MEMOIRE EN REPLIQUE (3)

POUR :

1°) L'Association Santé Littoral Sud (ASLS), association loi 1901 dont le siège social est Centre social mer et colline, n° 16 boulevard de la Verrerie 13008 MARSEILLE, représentée par son Président dûment habilité,

2°) La Fédération d'Action Régionale pour l'Environnement (FARE Sud), association loi 1901 dont le siège social est n° 1 boulevard Marcel Paraud 13760 SAINT-CANNAT, représentée par son Président dûment habilité,

3°) L'Union Calanques Littoral (UCL), association loi 1901 dont le siège social est 16, traverse des Baudillons 13013 MARSEILLE, représentée par son Président dûment habilité,

4°) M. Éric BOUJU, demeurant 64 boulevard de la Verrerie, Résidence Les Pignons, 13008 MARSEILLE,

5°) M. Rolland DADENA, demeurant 24 boulevard Guérin 13008 MARSEILLE,

Ayant tous pour Avocat **Me Raphaël MARQUES**, SARL RAPHAEL MARQUES inscrit au Barreau d'Aix-en-Provence, domicilié 5 avenue Sainte Victoire 13100 AIX-EN-PROVENCE, Tél : 06.59.38.24.28/ courriel : contact@mr-avocat.fr

CONTRE :

L'arrêté de permis de construire n° PC 013055 21 01382P0 délivré par la Commune de MARSEILLE le 27.01.2023 à la SCCV LGM MADRAGUE visant notamment la réhabilitation de l'usine Legré Mante, la construction de 92 logements, de commerces, de bureaux et d'hébergements hôteliers sur un terrain situé 195 avenue de la Madrague de Montredon 13008 MARSEILLE.

(production 1 : arrêté PC LGM MADRAGUE)

EN PRESENCE DE :

1°) La Ville de MARSEILLE, prise en la personne de son Maire en exercice, domicilié Hôtel de Ville, 13233 MARSEILLE Cedex 20.

2°) La SCCV LGM MADRAGUE, domiciliée 2 bis Boulevard d'Euroméditerranée, Quai d'Arenc, Tour La Marseillaise 13002 MARSEILLE, prise en la personne de son représentant légal en exercice.

PLAISE A MESDAMES OU MESSIEURS LES PRESIDENT ET CONSEILLERS

Le mémoire en défense de la SCCV LGM MADRAGUE du 22.02.2024 appelle réplique de la part des requérants.

Pour les moyens qui ne seraient pas repris dans le corps du présent mémoire, les requérants estiment que les développements de la requête et de leur dernier mémoire récapitulatif du 21.02.2024 suffisent amplement.

RECEVABILITE DES NOUVEAUX MOYENS
(art. R.600-5 CU)

Comme devant la juridiction des référés, le pétitionnaire entend opposer l'irrecevabilité pour cause de tardiveté des nouveaux moyens développés dans le mémoire en réplique et récapitulatif du 20.12.2023.

Certes, et par une motivation que l'on peine à comprendre, l'ordonnance de référé du 30.01.2024, Madame la Présidente a considéré que :

> « Il résulte de la lecture combinée de ces dispositions qu'une partie n'est plus recevable à présenter une requête en référé suspension à l'encontre d'une autorisation d'urbanisme lorsqu'est expiré le délai de deux mois fixé pour la cristallisation des moyens, calculé « à compter de la communication aux parties du premier mémoire en défense » présenté dans l'instance en annulation. Compte tenu de leurs termes-mêmes dénués d'ambiguïté, mais aussi de leur objet, ces dispositions doivent s'entendre comme faisant courir ce délai de deux mois à partir de la date à laquelle le greffe de la juridiction a communiqué aux parties le premier mémoire en défense dans l'instance au fond, **sans qu'il y ait lieu de les combiner avec les dispositions de l'article R. 611-8-6 du code de justice administrative** et d'ajouter à ce délai, le cas échéant, le délai complémentaire de deux jours qu'elles prévoient.

> En l'espèce, il résulte de l'instruction que le premier mémoire en défense, produit par la société SCCV LGM Madrague dans l'instance au fond n° 2307170, a été enregistré le 17 octobre 2023 et communiqué aux parties le 18 octobre 2023. En application des dispositions combinées de l'article L. 600-3 et de l'article R. 600-5 du code de l'urbanisme, citées au point précédent, le délai au terme duquel les requérants étaient recevables à présenter la présente requête en référé **expirait donc le 19 octobre 2023** qui n'était ni un samedi ou dimanche, ni un jour férié ou chômé. Par suite, la requête en référé enregistrée le 20 décembre 2023 est tardive et la fin de non-recevoir opposée en défense doit être accueillie. Il s'ensuit que la requête présentée par l'association santé Littoral Sud et autres ne peut qu'être rejetée, en toutes ses conclusions ».

(production 66 : ordonnance de référé du 30.01.2024)

Le tribunal de céans remarquera d'ailleurs d'emblée l'erreur de plume affectant l'ordonnance : un mémoire en défense transmis le 18.10.2023 ne saurait emporter cristallisation le « 19 octobre 2023 »…

Surtout, sur le fond, une telle « interprétation » ne saurait -une nouvelle fois- prospérer.

En effet et pour mémoire, l'article R.600-5 relatif à la « cristallisation des moyens » dispose que :

> « Par dérogation à l'article R. 611-7-1 du code de justice administrative, et sans préjudice de l'application de l'article R. 613-1 du même code, lorsque la juridiction est saisie d'une requête relative à une décision d'occupation ou d'utilisation du sol régie par le présent code, ou d'une demande tendant à l'annulation ou à la réformation d'une décision juridictionnelle concernant une telle décision, les parties ne peuvent plus invoquer de moyens nouveaux passé un délai de deux mois à compter de la communication aux parties du premier mémoire en défense. **Cette communication s'effectue dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article R. 611-3 du code de justice administrative** ».

Et, l'alinéa 2 de l'article R.611-3 du Code de justice administrative prévoit que :

> « Toutefois, il est procédé aux notifications de la requête, des demandes de régularisation, des mises en demeure, des ordonnances de clôture, des décisions de recourir à l'une des mesures d'instruction prévues aux articles R. 621-1 à R. 626-3 ainsi qu'à l'information prévue à l'article R. 611-7 au moyen de lettres remises contre signature ou **de tout autre dispositif permettant d'attester la date de réception** ».

