défense, elle est manifestement concernée par le flux de circulation supplémentaire qui sera générée par la construction litigieuse et l'arrêté attaqué autorisant l'édification d'un bâtiment gigantesque de plus de 78 000 m² de surface hors oeuvre nette, et qu'un tel projet sur une parcelle située à moins de 100 m de la mer, ne constitue pas une extension limitée de l'urbanisation au sens de la jurisprudence du Conseil d'État, la nature même du projet n'exigeant pas la proximité avec la mer ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu le décret n° 95-1102 du 13 octobre 1995 portant création de l'Etablissement public d'aménagement Euroméditerranée, modifié ;

Vu le décret n° 2017-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme, modifié ;

Vu le code de justice administrative ;

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 19 février 2009 ;

- le rapport de M. Benoit, président ;

- les observations de Me Pelanchon pour la SCI CYRNOS, celles de M. Allibert représentant le préfet des Bouches-du-Rhône, celles de Me Rosenfeld pour la SCI FORUMINVEST FRANCE LES TERRASSES DU PORT et celles de M. Bothorel représentant la commune de Marseille ;

- les conclusions de Mme Rigaud, rapporteur public ;

- et les nouvelles observations de M. Allibert représentant le préfet des Bouches-du-Rhône ;

Vu la note en délibéré, enregistrée le 24 février 2009, présentée pour la SCI CYRNOS ;

Sans qu'il soit besoin de statuer sur la recevabilité de la requête

Considérant que par l'arrêté attaqué du 27 juin 2008, le préfet des Bouches-du-Rhône a délivré à la SCI FORUMINVEST FRANCE LES TERRASSES DU PORT un permis de construire pour la réalisation à Marseille d'un centre commercial et de loisirs, appelé « Les Terrasses du Port », se composant de surfaces commerciales, de restaurants, d'équipements sportifs et de cinq niveaux souterrains de parkings développant au total une surface hors oeuvre brute de 213 710 m² et une surface hors oeuvre nette de 78 005 m² ; que le terrain d'assiette du projet, situé au bord du bassin du port et supportant déjà des constructions destinées à être démolies, appartient au domaine public maritime affecté au Port autonome de Marseille et est compris dans le périmètre, défini en annexe au décret du 13 octobre 1995 modifié susvisé, de l'opération d'aménagement Euroméditerranée, laquelle est au nombre des opérations d'intérêt national listées à l'article R. 121-4-1 du code de l'urbanisme ; que cette opération d'aménagement a pour but la requalification urbaine d'un vaste secteur du centre de la commune de Marseille comprenant sa façade portuaire ; qu'au sein de ce secteur, le terrain d'assiette du projet contesté, situé à l'extrémité de l'axe, constitué par la rue de la République et la place de la Joliette, reliant le Vieux-Port au port maritime, est compris dans une zone où se constitue un important quartier d'affaires ;

Sur les conclusions en annulation :

Considérant, en premier lieu, que, lorsqu'un permis de construire est demandé pour l'édification d'un ouvrage sur le domaine public, il ne peut être légalement accordé que si le pétitionnaire justifie d'un titre approprié à la nature de l'ouvrage qu'il se propose d'édifier ; que la SCI CYRNOS qui déclare contester par voie d'exception la légalité de la convention d'occupation du domaine public maritime conclue le 30 mai 2007 entre le Port autonome de Marseille et la SCI FORUMINVEST FRANCE LES TERRASSES DU PORT et la SA FORUM INVESTFRANCE, doit être regardée comme entendant soulever le moyen, relevant de la légalité interne de l'arrêté attaqué, tiré de l'illégalité de cette convention et, en conséquence, l'absence de titre pour construire de la société bénéficiaire ;

Considérant qu'aux termes de l'article 2122-6 du code général de la propriété des personnes publiques : « Le titulaire d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine

