

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NICE**

N°2304064

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**GROUPEMENT D'ASSOCIATIONS
ENVIRONNEMENTALES DE LA CÔTE D'AZUR
(GADSECA)**

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

**ASSOCIATION DE DEFENSE DU SITE ET DES
RESIDENTS DE MARINA BAIE DES ANGES
(ASDEFMAR)**

Le tribunal administratif de Nice

(4^{ème} Chambre)

M. Arthur Garcia
Rapporteur

M. Nicolas Beyls
Rapporteur public

Audience du 10 septembre 2025
Décision du 1^{er} octobre 2025

C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et deux mémoires, enregistrés les 15 août 2023, les 15 mai et 23 juillet 2024, le Groupement d'associations environnementales de la Côte d'Azur (GADSECA) et l'association de défense du site et des résidents de Marina Baie des Anges (ASDEFMAR), représentées par Me Pitti-Ferrandi, demandent au tribunal, dans le dernier état de leurs écritures :

1°) d'annuler l'arrêté du 17 mars 2023 par lequel le maire de Villeneuve-Loubet a délivré à la société par actions simplifiées (SAS) Maribay un permis de construire ayant pour objet la création d'un bâtiment pluridisciplinaire nommé « Cœur Marina » sur des parcelles cadastrées section AT n°13 et 102 et section AW n°164, ensemble la décision du 7 juin 2023 rejetant implicitement leur recours gracieux dirigé contre cet arrêté ;

2°) d'annuler l'arrêté du 19 décembre 2023 par lequel le maire de Villeneuve-Loubet a délivré un permis modificatif sur ce projet ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Villeneuve-Loubet une somme de 5 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elles soutiennent que :

- leur requête est recevable ;

- le permis de construire initial est entaché d'incomplétudes et de vices de procédure tenant à l'absence d'étude d'impact :

* le projet litigieux s'inscrit dans une opération plus globale d'aménagement et de mise en sécurité du port de Marina Baie des Anges, laquelle comporte divers travaux en lien avec le projet qui devait être soumis à évaluation environnementale, dès lors que ce dernier résulte du fractionnement artificiel d'un projet unique, et que l'étude d'impact réalisée pour les travaux d'aménagement et de mise en sécurité du port n'a pas été jointe au dossier de permis de construire, ce dossier est entaché d'une incomplétude ;

* l'étude d'impact réalisée n'a pas été actualisée dans le cadre de la délivrance du permis de construire en litige, et ce dernier n'a pas été assorti des prescriptions permettant d'éviter, de réduire ou de compenser les incidences du projet sur l'environnement ;

* le public n'a pas été consulté au moyen d'une étude d'impact actualisée ;

* l'autorité environnementale n'a pas été amenée à se prononcer sur une étude d'impact actualisée ;

* à supposer que le projet ne résulte pas du fractionnement artificiel d'un projet unique, il aurait dû néanmoins être soumis à une évaluation environnementale, à tout le moins au cas par cas, dès lors qu'il entre dans le champ des rubriques 9c), 11b) et 39b) annexées à l'article R. 122-2 du code de l'environnement ;

* dans cette même hypothèse, l'autorité administrative aurait dû faire application de l'article R. 122-2-1 du code de l'environnement ;

- le projet en litige méconnaît les dispositions de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, eu égard d'une part, à sa localisation en front de mer, au sein de deux sites inscrits, au centre du site architectural de Marina Baie des Anges, et d'autre part, aux dimensions ainsi qu'à l'architecture du bâtiment projeté ;

- la déclaration de projet n°1 « Cœur Marina », prise sur le fondement de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, et emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Villeneuve-Loubet est illégale par voie d'exception :

* d'une part, la commune ne justifie d'aucun motif d'intérêt général lui permettant de recourir à cette procédure ;

* d'autre part, le projet litigieux méconnaît les dispositions des articles UP1, UP2 et UP10 du règlement du PLU, ainsi remises en vigueur du fait de l'illégalité de la déclaration de projet ;

- le projet méconnaît les dispositions des articles L. 121-16 et L. 121-17 du code de l'urbanisme, en s'implantant dans la bande des 100 mètres du littoral ;

- il méconnaît les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, dès lors qu'il se situe dans une zone avec un niveau « fort » de submersion marine ;

- il méconnaît les dispositions de l'article L. 350-3 du code de l'environnement ;

- il méconnaît les dispositions de l'article UP3 du règlement du PLU ;

- l'arrêté accordant le permis de construire modificatif ne mentionne pas la qualité de son signataire et méconnaît les dispositions de l'article L. 212-1 du code des relations entre le public et l'administration.

Par deux mémoires en défense, enregistrés les 23 mai et 13 septembre 2024, la commune de Villeneuve-Loubet, représentée par Me Leroy-Freschini, conclut dans le dernier état de ses écritures au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge des associations requérantes une somme de 10 000 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- à titre principal, la requête est irrecevable à plusieurs titres :

* les associations requérantes ne démontrent pas avoir notifié, conformément aux dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme, leur recours gracieux à la société Maribay ;

* la requête est tardive dès lors que l'arrêté délivrant le permis de construire est daté du 17 mars 2023 et que le recours gracieux a été réceptionné le 22 mai 2023 soit après le délai de recours contentieux ;

* la requête est également tardive dans la mesure où les associations requérantes ont adressé au préfet des Alpes-Maritimes un recours hiérarchique le 25 avril 2023, qui n'a pas été notifié à la commune ;

* la présidente de l'ASDEFMAR ne bénéficie d'aucune qualité pour représenter l'association ;

* le GADSECA ne justifie pas d'un intérêt lui donnant qualité pour agir au regard de son objet statutaire ; il ne justifie pas par ailleurs de son agrément au titre de la protection de l'environnement ; s'agissant de l'ASDEFMAR, l'association ne justifie pas davantage, eu égard à ses statuts, d'intérêt lui donnant qualité pour agir ;

* les conclusions à fin d'annulation dirigées contre l'arrêté délivrant le permis de construire modificatif présentées le 15 mai 2024, sont tardives ;

- le moyen tiré de l'illégalité par voie d'exception de la déclaration de projet n° 1 emportant la mise en compatibilité du PLU de Villeneuve-Loubet est irrecevable car cette déclaration a été adoptée par le conseil municipal le 13 juillet 2022, soit depuis plus de deux mois à la date à laquelle est soulevé le moyen ; par ailleurs, seule l'ASDEFMAR avait formé un recours gracieux contre cette déclaration, dont le rejet intervenu le 22 septembre 2022, n'a été suivi d'aucun recours contentieux ;

- à titre subsidiaire, les moyens soulevés dans la requête ne sont pas fondés.

Par un mémoire en défense, enregistré le 13 septembre 2024, la société par actions simplifiées (SAS) Maribay, représentée par Me Nahmias, conclut à titre principal au rejet de la requête, à titre subsidiaire à ce qu'il soit fait application des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme et en tout état de cause à ce qu'il soit mis à la charge des associations requérantes une somme de 5 000 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- à titre principal, la requête est irrecevable, faute pour les associations en demande de justifier d'un intérêt leur donnant qualité pour agir ;

- à titre subsidiaire, les moyens soulevés dans la requête ne sont pas fondés.

