



M. le PREFET DE REGION
Préfet des Bouches-du-Rhône
DREAL - Secrétariat général
16 rue Zattara – CS 70248
13331 MARSEILLE Cedex 3

Le 14 Février 2022

Par LRAR n°1A19771640254

Réf. : Viguier et autres / Préfet PACA (arrêté 16.12.21) – VV

Objet : recours gracieux contre arrêté portant décision d'examen au cas par cas du 16/12/21

Monsieur le préfet,

Je suis conduit à venir vers vous afin de vous saisir d'un recours gracieux, à la demande et au nom et pour le compte de Mme Valentine VIGUIER et M. AYACHE Dan-David, d'une part, et Mme Louise MAC DOWELL d'autre part.

Ces derniers sont propriétaires de biens immobiliers dans lesquels ils résident, situés au 22 avenue Alfred CAPUS 13090 AIX EN PROVENCE.

La présente saisine est dirigée à l'encontre de la décision d'examen au cas par cas délivrée à la Société ALMAVIVA DEVELOPPEMENT selon arrêté du 16/12/21 édicté sous le n° AE-F09321P0335.

Vous trouverez ci-après les raisons de fait et de droit justifiant la présente demande.

I. RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

La Société ALMAVIVA DEVELOPPEMENT a déposé une demande d'examen au cas par cas préalable le 10 Novembre 2021.

Celle-ci avait pour objet de déroger à la réalisation d'une étude d'impact concernant l'aménagement déclaré provisoire d'un parking de 101 places destiné à maintenir le fonctionnement de la clinique Axiom à l'occasion de ses travaux d'extension.

Le terrain d'implantation cadastré n°CW 18-270-271 et 274, d'une superficie occupée de 3320 m², est situé au Clos Isabelle 13100 AIX EN PROVENCE.

Selon le plan de zonage, il est classé en zone UM du Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé.

Le 17 Novembre 2021, l'agence régionale de santé aurait saisi la DREAL.

En l'absence de réponse dans le délai imparti par l'article R122-3-IV du code de l'environnement, une décision implicite est née de sorte que celle-ci a eu pour effet de soumettre le projet à étude d'impact.

Puis, il était finalement indiqué, selon arrêté du 16 Décembre 2021, que la décision implicite précitée était retirée et que le projet d'aménagement d'un parking provisoire ne serait pas soumis à étude d'impact.

Il s'agit de l'acte contesté.

Ce dernier apparaît illégal dans la mesure où il est affecté d'irrégularités tant sur le plan de la légalité externe (la forme) que celui de la légalité interne (le fond).

C'est ainsi que, compte tenu des risques et impacts pour leur bien immobilier et leur vie au quotidien, mes clients n'ont d'autres choix aujourd'hui que de préserver leurs droits en vous saisissant, par la présente, d'un recours gracieux formel aux fins de retrait.

II. SUR LA RECEVABILITE

Les conjoints VIGUIER-AYACHE et MC DOWELL sont parfaitement recevables et légitimes à agir à l'encontre de la décision contestée.

En premier lieu, ils possèdent évidemment la pleine capacité pour agir.

En deuxième lieu, ils disposent d'un intérêt à agir réel, légitime, personnel et certain.

Le projet d'aménagement produit un impact direct sur leur situation étant donné qu'ils sont propriétaires et occupants de biens d'habitation qui jouxtent le projet, à savoir celles situées sur les parcelles limitrophes cadastrées CW 18-270-271 et 274, qui sont donc immédiatement voisines.

Il est évident que si l'aménagement envisagé voyait le jour sans étude d'impact, cela ne serait pas sans incidence sur les contraintes susceptibles de peser sur l'actuelle liberté de jouissance dont les exposés bénéficient au regard des risques et troubles provoqués.

C'est ainsi que mes clients s'inquiètent notamment de la trop grande proximité du parking avec leur habitation, des nuisances sonores prévisibles en phase travaux comme après réalisation, des nuisances en termes de pollution sonore et olfactive du fait de l'accroissement du trafic au droit de leur propriété, de la perte globale de quiétude engendrée par le projet, du stationnement anarchique prévisible nuisible à leur tranquillité et aux divers accès, et enfin, de la disparition d'un lieu de respiration avec promenade canine constitutif d'un espace vert de quartier.