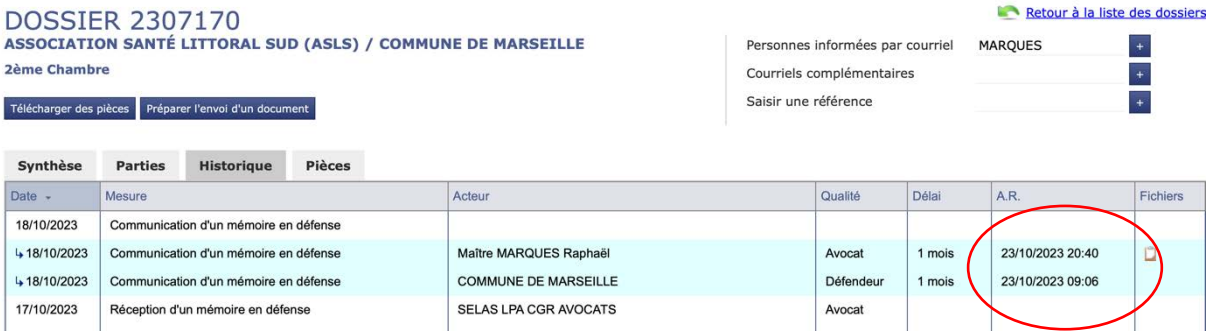
En ce sens, un dispositif doit être prévu pour attester de la date de réception. Déjà, l'argument consistant à fusionner la date de communication avec la date de mise à disposition ne tient pas. Le texte ne prévoit pas une telle correspondance des évènements.

En l'espèce, le mémoire en défense produit par le constructeur l'a été par le biais de l'application Télérecours, qui constitue une **communication électronique**.

Ainsi, le « dispositif permettant d'attester de la date de réception » du mémoire doit être recherché dans les dispositions de l'article **R.611-8-6 CJA,** applicables aux communications électroniques :

> « Les parties sont réputées avoir reçu la communication ou la notification à la date de première consultation du document qui leur a été adressé par voie électronique, certifiée par l'accusé de réception délivré par l'application informatique, **ou, à défaut de consultation dans un délai de deux jours ouvrés à compter de la date de mise à disposition du document dans l'application, à l'issue de ce délai** ».

En l'espèce, le mémoire en défense du pétitionnaire a été déposé le 17.10.2023. La juridiction l'a ensuite adressé aux parties, qui l'ont **réceptionné le 23.10.2023.**



DOSSIER 2307170

ASSOCIATION SANTÉ LITTORAL SUD (ASLS) / COMMUNE DE MARSEILLE

2ème Chambre

Télécharger des pièces | Préparer l'envoi d'un document

Retour à la liste des dossiers

Personnes informées par courriel MARQUES

Courriels complémentaires

Saisir une référence

Synthèse | Parties | Historique | Pièces

Date	Mesure	Acteur	Qualité	Délai	A.R.	Fichiers
18/10/2023	Communication d'un mémoire en défense					
↳ 18/10/2023	Communication d'un mémoire en défense	Maître MARQUES Raphaël	Avocat	1 mois	23/10/2023 20:40	
↳ 18/10/2023	Communication d'un mémoire en défense	COMMUNE DE MARSEILLE	Défendeur	1 mois	23/10/2023 09:06	
17/10/2023	Réception d'un mémoire en défense	SELAS LPA CGR AVOCATS	Avocat			

Par conséquent, et conformément aux dispositions de l'article R.611-8-6 du Code de justice administrative, les exposantes sont réputées avoir reçu le mémoire deux jours après sa mise à disposition sur l'application, soit en l'espèce (18.10.2023 + 2 jours) = **20.10.2023.**

Ainsi, la cristallisation prévue à l'article R.600-5 n'interviendra **qu'à compter du 21.12.2023.**

Les nouveaux moyens opposés dans le mémoire du 20.12.2023 sont donc parfaitement recevables.

Et, le promoteur ne saurait opposer que la date de « communication » visée à l'article R.600-5 du Code de l'urbanisme correspondrait à la date de mise à disposition du mémoire sur l'application.

En effet et déjà, l'article R.600-5 CU ne prévoit pas que la cristallisation s'opère passé le délai de deux mois à compter de la « transmission » du premier mémoire en défense, ou encore passé sa « mise à disposition ».

Cette lecture n'est que celle du promoteur.

Ensuite et surtout, cette lecture n'est pas celle des juridictions :

« Comme le soutient la société Free Mobile en défense, les moyens nouveaux invoqués par M. B et la SCI Le vieux chêne dans leurs mémoires enregistrés le 29 juillet 2021 sont irrecevables dès lors qu'ils ont été introduits plus de deux mois après la cristallisation du débat contentieux prévu par l'article **R. 600-5** du code de l'urbanisme qui a commencé de courir à compter du **27 mai 2021**, date à laquelle **le mémoire en défense transmis par Télérecours le 25 mai 2021 a été réputé lu en application de l'article R . 611-8-6 du code de justice administrative** ».

TA Nîmes, 30 décembre 2022, n° 2003700

Ou encore :

« En l'espèce, le premier mémoire en défense, produit par la SAS Normandie Réalisations, a été enregistré le 30 mai 2022 et communiqué, via l'application Télérecours, au conseil du requérant le 31 mai 2022. **Ce dernier ayant consulté ce mémoire le 1er juin 2022, soit dans le délai de deux jours ouvrés à compter de la date de mise à disposition**, le moyen nouveau tiré de ce que le projet ne permet pas de s'assurer du respect des prescriptions qu'il a présenté dans son mémoire enregistré le 19 mai 2023 est irrecevable au regard des dispositions de l'article R. 600-5 du code de l'urbanisme ».

TA Caen, 28 septembre 2023, n° 2200779

Ou pour un exemple de Cour administrative d'appel :

« Il ressort des éléments de procédure que le premier mémoire en défense de la SAS Ferme éolienne de l'Hommelet, en date du 16 octobre 2020, a été communiqué par voie électronique aux requérantes le **19 octobre 2020**. L'application télérecours ayant délivré, **le 21 octobre 2020, un accusé de réception de leur première consultation de ce mémoire, elles sont réputées en avoir reçu la communication à cette date**. Elles ne pouvaient donc plus invoquer de nouveau moyen au-delà du 22 décembre 2020 ».