Par ordonnance du 20 novembre 2024, la clôture de l'instruction a été prononcée avec effet immédiat, en application des dispositions de l'article R. 611-11-1 du code de justice administrative.

Vu :

- les autres pièces du dossier ;

- l'ordonnance n° 2402677 du 25 juin 2024, par laquelle le juge des référés du tribunal administratif de Nice a rejeté pour défaut de doute sérieux la requête présentée sur le fondement des articles L. 122-2, L. 123-1-B, L. 123-16 du code de l'environnement et L. 521-1 du code de justice administrative, et tendant à la suspension des arrêtés attaqués.

Vu :

- le code général des collectivités territoriales ;

- le code de l'environnement ;

- le code du patrimoine ;
- le code des relations entre le public et l'administration ;
- 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 du 10 septembre 2025 :

- le rapport de M. Garcia, rapporteur,
- les conclusions de M. Beyls, rapporteur public,
- et les observations de Me Durouchat, substituant Me Pitti-Ferrandi, représentant les associations requérantes, de Me Leroy-Freschini, représentant la commune de Villeneuve-Loubet, et de Me Daboussy, substituant Me Nahmias, représentant la société Maribay.

Considérant ce qui suit :

1. La société par actions simplifiées (SAS) Maribay a déposé le 2 août 2022 une demande de permis de construire ayant pour objet la création d'un bâtiment dénommé « Cœur Marina » au sein du port de Marina Baie des Anges à Villeneuve-Loubet. Ce bâtiment pluridisciplinaire doit comprendre des espaces d'activités et de services, pour une surface de plancher totale de 5 347 m², ainsi qu'un parc de stationnement de 200 places, sur des parcelles cadastrées section AT n°13 et 102 et section AW n°164 situées rue de la Jetée. Le projet s'inscrit dans le cadre d'une opération de plus grande ampleur portant sur la réhabilitation et l'amélioration du port de Marina Baie des Anges, la société Maribay, composée d'un groupement constitué des sociétés Eiffage, Banque des Territoires et Sodeports, étant devenue depuis le 1^{er} janvier 2021 délégataire du port. L'annexe n° 7 de la délégation de service public (DSP) portant sur l'exploitation, l'entretien et la gestion du port de Marina Baie des Anges prévoit ainsi la sécurisation du plan d'eau du port et la démolition de l'ancien centre de thalassothérapie « Biovimer » aux fins d'édification du bâtiment « Cœur Marina ». Par un arrêté du 17 mars 2023, le maire de Villeneuve-Loubet a délivré le permis de construire sollicité, un permis de démolir l'ancien centre « Biovimer » ayant été précédemment accordé par arrêté du 30 juin 2021 et mis en œuvre. Le Groupement d'associations environnementales de la Côte d'Azur (GADSECA) et l'association de défense du site et des résidents de Marina Baie des Anges (ASDEFMAR) ont présenté un recours gracieux par courrier du 16 mai 2023 contre l'arrêté délivrant le permis de construire, lequel a été rejeté par une décision du 7 juin 2023. Puis, la société Maribay a obtenu, par un arrêté du 19 décembre 2023, un permis de construire modificatif sur ce projet. Par la présente requête, les associations requérantes demandent, dans le dernier état de leurs écritures, l'annulation des arrêtés valant permis de construire initial et permis de construire modificatif.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

En ce qui concerne l'absence de la mention de la qualité du signataire du permis de construire modificatif :

2. Aux termes de l'article L. 212-1 du code des relations entre le public et l'administration : « *Toute décision prise par une administration comporte la signature de son auteur ainsi que la mention, en caractères lisibles, du prénom, du nom et de la qualité de celui-ci. (...)* ». Aux termes de l'article L. 2122-18 du code général des collectivités territoriales : « *Le maire est seul chargé de l'administration, mais il peut, sous sa surveillance et sa responsabilité, déléguer par arrêté une partie de ses fonctions à un ou plusieurs de ses adjoints et à des membres du conseil municipal. (...)* »

3. Si les associations requérantes font valoir que l'arrêté du 19 décembre 2023 délivrant le permis de construire modificatif ne fait pas apparaître la qualité du signataire de la décision litigieuse, cette circonstance est sans incidence sur sa légalité dès lors qu'il comporte la mention, en caractères lisibles, de ce qu'il a été signé par M. Marcel Piacentino, ce qui permettait d'identifier sans ambiguïté son auteur. En tout état de cause, les visas de l'arrêté font apparaître que l'intéressé était bénéficiaire d'une délégation de signature, de sorte qu'il pouvait être soit adjoint au maire de Villeneuve-Loubet soit simple membre du conseil municipal de la commune. Par suite, par l'ensemble de ces mentions, les associations requérantes pouvaient déduire la qualité du signataire du permis de construire modificatif. Il s'ensuit que le moyen tiré du vice de forme tenant à l'absence de mention de la qualité de M. Piacentino doit être écarté.

En ce qui concerne l'incomplétude du dossier de permis de construire :

S'agissant de l'absence de document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement :

4. Aux termes de l'article R.* 431-10 du code de l'urbanisme : « *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 ; (...)* ».

5. Il ressort des pièces du dossier que les documents cotés PC4 et PC6, joints au dossier de permis de construire, représentent le bâtiment « Cœur Marina » dans son environnement proche et permettent d'apprécier son insertion au regard des immeubles en forme de « voiles pyramidales » composant la Marina et au-delà. Si les associations requérantes font grief à ces documents de ne pas représenter les teintes des matériaux employés pour le projet, reprenant sur ce point la critique formulée par l'architecte des bâtiments de France dans son avis du 13 mars 2023, il ressort des pièces du dossier que la notice descriptive du projet précise que les couleurs des matériaux retenus pour les revêtements des sols du projet, à savoir le quai d'honneur et les escaliers, seront des teintes claires. En outre, il ressort de la même notice que les accès véhicules et piétons se feront depuis la rue de la Jetée et la rue du Galion, ce que représentent également les documents d'insertion graphique cotés PC6 s'agissant de la rue de la Jetée. Dans ces conditions, les documents produits lors de la demande de permis de construire permettaient 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 au terrain d'assiette. Il s'ensuit que le moyen tiré de l'incomplétude du dossier ne peut qu'être écarté sur ce point.

