



**A Mesdames et Messieurs les
Président et Conseillers composant le
Tribunal administratif de Versailles**

N°2503065

MEMOIRE EN REPLIQUE RECAPITULATIF

POUR : L'Association Sauvegardons les Coteaux de Mareil (ASCM),
Monsieur et Madame Jean-Yves et Julia LEBORGNE,
Monsieur et Madame Eloi et Samantha BILODEAU,
Monsieur et Madame Daniel et Anne VINET,
Monsieur et Madame Philippe et Catherine BECHU,

Ayant pour avocat Maître Marc PITTI-FERRANDI, Avocat au Barreau de Paris
AARPI TerraNostra Avocats – 130, rue de Rivoli 75001 Paris
Téléphone : 01 84 74 67 07 – Courriel : marc.pitti-ferrandi@tnavocats.fr

CONTRE : L'arrêté du 15 janvier 2025 par lequel le Préfet des Yvelines a autorisé la SAS NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS à procéder au défrichement de 1,1158 ha sur les parcelles cadastrées section D n°432, 433, 434 et 1381, sises commune de Mareil-Marly (**Production n°12**) ;

L'arrêté du 17 janvier 2025 par lequel le Maire de Mareil-Marly a accordé un permis de construire valant permis de démolir à la SAS NEXITY IR PROGRAMME GRAND PARIS pour la construction d'un ensemble immobilier de 102 logements (collectifs, semi-collectifs et maisons individuelles) sur un terrain sis Chemin de la Butte à Mareil-Marly, composé des parcelles D430, D431, D432, D433, D434, D1381 et D1382 (**Production n°13**).

EN PRESENCE DE :

La SAS NEXITY, ayant pour avocat la AARPI FRECHE & ASSOCIES, agissant par Maître Patrick DURAND, Avocat au Barreau de Paris,
Le Préfet des Yvelines,
La Commune de Mareil-Marly.

SOMMAIRE DU MEMOIRE

FAITS.....	3
DISCUSSION.....	7
VI. A TITRE LIMINAIRE, SUR L'IRRECEVABILITE DES MEMOIRES EN DEFENSE.	7
IV. SUR LA RECEVABILITE DE LA REQUETE.....	8
VI.1. Sur le tribunal territorialement compétent.....	8
VI.2. Sur le délai de recours.	8
VI.3. Sur l'intérêt à agir des requérants.....	9
VI.3.1. Sur l'intérêt à agir de l'association.....	9
VI.3.1. Sur l'intérêt à agir des riverains.....	11
VI.4. Sur les justificatifs exigés par les articles R.600-1 et R.600-4 du Code de l'urbanisme et R.181-51 du code de l'environnement.....	14
VII. SUR LES MOYENS COMMUNS AUX DEUX DECISIONS ATTAQUEES.....	15
VII.1. Sur l'illégalité de l'autorisation environnementale en tant que le Préfet ne se prononce pas sur l'ensemble des régimes en relevant, et sur l'illégalité par voie de conséquence du permis de construire..	15
VII.2. Sur l'irrégularité de la procédure de participation du public.....	19
VII.3. Sur l'incomplétude de l'étude d'impact concernant les espèces protégées et l'obtention préalable de la dérogation espèces protégées.....	24
VII.4. Sur l'insuffisance de l'étude d'impact.....	29
VII.4.1. Sur l'absence d'évaluation des incidences du projet pris dans sa globalité.....	32
VII.4.2. Sur l'absence de présentation des solutions de substitution raisonnables.....	35
VII.4.3. Sur l'insuffisance de l'étude biodiversité.....	36
VII.4.4. Sur l'insuffisance de l'évaluation des risques sanitaires.....	38
VII.4.5. Sur l'insuffisante prise en compte des effets du changement climatique.....	39
VII.5. Sur l'erreur manifeste d'appréciation.....	41
VIII. SUR LES MOYENS PROPRES A L'ARRETE PORTANT PERMIS DE CONSTRUIRE.....	42
VIII.1. Sur le défaut de saisine de l'ABF.....	42
VIII.2. Sur l'incompatibilité avec l'OAP « Sentes, biodiversité et paysage ».....	45
IX. SUR LES MOYENS PROPRES A L'ARRETE PORTANT AUTORISATION DE DEFRICHEMENT.....	47
IX.1. Sur la méconnaissance l'article L.341-5 du code forestier.....	47
IX.2. Sur l'insuffisance de motivation au regard de l'article L.341-6 du code forestier.....	48
PAR CES MOTIFS.....	50
INVENTAIRE DES PRODUCTIONS.....	51

FAITS

I. La Commune de Mareil-Marly envisage de longue date la réalisation d'un programme immobilier de grande envergure (160 logements, dont 40% de logements sociaux, 13.500 m² de surface de plancher), réalisé en deux phases sur un terrain sis Chemin de la Butte à Mareil-Marly, commune située dans le département des Yvelines.



(Production n°1 : Avis du 12.07.2023 de la MRAe – avis de cadrage, page 9 - plan de masse du projet pris dans son ensemble)

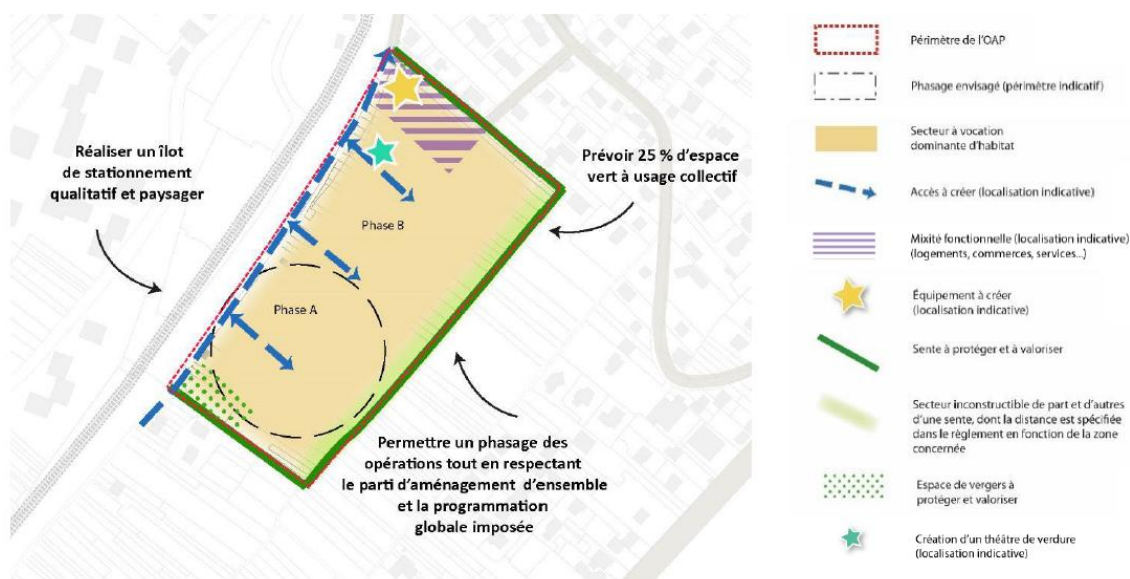
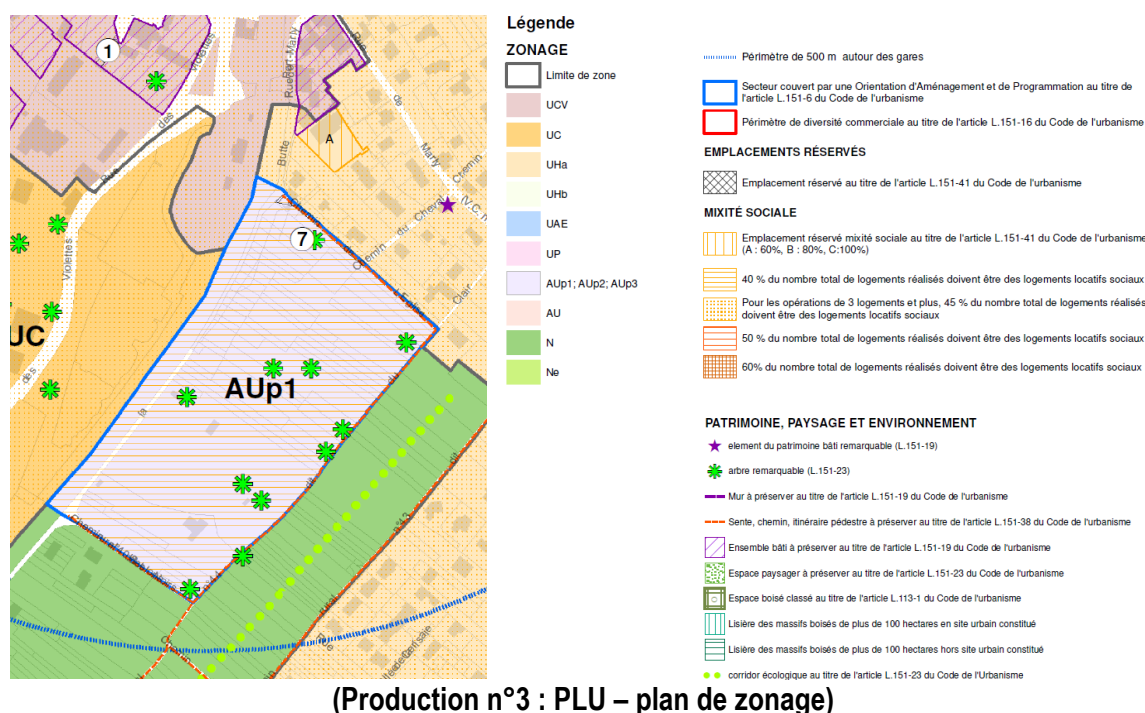


Le terrain d'une superficie de 3,9 hectares, qui accueillait anciennement une exploitation agricole, est actuellement boisé, et compte seulement une maison et quelques petites constructions annexes.

Ce terrain, situé à moins de 600 mètres de la Forêt de Marly (ZNIEFF), abritent plusieurs espèces patrimoniales ainsi que des espèces protégées.

La réalisation du projet impliquerait le défrichement du terrain et donc la destruction du milieu.

II. Par une délibération en date du 10 juin 2015, et afin de permettre la réalisation de ce projet, la Commune de Mareil-Marly a initié une procédure de révision de son PLU, lequel prévoit le classement du terrain en zone à urbaniser (zone AU), ainsi qu'une Orientation d'Aménagement Programmé (OAP) dites « Les Violettes » :



Dans son avis rendu le 25 octobre 2019, la Mission Régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Ile-de-France avait émis d'importantes réserves concernant la qualité de l'évaluation environnementale réalisée par la Commune, recommandant notamment concernant les zones ouvertes à l'urbanisation d'approfondir :

- L'analyse des incidences du projet de PLU sur les secteurs de développement de l'urbanisation ;
- La justification des choix d'urbanisation retenus au regard des enjeux environnementaux (**Production n°5 : Avis du 25.10.2019 de la MRAe sur le projet de révision du PLU**).

Par une délibération en date du 8 octobre 2020, le conseil municipal a approuvé la révision de son PLU.

Par une délibération en date du 22 juillet 2021, la commission permanente du Conseil régional d'Ile-de-France accordé à la Commune de Mareil-Marly une subvention de plus d'un million d'euros pour la réalisation de la phase A du projet (**Production n°6 : Délibération du 22.07.2021 du CR IDF**).

III. Début 2023, le promoteur NEXITY a déposé une demande d'examen au cas par cas auprès des services de la Préfecture pour déterminer si la réalisation de la phase A du projet était soumise à étude d'impact.

Par une décision en date du 3 avril 2023, la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports (DRIEAT) des Yvelines a considéré que le projet était susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement et sur la santé, notamment du fait de la présence de boisements à forte valeur écologique et la présence d'espèces protégées et patrimoniales, rendant nécessaire la réalisation d'une étude d'impact (**Production n°7 : Décision du 03.04.2023 de DRIEAT**).

Le 29 juin 2023, NEXITY a saisi la MRAe d'une demande de cadrage préalable de l'évaluation environnementale.

Par un avis rendu le 12 juillet 2023, la MRAe a répondu aux questions du promoteur, et a relevé plusieurs difficultés qui transparaissaient du dossier et auxquelles le promoteur devrait répondre dans son étude, concernant notamment :

- La justification du projet au regard de la hausse de logements vacants sur le territoire de la Commune ;
- La nécessité de réaliser une étude d'impact portant sur le projet pris dans son ensemble, et non uniquement sa phase A ;
- La justification des solutions de substitution raisonnable étudiées par le maître d'ouvrage ;
- La prise en compte du risque de retrait-gonflement des argiles ;
- L'insuffisance de l'étude faune-flore réalisée par le bureau d'étude mandaté par le promoteur, qui s'est basée sur seulement deux passages réalisés en été ;
- L'insuffisance de l'analyse du niveau de bruit, de l'analyse paysagère, ainsi que l'analyse du phénomène d'îlot de chaleur urbain ;
- L'absence d'étude de l'adaptabilité du bâti existant plutôt que sa démolition (**Production n°1 : Avis du 12.07.2023 de la MRAe – avis de cadrage**).

Le Promoteur a fait réaliser une étude d'impact par la société TERRIDEV (**Production n°8 : Etude d'impact**), puis a déposé le 21 décembre 2023 sa demande de permis de construire pour un projet de construction de 102 logements, un crèche, 107 places de stationnement et un square de jeux, pour une surface de plancher totale de 7.687 m².

Le 22 janvier 2024, le Promoteur a déposé une demande d'autorisation de défrichement.

Le 24 juillet 2024, la MRAe a rendu son avis, et a émis de très nombreuses réserves s'agissant que la qualité de l'évaluation (**Production n°9 : Avis du 24.07.2024 de la MRAe sur le projet**).

En effet, la MRAe a relevé que :

- L'étude d'impact ne prend pas en compte les incidences de la phase B du projet ;
- La présentation de l'articulation du projet avec le SDRIF, le SRCE, le PCAET, le PPRI, le SDAGE, et le PDUIF est insuffisante ;
- La présentation de la justification des choix retenus et des solutions alternatives étudiées est elle aussi insuffisante.

La MRAe a également critiqué la prise en compte insuffisante de l'environnement par le porteur de projet, critiquant :

- Les lacunes persistantes dans la méthodologie des inventaires faune-flore et la pertinence des mesures de compensation retenues ;
- L'insuffisance de l'étude des risques sanitaires (nuisance sonore, pollution des sols, gestions des eaux usées et pluviales) ;
- L'absence de prise en compte des effets prévisibles du changement climatique sur la performance environnementale des constructions et sur le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

A l'issue de son avis, la MRAe a demandé au porteur de projet de fournir un mémoire en réponse, qui devait être joint à la procédure de participation de public par voie électronique (PPVE) (**Production n°10 : Mémoire en réponse du Promoteur à l'avis de la MRAe**).

La PPVE s'est déroulée du 20 novembre 2024 au 19 décembre 2024 (**Production n°11 : Synthèse de la PPVE**).

A l'occasion de cette procédure, l'Association Sauvegardons les Coteaux de Mareil (ASCM) ainsi que de nombreux habitants ont exprimé leur opposition au projet.

Aucune modification substantielle n'a été apportée par NEXITY à son projet à l'issue de la PPVE, en dépit des critiques émises par le public et la MRAe.

Par un arrêté en date du 15 janvier 2025, le Préfet des Yvelines a autorisé le Promoteur à procéder au défrichement de 1,1158 ha sur le terrain d'assiette des travaux, sous réserve de la réalisation de travaux de compensation (**Production n°12 : Arrêté du 15.01.2025 portant autorisation de défrichement**).

Par un arrêté en date du 17 janvier 2025, le Maire de Mareil-Marly a accordé le permis de construire sollicité (**Production n°13 : Arrêté du 17.01.2025 portant permis de construire**).

Les deux arrêtés précisent expressément que le projet de NEXITY demeure soumis à autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau et au titre de la protection des espèces protégées, et que les travaux ne peuvent démarrer avant l'obtention de ces autorisations.

Par une requête enregistrée le 17 mars 2025 au greffe du Tribunal administratif de Versailles sous le n°2503065, l'ASCM et les consorts LEBORGNE, BILODEAU, VINET et BECHU, tous et toutes riverains et riveraines du projet, ont conclu à l'annulation de ces deux arrêtés.

IV. En parallèle, le 17 février 2025, la SAS NEXITY a déposé son dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

En l'absence de réponse du Préfet, une décision tacite de non-opposition est réputée être née le 17 avril 2025.

Ni l'ASCM ni les requérants riverains n'ont eu connaissance de cette décision de non-opposition, qui n'a fait l'objet d'aucune publication, et dont ils ont appris l'existence à la lecture du mémoire en défense du Préfet.

V. Le 1^{er} août 2025, la Commune a téléversé l'entier dossier de permis de construire, mais n'a produit aucun mémoire en défense.

Par deux mémoires en défense, tous deux datés du 29 août, la SAS NEXITY et le Préfet des Yvelines ont conclu au rejet de la requête.

Par le présent mémoire récapitulatif (les ajouts et modifications par rapport à la requête initiale sont indiqués par un trait dans la marge à droite), les requérants entendent formuler les observations en réplique suivantes.

DISCUSSION

VI. A TITRE LIMINAIRE, SUR L'IRRECEVABILITE DES MEMOIRES EN DEFENSE.

En droit, l'article R.431-4 du code justice administrative dispose que :

« Dans les affaires où ne s'appliquent pas les dispositions de l'article R. 431-2, les requêtes et les mémoires doivent être signés par leur auteur et, dans le cas d'une personne morale, par une personne justifiant de sa qualité pour agir. »

En l'espèce, le mémoire du Préfet n'est pas signé : il est impossible d'identifier son auteur, et de vérifier que cette personne est bien habilitée à agir pour le Préfet. Dans ces conditions, le mémoire en défense est irrecevable.

La SAS NEXITY, quant à elle, n'apparaît pas être représentée par une personne physique. Ses conclusions, notamment présentées sur le fondement de l'article L.761-1 du Code de justice administrative, sont donc elles aussi irrecevables et devront être rejetées de ce chef.

IV. SUR LA RECEVABILITE DE LA REQUETE.

VI.1. Sur le tribunal territorialement compétent.