CAA Douai, 24 février 2022, n° 20DA00352

L'application combinée des articles R.600-5 CU et R.611-8-6 CJA est encore confirmée par le tribunal de céans :

« Aux termes de l'article **R. 600-5** du code de l'urbanisme : " Par dérogation à l'article R. 611-7-1 du code de justice administrative, et sans préjudice de l'application de l'article R. 613-1 du même code, lorsque la juridiction est saisie d'une requête relative à une décision d'occupation ou d'utilisation du sol régie par le présent code, ou d'une demande tendant à l'annulation ou à la réformation d'une décision juridictionnelle concernant une telle décision, les parties ne peuvent plus invoquer de moyens nouveaux passé un délai de deux mois à compter de la communication aux parties du premier mémoire en défense. Cette communication s'effectue dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article R. 611-3 du code de justice administrative ". D'autre part, l'article **R. 611-8-6** du code de justice administrative dispose : " Les parties sont réputées avoir reçu la communication ou la notification à la date de première consultation du document qui leur a été adressé par voie électronique, certifiée par l'accusé de réception délivré par l'application informatique, ou, à défaut de consultation dans un délai de deux jours ouvrés à compter de la date de mise à disposition du document dans l'application, à l'issue de ce délai. () ".

> Il résulte de la combinaison de ces dispositions que la cristallisation des moyens intervient à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la communication aux parties du premier mémoire en défense produit dans l'instance par l'un quelconque des défendeurs **et que cette communication doit être réputée effectuée au plus tard deux jours après la mise à disposition par le greffe du tribunal de ce premier mémoire en défense**, attestée par l'accusé de mise à disposition délivré par l'application informatique dédiée accessible par le réseau internet et mentionnée à l'article R. 414-1 du même code ».

TA, Marseille, **4ème chambre**, 30 octobre 2023, n° 2110114

V. aussi dans le même sens : TA Marseille, 5 décembre 2022, n° 1902377

Elle est aussi (en temps normal) celle appliquée par la 2ème chambre du tribunal :

> « Il résulte de la combinaison de ces dispositions que **la cristallisation des moyens intervient à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la communication aux parties du premier mémoire en défense** produit dans l'instance par l'un quelconque des défendeurs **et que cette communication doit être réputée effectuée au plus tard deux jours après la mise à disposition par le greffe du tribunal de ce premier mémoire en défense**, attestée par l'accusé de mise à disposition délivré par l'application informatique dédiée accessible par le réseau internet et mentionnée à l'article R. 414-1 du même code ».

TA Marseille, **2ème chambre**, 17 avril 2023, n° 2104346

Ainsi, et contrairement à ce que tente de faire retenir le promoteur, la date de communication ne peut être assimilée à la date de mise à disposition du document sur l'application Télérecours.

Ces deux dates pourraient toutefois se rejoindre dans un seul cas : lorsque la partie ouvre le document le même jour que sa mise à disposition sur l'application. Mais ce n'est pas le cas en l'espèce.

En tout cas, la juridiction relèvera qu'aucune décision citée par le promoteur (pour celles que l'on a pu consulter, beaucoup étant introuvables sur les bases de données habituelles…) ne vient retenir que le jour de la communication prévue à l'article R.600-5 correspondrait uniquement à la date de mise à disposition.

En réalité, si les décisions citées en défense ne visent pas l'article R.611-8-6, c'est tout simplement parce que les deux mois prévus par l'article R.600-5 étaient à tel point dépassé, qu'il était inutile de s'atteler à la vérification de la date de notification.

A nouveau, ce n'est pas le cas en l'espèce.

En effet, dans l'ordonnance de référé citée par le promoteur (TA Marseille, 20 novembre 2023, n° 2310812), la requête en référé a été déposée le 16.11.2023 pour un premier mémoire en défense déposé le 13.07.2023, soit un délai de **plus de 4 mois !**

Rien ne servait donc de vérifier à quelle date le mémoire avait été réceptionné, ni à quelle date il était réputé avoir été réceptionné.

Quant à l'ordonnance de référé du 31.01.2024, la solution dégagée étonne ; elle est en tout cas isolée.

V. à propos d'un référé, qui retient la date de « réception » du premier mémoire en défense :

> « Sur la demande de suspension d'exécution :
>
> En vertu de l'article **L. 600-3** du code de l'urbanisme, un recours dirigé contre une décision de non-opposition à déclaration préalable ou contre un permis de construire, d'aménager ou de démolir ne peut être assorti d'une requête en référé suspension que jusqu'à l'expiration du délai fixé pour la cristallisation des moyens soulevés devant le juge saisi en premier ressort. L'article R. 600-5 du même code dispose que, dans les instances concernant de telles décisions, les parties ne peuvent plus invoquer de moyens nouveaux passé un délai de deux mois à compter de la **communication** aux parties du premier mémoire en défense.
>
> En l'espèce, M. et Mme A **ont accusé réception du premier mémoire en défense**, celui de la SAS BMC Joly Holding, le 1er février 2023. Dès lors, la requête en référé-suspension, qui a été introduite **plus de deux mois après cette date** est irrecevable en application des dispositions citées au point précédent ».

TA Grenoble, 23 juin 2023, n° 2303667

Le promoteur ne saurait ici opposer la décision du 31.01.2024, laquelle n'a pas été déférée au Conseil d'État en raison d'un coût de procédure important pour les associations requérantes d'une part, et d'un jugement sur le fond annoncé prochainement d'autre part.

En outre, il ne s'agit que d'une ordonnance de référé, laquelle n'a pas autorité de la chose jugée.

D'autre part et on l'a suffisamment vu, cette décision est contraire à toutes les décisions citées *supra*, y compris celles rendues par les 2ème et 4ème chambres du tribunal de céans.

Mieux, cette décision va même à l'encontre de la jurisprudence du Conseil d'État :

→ CE, 31 janvier 2022, n° 437455 :

> « Il résulte de la combinaison de ces dispositions et de celles citées au point précédent que la date de communication aux parties du premier mémoire en défense au sens de l'article R. 600-5 du code de l'urbanisme **est celle de sa notification** ».