public de l'Etat a, sauf prescription contraire de son titre, un droit réel sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qu'il réalise pour l'exercice d'une activité autorisée par ce titre. / Ce droit réel confère à son titulaire, pour la durée de l'autorisation et dans les conditions et les limites précisées dans le présent paragraphe, les prérogatives et obligations du propriétaire. / Le titre fixe la durée de l'autorisation, en fonction de la nature de l'activité et de celle des ouvrages autorisés, et compte tenu de l'importance de ces derniers, sans pouvoir excéder soixante-dix ans » ; qu'en vertu de l'article L.2122-5 du même code général ces dispositions ne s'appliquent qu'au domaine public artificiel ; qu'ainsi elles trouvent à s'appliquer au domaine public maritime affecté au Port autonome de Marseille qui, en application de l'article L. 2111-6 du même code général appartient au domaine public maritime artificiel ; qu'il ressort de l'examen de la convention du 30 mai 2007 que le port autonome de Marseille a autorisé la SCI FORUMINVEST FRANCE LES TERRASSES DU PORT et la SA FORUM INVESTFRANCE à occuper pour une durée de 70 ans une partie du domaine public maritime qui lui est affecté et d'y réaliser les constructions et aménagements faisant l'objet du permis de construire contesté contre le paiement d'une somme de 9 650 000 euros destinée à couvrir les frais exposés par le Port autonome de Marseille au titre des aménagements des installations portuaires nécessités par la réalisation du projet et d'une redevance d'un montant annuel de 250 000 euros hors taxes portée à un montant annuel de 2 350 000 euros hors taxes à compter de la date d'ouverture au public du complexe commercial ; que, eu égard à la nature du projet, à l'importance de l'investissement financier de la société et au montant de la redevance d'occupation, le Port autonome de Marseille a légalement pu consentir une autorisation d'occupation du domaine public emportant constitution de droits réels au profit de l'occupant pour une durée de 70 ans ; qu'il résulte de ce qui précède que la SCI CYRNOS n'est fondée à soutenir ni que la constitution de droits réels sur la parcelle intéressée du domaine public serait illégale, ni que la durée prévue de l'occupation de ladite parcelle le serait également ; que l'autre convention figurant au dossier de demande de permis de construire, en réalité en date du 6 mars 2008, mentionnée par la SCI CYRNOS dans sa requête a été conclue entre la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et la SCI FORUMINVEST FRANCE LES TERRASSES DU PORT pour l'occupation du domaine public relevant de la compétence de la communauté pour la réalisation des travaux de voirie ayant fait l'objet de la convention d'offre de concours passée entre les mêmes le 6 novembre 2007 dont il sera fait état ci-après ; que la convention du 6 mars 2008 n'est donc pas relative à l'occupation du domaine public maritime ; qu'en conséquence la société requérante ne peut soutenir que ces stipulations violeraient les règles gouvernant la gestion de ce domaine ;

Considérant, en deuxième lieu, que si la SCI CYRNOS fait valoir que le dossier de demande de permis de construire ne comportait pas les pièces prévues aux 5° et 6° de l'article R. 421-2 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire, un tel moyen relatif au caractère incomplet du dossier de demande est relatif à la légalité interne de l'arrêté attaqué et doit donc être apprécié au regard des dispositions équivalentes en vigueur à la date d'édiction dudit arrêté ; qu'aux termes de l'article R.431-7 du code de l'urbanisme créé par le décret du 5 janvier 2007 susvisé : « Sont joints à la demande de permis de construire : / (...) b) Le projet architectural défini par l'article L. 431-2 et comprenant les pièces mentionnées aux articles R. 431-8 à R. 431-12 » ; qu'aux termes de l'article R.431-10 du même code créé par le même décret : « Le projet architectural comprend également : / (...) c) Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain ; / d) Deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible, dans le paysage lointain. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse » ; qu'il résulte de l'examen du

dossier de demande de permis de construire qu'il contient cinq documents graphiques répondant aux prescriptions réglementaires précitées et de nombreuses photographies dont au moins trois, prises de la place de la Joliette, du bord du quai du bassin du port et de la Digue du large, permettent de situer le terrain dans son environnement proche et au moins deux aériennes, une étant en perspective cavalière, permettent de situer le terrain dans le paysage lointain ; que le moyen doit donc être écarté ;

Considérant, en troisième lieu, qu'aux termes du II de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme : « L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage (...) doit être 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. / Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatibles avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer. / En l'absence d'un tel schéma, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord du représentant de l'Etat dans le département. Cet accord est donné après que la commune a motivé sa demande et après avis de la commission départementale des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature (...) » ; qu'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 ces dispositions 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 ; qu'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 ;