En droit, aux termes du premier alinéa de l'article R.312-1 du Code de justice administrative :

« Lorsqu'il n'en est pas disposé autrement par les dispositions de la section 2 du présent chapitre ou par un texte spécial, le tribunal administratif territorialement compétent est celui dans le ressort duquel a légalement son siège l'autorité qui, soit en vertu de son pouvoir propre, soit par délégation, a pris la décision attaquée. Lorsque l'acte a été signé par plusieurs autorités, le tribunal administratif compétent est celui dans le ressort duquel a son siège la première des autorités dénommées dans cet acte ».

Le premier alinéa de l'article R.312-7 du même Code dispose que :

« Les litiges relatifs aux déclarations d'utilité publique, au domaine public, aux affectations d'immeubles, au remembrement, à l'urbanisme et à l'habitation, au permis de construire, d'aménager ou de démolir, au classement des monuments et des sites et, de manière générale, aux décisions concernant des immeubles relèvent de la compétence du tribunal administratif dans le ressort duquel se trouvent les immeubles faisant l'objet du litige ».

Son article R.221-3 précise que :

« Le siège et le ressort des tribunaux administratifs sont fixés comme suit : [...] Versailles : Essonne, Yvelines ; [...] ».

En l'espèce, le présent recours est dirigé contre un arrêté portant permis de construire et un arrêté portant autorisation de défrichement sur un terrain situé sur le territoire de la Commune de Mareil-Marly, dans le département des Yvelines.

Le Tribunal administratif territorialement compétent est donc le Tribunal administratif de Versailles.

VI.2. Sur le délai de recours.

En droit, aux termes de l'article R. 421-5 du code de justice administrative :

« La juridiction ne peut être saisie que par voie de recours formé contre une décision, et ce, dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication de la décision attaquée. Lorsque la requête tend au paiement d'une somme d'argent, elle n'est recevable qu'après l'intervention de la décision prise par l'administration sur une demande préalablement formée devant elle. Le délai prévu au premier alinéa n'est pas applicable à la contestation des mesures prises pour l'exécution d'un contrat. »

L'article R.600-2 du code de justice administrative dispose que :

« Le délai de recours contentieux à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées à l'article R. 424-15. »

Aux termes du premier alinéa de l'article R.424-15 du même Code :

« Mention du permis explicite ou tacite ou de la déclaration préalable doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle le permis tacite ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est acquis et pendant toute la durée du chantier. Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés ».

En l'espèce, l'arrêté portant autorisation de défrichement a été adopté le 15 janvier 2025 : le délai (franc) de deux mois ne pouvant expirer le 16 mars 2025, qui est un dimanche, le délai de recours expire au plus tôt le lundi 17 mars 2025.

L'arrêté portant permis de construire quant à lui, a été adopté le 17 janvier 2025 : le délai de recours expire donc au plus tôt le 18 mars 2025.

La présente requête est donc introduite dans le délai de recours.

Par suite, la requête est recevable.

VI.3. Sur l'intérêt à agir des requérants.

VI.3.1. Sur l'intérêt à agir de l'association.

En droit, l'article L.142-1 du code de l'environnement dispose que :

*« Toute association ayant pour objet la protection de la nature et de l'environnement peut engager des instances devant les juridictions administratives pour tout grief se rapportant à celle-ci.
Toute association de protection de l'environnement agréée au titre de l'article L. 141-1 ainsi que les fédérations départementales des associations agréées de pêche et de protection du milieu aquatique et les associations agréées de pêcheurs professionnels justifient d'un intérêt pour agir contre toute décision administrative ayant un rapport direct avec leur objet et leurs activités statutaires et produisant des effets dommageables pour l'environnement sur tout ou partie du territoire pour lequel elles bénéficient de l'agrément dès lors que cette décision est intervenue après la date de leur agrément. »*

Toute association de protection de l'environnement agréée au titre de l'article L. 141-1 du code de disposent donc d'une présomption d'intérêt à agir, tandis que les associations non agréées doivent justifier de leur intérêt à agir au regard de leur objet social et de leur champ géographique d'intervention.

Ainsi, il a été jugé qu'une association de défense de l'environnement et du cadre de vie d'un quartier d'une commune ayant pour objet « la mise en œuvre de tous les moyens disponibles pour la sauvegarde et l'amélioration du cadre de vie de ses habitants », justifiait d'un intérêt à agir contre un permis autorisant la construction de trois maisons d'habitation sur un terrain non bâti :

« 1. Il ressort des pièces du dossier soumis au juge du fond que l'Association de défense de l'environnement et du cadre de vie du quartier " Epi d'or " - Saint-Cyr-l'Ecole, qui regroupe des habitants de ce quartier, a pour objet, aux termes de l'article 2 de ses statuts, " la mise en œuvre de tous les moyens disponibles pour la sauvegarde et l'amélioration du cadre de vie des habitants de l'Epi d'or ". Pour écarter comme irrecevable la demande qui lui était présentée par cette association, le président de

la 3ème chambre du tribunal administratif de Versailles a jugé qu'un tel objet restait " trop général et éloigné des considérations d'urbanisme " pour lui conférer un intérêt lui donnant qualité pour agir contre le permis, accordé par le maire de la commune de Saint-Cyr-l'Ecole le 17 novembre 2015 à la société civile immobilière Marceau et modifié le 29 février suivant, de construire trois maisons d'habitation d'une surface de plancher de 461 mètres carrés sur un terrain de ce quartier situé 6 ter, rue de Bièvres et jusqu'alors non bâti. En se fondant sur ce motif alors qu'il ressortait des pièces du dossier qui lui était soumis que le projet autorisé, par sa nature, le nombre de constructions autorisées, le choix d'implantation retenu et la densification qu'il induisait, était susceptible de porter atteinte au cadre de vie des habitants du quartier de l'Epi d'or, dont l'association requérante avait pour objet d'assurer la sauvegarde, le président de la troisième chambre du tribunal a inexactement qualifié les faits de l'espèce. L'association requérante est, par suite, fondée à demander l'annulation de l'ordonnance attaquée. » (CE, 20 octobre 2017, n°400585, mentionné dans les tables du recueil Lebon)

Enfin, l'article L.600-1-1 du code de l'urbanisme dispose que :

« Une association n'est recevable à agir contre une décision relative à l'occupation ou l'utilisation des sols que si le dépôt des statuts de l'association en préfecture est intervenu au moins un an avant l'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire. »

En l'espèce, le présent recours est formé par l'Association Sauvegardons les Coteaux de Mareil (ASCM), dont l'objet social est défini de la façon suivante par ses statuts :

« L'association a pour objet de protéger, de conserver et de restaurer les espaces, ressources, milieux et habitats naturels, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres fondamentaux écologiques, l'eau, l'air, les sols, les sites, les paysages et le cadre de vie, de lutter contre les pollutions et nuisances, contre l'aliénation des chemins ruraux et de randonnée, de promouvoir la découverte et l'accès à la nature et, d'une manière générale, d'agir pour la sauvegarde de ses intérêts dans le domaine de l'environnement, de l'aménagement harmonieux et équilibré du territoire et de l'urbanisme ainsi que de défendre en justice l'ensemble de ses membres. Elle exerce son action sur le territoire de la commune de Mareil-Marly (78750). Elle exerce également son action à l'égard de tout fait et notamment de fait de pollution qui, bien que né en dehors de sa compétence géographique, serait de nature à porter atteinte à l'environnement de la commune précitée. » (Production n°15 : Statuts de l'ASCM)

Or, le projet autorisé par les arrêtés attaqués prévoit le défrichement de plus d'un hectare d'espace boisé, la destruction d'un milieu naturel à valeur écologique élevée constituant l'habitat de nombreuses espèces, dont des espèces protégées, et la construction en lieu et place de 160 logements.

La réalisation du projet de NEXITY aurait donc pour conséquence la destruction du milieu naturel, l'artificialisation massive du terrain et l'augmentation de la fréquentation humaine et des perturbations anthropiques (pollutions sonores et lumineuses, augmentation des émissions de gaz à effet de serre, etc.).

L'ASCM, dont le ressort géographique est strictement limité à la Commune de Mareil-Marly, dispose donc d'un intérêt à agir contre les arrêtés autorisant le projet.

Enfin, l'ASCM a été déclarée en préfecture le 19 septembre 2020, soit bien plus d'un an avant l'affichage en mairie de la demande du permis de construire litigieux (**Production n°16 : Déclaration préfecture**).

Par suite, la requête est recevable.

En défense, force est de constater que ni le Préfet ni la SAS NEXITY ne conteste l'intérêt à agir de l'association. |

VI.3.1. Sur l'intérêt à agir des riverains.

En droit, aux termes de l'article L.600-1-2 du Code de l'urbanisme :

« Une personne autre que l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le présent code que si la construction, l'aménagement ou le projet autorisé sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation. [...] ».

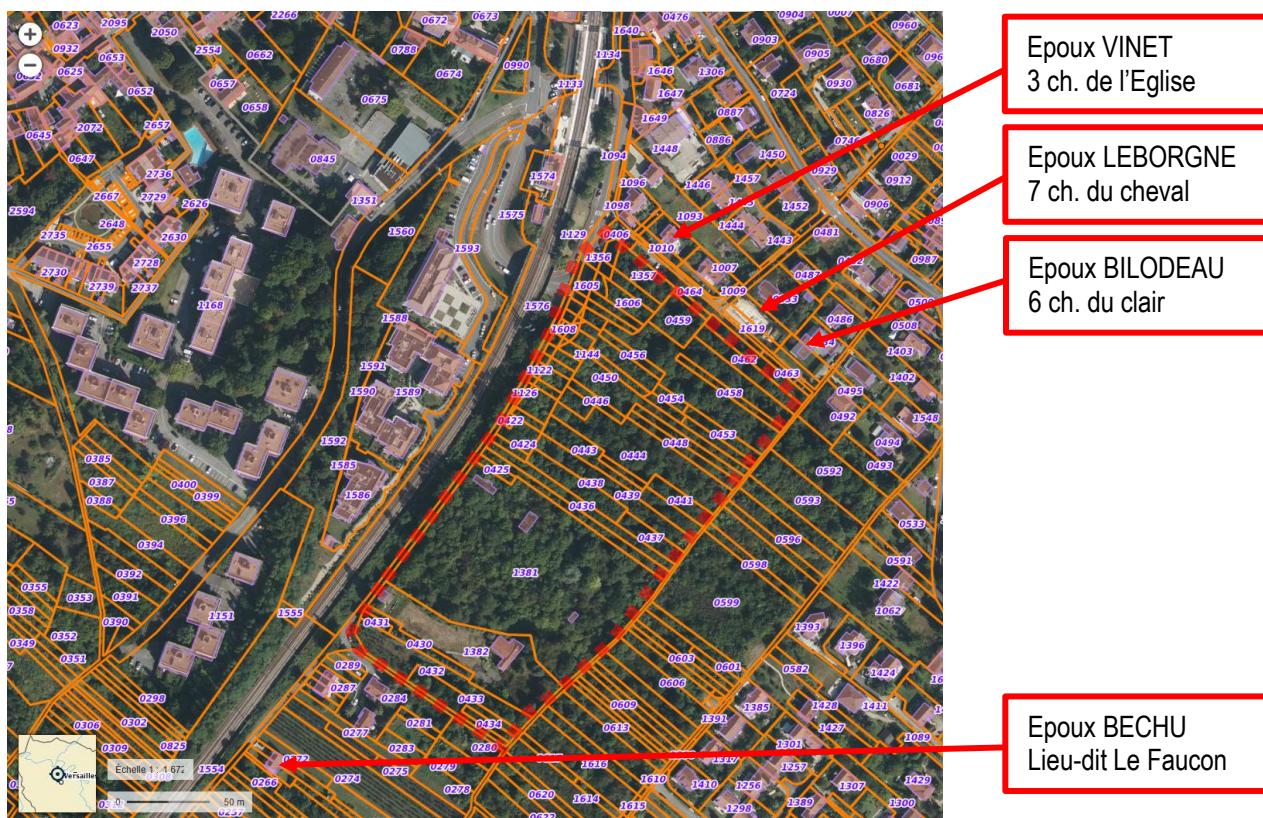
Selon une jurisprudence constante, le voisin immédiat d'un projet de construction dispose en principe d'un intérêt à agir contre ce projet (cf. pour un exemple récent : Conseil d'État, 28 novembre 2018, requête n°411057).

Dans de telles circonstances, il appartient alors au défendeur qui entend contester l'intérêt à agir du requérant, d'apporter tous éléments de nature à établir que les atteintes alléguées sont dépourvues de réalité.

Ainsi, il a récemment été jugé que :

*« 11. Il résulte de ces dispositions qu'il appartient, en particulier, à tout requérant qui saisit le juge administratif d'un recours pour excès de pouvoir tendant à l'annulation d'un permis de construire, de préciser l'atteinte qu'il invoque pour justifier d'un intérêt lui donnant qualité pour agir, en faisant état de tous éléments suffisamment précis et étayés de nature à établir que cette atteinte est susceptible d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien. **Il appartient au défendeur, s'il entend contester l'intérêt à agir du requérant, d'apporter tous éléments de nature à établir que les atteintes alléguées sont dépourvues de réalité.** Le juge de l'excès de pouvoir apprécie la recevabilité de la requête au vu des éléments ainsi versés au dossier par les parties, en écartant le cas échéant les allégations qu'il jugerait insuffisamment étayées mais sans pour autant exiger de l'auteur du recours qu'il apporte la preuve du caractère certain des atteintes qu'il invoque au soutien de la recevabilité de celui-ci. **Eu égard à sa situation particulière, le voisin immédiat justifie, en principe, d'un intérêt à agir lorsqu'il fait état devant le juge, qui statue au vu de l'ensemble des pièces du dossier, d'éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction.** » (CAA Marseille, 25 janvier 2022, req. n°19MA03569).*

En l'espèce, tous les requérants personnes physiques sont voisins du projet de construction, et la majorité d'entre eux sont mêmes voisins immédiats :



En défense, le Préfet soutient que les requérants riverains, qui ne sont pas voisins immédiats du projet, ne démontreraient pas leur intérêt à agir contre les décisions attaquées.

Concernant les époux VINET, LEBORGNE et BILODEAU, le Préfet argue que les requérants sont voisins de la phase B du projet, et non de la phase A.

Néanmoins, et tel que cela sera plus longuement développé ci-après, si le projet de la SAS NEXITY est effectivement divisé en deux phases successives, il convient d'envisager le projet dans son ensemble quant à son impact sur l'environnement (*cf. infra*).

Concernant ensuite les époux BECHU, les photographies Google Street View permettent de constater que, du fait de la forte déclivité du terrain, les requérants disposent d'une vue dégagée sur le bois dont le défrichement a été autorisé, au sein duquel la SAS NEXITY projettent d'implanter des constructions de type R+3 :



Par ailleurs, l'appréciation des atteintes portées aux conditions de jouissance et d'occupation des biens des voisins du projet ne doit pas uniquement s'apprécier, comme semble le faire le Préfet en défense, sur l'existence ou non d'une vue directe sur le projet.

En effet, la réalisation du projet dans sa totalité (phase A et phase B) portera nécessairement atteinte aux conditions de jouissance et d'occupation des biens des requérants riverains, notamment en raison de :

- L'augmentation drastique de la fréquentation du secteur induite par la création de 160 logements ;
- La perte d'un cadre de vie caractérisé par la proximité du massif boisé, véritable poumon vert et îlot de fraîcheur dans la ville ;
- La dégradation de la qualité du paysage et de l'environnement provoquée par l'augmentation des pollutions et des nuisances, ainsi que par le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

En outre, les époux VINET, LEBORGNE et BILODEAU, dont les propriétés font face au massif boisé et jouissent d'un cadre de vie extrêmement calme, verraient s'implanter en face de chez eux des immeubles et des maisons, créant des préjudices de vue et d'intimité.

L'intérêt à agir des requérants riverains devra donc être admis.

Au surplus et en toute hypothèse, selon une jurisprudence ancienne et constante du Conseil d'Etat, lorsque la requête est présentée par plusieurs personnes, il suffit qu'au moins l'un d'entre eux ait un intérêt suffisant pour que la requête soit recevable :

« Considérant qu'en égard à son objet, la CONFEDERATION NATIONALE DES ASSOCIATIONS FAMILIALES CATHOLIQUES justifie d'un intérêt suffisant pour contester la légalité de la circulaire du 15 avril 1996 du ministre de l'éducation nationale, de l'enseignement supérieur et de la recherche ; qu'en vertu de l'article 10 des statuts, le président de cet organisme avait compétence pour former au nom de ladite confédération un recours pour excès de pouvoir contre la circulaire précitée ; qu'ainsi, les fins de

non-recevoir opposées par le ministre de l'éducation nationale doivent être écartées sans qu'il soit besoin de statuer sur l'intérêt à agir de Mme X..., autre signataire de la requête ; » (CE, 29 juillet 1998, n°180803, mentionné aux tables du recueil Lebon)

Or, il est établi, et non contesté en défense, que l'ASCM justifie d'un intérêt à agir.

Par suite, la requête est recevable, et la fin de non-recevoir soulevée par le Préfet sera écartée.

VI.4. Sur les justificatifs exigés par les articles R.600-1 et R.600-4 du Code de l'urbanisme et R.181-51 du code de l'environnement.

En droit, aux termes de l'article R.600-1 du Code de l'urbanisme :

« En cas de déféré du préfet ou de recours contentieux à l'encontre d'un certificat d'urbanisme, ou d'une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code, le préfet ou l'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation. Cette notification doit également être effectuée dans les mêmes conditions en cas de demande tendant à l'annulation ou à la réformation d'une décision juridictionnelle concernant un certificat d'urbanisme, ou une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code. L'auteur d'un recours administratif est également tenu de le notifier à peine d'irrecevabilité du recours contentieux qu'il pourrait intenter ultérieurement en cas de rejet du recours administratif. La notification prévue au précédent alinéa doit intervenir par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du déféré ou du recours ».

L'article R.600-4 du même Code ajoute que :

« Les requêtes dirigées contre une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code doivent, à peine d'irrecevabilité, être accompagnées du titre de propriété, de la promesse de vente, du bail, du contrat préliminaire mentionné à l'article L.261-15 du code de la construction et de l'habitation, du contrat de bail, ou de tout autre acte de nature à établir le caractère régulier de l'occupation de la détention de son bien par le requérant. Lorsqu'elles sont introduites par une association, ces mêmes requêtes doivent, à peine d'irrecevabilité, être accompagnées des statuts de celle-ci, ainsi que du récépissé attestant de sa déclaration en préfecture. [...] ».