De la sorte, le projet va donc significativement altérer les conditions de jouissance.

L'ensemble de ces éléments relève d'ailleurs du trouble anormal de voisinage, lequel est susceptible de fonder une action séparée en dommages et intérêts.

En troisième lieu, les exposés agissent à l'encontre d'un acte administratif faisant grief dans le délai de recours de deux mois à compter de la publication, conformément à l'article R. 421-1 du code de justice administrative (CJA).

Enfin, pour le bon ordre, le présent recours est notifié par lettre recommandée avec accusé de réception au titulaire de l'autorisation, soit à SOREVIE GESTION ADMINISTRATION MEDICALE, Almaviva Développement, 21 AV ALFRED CAPUS 13090 AIX-EN-PROVENCE.

III. SUR L'ILLEGALITE

Les dispositions relatives à la composition du dossier de demande tout comme les règles issues du Code de l'Urbanisme (CU) et du Code de l'Environnement (CE) doivent être confrontées au dossier de demande querellé.

En l'espèce, l'arrêté contesté souffre d'irrégularités dommageables tenant notamment aux éléments ci-dessous.

➤ Sur l'incomplétude du dossier

Le volet paysager est critiquable, en méconnaissance des exigences pourtant rappelées dans le cerfa n°14734*03.

D'une part, les photographies de la zone d'implantation ne sont pas datées.

D'autre part, il en va de même s'agissant des photos aériennes qui en outre, ne permettent pas de saisir l'affectation des constructions et terrains avoisinants.

De la sorte, l'impact est allègrement minimisé, si ce n'est éludé.

➤ Sur l'incompétence

Il est constant que les actes administratifs engageant l'autorité administrative doivent comporter une signature permettant d'identifier son auteur, un acte signé par une personne incompétente étant irrégulier (*CE, 26 octobre 1994, req. N° 107084*).

En l'espèce, l'arrêté querellé du 16 Décembre 2021 n'est étonnamment pas signé ; il comporte uniquement le nom de Madame Véronique LAMBERT, intervenant en qualité d' « *adjointe à la cheffe d'unité évaluation environnementale* ».

Outre le défaut formel de signature, il n'apparaît pas que Mme LAMBERT dispose d'une habilitation régulière pour prendre des décisions en la matière.

➤ Sur le prétendu caractère provisoire de l'aménagement

La pétitionnaire déclare que le parking en cause serait provisoire, le temps de la finalisation de travaux de création d'un nouveau bâtiment en lieu et place du parking Axium.

Le dossier est pourtant affecté d'un manque de précision blâmable.

En ce sens, à aucun moment il n'est indiqué la durée au moins prévisible des fameux travaux ni combien de temps il serait nécessaire de recourir à un tel aménagement.

Or, la durée de l'aménagement est en elle-même proportionnelle à l'impact sur l'environnement et le voisinage.

Il y a donc là un écueil certain.

➤ Sur la prétendue absence d'augmentation de rejet polluant et de trafic supplémentaire

L'arrêté contesté prétend que « *l'aménagement n'a pas vocation à engendrer plus de rejet polluant dans l'air, ni de trafic supplémentaire par rapport à l'état actuel* ».

Rien n'est moins sûr.

Et pour cause, en premier lieu, si le pétitionnaire indique que ce nouveau parking aura une capacité de 101 places, à aucun moment il ne précise la taille ou la capacité du parking qu'il est censé venir remplacer.

Dans ces conditions, en l'absence d'une information aussi capitale, on voit mal comment les service instructeurs ont pu être éclairés...

En second lieu, la création de ce parking va automatiquement entraîner une hausse du trafic et d'embouteillages dès lors qu'en temps normal, le parking municipal est déjà constamment saturé en semaine.

En outre, il n'est déjà pas rare que des véhicules stationnent sur le cheminement piéton, qu'il n'existe plus qu'une seule bande de roulement pour les 2 sens de circulation et que l'avenue Alfred Capus soit paralysée du seul fait de l'activité de la clinique Axium.