Considérant qu'ainsi qu'il a été dit plus haut, le projet autorisé l'est sur un terrain supportant déjà des constructions destinées à être détruites et se situe au centre de la commune de Marseille à un emplacement et dans une zone voués depuis la deuxième moitié du XIXe siècle à l'activité portuaire et aux activités économiques liées ; qu'il est constant que cet emplacement et la zone à laquelle il appartient a toujours supporté depuis cette époque une forte densité de constructions, essentiellement sous la forme d'entrepôts et de docks par le passé et désormais sous celle d'immeubles de bureaux et d'habitations développant des surfaces hors oeuvre conséquentes au sein d'un quartier d'affaires déjà largement réalisé ; que, notamment, le terrain d'assiette du projet est situé à proximité immédiate de l'immeuble de bureaux des Docks de Marseille développant une superficie hors oeuvre nette de 100 000 m², jouxte l'immeuble abritant le siège du Port autonome de Marseille et voisine la ZAC de la Joliette développant une surface hors oeuvre nette d'environ 300 000 m² composée d'immeubles à usage mixte de bureaux et d'habitation et les îlots de type haussmannien s'étendant autour de la rue de la République et de la place de la Joliette ; qu'ainsi en dépit de l'importance des surfaces hors oeuvre autorisées, le projet faisant l'objet du permis de construire contesté ne modifie pas de manière importante les caractéristiques du quartier et doit être regardé en conséquence comme une simple opération de construction et non comme une extension de l'urbanisation ; que le moyen tiré de la violation des dispositions législatives précitées doit donc être écarté ;

Considérant, en quatrième lieu, qu'aux termes de l'article 26 du décret du 5 janvier 2007 susvisé : « (...) Les demandes de permis de construire et d'autorisations prévues par le code de l'urbanisme déposées avant le 1er octobre 2007 demeurent soumises aux règles de compétence, de forme et de procédure en vigueur à la date de leur dépôt (...) » ; que la SCI CYRNOS critique le caractère insuffisant, selon elle, de la desserte du projet autorisé en s'appuyant sur les dispositions de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme relatives à la desserte des terrains à

construire ; que s'agissant d'un moyen relatif à l'application d'une règle qui, n'étant ni de compétence, ni de forme, ni de procédure, n'entre pas dans les prévisions des dispositions réglementaires précitées, l'appréciation de son bien-fondé doit être faite au regard du droit applicable à la date d'édiction de cet arrêté même si celui-ci a été pris sur une demande déposée le 10 mai 2007 ; que l'article R. 111-4 du code de l'urbanisme est désormais relatif aux prescriptions spéciales de nature à garantir la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ; que si la société requérante doit, dans ces conditions, être regardée comme fondant le moyen qu'elle invoque sur les dispositions de l'article R. 111-5 du même code dans sa rédaction applicable à la date de l'arrêté attaqué, ces dispositions ne sont, toutefois et en vertu de celles de l'article R. 111-1, pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ; que la commune de Marseille étant dotée d'un plan d'occupation des sols tenant lieu de plan local d'urbanisme, la société requérante ne saurait se prévaloir de ces règles générales d'urbanisme ; qu'à supposer que le moyen puisse être utilement apprécié au regard de l'article R-UEp 3 du règlement du plan d'occupation des sols de la commune de Marseille, aux termes duquel : «1. Les constructions sont desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet correspondent à leur destination. / 2. Les accès sur les voies publiques sont aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, et en conformité avec les dispositions prévues à l'annexe trois du présent règlement. (...) », qui ne visent pas à prévenir les difficultés supplémentaires de circulation dans le quartier susceptibles de naître de la réalisation du projet autorisé, la société requérante justifie son reproche en se bornant en réalité à reprendre littéralement les remarques faites dans un avis émis le 6 juin 2007 par la direction des infrastructures de la communauté urbaine Marseille Provence Métropole alors que les difficultés faisant la matière de ces remarques ont été réglées dans le cadre d'une convention d'offre de concours conclue le 6 novembre 2007 entre la communauté et la SCI FORUMINVEST FRANCE LES TERRASSES DU PORT, figurant au dossier de demande de permis de construire, visé par l'arrêté attaqué et dont la requérante ne critique ni les termes ni l'effet utile ; que le moyen doit donc, en toute hypothèse, être écarté ;

Considérant, en cinquième lieu, qu'aux termes de l'article R. 111-21 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 » et qu'aux termes de l'article R-UEp 11 du règlement du plan d'occupation des sols de la commune de Marseille : «1. Les constructions à édifier s'inscrivent en harmonie avec les composantes bâties ou non du site ou dans la perspective de valorisation (...) » ; qu'il ressort de l'examen des pièces produites au dossier de demande de permis de construire, notamment du « volet paysager », que le projet autorisé, dont la hauteur est la même que l'immeuble siège du port autonome de Marseille qui le jouxte et est inférieure à celle de l'immeuble des Docks de Marseille situé de l'autre côté du boulevard du Littoral et dont le traitement architectural résolument contemporain est conforme à celui prévalant dans le secteur ne porte aucune atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et au paysage urbain et participe à la valorisation de ces derniers dans le cadre de l'opération de requalification urbaine dont il a été fait état précédemment ; que le moyen tiré des violations des dispositions réglementaires précitées doit donc être écarté ;