S'agissant de l'absence d'évaluation environnementale actualisée :

6. Aux termes de l'article L. 122-1 du code de l'environnement : « *I.-Pour l'application de la présente section, on entend par : 1° Projet : 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 ; 2° Maître d'ouvrage : l'auteur d'une demande d'autorisation concernant un projet privé ou l'autorité publique qui prend l'initiative d'un projet ; 3° Autorisation : la décision de l'autorité ou des autorités compétentes qui ouvre le droit au maître d'ouvrage de réaliser le projet ; 4° L'autorité compétente : la ou les autorités compétentes pour délivrer l'autorisation du projet. II.- 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. (...) III.- L'évaluation environnementale est un processus constitué de l'élaboration, par le maître d'ouvrage, d'un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement, dénommé ci-après " étude d'impact ", de la réalisation des consultations prévues à la présente section, ainsi que de l'examen, par l'autorité compétente pour autoriser le projet, de l'ensemble des informations présentées dans l'étude d'impact et reçues dans le cadre des consultations effectuées et du maître d'ouvrage. 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 : 1° La population et la santé humaine ; 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 ; 3° Les terres, le sol, l'eau, l'air et le climat ; 4° Les biens matériels, le patrimoine culturel et le paysage ; 5° L'interaction entre les facteurs mentionnés aux 1° à 4°. Les incidences sur les facteurs énoncés englobent les incidences susceptibles de résulter de la vulnérabilité du projet aux risques d'accidents majeurs et aux catastrophes pertinents pour le projet concerné. 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. (...) ». Aux termes de l'article R. 122-2 du même code : « 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. ». Aux termes de l'article L. 122-1-1 du même code : « (...) III.-Les incidences sur l'environnement d'un projet dont la réalisation est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations sont appréciées lors de la délivrance de la première autorisation. Lorsque les incidences du projet sur l'environnement n'ont pu être complètement identifiées ni appréciées avant l'octroi de cette autorisation, le maître d'ouvrage actualise l'étude d'impact en procédant à une évaluation de ces incidences, dans le périmètre de l'opération pour laquelle l'autorisation a été sollicitée et en appréciant leurs conséquences à l'échelle globale du projet. En cas de doute quant à l'appréciation du caractère notable de celles-ci et à la nécessité d'actualiser l'étude d'impact, il peut consulter pour avis l'autorité environnementale. (...) ». 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 chargée de l'examen au cas par cas dispensant le projet d'évaluation environnementale ou, lorsqu'il s'agit d'une installation classée pour la protection de l'environnement pour laquelle une demande d'enregistrement a été déposée en application de l'article L. 512-7 du même code, le récépissé de la demande d'enregistrement. 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 chargée de l'examen au cas par cas de ne pas le soumettre à évaluation environnementale ; b) L'étude d'impact actualisée lorsque le projet relève du III de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement ainsi que les avis de l'autorité environnementale compétente et des collectivités territoriales et leurs groupements intéressés par le projet rendus sur l'étude d'impact actualisée ; (...) ».

7. D'une part, un projet existant situé à proximité du terrain d'assiette du projet pour lequel le permis de construire est sollicité ne peut être pris en compte, pour déterminer s'il y a lieu, en application de ces dispositions, de joindre une étude d'impact au dossier de demande, que s'il existe entre eux des liens de nature à caractériser le fractionnement d'un projet unique au sens du

III de l'article L. 122-1 du code de l'environnement. D'autre part, 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. Ainsi, lorsqu'une étude d'impact a été réalisée et portée à la connaissance, en temps utile, de l'autorité chargée d'instruire la demande de permis de construire, la seule circonstance qu'elle n'ait pas été jointe dans le dossier de demande de permis de construire ne suffit pas à entacher d'illégalité ce permis.

8. Il ressort des pièces du dossier, ainsi qu'il est dit au point 1 du présent jugement, que le projet de construction du bâtiment dénommé « Cœur Marina » s'inscrit dans le cadre d'une opération de plus grande ampleur portant sur la réhabilitation et l'amélioration du port de Marina Baie des Anges, la société Maribay étant devenue depuis le 1^{er} janvier 2021 délégataire du port. Ainsi, sur les 63,6 millions d'euros d'investissement prévus par la société Maribay, il ressort des pièces du dossier que 8,8 millions d'euros concernent les travaux d'aménagement et de mise en sécurité du port de Marina Baie des Anges. Ces travaux consistent en l'extension de 15 mètres de long du musoir de la digue de protection Est du port, l'implantation de 8 ducs d'Albe, la construction d'un quai d'accueil en béton armé sur pieux métalliques de 65 mètres, l'installation d'un système de pompage et de rejet d'eau de mer pour la régulation thalasso-thermique du bâtiment « Cœur Marina » et le remplissage de la piscine à l'eau de mer attenante, du pompage des eaux d'exhaure pour la réalisation des fondations du bâtiment « Cœur Marina », et enfin la pose de canalisation sur le fond marin de l'avant-port afin de capter et rejeter l'eau de mer et le dragage en sortie d'émissaires pluviaux. De tels travaux ont fait l'objet d'une demande d'autorisation environnementale déposée par la société Maribay en application des dispositions des articles L. 214-1 à L. 214-6 du code de l'environnement au titre de la réglementation sur l'eau. Toutefois, par un arrêté n° AE-F09321P0163 du 23 juin 2021 le préfet de la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur a soumis ce projet d'aménagement et de mise en sécurité du plan d'eau du port de plaisance de Marina Baie des Anges à une étude d'impact, estimant que le projet relevait des rubriques 11b), 18, 19 et 25a) du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement. La société Maribay a ainsi mené une étude d'impact sur les travaux d'aménagement du port. Cependant, par avis du 30 juin 2022, la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) a constaté que « *les travaux de réhabilitation du secteur « Biovimer » (démolition du bâti, construction du complexe hôtelier et du parking) et la réfection du carénage ne sont pas intégrés dans le périmètre de projet.* » et que « *L'analyse des incidences sur les enjeux concernés (protection et mise en valeur du littoral, qualité des eaux et des fonds marins par la remobilisation de sédiments pollués, submersion marine, impacts du changement climatique), qui doit être conduite en fonction des données disponibles dans le cadre de l'ensemble du projet, apparaît incomplète.* ». La MRAe recommandait par suite d'intégrer le projet « Cœur Marina » dans le périmètre de l'étude d'impact, afin que cette dernière porte sur « *l'ensemble des travaux prévus dans le cadre du réaménagement du port de plaisance* ». En outre, la déclaration de projet n° 1, prise sur le fondement de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, et portant mise en compatibilité du PLU de Villeneuve-Loubet en vue d'assurer la conformité du projet « Cœur Marina » avec ce document, n'a pas été soumise à une évaluation environnementale par une décision du 23 décembre 2021 de la MRAe. Les associations requérantes soutiennent ainsi que le projet « Cœur Marina » n'a pas fait l'objet d'une « réelle » étude d'impact, alors que l'autorisation délivrée pour ce projet ne constitue que le fractionnement d'un projet unique impliquant qu'il soit soumis à une évaluation environnementale. Elles en déduisent que la demande de permis aurait dû, en application des dispositions du b) de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, comporter une étude d'impact actualisée.