Enfin, l'article R.181-51 du code de l'environnement dispose que :

« En cas de recours contentieux des tiers intéressés à l'encontre d'une autorisation environnementale ou d'un arrêté fixant une ou plusieurs prescriptions complémentaires prévus aux articles L. 181-12, L. 181-14, L. 181-15 et L. 181-15-1, l'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier celui-ci à l'auteur de la décision et au bénéficiaire de la décision. Cette notification doit être effectuée dans les mêmes conditions en cas de demande tendant à l'annulation ou à la réformation d'une décision juridictionnelle concernant une telle autorisation ou un tel arrêté. L'auteur d'un recours administratif est également tenu de le notifier au bénéficiaire de la décision à peine de non-prorogation du délai de recours contentieux. La notification prévue au précédent alinéa doit intervenir par lettre recommandée avec avis de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours contentieux ou de la date d'envoi du recours administratif.

La notification du recours à l'auteur de la décision et, s'il y a lieu, au bénéficiaire de la décision est réputée accomplie à la date d'envoi de la lettre recommandée avec avis de réception. Cette date est établie par le certificat de dépôt de la lettre recommandée auprès des services postaux.

Les dispositions du présent article sont applicables à une décision refusant de retirer ou d'abroger une autorisation environnementale ou un arrêté complémentaire mentionnés au premier alinéa. Cette décision mentionne l'obligation de notifier tout recours administratif ou contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire de la décision, à peine, selon le cas, de non-prorogation du délai de recours contentieux ou d'irrecevabilité du recours contentieux. »

En l'espèce, les requérants justifient avoir adressé la présente requête par lettres recommandées avec accusé de réception, respectivement au promoteur NEXITY, au Maire de Mareil-Marly et au Préfet des Yvelines (**Productions n°18, 19 et 20 : Notification de la requête au pétitionnaire, au Maire et au Préfet**).

L'ASCM produit également ses statuts et la preuve de leur publicité (**Productions n°15 : Statuts ; Production n°16 : Déclaration préfecture**).

Enfin, les requérants personnes physiques fournissent chacun un justificatif de propriété (**Productions n°17**).

La requête est donc recevable.

VII. SUR LES MOYENS COMMUNS AUX DEUX DECISIONS ATTAQUEES.

VII.1. Sur l'illégalité de l'autorisation environnementale en tant que le Préfet ne se prononce pas sur l'ensemble des régimes en relevant, et sur l'illégalité par voie de conséquence du permis de construire.

En droit, depuis l'entrée en vigueur le 1^{er} mars 2017 de l'ordonnance n°2017-80 du 26 janvier 2017, le régime de l'autorisation environnementale unique s'est généralisé.

Ainsi, l'article L.181-2 du code de l'environnement prévoit que :

« I.-L'autorisation environnementale tient lieu, y compris pour l'application des autres législations, des autorisations, enregistrements, déclarations, absences d'opposition, approbations et agréments suivants, lorsque le projet d'activités, installations, ouvrages et travaux relevant de l'article L. 181-1 y est soumis ou les nécessite :

1° Absence d'opposition à déclaration d'installations, ouvrages, travaux et activités mentionnés au II de l'article L. 214-3 ou arrêté de prescriptions applicable aux installations, ouvrages, travaux et activités objet de la déclaration ; [...]

5° Dérogation aux interdictions édictées pour la conservation de sites d'intérêt géologique, d'habitats naturels, d'espèces animales non domestiques ou végétales non cultivées et de leurs habitats en application du 4° du I de l'article L. 411-2 ;

11° Autorisation de défrichement en application des articles L. 214-13, L. 341-3, L. 372-4, L. 374-1 et L. 375-4 du code forestier ; [...] »

Selon une jurisprudence constante, l'autorisation environnementale unique doit alors se prononcer sur l'ensemble des régimes en relevant et est illégale si elle ne porte pas sur un des régimes pourtant applicables.

Il a ainsi été jugé que :

« 7. Il résulte des dispositions citées au point précédent que les autorisations délivrées au titre de la police de l'eau en application de l'article L. 214-3 du code de l'environnement, antérieurement au 1er mars 2017, date d'entrée en vigueur de l'ordonnance du 26 janvier 2017, sont considérées, à compter de cette date, comme des autorisations environnementales. **Dès lors que l'autorisation environnementale créée par cette ordonnance tient lieu des diverses autorisations, enregistrements, déclarations, absences d'opposition, approbations et agréments énumérés au I de l'article L. 181-2 du code de l'environnement,** dont la dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces animales non domestiques et de leurs habitats prévue à l'article L. 411-2 du code de l'environnement, **c'est sans erreur de droit que la cour a jugé que l'autorisation environnementale issue de l'autorisation délivrée par le préfet le 17 octobre 2011 au titre de la police de l'eau pouvait être utilement contestée devant elle au motif qu'elle n'incorporait pas, à la date à laquelle elle a statué, la dérogation dont il était soutenu qu'elle était requise pour le projet de travaux en cause** » (CE 22 juillet 2020, *Ministre de la transition écologique et solidaire c/ M. Boissonnade*, n°429610, aux tables).

Dans le même sens, il a été jugé que :

« 5. Il résulte des dispositions citées au point 2 que les permis de construire en cours de validité à la date du 1er mars 2017 autorisant les projets d'installation d'éoliennes terrestres sont considérés, à compter de cette date, comme des autorisations environnementales. Dès lors que cette autorisation environnementale tient lieu des divers autorisations, enregistrements, déclarations, absences d'opposition, approbations et agréments énumérés au I de l'article L. 181-2 du code de l'environnement, au nombre desquels figure la dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces animales non domestiques et de leurs habitats prévue à l'article L. 411-2, la cour a entaché son arrêt d'omission de statuer en ne se prononçant pas sur le moyen opérant tiré de ce que l'autorisation environnementale issue du permis de construire délivré par le préfet le 20 novembre 2014 était illégale en tant qu'elle n'incorporait pas, à la date à laquelle elle a statué, la dérogation précitée dont il était soutenu qu'elle était requise pour le projet éolien en cause » (Conseil d'État, 22 septembre 2022, *LPO et autres*, n°443458)

Enfin, l'article L.425-6 du code de l'urbanisme dispose que :

« Conformément à l'article L. 341-7 du nouveau code forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue aux articles L. 341-1 et L. 341-3 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis. »

En l'espèce, le projet porté par NEXITY consiste à aménager un nouveau quartier résidentiel, prévoyant la construction d'environ 15 300 m² de surface de plancher sur une emprise totale d'environ 3,9 ha, sur un terrain qui présente un caractère boisé et naturel, constituant l'habitats d'espèces patrimoniales et d'espèces protégées.

A ce titre, le projet est soumis à différentes autorisations environnementales :

- Une autorisation de défrichement ;
- Une non-opposition à déclaration au titre de la loi sur l'eau ;
- Une dérogation espèces protégées.

Or, l'autorisation environnementale délivrée par le Préfet porte uniquement sur l'autorisation de défrichement.

L'article 4 de l'arrêté préfectoral précise d'ailleurs que l'autorisation est accordée sous réserve :

- du respect de toutes les autres législations applicables, notamment en ce qui concerne les espèces protégées et la loi sur l'eau. Les travaux ne peuvent en particulier pas démarrer avant l'obtention de la dérogation et de la déclaration respectivement requises au titre de ces deux législations.

(Production n°12 : Arrêté du 15.01.2025 portant autorisation de défrichement).

En ne se prononçant pas sur l'ensemble des régimes dont le projet relève, le Préfet a entaché son arrêté d'une erreur de droit.

Par conséquent, l'illégalité de l'autorisation environnementale emporte nécessairement l'illégalité du permis de construire, puisque l'autorisation de défrichement doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis en application des dispositions précitées de l'article L.425-6 du code de l'urbanisme.

Par suite, les arrêtés attaqués ont été adoptés à l'issue d'une procédure irrégulière, et seront annulés.

En défense, le Préfet et la SAS NEXITY soutiennent que le projet ne serait pas soumis à autorisation environnementale.

Néanmoins, les arguments avancés ne convainquent pas.

L'article L.181-1 du code de l'environnement identifie les projets soumis à autorisation environnementale :

« L'autorisation environnementale, dont le régime est organisé par les dispositions du présent livre ainsi que par les autres dispositions législatives dans les conditions fixées par le présent titre, est applicable aux activités, installations, ouvrages et travaux suivants, lorsqu'ils ne présentent pas un caractère temporaire :

1° Installations, ouvrages, travaux et activités mentionnés au I de l'article L. 214-3, y compris les prélèvements d'eau pour l'irrigation en faveur d'un organisme unique en application du 6° du II de l'article L. 211-3 ;

2° Installations classées pour la protection de l'environnement mentionnées à l'article L. 512-1 ;

3° Travaux de recherche et d'exploitation des substances de mines, des gîtes géothermiques et des substances de carrières contenues dans les fonds marins du domaine public, sur le plateau continental, et dans la zone économique exclusive, soumis à autorisation en application des articles L. 133-6, L. 162-1, L. 162-3 et L. 162-6 du code minier, à l'exclusion des travaux relevant de l'article L. 112-2 de ce code et des autorisations d'exploitation mentionnées à l'article L. 611-1 du même code, et travaux mentionnés à l'article L. 211-2 du code minier, lorsque ces derniers ne relèvent pas du 2° du présent article.

Elle est également applicable aux projets mentionnés au deuxième alinéa du II de l'article L. 122-1-1 lorsque l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation est le préfet, ainsi qu'aux projets mentionnés au troisième alinéa de ce II.

L'autorisation environnementale inclut les équipements, installations et activités figurant dans le projet du pétitionnaire que leur connexité rend nécessaires à ces activités, installations, ouvrages et travaux ou dont la proximité est de nature à en modifier notablement les dangers ou inconvénients. »

L'article L.122-1-1 II visé dispose que :

« I.-L'autorité compétente pour autoriser un projet soumis à évaluation environnementale prend en considération l'étude d'impact, l'avis des autorités mentionnées au V de l'article L. 122-1 ainsi que le résultat de la consultation du public et, le cas échéant, des consultations transfrontières.

La décision de l'autorité compétente est motivée au regard des incidences notables du projet sur l'environnement. Elle précise les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que

les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Elle précise également les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine.

La décision de refus d'autorisation expose les motifs du refus, tirés notamment des incidences notables potentielles du projet sur l'environnement.

II.-Lorsqu'un projet soumis à évaluation environnementale relève d'un régime d'autorisation préalable qui ne répond pas aux conditions fixées au I, l'autorité compétente complète l'autorisation afin qu'elle y soit conforme.

Lorsqu'un projet soumis à évaluation environnementale relève d'un régime déclaratif, il est autorisé par une décision de l'autorité compétente pour délivrer le récépissé de déclaration, qui contient les éléments mentionnés au I.

Lorsqu'un projet soumis à évaluation environnementale ne relève d'aucun régime particulier d'autorisation ou de déclaration, il est autorisé par le préfet par une décision qui contient les éléments mentionnés au I. »

Un projet est donc soumis à autorisation environnementale dans 4 situations :

1. Lorsqu'un projet relève d'une autorisation IOTA (article L.181-1, 1° du 1^{er} alinéa) ;
2. Lorsqu'un projet relève d'une autorisation ICPE (article L.181-1, 2° du 1^{er} alinéa) ;
3. Certains projets miniers soumis à autorisation (article L.181-1, 3° du 1^{er} alinéa) ;
4. Lorsqu'un projet remplit les deux conditions cumulatives suivantes (article L.181-1, 2^{ème} alinéa) :
 - Le projet est soumis à évaluation environnementale (systématique ou au cas par cas) ;
 - Le projet est soumis à un simple régime déclaratif ou aucun régime particulier.

Ce quatrième cas de figure est communément désigné comme une « autorisation supplétive » : la justification de ce dispositif est d'éviter qu'un projet soumis à évaluation environnementale ne se retrouve sans support pour les mesures prescriptives.

Ainsi, en application des dispositions combinées de l'article L.122-1-1 II et de l'article L.181-1 2^{ème} alinéa, les projets soumis à autorisation supplétive sont soumis à autorisation environnementale.

Or, en l'espèce, il est établi que le projet est soumis à un examen au cas par cas au titre des rubriques 39 a) et 47 a) du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement, et que par une décision en date du 3 avril 2023, la DRIEAT a soumis le projet à la réalisation d'une étude d'impact.

En outre, le projet est soumis à déclaration au titre des rubriques 1.1.1.0 (piézomètres) et 2.1.5.0 (rejet des eaux pluviales) de la nomenclature IOTA annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement.

A ce titre, le projet est soumis à autorisation supplétive au sens de l'article L.122-1-1 II : il relève donc du champ de l'autorisation environnementale en application du deuxième alinéa de l'article L.181-1 du code de l'environnement.

Cette autorisation supplétive constitue l'autorisation « pilote » qui « embarque », au sens de l'article L.181-2 précité du code de l'environnement, les autorisations et déclarations dont relève le projet au titre d'autres législations, en l'occurrence la législation forestière et la législation sur les espèces protégées.

Le jugement du Tribunal administratif d'Amiens, dont le Préfet et le Promoteur se prévalent en défense, constitue une décision isolée qui ne peut être regardée comme faisant jurisprudence.

Par ailleurs, l'argument développé par le pétitionnaire en défense selon lequel le projet ne serait soumis à autorisation environnementale que dans le cas où la déclaration loi sur l'eau serait déposée avant la demande d'autorisation de défrichement ne fait aucun sens.

Il est rappelé que la finalité de l'autorisation environnementale dite « unique » est de simplifier les démarches et de s'assurer que toutes les incidences environnementales du projet soient prises en compte dans leur globalité par le Préfet au jour de la délivrance de l'autorisation, conformément aux dispositions de la directive 2011/92/UE du parlement européen et du conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement (dite « Directive EIE »).

Le fait que la SAS NEXITY ait sollicité l'autorisation de défrichement avant d'avoir déposé son dossier de déclaration loi sur l'eau est sans conséquence sur la soumission du projet à autorisation environnementale.

VII.2. Sur l'irrégularité de la procédure de participation du public.

En droit, la participation et l'information du public s'agissant de l'élaboration des plans, programmes et projets ayant une incidence sur l'environnement constitue un principe fondamental, découlant de la Convention d'Aarhus du 25 juin 1998.

En règle générale, la participation et l'information du public sont garanties par la procédure de l'enquête publique.

L'article L.123-2 du code de l'environnement précise que tous les projets soumis à évaluation environnementale doivent faire l'objet d'une enquête publique, à l'exception de quelques cas de figures limitativement énumérés :

« I.-Font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption :

1° Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements exécutés par des personnes publiques ou privées devant comporter une évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1 à l'exception :

- des projets auxquels s'applique, au titre de la première autorisation mentionnée au III de l'article L. 122-1-1, la consultation du public prévue à l'article L. 181-10-1 ;

- des projets de zone d'aménagement concerté ;

- **des projets de caractère temporaire ou de faible importance dont la liste est établie par décret en Conseil d'Etat ;**

- **des demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et des déclarations préalables, prévues au livre IV du code de l'urbanisme, portant sur des projets de travaux, de construction ou d'aménagement donnant lieu à la réalisation d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas** prévu au IV de l'article L. 122-1 du présent code. Les dossiers de demande pour ces autorisations d'urbanisme font l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique selon les modalités prévues à l'article L. 123-19 ou de la procédure prévue à l'article L. 181-10-1 ;

- des projets d'îles artificielles, d'installations, d'ouvrages et d'installations connexes sur le plateau continental ou dans la zone économique exclusive ;

- des projets qui sont situés dans le périmètre d'une opération d'intérêt national, au sens de l'article L. 102-12 du code de l'urbanisme, ou d'une grande opération d'urbanisme, au sens de l'article L. 312-3 du

même code, et qui répondent aux objectifs de cette opération, lorsqu'une participation du public par voie électronique est organisée en application de l'article L. 123-19-11 du présent code ; »

Le paragraphe II de l'article R.123-1 du code de l'environnement définit la notion de « *projet de faible importance* », exemptés d'enquête publique en application du quatrième alinéa du 1° du I de l'article L. 123-2 précité :

« II. - Ne sont toutefois pas soumis à l'obligation d'une enquête publique, conformément au quatrième alinéa du 1° du I de l'article L. 123-2 :

1° Les créations de zones de mouillages et d'équipements légers, sauf si cette implantation entraîne un changement substantiel d'utilisation du domaine public maritime conformément au décret n° 91-1110 du 22 octobre 1991 relatif aux autorisations d'occupation temporaire concernant les zones de mouillages et d'équipements légers sur le domaine public maritime ;

2° Les demandes d'autorisation temporaire mentionnées à l'article R. 214-23 ;

3° Les demandes d'autorisation d'exploitation temporaire d'une installation classée pour la protection de l'environnement mentionnées à l'article R. 512-37 ;

4° Les demandes d'autorisation de création de courte durée d'une installation nucléaire de base régies par la section 17 du chapitre III du titre IX du livre V ;

*5° **Les défrichements mentionnés aux articles L. 311-1 et L. 312-1 du code forestier et les premiers boisements soumis à autorisation en application de l'article L. 126-1 du code rural, lorsqu'ils portent sur une superficie inférieure à 10 hectares.** »*

L'article L.123-19 du code de l'environnement précise que les projet soumis à évaluation environnementale mais exemptés d'enquête publique font l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique (PPVE), moins contraignante que l'enquête publique :

« I. - La participation du public s'effectue par voie électronique. Elle est applicable :

*1° **Aux projets qui font l'objet d'une évaluation environnementale et qui sont exemptés d'enquête publique en application du 1° du I de l'article L. 123-2, s'ils ne sont pas soumis à la consultation du public prévue à l'article L. 181-10-1 ;***

2° Aux plans et programmes qui font l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles L. 122-4 à L. 122-11 ou des articles L. 104-1 à L. 104-3 du code de l'urbanisme et pour lesquels une enquête publique n'est pas requise en application des dispositions particulières qui les régissent.

Par exception à l'alinéa précédent, les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux, les plans de gestion des risques inondations et les plans d'action pour le milieu marin sont soumis à des dispositions spécifiques de participation du public.

La participation du public par voie électronique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour autoriser ces projets ou approuver ces plans et programmes. »

Enfin, lorsqu'un même projet est soumis à plusieurs procédures de participation du public, l'article L.123-6 du même code prévoit la possibilité d'organiser une enquête publique unique :

« I. - Lorsque la réalisation d'un projet, plan ou programme est soumise à l'organisation de plusieurs consultations du public dont l'une au moins en application de l'article L. 123-2, il peut être procédé à une enquête publique unique régie par la présente section dès lors que les autorités compétentes pour prendre la décision désignent d'un commun accord celle qui sera chargée d'ouvrir et d'organiser cette enquête. A défaut de cet accord, et sur la demande du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable, le représentant de l'Etat, dès lors qu'il est compétent pour prendre l'une des décisions d'autorisation ou d'approbation envisagées, peut ouvrir et organiser l'enquête unique.