➤ Sur les engagements irréalistes du pétitionnaire aux fins de réduire les effets négatifs

L'arrêté du 16/12/21 précise que le pétitionnaire s'est engagé à ne pas augmenter le volume d'eaux de ruissellement, à mettre en place une trame paysagère et à limiter la vitesse à 30 km/h.

Le dossier fourni a pourtant de quoi nourrir des inquiétudes.

Premièrement, contrairement à ce qu'indique l'Autorité Environnementale (AE), le dossier apparaît indigent en termes d'intégration paysagère.

A en croire les plans, le pétitionnaire se contenterait en effet de remplacer 8 micocouliers supprimés par 8 tilleuls en termes d'aménagement paysager. Comment accepter que les aires de stationnement ne soient pas globalement et uniformément plantées ?

Les espaces verts en pleine terre plantés d'arbres seraient limités à 3, situés uniquement du côté Ouest. Comment accepter que tout le reste, qui est actuellement constitué de verdure, devienne affublé d'un revêtement artificiel ?

Deuxièmement, la limitation de vitesse constitue un vœu pieux.

Jusqu'à preuve du contraire, le pétitionnaire ne dispose d'aucun pouvoir de police ni d'aucun pouvoir de contrôle pour faire respecter pareille mesure à proximité des résidences et sur une parcelle privée.

On ignore d'ailleurs comment elle entend en informer les usagers faute de précision, y compris quant à l'éventuelle disposition de panneaux de signalisation.

➤ Sur les impacts majeurs du projet sur l'environnement en phase travaux et d'exploitation

L'arrêté querellé du 16/12/21 avance que les impacts sur l'environnement seraient limités et essentiellement liés à la phase travaux.

Il n'en est rien et les déclarations de la société pétitionnaire elle-même convainquent du contraire.

Au chapitre des nuisances, ALMAVIVA DEVELOPPEMENT affirme qu'un déplacement de trafic sera engendré par le projet avant d'utiliser le conditionnel pour affirmer qu'en phase opérationnelle, « *le projet ne devrait pas entraîner une augmentation de bruit* ».

On sent poindre ici l'incertitude et l'absence de toute garantie.

S'agissant de la phase travaux, la pétitionnaire confirme que « *le projet pourra être source de nuisances sonores* », avant d'user de la formule incantatoire suivante : « *des dispositions seront prises afin de les maîtriser* ».

Les exposants voudraient bien savoir lesquelles, le dossier restant totalement taisant à ce sujet.

Enfin, il est confirmé que « *l'opération pourra engendrer ponctuellement des vibrations en phase travaux, et plus particulièrement lors du compactage des différentes couches de la structure de la chaussée* ».

Là encore, on saisit parfaitement qu'il n'existe aucune mesure compensatoire à pareille nuisance.

➤ Sur la disparition définitive d'un espace vert de quartier sans recherche de solution alternative

Le terrain d'assiette du projet constitue un poumon vert et un lieu de respiration pour l'ensemble des habitants du quartier ainsi que la faune qui y prend place.

Le projet a tout simplement pour objet de le faire disparaître avec des aménagements aux effets irréversibles, étant rappelé que le dossier n'explique nullement « l'après » du prétendu « provisoire ». Qu'est censé devenir le parking de 101 places une fois l'extension de la clinique terminée ?

Ce choix est d'autant plus critiquable qu'il existe une solution bien moins impactante dans la mesure où la pétitionnaire dispose d'un terrain d'environ 5000m² situé en face de la clinique, déjà partiellement utilisé à fin de parking, et a acquis la parcelle CW325 qui jouxte celle-ci.

Définitivement, le projet devait donc être soumis à étude d'impact.

Dans ces circonstances et pour l'ensemble de ces motifs, et tous autres qui pourraient être utilement et éventuellement être développés, j'ai l'honneur de vous demander de bien vouloir réexaminer le dossier et de procéder au retrait de l'arrêté n°AE-F09321P0335 datant du 16/12/21, avec toutes les conséquences de droit.

Dans l'attente de votre retour et vous souhaitant parfaite réception de la présente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de mes salutations distinguées.

Vincent VIMINI

AVOCAT

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'V' followed by a horizontal line and a vertical line crossing it, resembling a stylized 'V' or 'W'.