9. Il ressort des pièces du dossier le projet d'aménagement et de mise en sécurité du port de Marina Baie des Anges, ainsi que le projet de réalisation du bâtiment « Cœur Marina » bénéficient d'une proximité géographique et temporelle immédiate, dans la mesure où le préfet des Alpes-Maritimes a délivré l'autorisation environnementale sollicitée pour les premiers travaux par un arrêté du 2 mars 2023. Ces travaux sont également entrepris par un même maître d'ouvrage. En outre, parmi les opérations soumises à autorisation environnementale, figure notamment le pompage des eaux d'exhaure pour la réalisation des fondations du bâtiment « Cœur Marina », de sorte que de tels travaux de pompage et de construction ne peuvent pas être réalisés de façon indépendante du bâtiment. Enfin, il ressort des pièces du dossier que les travaux objet de l'autorisation environnementale ont la même finalité que la construction du bâtiment « Cœur Marina », à savoir conforter la vitalité des lieux en améliorant les niveaux de services proposés par le port sans augmenter sa capacité, dans la mesure où le bâtiment projeté comprend aussi bien des activités d'hôtellerie et de restauration, que des services nécessaires au bon fonctionnement du port, tels que la capitainerie. Par suite, le projet de construction du bâtiment « Cœur Marina » ne peut être regardé comme une opération distincte du projet de réaménagement et de mise en sécurité du plan d'eau du port de Marina Baie des Anges. L'ensemble de ces travaux constitue ainsi un projet unique au sens du III de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, et il appartenait à la société Maribay de joindre à sa demande de permis de construire une étude d'impact actualisée, en application du b) de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme.

10. S'il est constant que l'étude d'impact réalisée dans le cadre de la demande d'autorisation environnementale n'a pas été jointe au dossier de permis de construire en litige, il ressort néanmoins des pièces du dossier que les diverses opérations soumises à autorisation environnementale, dont le pompage des eaux d'exhaure pour la réalisation des fondations du bâtiment « Cœur Marina », ont fait l'objet d'une étude d'impact. Or, celle-ci a été nécessairement portée à la connaissance de la commune puisqu'elle figurait dans les documents consultables par le public lors de l'enquête publique qui a été réalisée du 30 septembre au 2 novembre 2022 au titre de l'autorisation environnementale et qui avait pour siège le service urbanisme de la commune de Villeneuve-Loubet. Par suite, le maire de Villeneuve-Loubet doit être regardé comme ayant eu connaissance de l'étude d'impact réalisée en décembre 2021 au stade de la demande d'autorisation environnementale, soit avant qu'il ne délivre le permis de construire litigieux. Si cette étude d'impact n'a pas été actualisée au stade de la demande de permis de construire alors que la MRAe, dans son avis du 30 juin 2022, avait recommandé d'élargir le périmètre de cette étude d'impact aux travaux de réhabilitation du secteur « Biovimer », et plus particulièrement aux travaux de construction du bâtiment « Cœur Marina », il ressort toutefois des pièces du dossier que la société Maribay a répondu à cet avis par un mémoire qui précise que les travaux de construction du complexe hôtelier n'auront pas « *d'impact significatif sur le milieu environnant naturel* ». Il ressort sur ce point des pièces du dossier que seuls les travaux de pompage des eaux d'exhaure auront un impact sur l'environnement, notamment sur la nappe phréatique. Néanmoins, ces incidences ont été déjà analysées par l'étude d'impact réalisée au titre de la demande d'autorisation environnementale. Par ailleurs, la MRAe a considéré dans une décision du 23 décembre 2021, que le projet de mise en compatibilité du PLU, préalable indispensable à la construction du bâtiment « Cœur Marina », n'apparaissait pas susceptible « *d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement* ». Dans ces conditions, les associations requérantes n'établissent pas que le respect de la réglementation applicable n'aurait pas pu être contrôlé du fait de l'absence d'étude d'impact actualisée dans le dossier de demande de permis de construire. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance du b) de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme ne peut qu'être écarté.

11. Il résulte de l'ensemble de ce qui précède, sans qu'il soit besoin de se prononcer sur les moyens invoqués à titre subsidiaire dans l'hypothèse où le projet litigieux ne relèverait pas d'un projet unique au sens du III de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, que le moyen relatif à l'absence d'évaluation environnementale du projet ne peut qu'être écarté.

En ce qui concerne l'étude d'impact réalisée au stade de la demande d'autorisation environnementale et l'absence de prescriptions permettant d'éviter, réduire et à tout le moins compenser les incidences du projet sur l'environnement :

12. Aux termes de l'article R. 122-5 du code de l'environnement, dans sa rédaction applicable à la date d'édiction de l'arrêté du 17 mars 2023 : « 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. (...)* ».

13. Les inexactitudes, omissions ou insuffisances d'une étude d'impact ne sont susceptibles de vicier la procédure 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 de la population ou si elles ont été de nature à exercer une influence sur la décision de l'autorité administrative.

14. En premier lieu, si les associations requérantes se prévalent d'insuffisances et d'omissions de l'étude d'impact réalisée lors de la demande d'autorisation environnementale, au regard des critères énoncés à l'article R. 122-5 du code de l'environnement, elles n'établissent pas dans quelle mesure ces irrégularités auraient pu avoir pour effet de nuire à l'information complète de la population ou auraient été de nature à exercer une influence sur la décision de l'autorité administrative, alors qu'au demeurant la MRAe a estimé dans son avis du 30 juin 2022 que l'étude d'impact réalisée avait dûment abordé « *l'ensemble du contenu réglementaire d'une étude d'impact* » et que cette étude était « *globalement proportionnée aux enjeux identifiés* ».

15. En deuxième lieu, les requérantes font valoir que l'étude réalisée au stade de l'autorisation environnementale serait entachée d'une inexactitude concernant l'analyse de l'état initial de l'environnement « *dès lors qu'elle conclut à tort à l'absence pure et simple de tout habitat et espèce protégés dans le périmètre des travaux* ». Toutefois, elles n'apportent aucun élément permettant d'apprécier le bien-fondé de cette allégation alors qu'il ressort de l'étude d'impact que « *lors de la réalisation des inventaires faune et flore sur la zone de travaux, aucun habitat d'intérêt communautaire ou espèce d'intérêt communautaire n'ont été observés* », ce qui apparaît vraisemblable compte tenu de l'importante urbanisation du site de Marina Baie des Anges.

16. En troisième et dernier lieu, si l'étude d'impact serait insuffisante selon les associations requérantes, s'agissant de l'intégration du bâtiment « Cœur Marina », il n'en demeure pas moins que la société Maribay a, dans un mémoire de vingt-neuf pages établi en septembre 2022, venant en complément de l'étude d'impact initiale, répondu aux recommandations émises par la MRAe dans son avis du 30 juin 2022 en ce qui concerne la prise en compte des travaux de réhabilitation du secteur « Biovimer ». Or, ce mémoire en réponse considère, ainsi qu'il a été dit au point 10 du présent jugement, que la construction du complexe hôtelier n'a « *pas d'impact significatif sur le milieu environnant* » et que parmi tous les travaux de réhabilitation du secteur « Biovimer », seuls les travaux de pompage des eaux d'exhaure auront un tel impact, de sorte que les incidences de ce pompage ont fait l'objet de développements complémentaires dans ce mémoire en réponse, lequel précise en outre qu'une enceinte étanche périphérique sera réalisée afin de « *réduire l'impact hydraulique extérieur à la fouille* ». Ce mémoire apporte également des

précisions complémentaires quant aux enjeux paysagers et précise notamment que le nouveau bâtiment « Cœur Marina » ainsi que sa toiture « *seront largement végétalisés, afin qu'ils s'inscrivent parfaitement dans le site* ». Ainsi, en se bornant à relever que les incidences des travaux de construction de ce bâtiment « *ne sauraient être résumées par quelques modifications sommaires de l'étude d'impact* », les associations requérantes n'établissent pas que ces travaux auraient des incidences notables sur l'environnement qui n'auraient pas été identifiées ou évaluées par l'étude d'impact réalisée au stade de l'autorisation environnementale et complétée par le mémoire en réponse de la société pétitionnaire établi en septembre 2022. Par suite, l'ensemble des branches du moyen tiré de l'insuffisance de l'étude d'impact doit être écarté. Pour les mêmes motifs que ceux exposés précédemment, le moyen tiré de l'absence de prescriptions dont seraient assorties le permis de construire ne peut qu'être écarté.

