

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE VERSAILLES**

56, Avenue de St Cloud
78011 Versailles

Téléphone : 01.39.20.54.30

Télécopie : 01.39.20.54.87

Adresse courriel : greffe.ta-versailles@juradm.fr

Greffé ouvert du lundi au jeudi de
9h à 16h30 et de 9h à 16h le vendredi

<https://versailles.tribunal-administratif.fr>

2503065-4

Maître PITTI-FERRANDI Marc
130 Rue de Rivoli
75001 PARIS

Dossier n° : 2503065-4

(à rappeler dans toutes correspondances)

L'ASSOCIATION SAUVEGARDONS LES
COTEAUX DE MAREIL c/ PREFECTURE DES
YVELINES

COMMUNICATION D'UN MÉMOIRE EN DÉFENSE

Maître,

J'ai l'honneur de vous communiquer copie d'un mémoire en défense présenté par la partie suivante : AARPI FRÊCHE ET ASSOCIES, dans l'instance enregistrée sous le numéro mentionné ci-dessus.

Dans le cas où ce mémoire appellerait des observations de votre part, celles-ci devront être produites en 2 exemplaires dans les meilleurs délais. Vous êtes dispensé de produire des copies dans le cadre d'un dossier faisant l'objet d'une communication électronique au moyen d'une téléprocédure.

Le cas échéant, les pièces accompagnant vos observations devront être numérotées, énumérées sur un bordereau d'accompagnement et fournies en autant d'exemplaires.

L'état de l'instruction de ce dossier peut être consulté avec le code d'accès confidentiel T78 - 2503065 - 19127 sur le site internet <http://sagace.juradm.fr>.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Maître, l'assurance de ma considération distinguée.

Le greffier en chef,
ou par délégation le greffier,

À Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les
Conseillers composant le Tribunal administratif de
VERSAILLES

MEMOIRE EN DEFENSE
SUR LA REQUÊTE N°2503065

POUR : **SAS NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS**

Ayant pour avocat : **Maître Patrick E. DURAND**
(FRÊCHE & ASSOCIÉS A.A.R.P.I.)
Avocat au Barreau de Paris
21, avenue Victor Hugo - 75116 PARIS
Tél. 01.44.17.13.13 -Fax. 01.44.17.13.00

CONTRE : **L'association Sauvegardons les Coteaux de Mareil (ASCM) ; les Consorts
LEBORGNE ; les Consorts BILODEAU ; les Consorts VINET ; les Consorts BECHU**

Ayant pour avocat : **Maître Marc PITTI-FERRANDI**
(AARPI TERRANOSTRA AVOCATS)
130, rue de Rivoli
75001 Paris

La société NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS, ici exposante, vient présenter ses observations en défense sur la requête aux fins d'annulation introduite le 17 mars 2025 par l'association ASCM et autres à l'encontre de l'arrêté du maire de Mareil-Marly édicté le 17 janvier 2025 délivrant le permis de construire n°PC 078 367 23 G0015 et de l'arrêté du préfet des Yvelines portant autorisation de défrichement d'un bois sur le territoire de la commune de Mareil-Marly.

DISCUSSION

I.- SUR LA LEGALITE DES DECISIONS CONTESTEES

A.- **Sur la prétendue exception d'illégalité du permis de construire tirée de l'autorisation environnementale**

Les requérants soutiennent qu'en l'absence d'intégration de la déclaration au titre de la loi sur l'eau et d'une dérogation espèces protégées au sein de la même autorisation environnementale délivrant une autorisation de défrichement, celle-ci serait illégale et emporterait l'illégalité du permis de construire dans la mesure où les autorisations de défrichement doivent être obtenues préalablement aux autorisations d'urbanisme.

En droit, aux termes des dispositions de l'article L. 181-1 du code de l'environnement :

« 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 (...). ».

En d'autres termes, lorsqu'un projet porte sur une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) ou une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité (IOTA) soumis au régime d'autorisation, le pétitionnaire doit obtenir une autorisation environnementale :

« [l']autorisation environnementale agrège en son sein une autorisation pilote – ICPE ou IOTA – et, le cas échéant ou une plusieurs autorisations suiveuses qui s'y incorporent, parmi lesquelles la dérogation « espèces protégées » (Conclusions du rapporteur public N. Agnoux sous CE, 22 septembre 2022, n°443458).