Dans les mêmes conditions, il peut également être procédé à une enquête unique lorsque les consultations du public de plusieurs projets, plans ou programmes peuvent être organisées simultanément et que l'organisation d'une telle enquête contribue à améliorer l'information et la participation du public.

La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à la durée minimale de la plus longue prévue par l'une des législations concernées.

Le dossier soumis à enquête publique unique comporte les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des consultations du public initialement requises et une note de présentation non technique du ou des projets, plans ou programmes.

Cette enquête unique fait l'objet d'un rapport unique du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des consultations du public initialement requises. »

En l'espèce, il a été démontré au point VII.1 du présent mémoire qu'en application des dispositions combinées des articles L.122-1-1, L.181-1 et L.181-2 du code de l'environnement, le projet aurait dû faire l'objet d'une demande d'autorisation environnementale unique recouvrant l'ensemble de des thématiques en relevant (défrichement, espèces protégées et loi sur l'eau).

L'autorisation environnementale unique et le permis de construire aurait ainsi dû être soumis à une procédure d'enquête publique unique en application de l'article L.123-6 précité, et non une simple PPVE.

En effet, le projet porté par NEXITY est soumis à un examen au cas par cas au titre des rubriques 39 a) et 47 a) du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement.

Dans sa décision du 3 avril 2023, la DRIEAT a considéré que, au regard des très nombreux enjeux environnementaux en présence, le projet était **susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement ou sur la santé** et devait faire l'objet d'une étude d'impact :

Considérant que le projet est situé à environ 600 m d'une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 « Forêt de Marly » ;

Considérant que le diagnostic écologique réalisé sur l'emprise de la première phase du projet¹, annexé au formulaire d'examen au cas par cas, met en avant :

- la présence de boisements à forte valeur écologique et d'espèces patrimoniales protégées d'oiseaux, d'insectes et de chauves-souris ;
- la présence possible d'autres espèces patrimoniales, notamment d'oiseaux, non observées dans le cadre de ce diagnostic du fait de la période d'observation limitée à deux saisons (été et automne) ;

Considérant que le site est susceptible de présenter un niveau d'enjeu plus élevé que celui identifié par le pétitionnaire pour les habitats naturels, la faune, la flore et notamment pour d'éventuelles espèces protégées et/ou patrimoniales, que des mesures d'évitement et de réduction des impacts sur les milieux naturels sont proposées, mais qu'en l'état, l'opération est susceptible d'avoir des impacts résiduels significatifs sur la biodiversité qui n'ont pas été évalués ;

Considérant que le diagnostic environnemental des sols réalisé sur l'emprise de la première phase du projet² relève la présence d'anomalies en métaux et en hydrocarbures dans les sols superficiels (remblais), la nécessité de mesures de gestion (notamment : substitution des terrains superficiels par des terres saines au droit des futurs espaces verts, évacuation des terres excavées en filières adaptées) et

recommande la réalisation d'investigations complémentaires pour préciser l'étendue des zones devant être substituées ;

Considérant qu'en l'état, la compatibilité sanitaire de l'état des milieux avec les usages projetés (notamment un usage sensible du fait de l'implantation d'une crèche) n'est pas démontrée ;

Considérant que l'opération, qui prévoit d'imperméabiliser une partie de la parcelle, est susceptible d'avoir un impact sur l'écoulement des eaux pluviales, qu'elle entraînera une augmentation du volume d'eaux usées, dans un secteur où l'avis de l'autorité environnementale susvisé relevait des défauts de capacité ou de fonctionnement des réseaux d'assainissement ;

Considérant que le projet est situé à proximité d'une voie ferrée qui figure en catégorie 4 du classement sonore départemental des infrastructures terrestres, que l'opération prévoit l'implantation d'un établissement sensible (crèche), que l'infrastructure est de nature à exposer les usagers du projet à des niveaux sonores élevés susceptibles d'induire des impacts néfastes sur la santé humaine³ et qu'aucune mesure d'évitement ou de réduction de ces impacts n'a été développée dans le dossier ;

Considérant que les travaux d'une durée prévisionnelle de deux ans, sur un site présentant des éléments naturels à préserver, sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le maître d'ouvrage, le projet est susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement ou sur la santé ;

(Production n°7 : Décision de la DRIEAT de soumettre le projet à étude d'impact)

Au regard de l'ampleur des travaux envisagés et des intérêts environnementaux et sanitaires en présence, le projet porté par NEXITY ne peut être regardé comme un projet de « *faible importance* » au sens de l'article L.123-2 du code de l'environnement.

Si l'article R. 123-1 II 5° précité du code de l'environnement prévoit que les défrichements d'une superficie inférieure à 10 hectares sont exemptés d'enquête publique, il convient de souligner que le projet litigieux ne se limite pas à un simple défrichement.

Comme rappelé précédemment, le projet prévoit la construction d'un programme immobilier de grande envergure qui implique la destruction d'un milieu naturel constituant l'habitat d'espèce protégées, et aurait dû faire l'objet d'une autorisation unique englobant l'autorisation de défrichement, la dérogation espèces protégées et la déclaration loi sur l'eau.

Le découpage opéré par le porteur de projet consistant à solliciter plusieurs autorisations successivement a permis au promoteur de se placer artificiellement en deçà des seuils soumettant le projet à enquête publique.

Ce découpage est parfaitement illégal, et a eu pour conséquence de minimiser les enjeux environnementaux.

En effet, le dépôt d'une demande d'autorisation unique, qui aurait alors été soumise à une procédure d'enquête publique unique, aurait permis au service instructeur et au public d'apprécier l'ensemble des incidences environnementales du projet, et d'apprécier notamment **le caractère cumulable de ces incidences**.

Il est rappelé que la PPVE est une procédure bien moins contraignante que celle de l'enquête publique pour le porteur de projet, qui ne garantit pas la participation effective de tous les publics.

Dans son rapport annuel de 2019, la Commission Nationale du Débat Public (CNDP) a vivement critiqué la mise en œuvre de la PPVE au détriment de l'enquête publique :

*« La PPVE constitue encore une procédure spécifique nouvelle, méconnue – voire incomprise – du public, autant qu'inexpérimentée par les porteurs de projet. À l'issue des trois PPVE avec garant-e menées en 2019, il s'avère que ce processus est parfois **considéré davantage comme une étape***

nécessaire à la sécurisation juridique du projet que comme une véritable opportunité pour le public de contribuer à l'élaboration de la décision. » (Production n°21 : Rapport CNDP, page 25)

Dans un rapport d'avril 2020, le Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD) a également souligné le risque d'un déficit démocratique induit par la généralisation de la PPVE :

« Ces multiples dérogations sectorielles non codifiées ont été, à de nombreuses reprises, citées par les personnes rencontrées par la mission. Certaines indiquent plusieurs risques :

- risque de rendre l'application du droit de la participation du public sinon **complètement illisible**, du moins encore davantage l'affaire de spécialistes, loin de l'objectif initial de la réforme qui visait à remettre le citoyen « lambda » au cœur de la décision publique ;*
- risque d'un **déficit démocratique** avec le paradoxe actuel entre une forte demande, polymorphe, de participation, et le ressenti d'un recul du droit de la participation par plusieurs exceptions législatives. On peut s'interroger sur l'absence de consultation du Conseil national de la transition écologique pour ces modifications du code de l'environnement ;*
- risque d'une régression de la dimension présentielle de l'enquête publique alors que **30 % de la population française est en situation d'illectronisme** (mauvaise et non maîtrise d'Internet) ou n'a qu'un accès Internet difficile voire inexistant. La question de l'égalité des citoyens devant la loi pourrait être soulevée.*

Le cadre de ces dérogations et les limites de la dématérialisation en fonction des territoires concernés et des enjeux pourraient être précisés.

Certaines personnes rencontrées témoignent en effet de la nécessité de souplesse et d'adaptation au contexte, selon la proportionnalité des enjeux. Cette posture est souvent attachée à la notion du « il faut gagner du temps », considérant que la participation du public amont ou aval, selon eux, « fait perdre du temps ».

*De nouveaux textes dans le projet de loi Accélération et simplification de l'action publique (ASAP) en débat actuellement au Sénat, et le projet de loi Décentralisation, différenciation et déconcentration 3D, pourraient également **« simplifier » ou « détricoter » les procédures** administratives de l'ordonnance de 2016.* » (Production n°22 : Rapport CGEDD, page 38)

Le recours à la procédure de PPVE plutôt qu'à l'enquête publique dans le cas d'espèce a donc privé le public d'une garantie et a été de nature à exercer une influence sur le sens de la décision prise.

Par suite, les arrêtés attaqués ont été adoptés à l'issue d'une procédure irrégulière, et seront annulés.

En défense, le Préfet et le promoteur soutiennent qu'aucune enquête publique unique ne serait envisageable dès lors qu'aucune des procédures d'autorisations et de déclarations auxquelles le projet est assujéti ne relève du champ d'application de l'enquête publique.

Il a toutefois été démontré que le projet était soumis à autorisation environnementale (cf. *supra* VII.1), et devait donc faire l'objet d'une enquête publique.

Par ailleurs, le Préfet soutient que l'organisation d'une enquête publique unique ne serait qu'une possibilité prévue par le code de l'environnement, et non une procédure obligatoire.

L'emploi du verbe « pouvoir » par le texte de l'article L.123-6 ne signifie pas nécessairement que le Préfet disposerait d'un pouvoir d'appréciation illimité, dès lors que le texte précise explicitement que le choix de la procédure retenue doit contribuer à améliorer l'information et la participation du public.

Il existe de nombreux exemples en droit de l'environnement et en droit de l'urbanisme où l'emploi du verbe « pouvoir » par le législateur a été interprété par la jurisprudence comme obligeant l'autorité décisionnaire (par exemple, la jurisprudence considère que l'article L.480-2 du code de l'urbanisme, lequel dispose « *L'interruption des travaux peut être ordonnée...* », oblige l'autorité compétente à adopter un arrêté interruptif de travaux).

En l'espèce, la mise en œuvre du projet porté par la SAS NEXITY engendrerait de très nombreuses incidences sur l'environnement, et c'est pourquoi l'organisation d'une enquête publique unique, dans le cadre de l'instruction d'une autorisation environnementale unique, poursuivrait un objectif d'intelligibilité de l'information mise à la disposition du public et d'amélioration de sa participation au processus décisionnel.

VII.3. Sur l'incomplétude de l'étude d'impact concernant les espèces protégées et l'obtention préalable de la dérogation espèces protégées.

Si d'exceptionnel, le Tribunal de céans considérerait que le projet n'était pas soumis à autorisation environnementale, il convient alors de souligner que la procédure apparaît contraire au droit de l'Union européenne en tant que :

- L'évaluation de l'impact des impacts du projet sur les espèces protégées n'est pas complète ;
- L'autorisation de défrichement et le permis de construire ont été délivrés avant la délivrance de la dérogation espèces protégées.

L'article 2 paragraphe 1 de la directive EIE dispose que :

« Les États membres prennent les dispositions nécessaires pour que, avant l'octroi de l'autorisation, les projets susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, notamment en raison de leur nature, de leurs dimensions ou de leur localisation, soient soumis à une procédure de demande d'autorisation et à une évaluation en ce qui concerne leurs incidences. »

L'article 3 précise que :

« L'évaluation des incidences sur l'environnement identifie, décrit et évalue de manière appropriée, en fonction de chaque cas particulier et conformément aux articles 4 à 12, les incidences directes et indirectes d'un projet sur les facteurs suivants:

- a) l'homme, **la faune et la flore**;*
- b) le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage;*
- c) les biens matériels et le patrimoine culturel;*
- d) l'interaction entre les facteurs visés aux points a), b) et c) »*

L'article 12 de la directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages (dite directive habitats) dispose que :

« 1. Les États membres prennent les mesures nécessaires pour instaurer un système de protection stricte des espèces animales figurant à l'annexe IV point a), dans leur aire de répartition naturelle, interdisant :

- a) toute forme de capture ou de mise à mort intentionnelle de spécimens de ces espèces dans la nature;*
- b) la perturbation intentionnelle de ces espèces notamment durant la période de reproduction, de dépendance, d'hibernation et de migration;*
- c) la destruction ou le ramassage intentionnels des oeufs dans la nature;*
- d) la détérioration ou la destruction des sites de reproduction ou des aires de repos.*

2. Pour ces espèces, les États membres interdisent la détention, le transport, le commerce ou l'échange et l'offre aux fins de vente ou d'échange de spécimens prélevés dans la nature, à l'exception de ceux qui auraient été prélevés légalement avant la mise en application de la présente directive.

3. Les interdictions visées au paragraphe 1 points a) et b) ainsi qu'au paragraphe 2 s'appliquent à tous les stades de la vie des animaux visés par le présent article.

4. Les États membres instaurent un système de contrôle des captures et mises à mort accidentelles des espèces animales énumérées à l'annexe IV point a). Sur la base des informations recueillies, les États membres entreprennent les nouvelles recherches ou prennent les mesures de conservation nécessaires pour faire en sorte que les captures ou mises à mort involontaires n'aient pas une incidence négative importante sur les espèces en question. »

L'article 16 de cette même directive encadre la possibilité d'obtenir une dérogation pour la réalisation de certains projets portant atteinte aux espèces protégées :

« 1. À condition qu'il n'existe pas une autre solution satisfaisante et que la dérogation ne nuise pas au maintien, dans un état de conservation favorable, des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle, les États membres peuvent déroger aux dispositions des articles 12, 13, 14 et de l'article 15 points a) et b):

a) dans l'intérêt de la protection de la faune et de la flore sauvages et de la conservation des habitats naturels;

b) pour prévenir des dommages importants notamment aux cultures, à l'élevage, aux forêts, aux pêcheries, aux eaux et à d'autres formes de propriété;

c) dans l'intérêt de la santé et de la sécurité publiques, ou pour d'autres raisons impératives d'intérêt public majeur, y compris de nature sociale ou économique, et pour des motifs qui comporteraient des conséquences bénéfiques primordiales pour l'environnement;

d) à des fins de recherche et d'éducation, de repeuplement et de réintroduction de ces espèces et pour des opérations de reproduction nécessaires à ces fins, y compris la propagation artificielle des plantes;

e) pour permettre, dans des conditions strictement contrôlées, d'une manière sélective et dans une mesure limitée, la prise ou la détention d'un nombre limité et spécifié par les autorités nationales compétentes de certains spécimens des espèces figurant à l'annexe IV. »

Dans l'arrêt *Namur-Est Environnement*, la Cour de Justice de l'Union Européenne (CJUE) a rappelé qu'en vertu des dispositions combinées de la directive EIE et de la directive habitats, l'autorisation d'un projet ayant des incidences sur l'environnement constitue l'aboutissement d'un processus, au cours duquel le public et l'autorité décisionnaire auront pu évaluer l'ensemble des incidences, y compris les incidences sur les espèces protégées :

« 46 S'agissant, en deuxième lieu, du contexte dans lequel s'inscrivent les définitions figurant à l'article 1er, paragraphe 2, sous a) et c), de ladite directive, il convient d'observer, tout d'abord, que, ainsi qu'il ressort de l'ensemble des dispositions de celle-ci, la décision sur l'autorisation est appelée à intervenir au terme de l'intégralité d'un processus d'évaluation des projets susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement qui sont visés à l'article 2, paragraphe 1, de la même directive.

47 Ces dispositions font donc apparaître que l'autorisation d'un projet constitue le point d'aboutissement d'un processus décisionnel qui débute par la présentation d'une demande en ce sens par le maître d'ouvrage et qui, d'un point de vue procédural, comprend l'ensemble des opérations nécessaires au traitement de cette demande.

48 Ensuite, lesdites dispositions font ressortir que, d'un point de vue matériel et non plus procédural, ce processus décisionnel doit conduire l'autorité compétente à tenir compte, de façon complète, des incidences que les projets soumis à la double obligation d'évaluation et d'autorisation prévue à l'article 2, paragraphe 1, de la directive 2011/92 sont susceptibles d'avoir sur l'environnement, ainsi que Mme l'avocate générale l'a relevé au point 44 de ses conclusions.

49 Ainsi, l'article 2, paragraphe 1, de cette directive vise, de façon générale, les « incidences notables sur l'environnement » que ces projets sont susceptibles d'avoir, sans se référer spécifiquement à tel ou tel type d'incidence notable ni exclure explicitement tel ou tel autre type d'incidence notable de son champ d'application. De même, l'article 3 de ladite directive se réfère, de façon générale, aux incidences « directes et indirectes » desdits projets sur l'environnement.

50 Il s'ensuit que le processus décisionnel institué par la directive 2011/92 doit porter, notamment, sur les incidences notables qu'un projet soumis à celui-ci est susceptible d'avoir sur la faune et la flore présentes dans les différentes zones qui peuvent être concernées par ce projet, telles que sa zone d'implantation ou celles qui sont adjacentes à cette dernière, comme cela ressort d'ailleurs déjà de la jurisprudence de la Cour (voir, en ce sens, arrêt du 24 novembre 2011, Commission/Espagne, C 404/09, EU:C:2011:768, points 84 à 87).

51 C'est, du reste, pour cette raison que l'article 5 de la directive 2011/92 impose au maître d'ouvrage de fournir des informations spécifiques à ce sujet à l'autorité compétente.