En ce qui concerne l'absence de participation du public sur une étude d'impact actualisée :

17. Aux termes de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement : « (...) III.- (...) *Sans préjudice des autres procédures applicables, les autorités mentionnées au V de l'article L. 122-1 donnent un nouvel avis sur l'étude d'impact ainsi actualisée, dans le cadre de l'autorisation sollicitée. L'étude d'impact, accompagnée de ces avis, est soumise à la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19 lorsque le projet a déjà fait l'objet d'une enquête publique, sauf si des dispositions particulières en disposent autrement. (...)* ». Aux termes de l'article L. 122-1 du même code : « VI.- (...) *Les maîtres d'ouvrage tenus de produire une étude d'impact la mettent à disposition du public, ainsi que la réponse écrite à l'avis de l'autorité environnementale, (...) au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique (...)* ».

18. Si les actes administratifs doivent être pris selon les formes et conformément aux procédures prévues par les lois et règlements, un vice affectant le déroulement d'une procédure administrative préalable, suivie à titre obligatoire ou facultatif, n'est de nature à entacher d'illégalité la décision prise que s'il ressort des pièces du dossier qu'il a été susceptible d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise ou qu'il a privé les intéressés d'une garantie. L'application de ce principe n'est pas exclue en cas d'omission d'une procédure obligatoire, à condition qu'une telle omission n'ait pas pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte.

19. Si les associations requérantes soutiennent que l'administration ne justifie d'aucune participation du public sur une étude d'impact actualisée appréhendant le projet dans son ensemble, intégrant le bâtiment « Cœur Marina », l'absence de mise en œuvre d'une telle procédure n'apparaît pas, en l'espèce, de nature à exercer une influence sur le sens de l'arrêté litigieux ni à priver le public d'une garantie, d'une part, compte tenu de ce qui a été dit au point 16 du présent jugement, et d'autre part, dans la mesure où le mémoire en réponse de la société Maribay aux recommandations de la MRAe a nécessairement été mis à la disposition du public, en application du VI de l'article L. 122-1 précité, lors de l'enquête publique réalisée du 30 septembre au 2 novembre 2022 au stade de l'autorisation environnementale. Par suite, ce moyen ne peut qu'être écarté.

En ce qui concerne l'absence de consultation de l'autorité environnementale sur une étude d'impact actualisée :

20. Aux termes de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement : « (...) III.- (...) *Sans préjudice des autres procédures applicables, les autorités mentionnées au V de l'article*

L. 122-1 donnent un nouvel avis sur l'étude d'impact ainsi actualisée, dans le cadre de l'autorisation sollicitée. ». Aux termes de l'article L. 122-1 du même code : « (...) V. - Lorsqu'un projet est soumis à évaluation environnementale, le dossier présentant le projet comprenant l'étude d'impact et la demande d'autorisation déposée est transmis pour avis à l'autorité environnementale ainsi qu'aux collectivités territoriales et à leurs groupements intéressés par le projet. (...) ».

21. Si les associations requérantes font valoir l'absence de consultation de l'autorité environnementale sur une étude actualisée, il résulte de ce qui a été dit aux points 10 et 16 du présent jugement, que les incidences notables sur l'environnement engendrées par le projet « Cœur Marina » concernent le seul pompage des eaux d'exhaure, qui ont été analysés par l'étude d'impact réalisée au stade de l'autorisation environnementale, et que la MRAe a considéré dans une décision du 23 décembre 2021, que le projet de mise en compatibilité du PLU n'apparaissait pas susceptible « d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement ». Dans ces conditions, l'absence de consultation directe de l'autorité environnementale sur une étude d'impact actualisée n'apparaît pas, dans les circonstances de l'espèce, en application du principe rappelé au point 18 du présent jugement, de nature à avoir privé les associations requérantes d'une garantie ou d'avoir été susceptible d'exercer une influence sur le sens des arrêtés litigieux. Par suite, ce moyen doit également être écarté.

En ce qui concerne la méconnaissance des dispositions de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :

22. 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. ». Aux termes de l'article R*. 425-30 du même code : « *Lorsque le projet est situé dans un site inscrit, la demande de permis ou la déclaration préalable tient lieu de la déclaration exigée par l'article L. 341-1 du code de l'environnement. Les travaux ne peuvent être entrepris avant l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande ou de la déclaration. La décision prise sur la demande de permis ou sur la déclaration préalable intervient après consultation de l'architecte des Bâtiments de France. ». Aux termes de l'article L. 650-1 du code du patrimoine : « *I. – Les immeubles, les ensembles architecturaux, les ouvrages d'art et les aménagements, parmi les réalisations de moins de cent ans d'âge, dont la conception présente un intérêt architectural ou technique suffisant reçoivent un label par décision motivée de l'autorité administrative, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture. (...) ». Aux termes de l'article R. 650-1 du même code : « *Le label " Architecture contemporaine remarquable ", mentionné à l'article L. 650-1, est attribué aux immeubles, aux ensembles architecturaux, aux ouvrages d'art et aux aménagements, parmi les réalisations de moins de cent ans d'âge, dont la conception présente un intérêt architectural ou technique suffisant. (...) ».****

23. Il résulte de ces dispositions que, si les constructions projetées portent atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ou 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, pour apprécier la légalité du permis de construire délivré, à une balance d'intérêts divers en présence, autres que ceux visés par les dispositions mentionnées ci-dessus.

24. En premier lieu, il ressort des pièces du dossier que le projet en litige se situe sur un bras de terre en front de mer au sein du port de plaisance de Marina Baie des Anges de Villeneuve-Loubet. Il ressort également des pièces du dossier que le projet s'implante notamment dans le périmètre d'un site inscrit composé de l'ensemble compris entre la mer et la route nationale n° 7 longeant les communes de Cagnes et Villeneuve-Loubet. Enfin, il ressort de ces mêmes pièces que le projet s'implante à proximité immédiate des immeubles « L'Amiral », « Commodore », « Ducal » et « Baronnet », dont l'architecture caractéristique, conçue par André Minangoy, composée de « voiles pyramidales » de couleur blanche culminant à 70 mètres de hauteur et de formes courbées afin d'épouser les contours du littoral, leur a permis de bénéficier du label « Architecture contemporaine remarquable » prévu par les dispositions précitées du code du patrimoine. Par suite, l'environnement immédiat du projet litigieux bénéficie d'un intérêt architectural particulier au sens des dispositions de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme.