→ CE, 24 juin 2022, n° 456348 :

> « Il résulte ainsi des dispositions de l'article R. 600-5 du code de l'urbanisme que, tant à l'appui d'un recours contre un jugement avant dire droit recourant à l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme qu'à l'appui d'un recours contre le jugement mettant fin à l'instance, les parties ne peuvent plus invoquer de moyens nouveaux à l'appui de leurs conclusions passé un délai de deux mois **à compter de la communication aux parties, faite I... un dispositif permettant d'en attester la date de réception, du premier mémoire en défense** présenté dans l'instance I... l'un quelconque des défendeurs ».

En effet, cela est conforme à la lecture combinée des articles R.600-5 CU :

> « Cette communication s'effectue dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article R. 611-3 du code de justice administrative ».

Et de l'article R.611-3 alinéa 2 :

> « Toutefois, il est procédé aux notifications de la requête, des demandes de régularisation, des mises en demeure, des ordonnances de clôture, des décisions de recourir à l'une des mesures d'instruction prévues aux articles R. 621-1 à R. 626-3 ainsi qu'à l'information prévue à l'article R. 611-7 au moyen de lettres remises contre signature ou **de tout autre dispositif permettant d'attester la date de réception** ».

Or, on l'a vu, le dispositif permettant d'attester la date de réception est justement prévu à l'article **R.611-8-6 CJA !**

En définitive, rien ne permet de retenir que la date de « communication » correspondrait à la date d'envoi ou de mise à disposition sur l'application.

A titre surabondant, on ajoutera que l'expiration du délai de 2 jours suivant la mise en disposition tombait un samedi, qui n'est pas ouvré, de telle sorte que la communication a en réalité était opérée le lundi 23.10.2023.

Les requérants pouvaient ainsi opposer de nouveaux moyens et même jusqu'au 24.12.2023 si l'on considère qu'il s'agit d'un délai franc (comme le soutient d'ailleurs le promoteur).

Enfin, l'argument consistant à dire que la lecture ci-avant exposée n'aurait aucun sens « en cas de pluralité de requérants » n'est pas sérieux, dans la mesure où une instance est introduite que par une seule requête, et ce peu importe le nombre de requérants.

Il ne peut donc y avoir, s'agissant des requérants, plusieurs dates de réception dans un même dossier

Au contraire, nul doute que la lecture proposée par le promoteur aboutirait à une atteinte disproportionnée au droit au procès équitable protégé par l'article 6§1 de la CESDH.

Décidément, la fin de non-recevoir opposée en défense ne saurait prospérer.

IX- Loi littoral

Dans le mémoire récapitulatif du 20.12.2023, il a été suffisamment démontré que le projet emporterait une densification significative de l'urbanisation dans un espace proche du rivage, et même dans la bande des 100 mètres.

En effet, l'article L.121-13 du Code de l'urbanisme dispose que :

> « **L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage** ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ».

L'article L.121-16 poursuit ainsi :

> « 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 ».

Et, s'agissant des espaces urbanisés (comme en l'espèce), le Conseil d'État a précisé que :

> « 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** ».

CE, 21 juin 2018, n° 416564, Époux Le Berre

En l'espèce, il est clair que le projet est constitutif d'une « extension de l'urbanisation ». Pour rappel, il s'agit de développer sur le site **plus de 25.000 m2 de surface de plancher** (selon la MRAe et l'étude d'impact) pour 324 logements, des commerces, des activités de services, etc… !

D'ailleurs, dans une précédente affaire (SAS OCEANIS), la juridiction de céans avait déjà retenu une extension de l'urbanisation pour le « quasi-doublement » de la SDP sur le terrain d'assiette qui nous occupe.

TA Marseille, 04.07.2013, n° 1203396
CAA Marseille, 6 octobre 2016, n°13MA03759
Conseil d'État, 19 juillet 2017, n° 405744

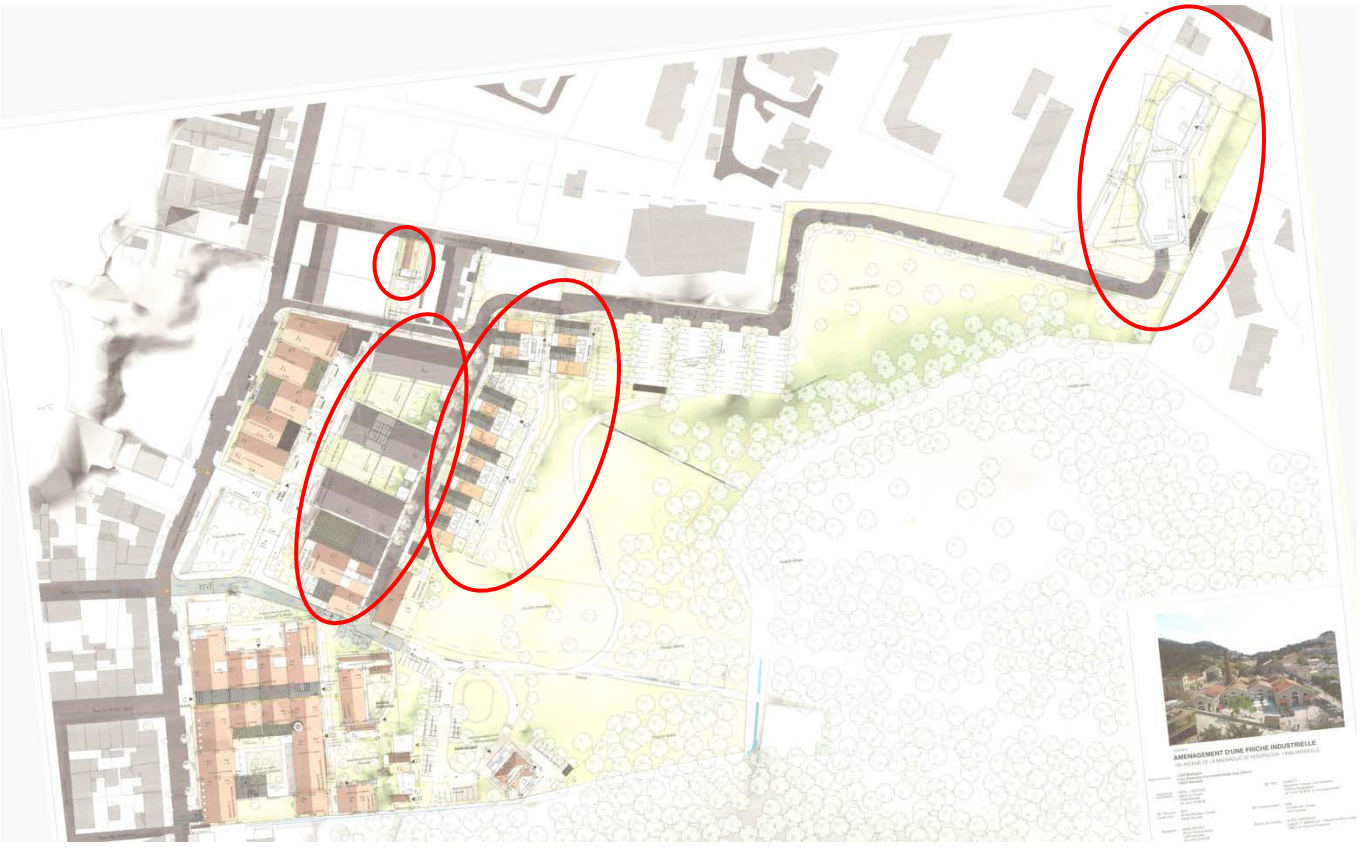
Le projet GINGKO est encore plus important !