Plus particulièrement, si les projets dépendant d'un régime déclaratif IOTA ou ICPE soumis à évaluation environnementale doivent faire l'objet d'une autorisation environnementale unique, ce n'est que lorsqu'il s'agit de la première autorisation relative au projet :

« lorsque le projet est soumis à évaluation environnementale de façon systématique ou après un examen au cas par cas, une déclaration au titre de la loi sur l'eau ne se transforme en autorisation environnementale que lorsqu'il s'agit de la première demande relative à ce projet. Lorsque le projet est déjà autorisé dans le cadre d'un autre régime d'autorisation, par exemple un permis d'aménager, et que la procédure d'évaluation environnementale a déjà eu lieu, le régime reste déclaratif » (L. Santoni, *Evaluation environnementale – Quelle interaction entre l'évaluation environnementale d'un projet et l'autorisation environnementale*, Construction-urbanisme, mai 2024).

Une telle solution a été confirmée par des juges du fond :

« 6. En application des dispositions citées au point 3, et des rubriques 6) et 47 a) du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement, le projet de création d'une nouvelle route permettant la desserte du quartier des Terriers sur le territoire de la commune de Pont-Sainte-Maxence a été soumis à un examen au cas par cas. Par une décision du 20 septembre 2018, l'autorité chargée de l'examen au cas par cas a conclu à la nécessité d'une évaluation environnementale, qui a été réalisée par le maître d'ouvrage. **A la suite de cette évaluation environnementale, la préfète de l'Oise a délivré à la commune un arrêté portant autorisation de défrichement sur le fondement de l'article L 341-3 du code forestier en date du 27 octobre 2021, ainsi que la décision de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces et habitats protégés, édictée par un arrêté du même jour, attaquée dans la présente instance.** Par ailleurs, il résulte de l'instruction que la commune avait également déposé une déclaration au titre de la loi sur l'eau, au plus tard en 2020. L'autorisation de défrichement comme l'autorisation de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées sont motivées au regard des incidences notables du projet sur l'environnement et incluent les mesures dites « éviter, réduire, compenser » imposées au pétitionnaire. **Par suite, eu égard aux dispositions de l'article L. 181-1 du code de l'environnement et du II de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement, le projet n'entraîne pas dans le champ d'application des dispositions imposant l'édition d'une autorisation environnementale tenant lieu, selon l'article L. 181-2 du code de l'environnement, des diverses autorisations qu'il requiert, mais entraîne dans le champ d'application des dispositions du premier alinéa du II de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement.** Le présent litige a pour objet l'annulation du seul arrêté du 27 octobre 2021 portant dérogation à l'interdiction de destruction des espèces et des habitats protégés » (TA Amiens, 11 mars 2024, n° 2103881).

Enfin, en application des dispositions de l'article L. 425-14 du Code de l'urbanisme :

« Sans préjudice du deuxième alinéa de l'article L. 181-30 du code de l'environnement, lorsque le projet est soumis à autorisation environnementale, en application du chapitre unique du titre VIII du livre Ier du même code, ou à déclaration, en application de la section 1 du chapitre IV du titre Ier du livre II dudit code, le permis ou la décision de non-opposition à déclaration préalable ne peut pas être mis en œuvre :

1° Avant la délivrance de l'autorisation environnementale mentionnée à l'article L. 181-1 du même code, sauf décision spéciale prévue à l'article L. 181-30 du même code ;

2° Avant la décision d'acceptation, pour les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration en application du II de l'article L. 214-3 du même code ».

Ainsi, en dehors du cas des autorisations d'urbanisme délivrées en vue de l'installation d'éoliennes terrestres avant le 1^{er} mars 2017 au titre de la police de l'eau ou de la police des ICPE, un vice affectant une autorisation environnementale est sans incidence sur la légalité d'un permis de construire (CAA Nancy, 8 décembre 2022, n°20NC00051 ; TA Strasbourg, 28 septembre 2023, n° 2106021 ; TA Nancy, 25 avril 2023, n° 2202050).

Au cas présent, la première autorisation ayant été délivrée dans le cadre du projet est une autorisation de défrichement (**PIECE ADVERSE N°12**).

Il convient d'ores et déjà de souligner que cette autorisation a été obtenue préalablement à celle du permis de construire (**PIECE ADVERSE N°13**).

Dans ces conditions, si d'autres autorisations doivent être obtenues dans le cadre du projet, dont notamment une déclaration au titre de la loi sur l'eau et une dérogation espèces protégées, la société NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS n'avait pas à solliciter une autorisation environnementale unique puisque l'« *autorisation pilote* » ne relevait ni de la police de l'eau ni de la police des ICPE.