Considérant, enfin, que la SCI CYRNOS soutient, tant dans sa requête que dans son mémoire en réplique, que la commune de Marseille a commis une erreur manifeste d'appréciation en délivrant le permis de construire contesté alors que ledit permis, intéressant un

projet compris dans le périmètre d'une opération d'intérêt national a été délivré au nom de l'État par le préfet des Bouches-du-Rhône ; que, compte tenu de son argumentation, la société requérante doit être regardée comme imputant bien cette erreur au préfet des Bouches-du-Rhône et non pas au maire de la commune de Marseille dans l'avis favorable qu'il a rendu sur le projet ainsi que l'a cru la commune dans ses observations ;

Considérant que le permis de construire n'ayant ni pour objet ni pour effet de sanctionner la législation du travail, la société ne peut utilement se prévaloir d'avis défavorables rendus par l'inspection du travail dont la consultation n'était, d'ailleurs, pas obligatoire ; que l'article 6 du permis de construire attaqué rappelant les obligations légales en cas de découverte archéologique fortuite, la société requérante ne peut se prévaloir d'une insuffisance dudit arrêté sur ce point alors, d'ailleurs, qu'une telle découverte apparaît particulièrement aléatoire s'agissant d'un terrain de remblais gagné sur la mer au XIXe siècle ; qu'en raison des faits mentionnés précédemment, le projet ne porte aucune atteinte au site ; que si la société soutient que la démolition des constructions existantes sur le terrain d'assiette «constitue une perte indéniable pour le patrimoine architectural de la commune de Marseille», cette allégation est inutilement soulevée à l'encontre du permis de construire contesté et, en toute hypothèse, n'est assortie d'aucune précision qui permettrait au juge d'en apprécier la valeur ; qu'en se bornant à soutenir que « de très nombreux rejets vont intervenir directement dans la mer, ce qui pose un risque important de pollution », la société requérante ne met pas le juge de l'excès de pouvoir à même d'apprécier la pertinence de cette affirmation ; que le moyen tiré de ce que le préfet des Bouches-du-Rhône aurait apprécié de manière manifestement erronée les faits de l'espèce en délivrant le permis de construire attaqué doit donc être écarté ;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que la SCI CYRNOS n'est pas fondée à demander l'annulation de l'arrêté en date du 27 juin 2008 par lequel le préfet des Bouches-du-Rhône a délivré un permis de construire à la SCI FORUMINVEST FRANCE LES TERRASSES DU PORT ;

Sur l'application des dispositions de l'article L.761-1 du code de justice administrative :

Considérant qu'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. 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 » ; que ces dispositions font obstacle à ce que l'État, qui n'est pas la partie perdante dans cette instance, verse quelque somme que ce soit à la SCI CYRNOS au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens ; qu'en revanche, dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de condamner la SCI CYRNOS à verser la somme de 1500 euros à la SCI FORUMINVEST FRANCE LES TERRASSES DU PORT ; que la commune de Marseille ne faisant état d'aucun frais particulier exposé par elle, il n'y a pas lieu de faire application à son profit desdites dispositions ;

DECIDE :

Article 1er : La requête présentée par la SCI CYRNOS est rejetée.

Article 2 : La SCI CYRNOS versera une somme de 1500 euros (mille cinq cent euros) à la SCI FORUMINVEST FRANCE LES TERRASSES DU PORT au titre des dispositions de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Les conclusions de la SCI CYRNOS et de la commune de Marseille tendant à l'application des dispositions de l'article L.761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à la SCI CYRNOS, au préfet des Bouches-du-Rhône, à la SCI FORUMINVEST FRANCE LES TERRASSES DU PORT et à la commune de Marseille.

Délibéré après l'audience du 19 février 2009, à laquelle siégeaient :

M. Benoit, président,
Mme Carassic, premier conseiller,
M. Thiele, premier conseiller.

Lu en audience publique le 10 mars 2009.

Le président,

Signé

L. BENOIT

L'assesseur le plus ancien,

Signé

M.C. CARASSIC

Le greffier,

Signé

B. MARQUET

La République mande et ordonne au préfet des Bouches du Rhône en ce qui le concerne et à tous huissiers 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,
P/Le Greffier en chef,
Le greffier,