Il ne peut dès lors être assimilé à une simple opération de construction.

Ensuite, pour apprécier si cette densification est significative ou non, les requérants ont déjà démontré que l'extension n'était pas limitée d'un point de vue **horizontal.**

En effet, le projet conduira à édifier là où avant il n'y avait rien des constructions importantes :

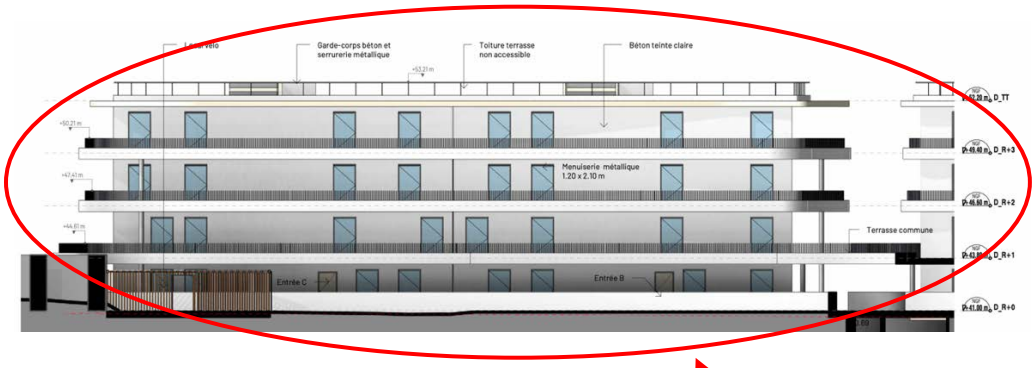
Plan de masse projet (annoté) :

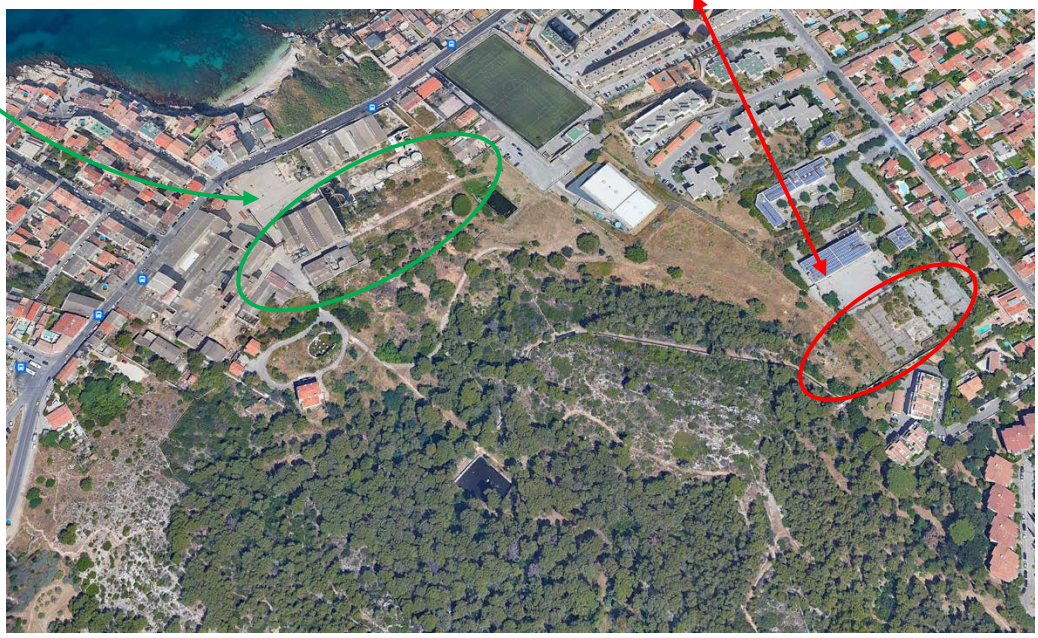


(production 28 : dossier PC)