52 Il en découle que, dans le cas spécifique où la réalisation d'un projet soumis à la double obligation d'évaluation et d'autorisation prévue à l'article 2, paragraphe 1, de la directive 2011/92 implique que le maître d'ouvrage demande et obtienne une dérogation aux mesures de protection des espèces animales et végétales prévues par les dispositions du droit interne assurant la transposition des articles 12 et 13 de la directive 92/43 et où, par conséquent, ce projet est susceptible d'avoir des incidences sur ces espèces, l'évaluation dudit projet doit porter, notamment, sur ces incidences. » (CJUE, 24 février 2022, Affaire C-463/20, Namur-Est Environnement ASBL contre Région wallonne)

La CJUE a ensuite considéré qu'une dérogation accordée au titre de l'article 16, paragraphe 1, de la directive habitats constitue une décision préalable qui contient seulement une évaluation partielle des incidences qu'un projet est susceptible d'avoir sur des espèces protégées. La Cour a considéré pour cette raison qu'une décision de dérogation doit nécessairement être adoptée avant l'octroi de l'autorisation :

« 54 Enfin, l'examen du contexte dans lequel s'inscrivent les dispositions auxquelles se réfère la juridiction de renvoi dans sa première question fait ressortir que l'évaluation des incidences environnementales d'un projet donné peut intervenir non seulement dans le cadre de la procédure menant à la décision d'autorisation visée à l'article 1er, paragraphe 2, sous c), de la directive 2011/92, mais également dans celui d'une procédure menant à une décision préalable à cette décision d'autorisation, auquel cas ces différentes décisions peuvent être considérées comme faisant partie d'un processus décisionnel complexe en ce sens que celui-ci se déroule en plusieurs étapes (voir, par analogie, arrêts du 7 janvier 2004, Wells, C 201/02, EU:C:2004:12, points 47, 52 et 53, ainsi que du 17 mars 2011, Brussels Hoofdstedelijk Gewest e.a., C 275/09, EU:C:2011:154, point 32).

55 En effet, l'article 2, paragraphe 2, de la directive 2011/92 prévoit explicitement que cette évaluation des incidences environnementales peut être intégrée dans les procédures nationales existantes d'autorisation, ce dont il résulte, d'une part, que ladite évaluation ne doit pas nécessairement être menée dans le cadre d'une procédure spécialement créée à cette fin et, d'autre part, qu'elle ne doit pas non plus nécessairement être menée dans le cadre d'une procédure unique.

56 Les États membres disposent donc d'une marge d'appréciation leur permettant de déterminer les conditions procédurales dans lesquelles est menée une telle évaluation et de répartir les différentes compétences afférentes à celle-ci entre plusieurs autorités, notamment en leur attribuant à chacune un pouvoir décisionnel en la matière, ainsi que la Cour l'a déjà relevé (voir, en ce sens, arrêt du 3 mars 2011, Commission/Irlande, C 50/09, EU:C:2011:109, points 72 à 74).

57 Cependant, l'exercice de cette marge d'appréciation doit répondre aux exigences posées par la directive 2011/92 et garantir le plein respect des objectifs poursuivis par celle-ci (arrêt du 3 mars 2011, Commission/Irlande, C 50/09, EU:C:2011:109, point 75).

58 À cet égard, il importe d'observer, premièrement, que l'évaluation des incidences environnementales d'un projet doit, en tout état de cause, d'une part, être complète et, d'autre part, intervenir avant que ne soit prise une décision d'autorisation de ce projet (voir, en ce sens, arrêt du 3 mars 2011, *Commission/Irlande*, C 50/09, EU:C:2011:109, points 76 et 77).

59 Il en découle que, dans le cas où un État membre confie le pouvoir d'évaluer une partie des incidences environnementales d'un projet et de prendre une décision au terme de cette évaluation partielle à une autorité autre que celle à laquelle il confie le pouvoir d'autoriser ce projet, cette décision doit nécessairement être adoptée préalablement à l'autorisation dudit projet. En effet, à défaut, cette autorisation interviendrait sur une base incomplète et ne répondrait donc pas aux exigences applicables (voir, en ce sens, arrêt du 3 mars 2011, *Commission/Irlande*, C 50/09, EU:C:2011:109, points 81 et 84). » (CJUE, 24 février 2022, Affaire C-463/20, *Namur-Est Environnement ASBL contre Région wallonne*)

La transposition en droit interne des directives communautaires est résultant du Traité instituant la Communauté européenne, qui revêt, en outre, en vertu de l'article 88-1 de la Constitution, le caractère d'une obligation constitutionnelle.

Ainsi, il appartient au juge administratif, juge de droit commun de l'application du droit de l'Union européenne, d'écarter les règles de droit interne qui ne seraient pas compatibles avec les objectifs définis par les directives, soit parce que la directive en question n'a jamais été transposée par l'Etat, soit parce que cette transposition s'avère incomplète.

En droit français, l'article R.122-5 du code de l'environnement détaille le contenu de l'étude d'impact ; celle-ci doit notamment inclure une description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur « l'utilisation des ressources naturelles » notamment « la biodiversité » :

« II. – En application du 2° du II de l'article L. 122-3, l'étude d'impact comporte les éléments suivants, en fonction des caractéristiques spécifiques du projet et du type d'incidences sur l'environnement qu'il est susceptible de produire : (...)

5° Une description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement résultant, entre autres : (...)

b) De l'utilisation des ressources naturelles, en particulier les terres, le sol, l'eau et **la biodiversité**, en tenant compte, dans la mesure du possible, de la disponibilité durable de ces ressources ; »

Si l'article R.122-5 ne mentionne pas expressément la question des impacts sur les espèces protégées, le terme « biodiversité » doit être interprété comme incluant les incidences du projet sur lesdites espèces ; toute autre interprétation serait incompatible avec le droit de l'union, tel qu'éclairé par la jurisprudence *Namur* précitée.

Enfin, en droit national, il n'existe aucune disposition obligeant un porteur de projet à obtenir la dérogation espèces protégées avant la délivrance d'une autre autorisation.

Concernant la délivrance de l'autorisation de défrichement, ni le code forestier ni le code de l'environnement ne prévoit l'obligation d'obtenir la dérogation espèces protégées en amont ; c'est pour cette raison que les juges du fond sont parfois amenés à suspendre ou annuler les autorisations de défrichement, au regard des atteintes portées aux espèces protégées en cas d'exécution de celle-ci :

« 7. Par ailleurs, la société Labenne-Laguère, pétitionnaire, dispose d'une autorisation de défrichement relativement à la troisième phase du projet, objet du présent recours, dont le caractère exécutoire n'a pas été remis en cause par la lettre de la préfète des Landes, en date du 28 octobre 2022, qui n'a pour objet que de lui rappeler la réglementation en vigueur notamment sur l'impact potentiel des travaux envisagés

sur les espèces protégées mais qui ne constitue pas une mise en demeure au sens des dispositions de l'article L. 171-8 du code de l'environnement. Par ailleurs, il est constant, tel que cela résulte notamment des échanges à l'audience, qu'une instruction supplémentaire par le pétitionnaire est nécessaire en vue d'une éventuelle demande de dérogation aux espèces protégées telle qu'elle résulte des dispositions des articles L. 411-1 et L. 411-2 du code de l'environnement. S'il ressort des pièces du dossier qu'un courriel a été adressé par la société Labenne-Laguère aux services de l'Etat du département des Landes en réponse à la lettre précitée de la préfète confirmant sa volonté de respecter les textes et dans cette attente de suspendre toute exécution de l'autorisation de défrichement, elle ne saurait remettre en cause le caractère exécutoire de l'autorisation contestée qui peut être mise en œuvre à tout moment et réalisée totalement en une durée très courte.

8. Il résulte des circonstances particulières de l'espèce et sans remettre en cause la bonne foi du pétitionnaire, que l'urgence, au sens des dispositions de l'article L. 521-2 du code de justice administrative, à ordonner la suspension des travaux de défrichement en ce qui concerne les parcelles AO n°156 et 160 est caractérisée. Par voie de conséquence, la mise en œuvre de l'autorisation de défrichement étant susceptible de porter une atteinte grave et manifestement illégale aux espèces protégées présentes sur le site sur lequel le projet de lotissement est amené à être réalisé, les conditions de l'article L. 521-2 du code de justice administrative sont réunies. » (TA Pau, 10 novembre 2022, n°2202449)

Concernant la délivrance du permis de construire, l'article L.425-15 du code de l'urbanisme prévoit simplement que le permis de construire ne peut pas être exécuté avant l'obtention de la dérogation espèces protégées :

« Lorsque le projet porte sur des travaux devant faire l'objet d'une dérogation au titre du 4° du I de l'article L. 411-2 du code de l'environnement, le permis ou la décision de non-opposition à déclaration préalable ne peut pas être mis en œuvre avant la délivrance de cette dérogation. »

A titre de comparaison, l'article L.425-6 du même code dispose que si le projet est soumis à autorisation de défrichement, celle-ci doit être obtenue avant le permis de construire et jointe au dossier de demande de permis de construire.

En l'espèce, l'étude d'impact réalisée est lacunaire sur l'évaluation des incidences sur la faune et la flore (cf. *infra* point VII.4.3).

Le pétitionnaire ne le conteste pas, et se borne à soutenir que de plus amples investigations seront menées lors du dépôt de la demande de dérogation espèces protégées.

L'incomplétude de l'étude d'impact est contraire à l'article R.122-5 du code de l'environnement, interprété à la lumière de l'arrêt Namur de la CJUE.

En outre, les arrêtés de défrichement et de permis de construire, autorisant le projet, ont été délivrés avant l'obtention par le pétitionnaire d'une telle dérogation, conformément au droit national en vigueur.

Or, une telle procédure est irrégulière au regard de la jurisprudence précitée de la CJUE, et procède d'une transposition incomplète des directives EIE et habitats.

Par suite, il convient de faire application directe de ces directives, et d'annuler les arrêtés contestés pour vice de procédure.

VII.4. Sur l'insuffisance de l'étude d'impact.

En droit, le dernier alinéa du III de l'article L.122-1 du code de l'environnement précise que :

« 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. »

Ainsi, un projet de construction constitué de plusieurs travaux fractionnés dans le temps, avec une multiplicité de maîtres d'ouvrage, doit, en application du III de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, être appréhendé dans son ensemble, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité, et ce dès le stade de la délivrance de la première autorisation :

« 15. D'une part, il ressort des pièces du dossier que l'arrêté contesté, autorisant au titre de l'article L. 621-32 du code du patrimoine les travaux d'abattage d'arbres sur la parcelle cadastrée section KX no 61, à l'exception des alignements bordant les rues Jean Eudes et Auber, a été pris afin de permettre la mise en œuvre de l'opération de fouille d'archéologie préventive prescrite par un arrêté du 15 novembre 2016 du préfet de la région Normandie, modifié par un arrêté du 19 juin 2017, qui nécessite un " décapage exhaustif " de l'emprise de la parcelle concernée par l'opération, pour une superficie de 5 016 mètres carrés. Ainsi que cela ressort notamment du rapport de diagnostic réalisé en août 2016 par le service archéologie du département du Calvados, de l'avis de la commission interrégionale de la recherche archéologique des 8 et 9 novembre 2016 et des arrêtés des 15 novembre 2016 et 19 juin 2017 du préfet de la région Normandie, cette opération de fouille d'archéologie préventive est elle-même justifiée par le motif que les travaux envisagés pour le projet " place de la République ", à savoir la construction d'une halle commerçante et d'un parking souterrain, sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique.

*16. D'autre part, il ressort des pièces du dossier et de l'historique rappelé aux points 1 et 2 du présent arrêt qu'à la date de la demande d'autorisation du 22 novembre 2017, **le projet de la commune de Caen de faire réaliser sur la parcelle cadastrée section KX no 61 un centre commercial pour une surface de plancher de plus de 10 000 mètres carrés et un parc de stationnement souterrain ouvert au public d'au moins 50 unités, sous la maîtrise d'ouvrage d'un opérateur privé, était défini avec précision dans son principe comme dans ses modalités, bien que de façon non définitive.** En particulier, dès les résultats de l'appel à projet annoncés en octobre 2016, il était connu que le projet retenu devait s'organiser en deux bâtiments, un bâtiment principal s'inscrivant dans l'axe de la place de la République, destiné à accueillir des commerces et services, ainsi qu'un second bâtiment en forme de triangle au sud du site, destiné à abriter une halle gourmande et des espaces de " coworking " en étage, et que, en tout état de cause, un parc de stationnement souterrain d'au moins 50 places serait créé sur la parcelle.*

7. Enfin, il est constant que l'abattage des arbres autorisé par l'arrêté contesté, sous la maîtrise d'ouvrage de la commune de Caen, aurait en tout état de cause dû être réalisé préalablement à la réalisation du projet de construction, par le groupement d'entreprises privées sélectionné par la commune, d'une halle commerçante et d'un parking souterrain sur le terrain d'emprise du projet.

*18. Ainsi, ce projet de construction relevant de deux rubriques du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement, constitué de plusieurs travaux fractionnés dans le temps avec une multiplicité de maîtres d'ouvrage, devait, en application du III de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, être appréhendé dans son ensemble afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité. En outre, **dès lors que la réalisation de ce projet était subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations, ses incidences sur l'environnement devaient, en application du III de l'article L. 122-1-1 du même code, être appréciées lors de la délivrance de la première autorisation, c'est-à-dire lors de l'autorisation de travaux d'abattage des arbres présents sur le terrain d'assiette du projet.** » (CAA de Nantes, 18 janvier 2022, n°19NT04955)*

En outre, l'article R.122-5 détaille le contenu de l'étude d'impact :

« 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.

Ce contenu tient compte, le cas échéant, de l'avis rendu en application de l'article R. 122-4 et inclut les informations qui peuvent raisonnablement être requises, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existantes.

II. – En application du 2° du II de l'article L. 122-3, l'étude d'impact comporte les éléments suivants, en fonction des caractéristiques spécifiques du projet et du type d'incidences sur l'environnement qu'il est susceptible de produire :

1° Un **résumé non technique** des informations prévues ci-dessous. Ce résumé peut faire l'objet d'un document indépendant ;

2° Une **description du projet** [...]

3° Une description des aspects pertinents de **l'état initial de l'environnement**, et de leur évolution en cas de mise en œuvre du projet ainsi qu'un aperçu de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet, dans la mesure où les changements naturels par rapport à l'état initial de l'environnement peuvent être évalués moyennant un effort raisonnable sur la base des informations environnementales et des connaissances scientifiques disponibles ;

4° Une **description des facteurs mentionnés au III de l'article L. 122-1 susceptibles d'être affectés** de manière notable par le projet : la population, la santé humaine, **la biodiversité**, les terres, le sol, l'eau, l'air, le climat, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris les aspects architecturaux et archéologiques, et le paysage ;

5° Une description des **incidences notables** que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement résultant [...]

6° Une description des **incidences négatives notables** attendues du projet sur l'environnement qui résultent de la vulnérabilité du projet à des **risques d'accidents ou de catastrophes** majeurs en rapport avec le projet concerné. Cette description comprend le cas échéant les mesures envisagées pour éviter ou réduire les incidences négatives notables de ces événements sur l'environnement et le détail de la préparation et de la réponse envisagée à ces situations d'urgence ;

7° Une description des **solutions de substitution raisonnables** qui ont été examinées par le maître d'ouvrage, en fonction du projet proposé et de ses caractéristiques spécifiques, et une indication des principales raisons du choix effectué, notamment une comparaison des incidences sur l'environnement et la santé humaine ;

8° Les **mesures** prévues par le maître de l'ouvrage pour :

– **éviter** les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine et **réduire** les effets n'ayant pu être évités ;

– **compenser**, lorsque cela est possible, les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits. S'il n'est pas possible de compenser ces effets, le maître d'ouvrage justifie cette impossibilité.

La description de ces mesures doit être accompagnée de **l'estimation des dépenses correspondantes**, de l'exposé des **effets attendus de ces mesures** à l'égard des impacts du projet sur les éléments mentionnés au 5° ;

9° Le cas échéant, les **modalités de suivi** des mesures d'évitement, de réduction et de compensation proposées ;

10° Une **description des méthodes** de prévision ou des éléments probants utilisés pour identifier et évaluer les incidences notables sur l'environnement ;

11° Les **noms, qualités et qualifications du ou des experts** qui ont préparé l'étude d'impact et les études ayant contribué à sa réalisation ;

12° Lorsque certains des éléments requis ci-dessus figurent dans l'étude de maîtrise des risques pour les installations nucléaires de base ou dans l'étude des dangers pour les installations classées pour la protection de l'environnement, il en est fait état dans l'étude d'impact. »

La décision approuvant le projet soumis à étude d'impact encourt la censure si l'une des composantes de l'étude d'impact ne figure pas au dossier ou présente des insuffisances :

« 5. En vertu de l'article R. 123-8 du code de l'environnement, le dossier soumis à enquête publique comprend, lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique. Aux termes de l'article R. 122-5 du code de l'environnement, dans sa version applicable : " 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 (...) ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage projetés et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement (...) II. - (...) l'étude d'impact comporte les éléments suivants, en fonction des caractéristiques spécifiques du projet et du type d'incidences sur l'environnement qu'il est susceptible de produire : 1° Un résumé non technique des informations prévues ci-dessous (...) 2° Une description du projet (...) 3° Une description des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement, dénommée "scénario de référence", et de leur évolution en cas de mise en œuvre du projet ainsi qu'un aperçu de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet, dans la mesure où les changements naturels par rapport au scénario de référence peuvent être évalués moyennant un effort raisonnable sur la base des informations environnementales et des connaissances scientifiques disponibles ; 4° Une description des facteurs mentionnés au III de l'article L. 122-1 susceptibles d'être affectés de manière notable par le projet (...) ". Cette dernière disposition prévoit que l'évaluation environnementale porte, notamment sur la biodiversité du milieu affecté par le projet.

6. 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.

7. Si l'étude d'impact réalisée préalablement à l'adoption de l'arrêté en litige fait état, dans sa partie consacrée à l'état initial de l'environnement, de la présence, révélée lors d'inventaires effectués en 2013 et 2014, de plusieurs espèces floristiques, faunistiques et avi-faunistiques protégées dans les trois zones humides recensées de la source K..., de Groubat et des Guilhomonts, elle omet, en revanche, de mentionner la présence de cinq espèces protégées, à savoir trois espèces d'amphibiens, la rainette méridionale, le crapaud calamite et le triton alpestre, une espèce de reptile, la couleuvre d'Esculape, et une espèce de mammifère, la loutre d'Europe, dont la présence a été attestée au printemps 2018, soit antérieurement à l'adoption de l'arrêté, dans la ripisylve K... aval, zone non traitée dans l'étude d'impact à l'exception d'un addendum de 2018 mentionnant uniquement l'existence d'une zone humide sans inventaire complémentaire des espèces présentes. Or, il ressort des pièces du dossier, notamment de l'étude intitulée " Diagnostic de trois zones humides K... : Bois de Groubat, les Guilhomonts, Joyeuse aval " réalisée en 2020 par le GERECO à la demande de la CAVRA à partir d'éléments relevés en 2017 et 2018, que, parmi ces espèces non répertoriées dans l'étude d'impact, deux espèces, le triton alpestre et la loutre d'Europe, présentent un intérêt patrimonial fort.