25. En second lieu, il ressort des pièces du dossier que le bâtiment envisagé sera de forme elliptique et édifié partiellement en R+1 et R+2, de telle façon à rappeler d'une part, les lignes courbées des immeubles du site de Marina Baie des Anges, et d'autre part, l'aspect pyramidal de ces mêmes immeubles, ce que permet d'établir pour ce dernier point le plan de coupe coté PC 5.1. Il ressort de ces mêmes pièces, notamment des documents d'insertion graphique, que le bâtiment conservera en façade des lignes horizontales de couleur blanche s'apparentant à celles des immeubles précités, et les matériaux retenus pour le revêtement des sols seront de couleur claire. Par ailleurs, il ressort des pièces du dossier que le projet en litige prévoit la réalisation de nombreux espaces végétalisés, sous forme de plantations d'arbres et de diverses espèces végétales, de création d'un potager, de jardinières situées sur le quai d'accueil ou encore par l'aménagement de la toiture terrasse en R+2. Si ces espaces ont actuellement une superficie de 2 140 m², cette dernière sera portée à 4 541 m², dont 1 790 m² en pleine terre et 2 750,5 m² sur dalle, étant précisé que le site de Marina Baie des Anges comprend déjà un jardin aménagé au niveau des immeubles « L'Amiral » et « Baronnet ». Il en résulte que les choix architecturaux et de matériaux permettent l'insertion du projet dans son environnement immédiat, de sorte que les requérantes ne sont pas fondées à soutenir que le maire de Villeneuve-Loubet aurait entaché son arrêté d'erreur manifeste d'appréciation en dépit de l'avis défavorable émis le 13 mars 2023 par l'architecte des bâtiments de France (ABF), lequel ne liait pas l'autorité administrative. Au demeurant, la société Maribay a tenu compte des réserves émises par l'ABF dans son avis, puisqu'elle a déposé et obtenu un permis modificatif en vue de modifier le traitement de plusieurs éléments de façade, notamment les garde-corps des terrasses, ce dernier permis ayant fait l'objet d'un avis favorable de l'ABF. Enfin, si les associations requérantes font grief au projet d'avoir une hauteur maximale de 13,5 mètres, celle-ci étant plus importante que celle de l'ancien centre de thalassothérapie « Biovimer », ce qui va obstruer la vue sur mer des habitants des immeubles de Marina Baie des Anges, de telles pertes de vues n'entrent pas, ainsi qu'il est dit au point 23 du présent jugement, dans les intérêts ayant vocation à être protégés par les dispositions de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme. Il s'ensuit que le moyen tiré de la méconnaissance de ces dispositions ne peut qu'être écarté.

En ce qui concerne l'illégalité par voie d'exception de la déclaration de projet n° 1 valant mise en compatibilité du PLU de Villeneuve-Loubet :

26. Aux termes de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme : « *Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique*

locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs (...) de lutter contre l'insalubrité (...). L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent (...) ». Aux termes de l'article L. 300-6 du même code, dans sa rédaction applicable à la date de la déclaration de projet en litige : « (...) les collectivités territoriales (...) peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. (...) ».

27. Pour l'application des dispositions de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme précité, eu égard à l'objet et à la portée d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, qui permet notamment d'alléger les contraintes procédurales s'imposant à la modification de ce document, il appartient à l'autorité compétente d'établir, de manière précise et circonstanciée, sous l'entier contrôle du juge, l'intérêt général qui s'attache à la réalisation de l'opération constituant l'objet de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, au regard notamment des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité publique intéressée.

28. D'une part, il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet s'inscrivait, préalablement à l'adoption de la déclaration de projet en cause, dans un secteur UP correspondant au secteur portuaire du Loubet-Marina Baie des Angés. Toutefois, il ressort de ces mêmes pièces, que le règlement du PLU applicable à cette zone prohibait les activités hôtelières et le projet du bâtiment « Cœur Marina » ne respectait pas les règles de hauteur afférentes à ce secteur. La commune de Villeneuve-Loubet a ainsi adopté une déclaration de projet valant mise en compatibilité de son PLU, afin de créer un sous-secteur UPm, spécifique au terrain d'assiette du projet, autorisant les activités hôtelières et prévoyant une modification des règles de hauteur, afin d'assurer la conformité du projet par rapport aux normes d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR).

29. D'autre part, le projet déclaré consiste en la création d'un bâtiment pluridisciplinaire comprenant des espaces d'activités et de services, notamment la capitainerie du port, des services portuaires, des locaux à usage de salles de conférence, des cellules commerciales, un hôtel « Hilton » quatre étoiles de 65 chambres, réparties aux premier et second étage, un restaurant, un espace bien-être et une piscine pour une surface de plancher totale de 5 347 m², ainsi qu'un parc de stationnement de 200 places. Ce bâtiment se situera au bout de la rue de la Jetée, sur le port de Marina Baie des Angés, afin de remplacer l'ancien centre de thalassothérapie « Biovimer » tombé en désuétude depuis 2005. Il ressort de la notice de présentation de la déclaration de projet que ce dernier présente un intérêt général eu égard au caractère stratégique du terrain d'assiette ainsi qu'à la volonté de la commune de redynamiser le port de Marina Baie des Angés. A cet effet, la commune de Villeneuve-Loubet, qui est une station balnéaire, a une population d'environ 15 000 habitants, laquelle peut être multipliée par trois à cinq en raison du tourisme, et jouit de la proximité avec d'autres bassins d'emploi en étant implantée à équidistance des villes de Nice et de Cannes. En outre, il ressort des pièces du dossier que le port de Marina Baie des Angés suscite un certain attrait eu égard aux immeubles en forme de « voiles pyramidales » qui le composent et qui sont caractéristiques de ce secteur. Le port accueille ainsi chaque année plus de 500 navires de passage. Pour autant, il n'est pas contesté que le port de Marina Baie des Angés pâtit d'une perte d'attractivité, notamment par rapport à d'autres ports, comme celui de Saint-Laurent-du-Var, et a acquis un caractère davantage résidentiel. Par suite, le

projet envisagé a vocation, en adoptant les traits architecturaux caractéristiques du site et en développant des équipements et activités de services, à rendre de nouveau attractif le port, en permettant à la population de se « réapproprier » le port, et de faire de ce dernier « *l'un des plus attrayants de la Côte d'Azur* ». Le terrain d'assiette du projet présente ainsi, contrairement à ce que soutiennent les associations requérantes, un caractère stratégique. De plus, si les associations demanderesse soutiennent que les besoins d'un hôtel quatre étoiles n'est pas établi, il ressort des pièces du dossier que la zone située entre Villeneuve-Loubet et Valbonne accueille toute l'année une importante clientèle d'affaires et de passage, et atteint un pic de fréquentation au mois d'août. Par ailleurs, le territoire communal ne comprend que deux hôtels quatre étoiles et il ressort de la notice de présentation de la déclaration de projet, sans que ces éléments soient sérieusement contestés, que « *le mix clientèle de la zone du futur projet est équilibré, permettant à l'hôtel de ne pas être dépendant d'un segment particulier* ». Enfin, si les associations requérantes font également valoir que les retombées économiques ne sont pas démontrées, il ressort des pièces du dossier que 20% des travaux objet du permis de construire en litige seront confiés à des petites et moyennes entreprises (PME), que le fonctionnement du bâtiment nécessitera la création de 68 emplois à plein temps, outre les retombées économiques indirectes qu'engendrera le projet. Dans ces conditions, et alors que le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable à la déclaration de projet, la commune de Villeneuve-Loubet a pu estimer, sans faire une inexacte application des dispositions de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, considérer que le projet déclaré et la mise en compatibilité de son PLU présentait un intérêt général au sens de ces dispositions, étant précisé que les nuisances liées à la perte de vue de certains riverains ne sont pas de nature à retirer au projet ce caractère d'intérêt général.