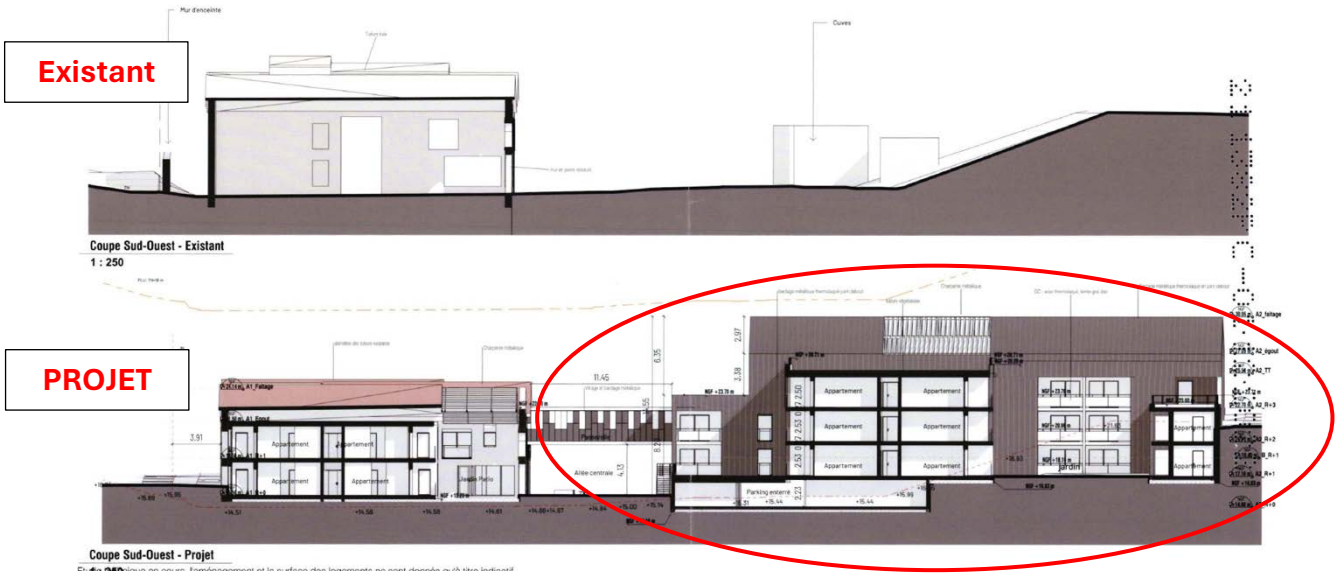
Avenue de la Méditerranée de Montredon

Y compris pour le bâtiment D qui prévoira tout de même 40 logements pour une hauteur de 11,50 mètres, là où au jour du dépôt de la demande de PC il n'y avait plus rien !





S'agissant spécialement du bâtiment A.2, le plan de coupe permet de constater l'ampleur de l'urbanisation générée :



(production 28 : dossier PC)

A cela il convient encore d'ajouter les aménagements nécessaires à la réalisation du projet, et non seulement par les bâtiments :

> « que, dans l'appréciation du critère relatif à l'importance des constructions envisagées, la cour administrative d'appel de Marseille, pouvait, sans commettre d'erreur de droit, relever que la surface de plancher programmée du projet était supérieure à 70 000 m2 **en prenant en considération les parkings et les éléments de voirie projeté**s ».

CE, 5 avril 2006, n° 272004

Or, si l'on s'attèle uniquement à la voirie, il ressort du plan PC.2 du permis que l'on passe de 847 m2 à… **5.013 m2** dans le projet !

Et le stationnement n'est pas en reste : on rappellera que le projet prévoit **194 places** en extérieur.

(production 53 : notice descriptive)

Ainsi, et déjà au niveau horizontal, l'extension est significative et suffit à elle seule à emporter annulation du PC.

Mais, la juridiction pourra également tenir compte de la densification **verticale** générée par le projet.

En effet, et comme le rappelle M. Sébastien FERRARI, Professeur à l'Université Grenoble Alpes, dans la Revue Française du Droit Administratif 2017 (p. 1161) :

« La condition de fond tenant au caractère limité de l'extension de l'urbanisation n'a été que très progressivement précisée par la jurisprudence. Elle joue à la fois à l'intérieur des espaces urbanisés comme en dehors, mais de façon variable.

De façon générale, cette condition s'apprécie au regard de l'implantation, de l'importance, de la densité et de la destination des constructions et à la topographie des lieux.

(…)

Pour s'assurer du caractère limité de l'urbanisation, le juge évalue le caractère raisonnable de l'extension, **à la fois de manière horizontale (extension du périmètre) et verticale** (hauteur des bâtiments), ces deux éléments étant cumulatifs ».

(production 67 : article RFDA 2017)

Dans un article paru à l'AJDA en 2021, Messieurs MALVERTI et BEAUFILS, Maîtres des requêtes au Conseil d'État, confirmaient encore cette appréciation :

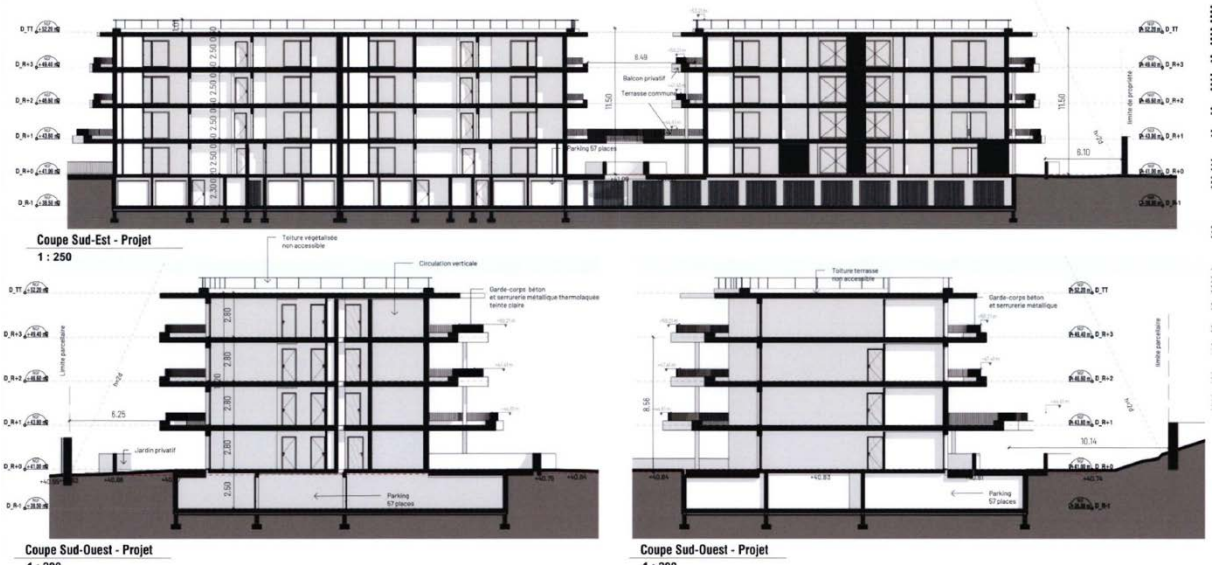
« …l'interprétation extensive de l'article L. 121-13 faite par le Conseil d'État lorsqu'il a affirmé que la simple densification d'espaces déjà urbanisés pouvait, tout autant que la construction en zones vierges, constituer une extension de l'urbanisation, **notion qui recouvre donc une extension verticale autant qu'horizontale** ».