8. Compte tenu de l'intérêt de ces espèces protégées, de leur vulnérabilité et de la nature du projet envisagé, qui, même s'il a pour objet, à terme, la restauration du lit mineur K..., conduit à intervenir sur les milieux naturels hébergeant ces espèces et à réaliser des travaux susceptibles de détruire, pour partie, leur habitat, l'absence de recensement de ces espèces, dans la description de l'état initial du site, a nécessairement eu pour effet de nuire à l'information complète de la population, en méconnaissance des exigences de l'article R. 122-5 précité du code de l'environnement. Par ailleurs, ces espèces n'ayant pas été recensées dans l'étude d'impact et son addendum, aucune mesure d'évitement, de réduction et compensation des effets négatifs du projet n'a été envisagée. Par suite, l'insuffisance de l'étude d'impact

a également été de nature à exercer une influence sur la décision de l'autorité administrative par l'absence de toute prescription afférente à ces espèces. » (CAA de Lyon, 21 novembre 2024, n°22LY02388)

En l'espèce, l'étude d'impact est entachée de plusieurs insuffisances tenant à :

- L'absence d'évaluation des incidences du projet pris dans globalité (VII.4.1) ;
- L'absence de présentation des solutions de substitution raisonnables (VII.4.2) ;
- L'insuffisance de l'étude biodiversité (VII.4.3) ;
- L'insuffisance de l'évaluation des risques sanitaires (VII.4.4) ;
- L'insuffisante prise en compte des effets du changement climatique (VII.4.5).

VII.4.1. Sur l'absence d'évaluation des incidences du projet pris dans sa globalité.

En premier lieu, l'évaluation des incidences présentée dans l'étude d'impact par le porteur de projet porte uniquement sur la phase A du projet.

Or, l'étude d'impact aurait dû porter sur le projet pris dans son ensemble.

Ce point avait été rappelé par la MRAe dès juillet 2023 dans son avis de cadrage.

En dépit de l'avis de cadrage, NEXITY a limité son étude d'impact aux seules incidences de la phase A du projet, et c'est donc sans surprise que la MRAe a vivement critiqué l'insuffisance de l'étude d'impact dans son avis du 24 juillet 2024 :

2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

Le dossier comporte l'étude d'impact environnemental du projet, à laquelle sont annexées différentes études techniques (diagnostic faune et flore, étude géotechnique, études acoustiques et vibratoires, etc.), le dossier de demande de défrichement et les pièces du permis de construire (PC). Un résumé non technique est présenté dans un document distinct, qui reprend le contenu de l'étude d'impact dans une version plus synthétique (68 pages).

Pour l'Autorité environnementale, la description du projet global est insuffisante et ne rend pas compte de l'ensemble des opérations programmées. L'étude d'impact précise que la phase B de l'OAP n°2 « Les Violettes » porte sur plusieurs propriétés privées et que le maître d'ouvrage rencontre des difficultés pour acquérir ce foncier, notamment en raison de « l'absence d'accords avec les propriétaires » (EIE, page 21). Les incidences de la phase B ne sont pas caractérisées et les études ne portent que sur la phase A du projet. Le dossier ajoute que la réalisation de la phase B est compromise et que la présente étude devra faire l'objet d'une actualisation pour prendre en compte les incidences cumulées des deux phases.

Néanmoins, le cadrage préalable de l'Autorité environnementale sur le projet n° MRAe ACPIF-2023-010 spécifiait que le projet global devait être évalué et que les aspects principaux (faune/flore, étude hydraulique, étude relative à la mobilité, etc.) devaient être examinés sur l'ensemble du périmètre de l'OAP (cadrage préalable, page 9). Les illustrations présentées offraient un niveau de précision suffisant pour évaluer les impacts du projet dans son ensemble. L'Autorité environnementale rappelle que, conformément au code de l'environnement (dernier alinéa du III de l'article L. 122-1), « *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* ».

(1) L'Autorité environnementale recommande de :

- **représenter le dossier sur la base du projet global (phase A et phase B) ;**
- **reprendre l'étude d'impact par la description et l'évaluation du projet global (programmation, visuels paysagers, descriptions architecturales, cartographie des bâtiments reconstruits ;**

(Production n°9 : Avis du 24.07.202, page 11)

En effet, ainsi que l'a relevé la MRAe, la conception de la phase B est définie de façon suffisamment précise (bien qu'elle soit non définitive) pour justifier que les incidences environnementales du projet soient appréciées de façon globale.

En défense, le pétitionnaire soutient que la seule existence d'une OAP sur le terrain d'assiette du projet ne suffirait pas à démontrer l'unicité du projet.

Le Préfet, quant à lui, soutient que la phase B du projet ne présenterait pas un degré de maturité suffisant pour permettre une évaluation globale des incidences.

Toutefois, si l'existence de l'OAP « LES VIOLETTES », qui prévoit l'aménagement d'un écoquartier sur le terrain concerné, constitue un premier indice concernant l'unicité du projet découpé en deux phases, les requérants s'appuient également sur de nombreux autres indices figurant au dossier (notamment les plans de masse fournis par le pétitionnaire lui-même) laissant apparaître le projet dans son ensemble.

Ces éléments démontrent que l'élaboration du projet dans son ensemble (phase A et B) est à un stade suffisamment avancé pour que l'on puisse considérer qu'il s'agit d'un projet unique dont l'évaluation des incidences doit être globale.

En effet, dans sa demande d'avis de cadrage adressé à la MRAe en 2023, le pétitionnaire produisait un plan de masse du projet global, sur lequel figure l'ensemble des bâtiments projetés ainsi que les voies de desserte :



(Production n°1 : Avis du 12.07.2023 de la MRAe – avis de cadrage, page 9 - plan de masse du projet pris dans son ensemble)

Dans son avis de cadrage, la MRAe relevait à juste titre que ce plan « offre un niveau de précision suffisant pour une prise en compte du projet dans son ensemble » et demandait au porteur de projet d'inclure au sein de l'évaluation les incidences globales du projet (Production n°1 : Avis du 12.07.2023 de la MRAe – avis de cadrage, page 9).

Le pétitionnaire a alors fait disparaître ce plan de son dossier d'étude d'impact. Plutôt que de procéder à une évaluation globale, comme le lui demandait la MRAe, le pétitionnaire s'est borné à soutenir que la phase B du projet ne serait qu'hypothétique.

On retrouve néanmoins à la page 397 de l'étude d'impact une version tronquée du plan de masse global : on y constate la présence des constructions prévues sur la phase B, exactement au même endroit que dans le plan fourni à la MRAe à l'appui de la demande de cadrage :



Le plan fait apparaître une partie des constructions déjà prévues en phase B du projet pour l'aménagement de l'écoquartier prévu par l'OAP « LES VIOLETTES »

(Production n°8 : Etude d'impact, pages 397)

Dans ces conditions, on ne peut considérer que la phase B du projet ne serait qu'« hypothétique », contrairement à ce que soutiennent le Préfet et le promoteur en défense.

VII.4.2. Sur l'absence de présentation des solutions de substitution raisonnables.

En deuxième lieu, l'étude d'impact ne présente aucune véritable solution de substitution raisonnable étudiée par le porteur de projet pour justifier les choix retenus.

En effet, l'étude d'impact ne comporte qu'un très court chapitre dans lequel le porteur de projet détaille les modifications mineures qui ont été apportées au projet au cours des années (**Production n°8 : Etude d'impact, pages 393-400**).

Comme l'a relevé la MRAe dans son avis, la présentation de variantes ne répond pas à la description des solutions de substitutions raisonnables requise par l'article L. 122-3 du code de l'environnement, et permettant de justifier les choix retenus par le projet, y compris le choix de ce secteur d'implantation, au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine :

Pour l'Autorité environnementale, ces variations du projet consistent en des changements mineurs et ne présentent pas de variantes par exemple en fonction des risques sanitaires (nuisances sonores et pollutions de l'air), des risques naturels induits par l'implantation du projet (risque d'inondation, mouvements de terrain, etc.) ou des risques climatiques (limitation des consommations énergétiques, réduction des émissions de gaz à effet de serre, etc.). Elle se limite à lister les modifications apportées au fil du temps au projet et ne présente pas les raisons pour lesquelles des changements ont été effectués sur les milieux naturels.

Plus largement, l'Autorité environnementale estime que la présentation de variantes ne répond pas complètement à la description des solutions de substitutions raisonnables requise par l'article L. 122-3 (II - 2° d) du code de l'environnement, et permettant de justifier les choix retenus par le projet, y compris le choix de ce secteur d'implantation, au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine. Compte-tenu des enjeux de conservation de la biodiversité sur le secteur retenu pour le projet, il est nécessaire d'inclure dans l'examen de solutions alternatives envisageables une analyse du potentiel de densification au sein du tissu déjà urbanisé du territoire communal.

Dans son avis de cadrage, l'Autorité environnementale s'interrogeait sur la justification d'un projet consommateur d'espaces naturels « alors qu'une offre dans le tissu urbain existant » aurait pu être présentée. L'étude d'impact note « une augmentation de la vacance croissante » (EIE, page 141) mais explique cependant qu'à l'échelle de la commune « il est difficile de densifier au sein du tissu déjà existant urbanisé compte tenu des besoins induits par de nouveaux programmes » mais également à cause « des obligations trop lourdes et onéreuses induites par la recherche d'une qualité de vie pour les futurs occupants ou de programmes durables et respectueux de l'environnement ». Pour l'Autorité environnementale, l'argument économique n'est pas de nature à justifier des incidences environnementales si conséquents, notamment au regard du nombre de logements vacants dans la commune (+27 logements vacants étaient dénombrés entre 2010 et 2021, pour un total de 81 logements vacants, d'après les statistiques de l'Insee).

(Production n°9 : Avis MRAe, pages 12-13)

En défense, le Préfet et la SAS NEXITY soutiennent que l'étude d'impact n'avait pas à inclure de présentation des solutions de substitutions raisonnables, dès lors que le lieu d'implantation et les caractéristiques du projet ne relève pas du choix du pétitionnaire, qui s'est vu attribué ce projet à l'issue d'une procédure de concours.

La loi ne prévoit toutefois aucune exception en ce sens.

La position des défenseurs reviendrait à tout simplement vider le droit de sa substance.

Dans une récente décision, le Tribunal administratif d'Orléans est venu rappeler l'obligation pour le porteur de projet de contenir une description des solutions de substitutions, y compris des projets écartés en amont :

« 26. Il ressort de l'étude d'impact que le pétitionnaire a identifié plusieurs projets d'approvisionnement depuis d'autres sites situés dans un rayon de plusieurs dizaines de kilomètres et a écarté ces solutions en justifiant par plusieurs contraintes. **Toutefois, l'étude ne décrit pas même sommairement, les projets identifiés qui ont été écartés en amont. Elle n'effectue, a fortiori, pas de comparaison entre les incidences sur l'environnement et la santé humaine du projet retenu et celles des projets qui ont été écartés. Dans ces conditions, l'étude d'impact est entachée d'insuffisance.** Cette insuffisance a nui à la bonne information du public lequel n'a pas été en mesure d'être informé sur les alternatives raisonnablement envisageables du projet et n'a pas pu procéder à une comparaison, selon des critères environnementaux et sanitaires, entre le site retenu par la société GSM et les hypothèses écartées en amont par celle-ci. » (Tribunal administratif d'Orléans, 2ème Chambre, 18 juillet 2024, n°2201482)

VII.4.3. Sur l'insuffisance de l'étude biodiversité.

En troisième lieu, l'étude biodiversité sur laquelle l'étude d'impact s'est basée souffre d'importantes lacunes méthodologiques.

La MRAe a considéré dans son avis que l'étude faune-flore réalisée n'était pas suffisamment approfondie, et que les enjeux biodiversité sont donc potentiellement plus saillants que ceux présentés dans l'étude d'impact :

L'Autorité environnementale relève des lacunes persistantes concernant les méthodes utilisées dans le cadre des inventaires faune-flore. Concernant les prospections de terrain, des inventaires auraient dû être réalisés pour les mammifères (hors chiroptères), les données partagées sont pauvres et manquent de métadonnées essentielles à leur interprétation, comme les conditions météorologiques lors de la réalisation des inventaires. Des prospections supplémentaires auraient également pu être effectuées en août et en septembre pour l'avifaune notamment. Les enjeux de biodiversité sont par ailleurs sous-évalués par le pétitionnaire. Pour l'avifaune par exemple, les enjeux considérés sont « assez forts » pour deux espèces (Accenteur mouchet et Mésange à longue-queue) sur les 26 observées et seulement modérés pour deux autres (Roitelet huppé et Hirondelle de fenêtre). Pour les chiroptères, l'enjeu est évalué comme « modéré »

pour la Pipistrelle commune alors que de nombreux contacts en lisière de boisement indiquent la présence de gîtes d'été. La présence de gîtes d'hibernation n'a par ailleurs pas été évaluée. L'Autorité environnementale rappelle que la qualification des enjeux ne saurait reposer que sur les statuts des espèces sur les listes rouges locales et nationales, mais doit tenir compte des conditions de réalisation de leur cycle biologique, des habitats naturels et des fonctions écologiques concernées. Dans le cas présent, la position stratégique des espaces naturels susceptibles d'être affectés par le projet témoigne de la présence d'enjeux importants pour les communautés d'espèces qui composent ces espaces.

Le travail de recherche bibliographique réalisé pour l'étude d'impact est de qualité médiocre, il se limite à la plateforme « Faune IDF » plutôt que de s'appuyer sur les plateformes régionales ou nationales du système d'information de l'inventaire du patrimoine naturel (SINP). I. La synthèse bibliographique ne recense qu'une seule espèce de mammifère et aucune espèce d'amphibien ou de reptile. Pourtant, selon la plateforme régionale du SINP, Geonot'IDF, trois espèces de mammifères, deux espèces d'amphibiens et une espèce de reptile sont cependant identifiées sur la commune de Mareil-Marly. Pour l'Autorité environnementale, ce travail bibliographique est donc insuffisant et doit être approfondi, en s'appuyant en priorité sur les données issues de Géonot'IDF ou de l'inventaire national du patrimoine naturel, en le complétant avec les bases de données telles que Faune IDF.

(Production n°9 : Avis MRAe, pages 14-15)

La MRAe avait recommandé au porteur de projet de compléter et d'approfondir l'évaluation de l'état initial de l'environnement en ce qui concerne la biodiversité, notamment par la réalisation de nouvelles prospections sur site en août et septembre, ainsi que par une analyse bibliographique plus rigoureuse, ce que NEXITY a refusé de faire au motif que cette question serait abordée dans le cadre de la procédure de demande de dérogation espèces protégées :

Recommandation n°4 - Compléter et approfondir l'analyse de l'état initial de l'environnement en ce qui concerne la biodiversité via de nouvelles prospections sur site (août et septembre) et une analyse bibliographique plus rigoureuse ; Mieux caractériser les enjeux de biodiversité sur le site du projet et de mettre en œuvre les mesures d'évitement et de réduction en conséquence.

a) Compléter et approfondir l'analyse de l'état initial de l'environnement en ce qui concerne la biodiversité et mieux caractériser les enjeux de biodiversité sur le site

Au vu des inventaires faune-flore réalisés et des impacts du projet, **un dossier dérogation espèce protégée est en cours de réalisation et sera déposé préalablement au lancement des travaux.**

En effet, la destruction et la capture de spécimens d'espèces protégées de faune et flore y compris la destruction ou la dégradation de leur habitat sont prohibées (article L.411-1 du Code de l'environnement).

Toutefois, des dérogations peuvent être accordées (article L.411-2 4° du Code de l'environnement) **pour des raisons impératives d'intérêt public majeur**, et ce à condition qu'il n'existe pas d'autre solution satisfaisante et que la dérogation ne nuise pas au maintien dans un état de conservation favorable des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle.

Ces dérogations relèvent d'une décision préfectorale (prise dans le cadre de la rédaction préalable d'un dossier de demande de dérogation espèces protégées dit « dossier CNPN »), sauf pour certaines espèces protégées menacées d'extinction (listées par arrêté ministériel) pour lesquelles une décision ministérielle de dérogation au principe de protection est nécessaire.

Dans le respect de cette réglementation, des inventaires complémentaires seront donc menés sur le site.

A travers cette démarche, **le dossier CNPN veillera à renforcer les mesures en termes de biodiversité définies au sein de l'étude d'impact** (mesures présentées aux pages 255 à 267 pour la partie « Chantier » et aux pages 316 à 321 pour la partie « Exploitation » et au sein de l'annexe n°10).

Dans ce cadre, NEXITY s'est associé à deux partenaires compétents en matière d'écologie urbaine :

- **Le bureau d'étude SYSTRA** (expertise, conseil et maîtrise d'œuvre dans la conception/réalisation de mesures favorables à la faune, la flore et les milieux naturels) en charge de l'élaboration du dossier CNPN (suivis faune/flore complémentaires, définition des impacts du projet et des mesures) ;
- **L'opérateur environnemental public « Seine et Yvelines Environnement »**, notamment en charge de la stratégie « compensation » du dossier (voir précisions au sein de la recommandation n°6).

b) Assurer une analyse bibliographique plus rigoureuse du dossier

Pour ce qui a trait à l'analyse bibliographique, et pour précisions, les données utilisées pour la rédaction de l'étude faune-flore (annexe n°10 de l'étude d'impact) sont celles faisant références dans le domaine de la biodiversité et de la rédaction des diagnostics faune-flore.

Biodiv/Corp a notamment utilisé les données Géonat/IDF (celles de l'INPN étant très parcellaires).

En lien avec les inventaires complémentaires, une analyse bibliographique plus développée sera également respectée au sein du dossier CNPN.

(Production n°10 : Mémoire en réponse, page 14)

Or, et comme cela a déjà été abordé, l'autorisation environnementale devait couvrir l'ensemble des législations et réglementations applicables.

L'étude d'impact aurait donc dû pleinement permettre l'identification des enjeux biodiversité sur le terrain, les incidences du projet sur les espèces, ainsi que les mesures d'évitement, de réduction et de compensation idoines.

En défense, le pétitionnaire ne conteste pas le caractère lacunaire de l'évaluation, mais soutient plutôt que l'inventaire faune-flore sera complété lors du dépôt de la dérogation espèces protégées.

Une telle position est contraire au droit de l'Union Européenne, la Directive EIE prévoyant explicitement que l'évaluation d'un projet ayant des incidences sur l'environnement doit prendre en compte l'ensemble de ces incidences, dont notamment l'impact sur la faune et la flore (cf. *supra* point VII.3, en particulier : CJUE, 24 février 2022, Affaire C-463/20, Namur-Est Environnement ASBL contre Région wallonne).