30. Il résulte de ce qu'il précède, sans qu'il soit besoin de se prononcer sur l'exception d'irrecevabilité opposée par la commune de Villeneuve-Loubet, ainsi que sur la conformité du projet au regard des règles issues du règlement du PLU antérieurement applicables au projet, que le moyen tiré l'illégalité par voie d'exception de la déclaration de projet n° 1 ne peut qu'être écarté.

En ce qui concerne la méconnaissance des dispositions de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme :

31. Aux termes de l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme : « *Les dispositions du présent chapitre déterminent les conditions d'utilisation des espaces terrestres, maritimes et lacustres : 1° Dans les communes littorales définies à l'article L. 321-2 du code de l'environnement ; (...)* ». Aux termes de l'article L. 321-2 du code de l'environnement : « *Sont considérées comme communes littorales, au sens du présent chapitre, les communes de métropole et des départements d'outre-mer : 1° Riveraines des mers et océans (...)* ». Aux termes de l'article L. 121-16 du même code : « *En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement.* ».

32. Il résulte de ces dispositions, sous réserve des exceptions qu'elles prévoient, notamment pour les activités agricoles, que, dans les communes littorales, ne peuvent être autorisées, dans les zones situées en dehors des espaces déjà urbanisés, que les constructions réalisées en continuité soit avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, 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. Ne peuvent déroger à l'interdiction de toute construction sur la bande littorale des cent mètres que les projets réalisés dans des espaces urbanisés, caractérisés par un nombre et une

densité significatifs de constructions, à la condition qu'ils n'entraînent pas une densification significative de ces espaces. L'espace à prendre en considération pour déterminer si un projet de construction concerne un espace urbanisé au sens de ces dispositions est constitué par l'ensemble des espaces entourant le sol sur lequel doit être édifiée la construction envisagée ou proche de celui-ci, quels qu'en soient les propriétaires.

33. Il est constant que le projet envisagé se situe dans la bande littorale des 100 mètres. Toutefois, il ressort des pièces du dossier que ce dernier a vocation à remplacer l'ancien centre « Biovimer », d'une superficie de 3 734 m², et s'insère à proximité d'une villa, d'un immeuble en R+1 dénommé « Le Galion » ainsi que l'immeuble en R+17 dénommé « L'Amiral » d'une hauteur de 54 mètres et constituant le premier immeuble du complexe de Marina Baie des Anges. Ces différents bâtiments, par le nombre de logements significatif qu'ils accueillent et leur hauteur, constituent un espace urbanisé au sens des dispositions de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme. Toutefois, les associations requérantes considèrent que le projet participe à une densification significative de l'espace par rapport à l'ancien centre « Biovimer ». S'il ressort des pièces du dossier que le projet comporte la création au sein d'un même bâtiment de plusieurs établissements recevant du public, dont un hôtel de 65 chambres, sur une surface de 5 347 m² et avec une hauteur maximale au niveau de la toiture de 13,5 mètres, pouvant accueillir au total, selon l'avis de la commission départementale de la sécurité et de l'accessibilité, 1 073 personnes, d'une part, il s'agit d'un bâtiment principalement de loisirs de sorte qu'il ne crée pas, exception faite de l'hôtel, de nouveaux logements, mais a vocation à accueillir des usagers de façon temporaire et pour des usages divers et d'autre part, l'immeuble « L'Amiral », situé à proximité, dispose d'une hauteur très supérieure à celle du projet en litige. Compte tenu de ces éléments, le projet ne saurait être regardé en l'espèce comme procédant à une densification significative de l'espace urbanisé existant au sein duquel il se situe. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme ne peut qu'être écarté.

En ce qui concerne la méconnaissance des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme :

34. 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.* ».

35. 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. Pour l'application de cet article en matière de risque de submersion marine, il appartient à l'autorité administrative d'apprécier, en l'état des données scientifiques disponibles, ce risque de submersion en prenant en compte notamment la situation de la zone du projet au regard du niveau de la mer, sa situation à l'arrière d'un ouvrage de défense contre la mer, le cas échéant, le risque de rupture ou de submersion de cet ouvrage en tenant compte notamment de son état, de sa solidité et des précédents connus de rupture ou de submersion.

36. Il ressort des pièces du dossier que le projet en litige est situé en zone portuaire, laquelle a fait l'objet d'un porter à connaissance en novembre 2017 afin d'identifier les zones submersibles. L'identification de ces zones potentiellement submersibles s'effectue par la détermination d'une cote des niveaux marins actuels ainsi que d'une cote à l'horizon 2100 auxquelles il convient de soustraire les cotes du projet envisagé. Selon la différence obtenue,

matérialisant la hauteur d'une potentielle submersion marine, le projet peut être soumis à des risques plus ou moins importants et qui sont répertoriés par le porter à connaissance. Il ressort de ce document que dans la zone portuaire, le niveau marin actuel a une cote de 1,29 NGF et aura à l'horizon 2100 une cote de 1,69 NGF. Si les associations requérantes soutiennent que le terrain naturel de la parcelle où est projeté le bâtiment en litige se situe à une hauteur de 0,20 mètre NGF, impliquant un risque de submersion « fort », il ressort des différents plans de coupe joints au dossier de demande de permis de construire que cette cote correspond en réalité au plancher du sous-sol du bâtiment « Cœur Marina ». Il ressort des plans de coupe du permis de construire modificatif, matérialisant les cotes représentant les niveaux marins actuels et à l'horizon 2100, que le terrain naturel a une cote supérieure à celle du niveau marin actuel, et une cote légèrement inférieure à celle du niveau marin à l'horizon 2100. Par suite, le terrain d'assiette du projet n'est pas soumis à un risque de submersion marine au regard des niveaux marins actuels, ainsi que l'a relevé la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) des Alpes-Maritimes dans son avis du 15 décembre 2022 rendu sur le projet. Si en revanche, le terrain d'assiette est susceptible d'être concerné à l'horizon 2100 par un risque de submersion marine, les cotes reportées sur les plans de coupe du permis de construire modificatif permettent d'établir que les conséquences d'une telle submersion, à la supposer avérée, ne seront pas d'une gravité telle qu'elles porteraient atteinte à la sécurité publique au sens de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, alors que par ailleurs, le terrain d'assiette du projet est protégé par les digues de protection du port, le musoir de la digue Est ayant vocation à être allongé de 15 mètres au titre de l'autorisation environnementale sollicitée par la société Maribay. Par ailleurs, il ressort du cahier des recommandations joint au porter à connaissance précise que pour les zones se situant en dehors de l'aléa de référence, seule la construction d'établissements indispensables à la sécurité publique est interdite. En outre, il ressort de la note de présentation du porter à connaissance que, s'agissant des zones portuaires comme celle du port de Marina Baie des Anges, une réhausse de 0,20 NGF a été ajoutée aux niveaux marins actuel et à l'horizon 2100 pour tenir compte des incertitudes liées à la détermination de ces niveaux. Enfin, si les associations demanderesse se prévalent des phénomènes ayant impacté la région, tels que le raz-de-marée du 16 octobre 1979, la submersion de la digue Est du port de Marina Baie des Anges à deux reprises sur les huit dernières années, elles n'établissent pas ni même n'allèguent que de tels phénomènes, par ailleurs exceptionnels, auraient impacté le terrain d'assiette du projet, lequel se situe à plus de 76 mètres de la digue de protection Est, dont le musoir a vocation à être allongé. Dans ces conditions, et alors que la notice descriptive du projet précise que les locaux techniques seront situés au-dessus des cotes de submersion marine, les associations requérantes ne sont pas fondées à soutenir que le permis de construire en litige serait entaché d'erreur manifeste d'appréciation s'agissant de l'application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