(production 68 : article AJDA 2021)

Et, en l'espèce, l'extension verticale significative du secteur est caractérisée par la hauteur des bâtiments ainsi que le changement de destination opéré.

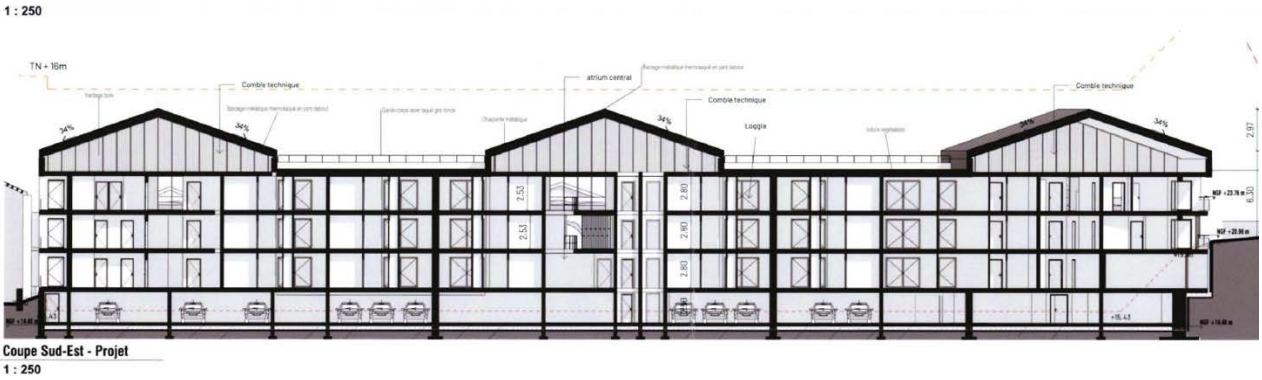
En effet, le projet développe une hauteur importante qui sera en covisibilité du rivage :

Bâtiment D :



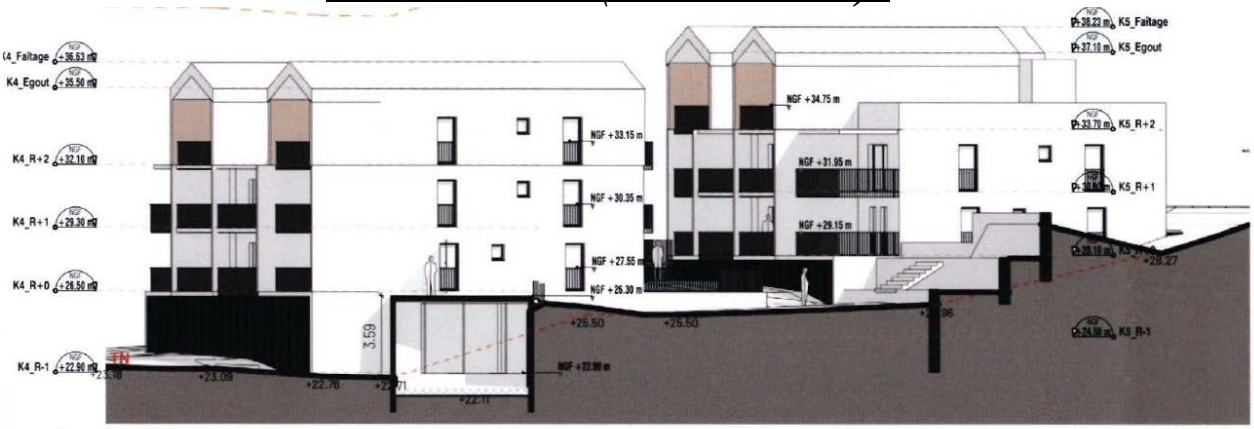
(production 28 : dossier PC)

Bâtiment A.2 :



(production 28 : dossier PC)

Habitat collinaire (bâtiments K 123) :



(production 28 : dossier PC)

Là où auparavant il n'y avait rien…

D'autre part, cette densification verticale passera également par le changement de destination du site : La destination « entrepôt » sera remplacée par les destinations et sous-destinations suivantes :

- **Logement** pour **10.155 m2** de SDP (6.409 m2 lot A + 3.746 m2 lot B)

- **Hébergement** pour **7.902 m2** de SDP

- **Hébergements touristiques** pour **1.619 m2** de SDP

- **Bureau** pour **1.032 m2** de SDP

- **Commerce** de détail pour **998 m2** de SDP (il y a en réalité une surface plus importante comme démontré *infra*)

(production 43 : formulaire CERFA lot A)
(production 44 : formulaire CERFA lot B)

Et encore, on remarque que les formulaires CERFA ne renseignent pas toutes les surfaces de ce projet byzantin. En témoigne notamment l'équipement public de 511 m2 que l'on ne retrouve pas…

Enfin et plus généralement, c'est le quartier tout entier qui s'en trouvera sensiblement transformé. Le projet mêlant logements collectifs, commerces, bureaux, hébergements touristiques et pour séniors, etc… dénotera avec l'habitat pavillonnaire en R+1 qui existe.

Or, c'est bien tout le quartier qui doit être pris dans l'appréciation du caractère mesuré ou non de la densification projetée :

> « Considérant qu'en jugeant que le périmètre à prendre en considération pour l'application des dispositions précitées du II de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme était constitué par ce petit compartiment de terrain qui constitue la pointe de la baie de LANCIEUX correspondant au seul terrain d'assiette du lotissement de cinq lots sur lequel est implantée la maison d'habitation, **la cour n'a pas tenu compte de l'ensemble des caractéristiques du quartier et n'a pas recherché si le projet contribuait à densifier les constructions** ; que la cour administrative d'appel de Nantes a ainsi commis une erreur de droit ».

CE, 12 mars 2007, n°280326

* *
*

Par conséquent, il est clair que le projet autorisé le 27.01.2023 aboutira bien à une densification significative de l'urbanisation existante.