Le Préfet, quant à lui, soutient que les lacunes de l'évaluation biodiversité ne seraient pas démontrées, et fait grief aux requérants de se référer uniquement aux critiques émises dans l'avis de la MRAe.

Or, la MRAe est une autorité indépendante composée de spécialistes extrêmement compétents.

Les critiques émises sont particulièrement étayées :

- Données des inventaires lacunaires, il y manque des informations cruciales, comme les conditions météorologiques lors de la visite ;
- Insuffisance des prospections réalisées, notamment pour l'avifaune (aucune visite organisée en septembre/août, qui correspond à la période de migration automnale) ;
- Sous-évaluation des enjeux, les chiroptères par exemple sont classées (sans justification) en enjeu seulement « modéré » alors qu'il s'agit de deux espèces protégées considérées comme « quasi-menacée » et « vulnérable » à l'échelle de la région Île-de-France, et que des gîtes d'été ont été identifiés sur le terrain – aucune étude n'a été menée pour déterminer si le terrain compte également des gîtes durant la période hivernale ;
- Insuffisance des travaux de recherche bibliographique.

Il importe de rappeler que le pétitionnaire n'a aucunement répondu à ces critiques dans son mémoire en réponse.

Par suite, l'évaluation des incidences du projet sur la faune et la flore est insuffisante.

VII.4.4. Sur l'insuffisance de l'évaluation des risques sanitaires.

En quatrième lieu, l'évaluation des risques sanitaires n'est pas non plus satisfaisante.

La MRAe a vivement critiqué l'insuffisance de l'étude acoustique menée par le porteur de projet.

La MRAe fait également grief au porteur de projet de n'avoir réalisé aucune évaluation quantitative du risque sanitaire (EQRS) alors même que l'étude de pollution des sols met en évidence la présence de remblais et de terrains remaniés de mauvaise qualité (présence de métaux lourds).

Le projet de NEXITY prévoyant la construction d'une aire de jeux pour jeunes enfants ainsi que des infrastructures pour public sensible, l'absence d'une telle évaluation est particulièrement critiquable.

Dans son avis de cadrage, la MRAe avait d'ailleurs expressément demandé au porteur de projet de réaliser une telle étude.

En défense, le pétitionnaire soutient que les études menées postérieurement à l'avis de la MRAe et dont les résultats sont joints au mémoire en réponse, notamment les nouveaux forages réalisés par Geolia en 2024, sont suffisantes.

Il convient toutefois de relever que l'étude menée en 2024 par Geolia (dite « annexe D ») n'a pas été communiquée à l'appui du mémoire en réponse à l'avis de la MRAe.

Cette étude, qui conclut à la présence d'anomalies notables susceptibles d'induire des risques sanitaires, n'a pas été portée à l'information du public lors de l'enquête, ni de celle des autorités décisionnaires :

b) *Présentation des résultats des investigations complémentaires menées en septembre 2024 suite à l'avis de la MRAE*

Suite à l'avis de la MRAE recommandant la réalisation de sondages complémentaires, GEOLIA est intervenu sur site le 19/10/2024.

Le but de cette nouvelle campagne était de :

- Préciser les mesures de gestion à mettre en œuvre (notamment en partie sud),
- Réaliser un plan d'orientation des terres.

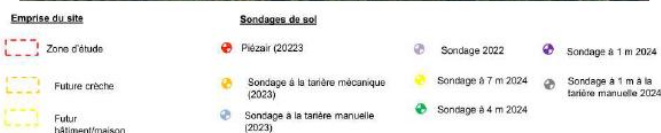
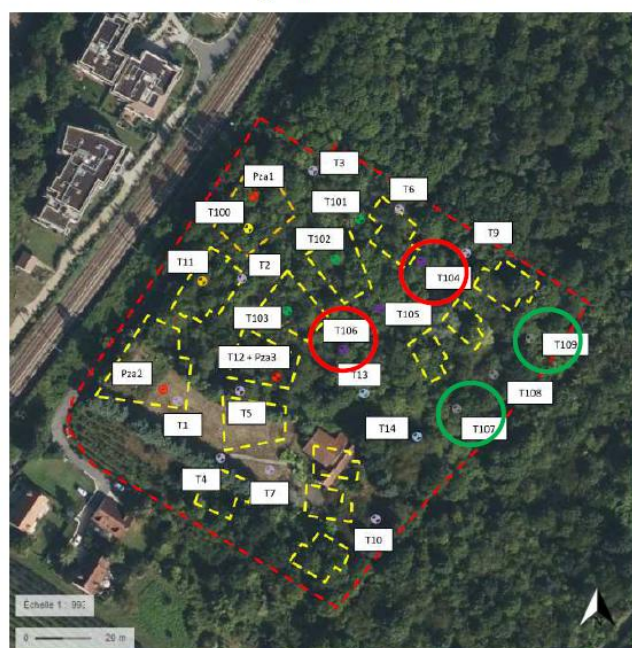
De manière synthétique (voir **annexe D** ainsi que carte de localisation ci-contre) :

- **concernant la zone Est** : les analyses des sondages complémentaires dans cette zone ont confirmé la présence de plomb dans les sols superficiels (380 mg/kg au droit de T104 – indicé en rouge ci-contre ; et 110 mg/kg au droit de T106). On note également la présence de HAP (8,99 mg/kg) au droit de T106 ;
- **concernant la zone boisée au Sud (conservée)** : les analyses des sondages complémentaires dans cette zone ont confirmé la présence de plomb dans les 20/30 premiers cm (150 mg/kg au droit de T107 – indicé en vert ci-contre et 120 mg/kg au droit de T109).

Ces anomalies sont susceptibles d'induire un risque sanitaire par contact direct au droit des zones de pleine terre.

Concernant l'élaboration du plan de gestion (et le bilan des déblais), les délais inhérents à la production de ces compléments ne sont pas compatibles avec le délai d'instruction des demandes d'autorisation de défrichement / permis de construire et la date de lancement de la participation du public.

Plan des investigations réalisées en octobre 2024



(Production n°10 : Mémoire en réponse, page 26)

Le Préfet soutient, lui, que l'avis de cadrage de la MRAe ne constitue qu'un avis simple, et que les études réclamées par la MRAe dans cet avis ne sont pas des obligations dont la méconnaissance entacherait les décisions attaquées d'un vice de procédure.

Néanmoins, les études et documents réclamés par la MRAe dans son avis cadrage constituent, de l'avis de cette autorité indépendante spécialiste de l'environnement, des éléments essentiels pour apprécier les incidences du projet sur la santé humaine.

La non-production de ces documents, et notamment de l'évaluation quantitative du risque sanitaire (EQRS), entache l'étude d'impact d'insuffisance.

VII.4.5. Sur l'insuffisante prise en compte des effets du changement climatique.

En cinquième et dernier lieu, l'étude d'impact ne prend pas suffisamment en compte les effets du changement climatique.

En effet, si le projet induit une augmentation des besoins énergétiques et des émissions de gaz à effets de serre (GES) en phase de travaux et en phase d'exploitation, la MRAe a relevé qu'aucun bilan GES et carbone n'a été réalisé, et que par conséquent, aucune séquence ERC n'a été envisagée pour améliorer le bilan carbone du projet.

En défense, le pétitionnaire et le préfet se prévalent du bilan carbone fourni à l'appui de son mémoire en réponse.

En effet, le mémoire en réponse complète l'étude d'impact d'un tableau d'estimation du bilan carbone du projet.

Selon ce tableau, les émissions carbone du projet sont estimées à **600 tonnes de CO2 par an**.

Toutefois, force est de constater que le mémoire en réponse ne prévoit aucune séquence ERC à proprement parler pour pallier ce lourd bilan ; il est seulement évoqué des « pistes pour améliorer le bilan carbone » extrêmement vagues, non prescriptives et non chiffrées :

b) Pistes pour améliorer le bilan carbone

En phase « chantier », l'utilisation de modes constructifs et matériaux bas-carbone dans les constructions, notamment de bâtiments permettrait d'optimiser le bilan de la phase : matériaux biosourcés, béton bas-carbone, etc.

Les seuils suivants peuvent être visés, pour l'atteinte de la RE2020 seuils 2025:

- Pour les logements collectifs, un IC construction de 650 kg éq.CO2/m² ;
- Pour les maisons individuelles ou accolées, un IC construction de 530 kg éq.CO2 /m²

En phase « exploitation », et au niveau des déplacements des habitants, il est nécessaire d'encourager l'utilisation des transports en commun, l'utilisation des modes de transports doux et actifs et enfin l'utilisation de voitures électriques, afin de diminuer l'impact carbone de ces déplacements qui représentent le premier poste d'émission.

Pour encourager l'utilisation de ces modes de transports, les aménagements (voies cyclables, trottoirs agréables) ainsi que les équipements adéquats (local vélo pratique et sécurisé, borne de recharge pour véhicule électrique) sont à inclure dans le projet.

(Production n°10 : Mémoire en réponse du Promoteur à l'avis de la MRAe, pages 35-36)

*

*

*

L'ensemble de ces éléments permettent de pointer une insuffisance de l'étude d'impact réalisée.

Une telle insuffisance est de nature à avoir privé le public d'une garantie, en l'espèce l'accès à l'ensemble des informations relatives aux incidences environnementales globales du projet, et d'avoir exercé une influence sur le sens de la décision prise.

Par suite, les arrêtés attaqués ont été adoptés à l'issue d'une procédure irrégulière, et seront annulés.

VII.5. Sur l'erreur manifeste d'appréciation.

L'étude d'impact réalisée a permis de révéler la présence de plusieurs espèces patrimoniales et protégées sur le terrain d'assiette du projet :

- 26 espèces d'oiseaux observées sur l'ensemble du site du projet dont **16 espèces d'oiseaux protégées, 4 considérées comme « patrimoniales »** (l'Accenteur mouchet, la Mésange à longue-queue, l'Hirondelle de fenêtre, la fauvette à tête noire et le Roitelet huppé identifiés comme des enjeux « forts à modérés ») dont au moins 1 espèce nicheuse sur le site du projet (l'Accenteur mouchet) ;
- 11 espèces de lépidoptères diurnes, 1 espèce d'odonate et 8 espèces d'orthoptères (Le Flambé et la Lucarne cerf-volant sont identifiés comme des enjeux « modérés ») ;
- 2 espèces de reptiles, soit le Lézard des murailles et l'Orvet fragile (identifiés comme enjeux « modérés » sur le site) ;
- **2 espèces de chiroptères** : la Pipistrelle de Kuhl et la Pipistrelle commune (« enjeux modérés »), **espèces protégées et considérées comme « quasi-menacée » et « vulnérable »** à l'échelle de la région Île-de-France.

Il est permis de rappeler que la MRAe a considéré dans son avis que l'étude faune-flore réalisée dans le cadre de l'étude d'impact souffrait d'importantes lacunes méthodologiques, et que les enjeux biodiversité sont donc potentiellement plus saillants que ceux présentés dans l'étude d'impact.

Dans sa décision d'obligation de réalisation d'une étude d'impact, la DRIEAT a également relevé sur le terrain d'assiette du projet la présence de « *boisements à forte valeur écologique* » :

Considérant que le diagnostic écologique réalisé sur l'emprise de la première phase du projet¹, annexé au formulaire d'examen au cas par cas, met en avant :

- la présence de boisements à forte valeur écologique et d'espèces patrimoniales protégées d'oiseaux, d'insectes et de chauves-souris ;
- la présence possible d'autres espèces patrimoniales, notamment d'oiseaux, non observées dans le cadre de ce diagnostic du fait de la période d'observation limitée à deux saisons (été et automne) ;

(Production n° 7 : Décision du 03.04.2023 de DRIEAT)

Or, la réalisation du projet de NEXITY impliquerait, entres autres :

- Le défrichement de plusieurs hectares de boisement à valeur écologique élevée ;
- La destruction de l'habitats d'espèces patrimoniales et d'espèces protégées ;
- L'artificialisation massive d'un terrain naturel, entraînant des problématiques en termes d'infiltration et de ruissellement des eaux ;
- L'augmentation des nuisances et des pollutions anthropiques, et la disparation d'un ilot de fraîcheur.

Ainsi, le projet entrainerait des conséquences négatives sur l'environnement qui sont disproportionnées par rapport aux bénéfices sociaux et économiques attendus, étant rappelé que le promoteur ne justifie pas avoir exploré des solutions de substitution raisonnables pour l'implantation de son projet et que la MRAe relève que le nombre de logements vacants sur la Commune de Mareil-Marly est en constante hausse.

En outre, la séquence éviter-réduire-compenser proposée à l'appui de l'étude d'impact n'est pas satisfaisante.

En particulier, la MRAe a relevé dans son avis que :

- La mise en œuvre de mesures d'évitement et de réduction plus ambitieuses sont nécessaires pour pallier les atteintes portées à la biodiversité, et notamment aux espèces protégées ;
- Le choix des parcelles retenues par le porteur de projet pour réaliser les travaux de reboisement compensatoire est hautement critiquable, dès lors que les parcelles identifiées représentent une superficie moindre que la superficie d'espace naturel supprimée et que ces terrains sont déjà des espaces naturels, accueillant leur propre faune et flore ;
- L'efficacité des mesures d'évitement et de réduction prévues pour la gestion des eaux pluviales n'est pas démontrée, d'autant que la capacité d'infiltration du sol est faible du fait de sa nature (limons).

Au regard de l'ampleur des incidences négatives du projet sur l'environnement, et de la faiblesse des mesures ERC proposée par le promoteur pour y pallier, le Maire et le Préfet ont tous deux entaché leur décision d'une erreur manifeste d'appréciation en accordant les autorisations sollicitées.

Par suite, les arrêtés attaqués sont illégaux, et seront annulés.

En défense, le Préfet et le pétitionnaire soutiennent simplement, sans utilement répondre aux moyens soulevés par les requérants, que les mesures ERC prévues par l'étude d'impact seraient suffisantes pour pallier les incidences sur l'environnement induites par le projet.

En particulier, le Préfet soutient, sans le démontrer, que la compensation de 5.405 m² aura pour effet de générer un gain de biodiversité « au moins équivalent aux pertes engendrées par le projet ».

On peine toutefois à comprendre comment la compensation d'une superficie moindre à la superficie d'espace naturel supprimée, qui plus est dans un secteur déjà naturel et boisé, permettrait de compenser efficacement les incidences du projet contesté.

VIII. SUR LES MOYENS PROPRES A L'ARRETE PORTANT PERMIS DE CONSTRUIRE.

VIII.1. Sur le défaut de saisine de l'ABF.

En droit, l'article L.621-30 du code du patrimoine dispose que :

« I. – Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords.

La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

II. – La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L. 621-31. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques.

En l'absence de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci.

La protection au titre des abords s'applique à toute partie non protégée au titre des monuments historiques d'un immeuble partiellement protégé.

La protection au titre des abords n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application des articles L. 631-1 et L. 631-2.

Les servitudes d'utilité publique instituées en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ne sont pas applicables aux immeubles protégés au titre des abords. »

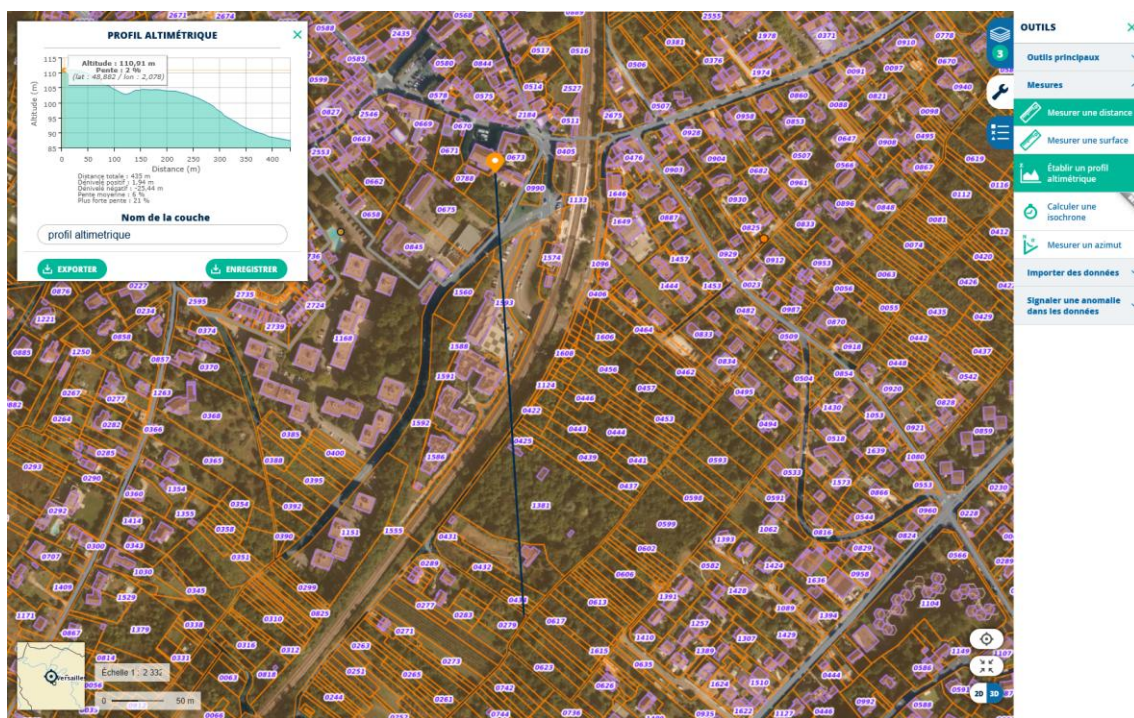
L'article R.425-1 du code de l'urbanisme précise que :

« Lorsque le projet est situé dans les abords des monuments historiques, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-32 du code du patrimoine si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées, ou son avis pour les projets mentionnés à l'article L. 632-2-1 du code du patrimoine. »

En l'espèce, le terrain d'assiette du projet litigieux se situe en tout point à moins de 500 mètres de l'Eglise Saint-Etienne, édifice bâti au 13^{ème} siècle et classé monument historique.

Il convient en outre de souligner que l'Eglise se situe en surplomb vis-à-vis du terrain d'assiette (plus de 20 mètres de dénivelé) ; le projet est donc visible depuis l'Eglise, et l'Eglise est visible depuis le terrain.





(Production n°2 : Photographies satellites avec références cadastrales et mesures)

Le projet litigieux se situe donc dans les abords visibles d'un monument historique ; à ce titre, l'architecte des bâtiments de France (ABF) devait obligatoirement rendre un avis favorable pour que le Maire puisse légalement délivrer le permis de construire sollicité.