En ce qui concerne la méconnaissance de l'article UP3 du règlement du PLU :

37. Aux termes de l'article UP3 du règlement du PLU de Villeneuve-Loubet : « *Les accès doivent être adaptés à l'opération de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.* ».

38. Il résulte de ces dispositions que les conditions de desserte d'un projet de construction doivent être appréciées, d'une part, au regard de l'importance de ce dernier, de sa destination ou des aménagements envisagés, mais aussi, d'autre part, au regard des risques que présentent les accès pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes qui les

utilisent, compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de la densité du trafic. Toutefois, les difficultés générales de circulation dans le secteur où doit s'implanter un projet ne peuvent être utilement opposées à une autorisation d'urbanisme, à la différence des conditions dans lesquelles ce projet est directement desservi.

39. Il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet est desservi par la voirie privée, ouverte à la circulation du public, du complexe immobilier de Marina Baie des Anges, voirie qui présente une largeur suffisante et une bonne visibilité, et qui est accessible aux services de secours et de lutte contre les incendies. Si les associations requérantes se prévalent de la congestion de la route départementale n° 6098 qui longe le bord de mer, notamment en période estivale, il résulte de ce qui a été dit au point précédent que les difficultés générales de la circulation dans le secteur du projet ne peuvent toutefois être utilement opposées à une autorisation d'urbanisme. Par suite, le maire de Villeneuve-Loubet n'a pas entaché son arrêté d'erreur d'appréciation s'agissant de l'article UP3 du règlement du PLU.

En ce qui concerne la méconnaissance des dispositions de l'article L. 350-3 du code de l'environnement :

40. Aux termes de l'article L. 350-3 du code de l'environnement, dans sa rédaction issue de la loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale : *« Les allées d'arbres et alignements d'arbres qui bordent les voies ouvertes à la circulation publique constituent un patrimoine culturel et une source d'aménités, en plus de leur rôle pour la préservation de la biodiversité et, à ce titre, font l'objet d'une protection spécifique. Ils sont protégés, appelant ainsi une conservation, à savoir leur maintien et leur renouvellement, et une mise en valeur spécifiques. Le fait d'abattre ou de porter atteinte à un arbre ou de compromettre la conservation ou de modifier radicalement l'aspect d'un ou de plusieurs arbres d'une allée ou d'un alignement d'arbres est interdit. (...) »*.

41. Il résulte des dispositions de cet article L. 350-3 du code de l'environnement que le fait d'abattre ou de porter atteinte à un ou à plusieurs des arbres qui composent une allée ou un alignement d'arbres le long des voies de communication est interdit, sauf si l'abattage ou l'atteinte est nécessaire pour des motifs sanitaires, mécaniques ou esthétiques ou s'il a été autorisé, à titre dérogatoire, pour la réalisation d'un projet de construction. L'abattage ou l'atteinte portée à un ou plusieurs arbres composant une allée ou un alignement doit donner lieu à des mesures compensatoires locales.

42. Si les associations requérantes font valoir que le projet implique l'abattage de certains arbres préexistants sur le terrain d'assiette du projet, alors qu'aucune autorisation n'a été délivrée sur le fondement de l'article L. 350-3 du code de l'environnement, il ressort des données du site internet *Google Street View*, accessibles tant au juge qu'aux parties, que les arbres en cause se situaient sur le terrain d'assiette et étaient séparés de la voie dénommée « rue de la Jetée » par un muret surplombé d'une clôture, de sorte qu'il ne s'agit pas d'un alignement d'arbres au sens des dispositions précitées. Par ailleurs, il ressort de ces mêmes données que la rue de la Jetée, qui constituait essentiellement un espace de stationnement et qui était sans issue, était séparée du quai O desservant la croisette André Minangoy par une barrière amovible, de sorte que cette voie ne peut être regardée comme étant une voie ouverte à la circulation publique. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article L. 350-3 du code de l'environnement ne peut qu'être écarté comme inopérant.

43. Il résulte de l'ensemble de ce qui précède, sans qu'il soit besoin de se prononcer sur les fins de non-recevoir opposées en défense, que les associations requérantes ne sont pas fondées à demander l'annulation des arrêtés des 17 mars et 19 décembre 2023.

Sur les frais de l'instance :

44. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce qu'il soit mis à la charge de la commune de Villeneuve-Loubet, qui n'est pas la partie perdante, une quelconque somme au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

45. En revanche, il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, en application des mêmes dispositions, de mettre à la charge des associations requérantes, prises solidairement, d'une part, une somme de 800 euros à verser à la commune de Villeneuve-Loubet, et d'autre part, une somme de 800 euros à verser à la société Maribay.

DECIDE :

Article 1^{er} : La requête du Groupement d'associations environnementales de la Côte d'Azur et de l'association de défense du site et des résidents de Marina Baie des Anges est rejetée.

Article 2 : Le Groupement d'associations environnementales de la Côte d'Azur et l'association de défense du site et des résidents de Marina Baie des Anges prises solidairement, verseront, d'une part, une somme de 800 (huit cents) euros à la commune de Villeneuve-Loubet, et d'autre part, une somme de 800 (huit cents) euros à la société Maribay en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié au Groupement d'associations environnementales de la Côte d'Azur, à l'association de défense du site et des résidents de Marina Baie des Anges, à la société Maribay, ainsi qu'à la commune de Villeneuve-Loubet.

Délibéré après l'audience du 10 septembre 2025, à laquelle siégeaient :

M. Myara, président,
Mme Monnier-Besombes, conseillère,
M. Garcia, conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 1^{er} octobre 2025.

Le rapporteur,

Signé

A. GARCIA

Le président,

Signé

A. MYARA

Le greffier,

Signé

D. CREMIEUX

La République mande et ordonne au préfet des Alpes-Maritimes 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,
Le greffier en chef,
ou par délégation le greffier