Et, les décisions visées ci-dessous pourront être ajoutées à celles déjà citées dans les écritures des requérants.

→ *CAA Douai, 26 novembre 2009, n°08DA00447 :*

Annulation d'une opération de **103 logements avec un hôtel de 29 chambres et un restaurant**, le tout dans trois bâtiments comprenant quatre niveaux d'habitation.

→ *CE, 5 avril 2006 n°272004 :*

Annulation d'une opération augmentant la SHON de **27.000 m2** dans une friche industrielle.

Pour citer le Commissaire du gouvernement, Yves Struillou, dans cette affaire :

> « Opérer la reconquête d'une friche industrielle en aménageant les terrains est une chose, procéder à une opération qui conduit à porter la densité à un niveau comparable à celle des secteurs environnants (…) en est une autre ».

→ *CE, 10 mai 1996, n°140799 :*

Annulation d'une opération de **10.890 m2** de SHON comprenant de l'hôtellerie, des commerces et des bureaux.

X- Autorisation d'exploitation commerciale (AEC)

Dans le mémoire récapitulatif du 20.12.2023, il a été suffisamment exposé que les surfaces accessibles au public étaient supérieures à 1.000 m2, de sorte qu'un dossier d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) aurait dû être déposé conformément à l'article R.431-33-1 CU, avec réalisation d'une analyse d'impact (art. articles R.752-6 et L.752-6 du Code de commerce).

Cette surface supérieure à 1.000 m2 a également pour conséquence de rendre opposables les dispositions de l'article L.111-18-1 du Code de l'urbanisme.

En défense, le promoteur soutient que la surface déclarée dans la notice ERP « pôle actif C.1 » serait différente de la « surface de vente ».

Or, on l'a déjà dit, le Conseil d'État a considéré dans un arrêt de 2022 que la surface affectée à la circulation de la clientèle devait également être intégrée dans le calcul de la surface de vente.

CE 16 novembre 2022, 462720

Mieux, une circulaire du 15.11.2023 est venue tirer les enseignements de cet arrêt de 2022 et considère désormais qu'en « application de l'article 3 de la loi du 13 juillet 1972 ainsi que de la circulaire n° 81-02 du 12 janvier 1981, toutes surfaces closes et/ou en extérieurs d'un commerce de détail ont vocation à intégrer la surface de vente… ».

Circulaire du 15.11.2023 relative aux modalités de calcul de la surface de vente en matière d'aménagement commercial (NOR : ECOI2316200C)

Ainsi, les surfaces accessibles au public renseignées dans la notice ERP doivent être prises en compte.

Par conséquent, le permis de construire méconnait les articles R.431-33-1 et L.111-18-1 du Code de l'urbanisme.

PAR CES MOTIFS,

Et tous autres à déduire, amplier ou suppléer,
Et ceux de la requête en annulation et du mémoire récapitulatif du 21.02.2024,

Les requérants sollicitent du tribunal administratif de MARSEILLE de bien vouloir :

ANNULER l'arrêté de permis de construire n° PC 013055 21 01382P0 délivré par la Commune de MARSEILLE le 27.01.2023 à la SCCV LGM MADRAGUE visant notamment la réhabilitation de l'usine Legré Mante, la construction de 92 logements, de commerces, de bureaux et d'hébergements hôteliers sur un terrain situé 195 avenue de la Madrague de Montredon 13008 MARSEILLE, ensemble la décision implicite de rejet de leur recours gracieux.

CONDAMNER la Ville de MARSEILLE et/ou mieux la société SCCV LGM MADRAGUE à payer aux requérants la somme de 9.000 € sur le fondement de l'article L. 761-1 CJA.

Et il sera ainsi fait justice.

Fait à Aix-en-Provence le 9 mars 2024

Pour les requérants
Leur Avocat,

Raphaël MARQUES

Liste des productions :

1 : arrêté PC LGM MADRAGUE
2 : site internet « 195 lacalanque.fr »- extraits
3 : arrêté DP du 18.12.2019
4 : délibération MPM du 19.12.2019
5 : arrêté PC SAS SFPT MANTE
6 : recours gracieux
7 : notification recours gracieux
8 : statuts ASLS
9 : publication JO ASLS
10 : délibération CA ASLS
11 : statuts FARE Sud
12 : récépissé FARE Sud
13 : délibération Bureau FARE Sud
14 : statuts UCL
15 : récépissé déclaration UCL
16 : CR réunion du Bureau
17 : arrêté préfectoral du 09.07.2020
19 : taxe foncière 2022 BOUJU
20 : extrait cadastral
21 : titre M. DADENA
22 : taxe foncière 2022 DADENA
23 : localisation Géoportail DADENA
24 : étude AGAM-extraits diagnostic
25 : étude AGAM septembre 2014- extraits
27 : vue depuis balcon BOUJU
28 : dossier PC
29 : dossier enquête publique
30 : mémoire du maître de l'ouvrage
31 : lettre à métropole du 03.01.2023
32 : avis MRAe du 31.08.2022
33 : étude d'impact
34 : article La Marseillaise
35 : captures Géoportail écologie-biodiversité
36 : extrait carte DREAL-SIRENE

37 : capture carte DREAL
38 : capture Google Earth
39 : vue Street View
40 : informations SPF
41 : OAP n°23 Legré Mante
42 : règlement PLUi
43 : formulaire CERFA lot A
44 : formulaire CERFA lot B
45 : article Euractiv
46 : capture d'écran vidéo
47 : arrêté péril du 15.04.2022
48 : lettre ASLS au Maire du 15.06.2022
49 : zonage PPRIF
50 : règlement PPRIF
51 : zonage PLUi
52 : planche complémentaire PLUi
53 : notice descriptive
54 : avis Canal de Marseille
55 : OA franges urbaines
56 : règlement PLU
57 : zonage PLU
58 : demandes de communication
59 : néant
60 : néant
61 : notifications recours contentieux avec AR
62 : capture Télérecours
63 : avis ARS
64 : photographie aérienne
65 : commentaire AJDA TA Cergy-Pontoise 17.01.2023
66 : ordonnance de référé du 30.01.2024
67 : article RFDA 2017
68 : article AJDA 2021