Or, l'avis de l'ABF n'est pas joint au permis de construire.

Le Maire précise dans son arrêté que les services de l'ABF auraient été sollicités le 8 janvier 2024, le 22 avril 2024 et le 16 juillet 2024 :

VU les consultations de l'Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine (UDAP), Architecte des Bâtiments de France (ABF), en date des 08/01/2024, 22/04/2024 et 16/07/2024 , sans retours
(Production n°13, page2)

Néanmoins, aucun élément figurant au dossier de permis de construire ne permet de prouver la réalité et la régularité de cette saisine.

En défense, le pétitionnaire ne conteste pas que son projet est soumis à l'avis de l'ABF.

Or, ni la Commune ni le Pétitionnaire ne fournissent la preuve que le dossier aurait bien été transmis aux services de l'ABF.

Par suite, l'arrêté portant permis de construire a été adopté à l'issue d'une procédure irrégulière, et sera annulé.

VIII.2. Sur l'incompatibilité avec l'OAP « Sentes, biodiversité et paysage ».

En droit, l'article L.152-1 du code de l'urbanisme dispose que :

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Il a été jugé qu'un projet de construction contrariant les objectifs de préservation défini par une OAP était entaché d'une incompatibilité :

*« 8. Il ressort des dispositions précitées et des plans et schémas compris dans cette orientation, qui a un caractère suffisamment précis pour être opposable au permis litigieux et dont les dispositions n'ont pas nécessairement à être intégralement reprises par le règlement du plan local d'urbanisme pour ce faire, que **la commune d'Arbanats, si elle a fait le choix d'une urbanisation du secteur** de La Rieste, dont il est constant qu'il est classé en zone 1 AU, **a, d'une part, néanmoins souhaité en préserver le " caractère très rural " et, d'autre part, opté pour un aménagement d'ensemble de l'ilot** compris entre le chemin du Bérot, la RD 113 et l'avenue des Araires qui comprend des circulations entre le chemin du Bérot et la RD 113, conserve le caractère naturel des espaces centraux compris entre ces deux voies en organisant les constructions autour de ceux-ci et évite autant que possible la constitution de voies de circulation ne permettant que la desserte des constructions riveraines.*

*9. Compte tenu de sa configuration, le projet litigieux aura pour effet d'empêcher la réalisation de deux des quatre voies de circulation envisagées entre le chemin du Bérot et la RD 113, de supprimer l'un des deux " espaces publics centraux ", constitué par la plus grande partie de la parcelle cadastrée section B n° 948 actuellement plantée de vignes, de créer une voie de desserte unique se terminant en impasse pour 23 des lots envisagés, de densifier notablement l'habitat de la zone et ainsi **d'empêcher la réalisation sur la majeure partie du secteur concerné par l'orientation d'aménagement précitée des principes qu'elle retient**. Dès lors, la société Ranchère n'est pas fondée à soutenir que c'est à tort que les premiers juges ont estimé que le permis d'aménager litigieux n'était pas compatible avec cette orientation d'aménagement. »* (CAA de Bordeaux, 09 juillet 2020, n°19BX02706)

En l'espèce, l'OAP thématique « Sentes, biodiversité et paysage » du PLU de Mareil-Marly identifie de façon extrêmement précise des « espaces de biodiversité à préserver ».

Le terrain d'assiette du projet est concerné par une telle servitude :



(Production n°4 : Carte de l'OAP « Sentes, biodiversité et paysage »)

Or, la superposition de la carte de l'OAP et du plan de masse révèle que le projet implique la construction de 4 maisons d'habitation au sein de l'espace de biodiversité à protéger :



(Superposition des productions n°4 et 14)

Par suite, le permis de construire est incompatible avec l'OAP en tant qu'il prévoit l'artificialisation de la quasi-totalité de l'espace de biodiversité à protégé identifié par la carte de l'OAP.

En défense, le pétitionnaire soutient que la superposition du plan de masse et de la carte de l'OAP serait trompeuse car les deux plans ne seraient pas à la même échelle.

Il n'en est rien : les requérants fournissent à l'appui du présent mémoire un document comparant le plan de masse et la carte de l'OAP.

Cette pièce démontre que la superposition de ces deux cartes est bien à la même échelle : les bâtiments autour du projet ainsi que les limites cadastrales, figurant sur les deux plans, permettent de s'en assurer (**Production n°24 : Superposition du plan de masse et de la carte de l'OAP Sentes, biodiversité et paysage**).

L'arrêté attaqué portant permis de construire sera donc annulé.

IX. SUR LES MOYENS PROPRES A L'ARRETE PORTANT AUTORISATION DE DEFRICHEMENT.

IX.1. Sur la méconnaissance l'article L.341-5 du code forestier.

En droit, l'article L.341-5 dispose que :

« L'autorisation de défrichement peut être refusée lorsque la conservation des bois et forêts ou des massifs qu'ils complètent, ou le maintien de la destination forestière des sols, est reconnu nécessaire à une ou plusieurs des fonctions suivantes : [...]

8° A l'équilibre biologique d'une région ou d'un territoire présentant un intérêt remarquable et motivé du point de vue de la préservation des espèces animales ou végétales et de l'écosystème ou au bien-être de la population ; [...] »

En particulier, la présence d'espèces protégées ou patrimoniales, faune ou flore, conduit souvent au refus de l'autorisation de défrichement par le préfet ou à son annulation par le juge administratif :

« 9. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, et en particulier du procès-verbal établi à la suite de la reconnaissance des bois à défricher effectuée le 11 juin 2009 que les parcelles cadastrées section I n°29 et I n° 30, composées de landes sèches à callune avec pins maritimes, sont situées, d'une part en zone 1 du projet d'intérêt général de protection de la plaine des Maures, et dans le projet de réserve naturelle nationale de la plaine des Maures, créée par décret du 23 juin 2009, et d'autre part, s'agissant de Natura 2000, au sein d'une zone de protection spéciale "plaine des Maures" et dans un site d'intérêt communautaire "massif et plaine des Maures" ; qu'il ressort des cartes annexées aux documents d'objectifs Natura 2000 du site de la plaine des Maures et au rapport final du plan national d'actions en faveur de la tortue d'Hermann ainsi que des inventaires scientifiques réalisés par l'ONF dans le cadre de Natura 2000, que sont présentes sur lesdites parcelles, l'aira provincialis ou canche de Provence, espèce végétale protégée par arrêté ministériel du 9 mai 1994, la tortue d'Hermann, espèce en danger, et protégée par arrêté ministériel du 22 juillet 1993, et que le biotope est favorable à l'engoulevent d'Europe, oiseau protégé en application de l'article L. 414-4 du code de l'environnement et de la directive 79-409 du 2 avril 1979 relative à la conservation des oiseaux sauvages ; qu'en particulier, les parcelles sont dans une zone d'importance majeure pour les tortues d'Hermann, celles-ci étant protégées également par les conventions de Berne et de Washington et par la directive 92/43 du 21 mai 1992, et ne se trouvant plus en France que dans le Var et en Corse, la protection de ces tortues étant une des principales raisons de la création de la réserve naturelle nationale de la plaine des Maures ; que dès lors, le préfet du Var n'a pas commis d'erreur d'appréciation en refusant d'autoriser le défrichement demandé, sur l'intégralité de

la parcelle, au motif tiré de la protection d'un territoire présentant un intérêt remarquable en raison de la préservation des espèces animales et végétales précitées, et en estimant que les mesures compensatoires préconisées par le requérant, consistant notamment en un déplacement des tortues à l'extérieur de la zone forestière et à un enherbage en périphérie des parcelles, étaient insuffisantes ; qu'enfin, si le GFR requérant se prévaut d'un avis favorable du directeur départemental de l'équipement et de l'agriculture du Var en date du 19 décembre 2008 à l'octroi d'une autorisation de défrichement d'une bande de terrain lui appartenant de quatre hectares, le long d'une piste de défense des forêts contre l'incendie, les terrains concernés, même s'ils se situent à proximité des parcelles en litige, avaient déjà fait l'objet d'un défrichement en 2003 et ne présentaient donc pas les mêmes caractéristiques que ces dernières ; que par suite, l'avis défavorable rendu en l'espèce par cette même autorité le 15 juillet 2009, motivé par la conservation des habitats et des espèces précitées, n'était pas en contradiction avec son avis précédent ;

10. Considérant qu'il résulte de ce qui vient d'être exposé que le moyen tiré de ce que le défrichement n'aurait aucun effet significatif sur l'équilibre biologique du secteur et qu'une autorisation partielle, subordonnée au respect de certaines conditions, pouvait être délivrée au requérant, conformément à l'article L. 311-4 du code forestier, ne peut qu'être rejeté ; » (CAA de Marseille, 4 juillet 2013, n°11MA01926)

En l'espèce, le terrain assiette des travaux présente une valeur écologique élevée et constitue l'habitat de nombreuses espèces, dont des espèces protégées et patrimoniales (cf. *supra* point VII.4).

Face à l'intérêt écologique fort du terrain du fait de la présence de multiples espèces, dont des espèces protégées, le Préfet aurait dû s'opposer à la demande d'autorisation de défrichement sur le fondement du 8° de l'article L.341-5 du code de l'environnement précité.

En défense, le pétitionnaire et le Préfet se bornent à soutenir que l'intérêt biologique du terrain ne serait pas démontré, et que les mesures ERC prévues dans l'étude d'impact seraient suffisantes pour pallier les atteintes portées au milieu.

Nous avons précédemment démontré que tel n'était pas le cas (cf. *supra* point VII.4 et VII.5).

Par suite, l'arrêté attaqué portant autorisation de défrichement est entaché d'une erreur d'appréciation.

IX.2. Sur l'insuffisance de motivation au regard de l'article L.341-6 du code forestier.

En droit, l'article L.341-6 du code forestier dispose que :

« Sauf lorsqu'il existe un document de gestion ou un programme validé par l'autorité administrative dont la mise en œuvre nécessite de défricher, pour un motif de préservation ou de restauration du patrimoine naturel ou paysager, dans un espace mentionné aux articles L. 331-1, L. 332-1, L. 333-1, L. 341-2 ou L. 414-1 du code de l'environnement, dans un espace géré dans les conditions fixées à l'article L. 414-11 du même code ou dans une réserve biologique créée dans une zone identifiée par un document d'aménagement en application des articles L. 212-1 à L. 212-3 du présent code, l'autorité administrative compétente de l'Etat subordonne son autorisation à l'une ou plusieurs des conditions suivantes :

1° L'exécution, sur d'autres terrains, de travaux de boisement ou reboisement pour une surface correspondant à la surface défrichée, assortie, le cas échéant, d'un coefficient multiplicateur compris entre 1 et 5, déterminé en fonction du rôle économique, écologique et social des bois et forêts objets du défrichement, ou d'autres travaux d'amélioration sylvicoles d'un montant

équivalent. Le représentant de l'Etat dans le département peut imposer que le boisement compensateur soit réalisé dans un même massif forestier ou dans un secteur écologiquement ou socialement comparable :

2° La remise en état boisé du terrain lorsque le défrichement a pour objet l'exploitation du sous-sol à ciel ouvert ;

3° L'exécution de mesures ou de travaux de génie civil ou biologique en vue de réduire les impacts sur les fonctions définies à l'article L. 341-5 et exercées soit par les bois et forêts concernés par le défrichement, soit par le massif qu'ils complètent ;

4° L'exécution de travaux ou mesures visant à réduire les risques naturels, notamment les incendies et les avalanches.

L'autorité administrative compétente de l'Etat peut également conditionner son autorisation à la conservation sur le terrain de réserves boisées suffisamment importantes pour remplir les rôles utilitaires définis à l'article L. 341-5.

Le demandeur peut s'acquitter d'une obligation mentionnée au 1° du présent article en versant une indemnité équivalente, dont le montant est déterminé par l'autorité administrative et lui est notifié en même temps que la nature de cette obligation. Le produit de cette indemnité est affecté à l'établissement mentionné à l'article L. 313-1 du code rural et de la pêche maritime pour alimenter le fonds stratégique de la forêt et du bois mentionné à l'article L. 156-4 du présent code, dans la limite d'un plafond annuel. »

L'article 3 de l'arrêté inter-préfectoral n° 2023-03-15-00003 du 15 mars 2023 fixant les modalités de calcul des compensations liées aux autorisations de défrichement précise que :

« Pour déterminer le coefficient multiplicateur cité au 1° de l'article 1, **le service instructeur s'appuie sur la méthodologie suivante en fonction du niveau des enjeux économiques, écologiques et sociaux des bois à défricher.**

· Pour le **rôle ECONOMIQUE**, sur la base notamment de la potentialité de la station forestière, de la sylviculture éventuellement mise en oeuvre, de sa valeur d'avenir, de la qualité des bois... ;

· Pour le **rôle ECOLOGIQUE**, sur la base notamment de la présence de statut de protection réglementaire ou contractuelle et d'inventaires naturalistes reconnus (Natura 2000, Réserve naturelle, arrêté de protection de biotope...) et du taux de boisement de la commune ou de l'intercommunalité... ;

· Pour le **rôle SOCIAL**, sur la base notamment de la présence de statuts réglementaires à caractère paysager, d'accueil ou culturel et de la fréquentation par le public ou de statuts de protection des captages d'eau potable, de la rareté des formations forestières dans le secteur considéré... ;

Un coefficient multiplicateur au moins égal à 3 sera appliqué dans les cas suivants :

· **Si le défrichement est effectué dans l'agglomération centrale de la région, en faisant référence au Schéma directeur régional de la région Île-de-France (SDRIF) (cf. carte et liste des communes concernées en annexe 2).**»

Dans une instruction technique n°DGPE/SDFCB/2015-656 relative aux modalités de calcul de l'indemnité équivalente au coût des travaux de boisement ou reboisement, le ministre de l'agriculture a précisé que le coefficient multiplicateur choisi devait être **justifié** :

Pour chaque demande de défrichement, le niveau d'enjeu est défini par le service instructeur qui pourra, le cas échéant, s'appuyer sur des orientations régionales définies dans le cadre de la Commission régionale de la forêt et bois. En tout état de cause, le coefficient multiplicateur doit pouvoir être justifié en cas de demande ou de contentieux.

(Production n°23 : Instruction technique du Ministre de l'agriculture, page 3)

En l'espèce, la Commune de Mareil-Marly étant incluse dans la zone d'agglomération centrale, le coefficient multiplicateur ne peut être inférieur à 3.

L'arrêté attaqué prescrit une obligation pour le porteur de projet de réaliser des travaux compensateurs et fixe le coefficient multiplicateur à 3,33, soit un coefficient supérieur de seulement 0,33 au minimum réglementaire :

Article 2 : L'autorisation objet de l'article 1 est subordonnée à la réalisation, sur d'autres terrains, de travaux de boisement ou de reboisement compensateurs d'une surface minimale de 3,7156 ha, correspondant à la surface à défricher assortie d'un coefficient multiplicateur de 3,33, ou de travaux d'amélioration sylvicole d'un montant équivalent, soit 93 774 € (quatre-vingt treize mille sept cent soixante-quatorze euros), dont la justification est présentée ci-dessous.

(Production n°12)

Le préfet ne justifie aucunement ce coefficient.

Rien ne permet de comprendre quels critères économiques, écologiques et sociaux ont été pris en considération pour retenir ce coefficient 3,33.

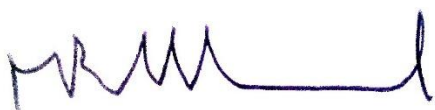
Si en défense, le Préfet fournit à l'appui de son mémoire un tableau censé expliciter le calcul aboutissant au coefficient, force est de constater que ces justifications ne figurent pas dans l'arrêté attaqué.

Par suite, l'arrêté attaqué portant autorisation de défrichement est entaché d'une insuffisance de motivation.

PAR CES MOTIFS, et tous autres à produire, déduire ou suppléer, au besoin d'office, l'Association Sauvegardons les Coteaux de Mareil, Monsieur et Madame LEBORGNE, Monsieur et Madame BILODEAU, Monsieur et Madame VINET et Monsieur et Madame BECHU, concluent qu'il plaise au Tribunal administratif de Versailles de bien vouloir :

- **ANNULER** l'arrêté du 15 janvier 2025 par lequel le Préfet des Yvelines a autorisé la SAS NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS à procéder au défrichement de 1,1158 ha sur les parcelles D432, D433, D434 et D1381 à Mareil-Marly ;
- **ANNULER** l'arrêté du 17 janvier 2025 par lequel le Maire de Mareil-Marly a accordé un permis de construire valant permis de démolir à la SAS NEXITY IR PROGRAMME GRAND PARIS pour la construction d'un ensemble immobilier de 102 logements (collectifs, semi-collectifs et maisons individuelles) sur un terrain sis Chemin de la Butte à Mareil-Marly, composé des parcelles D430, D431, D432, D433, D434, D1381 et D1382 ;
- **METTRE A LA CHARGE** de la Commune de Mareil-Marly, de l'Etat et de SAS NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS la somme de 5.000 €, sur le fondement de l'article L.761-1 du Code de justice administrative.

Fait à Paris, le 19 septembre 2025,



Marc Pitti-Ferrandi
Avocat à la Cour

INVENTAIRE DES PRODUCTIONS

Pièces déjà produites :

1. Avis de cadrage du 12.07.2023 de la MRAe
2. Photographies satellites avec références cadastrales et mesures
3. PLU – plan de zonage
4. PLU – OAP
5. Avis du 25.10.2019 de la MRAe sur le projet de révision du PLU
6. Délibération du 22.07.2021 du CR IDF
7. Décision du 03.04.2023 de DRIEAT
8. Etude d'impact
9. Avis du 24.07.2024 de la MRAe sur le projet
10. Mémoire en réponse du Promoteur à l'avis de la MRAe
11. Synthèse de la PPVE
12. Arrêté du 15.01.2025 portant autorisation de défrichement
13. Arrêté du 17.01.2025 portant permis de construire
14. Plan de masse du permis de construire
15. Statuts de l'ASCM
16. Déclaration préfecture
17. Justificatifs de propriété des riverains
18. Notification de la requête au pétitionnaire
19. Notification de la requête au Maire
20. Notification de la requête au Préfet
21. Rapport 2019 CNDP
22. Rapport 2020 CGEDD
23. Instruction technique du Ministre de l'agriculture

Nouvelles pièces :

24. Superposition du plan de masse et de la carte de l'OAP Sentès, biodiversité et paysage