Par ailleurs, force est de constater que les jurisprudences citées à l'appui de l'argumentation des requérants ne sont nullement applicables au cas d'espèce.

En effet, les décisions du Conseil d'Etat du 22 juillet 2020 (*n°429610*) et du 22 septembre 2022 (*n°443458*) sont relatives à l'hypothèse des autorisations délivrées avant le 1^{er} mars 2017 soumises aux dispositions de l'article 15 de l'ordonnance du 26 janvier 2017 organisant un régime transitoire pour ces dernières.

En tout état de cause, même à considérer qu'une autorisation environnementale unique aurait du être obtenue, une telle circonstance empêcherait uniquement la mise en œuvre du présent permis de construire, mais n'aurait aucune incidence sur la légalité.

Partant, le présent moyen sera écarté.

B.- Sur la prétendue nécessité d'organiser une enquête publique unique

Les requérants soutiennent que :

- dans la mesure où le projet aurait soi-disant dû faire l'objet d'une demande d'autorisation environnementale unique, une enquête publique unique aurait dû être mise en œuvre et en son absence le public aurait été privé d'une garantie de nature à exercer une influence sur le sens de la décision prise ;
- la société NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS aurait procédé à un « découpage » des autorisations nécessaires pour se placer en deçà des seuils de soumission à enquête publique.

En droit, d'abord, en application des dispositions de l'article L. 123-2 du Code de l'environnement, les demandes de permis de construire donnant lieu à la réalisation d'une évaluation environnementale au cas par cas sont exemptés d'enquête publique :

« 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 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 ».

A cet effet, la rubrique 39 du tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement soumet à évaluation environnementale au cas par cas les projets suivants :

- les « travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m² » ;*
- les « opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m² ».*

En outre, en application des dispositions de l'article L. 123-2 du Code de l'environnement, « *[l]es projets de caractère temporaire ou de faible importance dont la liste est établie par décret en Conseil d'Etat* » sont aussi exemptés d'enquête publique.

L'article R. 123-1 du Code de l'environnement identifie les demandes de défrichements portant sur une superficie inférieure à 10 hectares comme des projets de faible importance et donc exemptés d'enquête publique.

Par renvoi aux dispositions de l'article L. 123-2 du Code de l'urbanisme, les projets de faible importance exemptés d'enquête publique doivent toutefois faire l'objet d'une participation du public par voie électronique.

Enfin, les dispositions de l'article L. 123-19-2 du Code de l'environnement soumettent à participation du public par voie électronique les « *décisions individuelles des autorités publiques ayant une incidence sur l'environnement qui n'appartiennent pas à une catégorie de décisions pour lesquelles des dispositions législatives particulières ont prévu les cas et conditions dans lesquels elles doivent, le cas échéant en fonction de seuils et critères, être soumises à participation du public* ».

Les demande de dérogations espèces protégées sont assimilables à de telles décisions (CE, 18 juillet 2025, n°483757).

Au cas présent, d'une part, contrairement à ce que soutiennent les requérants, comme cela vient d'être établi, le projet n'était nullement soumis à l'obtention d'une autorisation environnementale unique.

D'autre part, il ressort du dossier de demande que le projet :

- développe une surface de plancher de 7.687 m² (**PIECE N°3 DE LA COMMUNE**) ;
- s'inscrit sur un terrain de 17.383 m² (**PIECE N°3 DE LA COMMUNE**) ;
- nécessite la réalisation d'un défrichement portant sur une surface de 1,1158 hectare (**PIECE ADVERSE N°12**).

Il résulte de ces éléments que le projet ne dépasse :

- ni les seuils d'examen au cas par cas fixés par la rubrique 39 du tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement inhérente aux travaux, constructions et opérations d'aménagement ;
- ni le seuil de 10 hectares fixé pour qu'un défrichement soit considéré comme un projet de faible ampleur.

Dans ces conditions, le projet étant uniquement soumis à l'organisation d'une procédure de participation du public par voie électronique, on voit mal en quoi celui-ci aurait dû faire l'objet d'une enquête publique qui plus est unique.

Plus encore, il ne peut être sérieusement soutenu que l'obtention de chacune des diverses autorisations environnementales nécessaires au projet en dehors d'une autorisation environnementale unique dès lors que celle-ci n'est pas requise constitue un fractionnement du projet en vue de s'affranchir de la réalisation d'une enquête publique.

Partant, le présent moyen sera écarté.

C.- Sur la prétendue insuffisance de l'étude d'impact

Les requérants soutiennent que l'étude d'impact serait insuffisante dans la mesure où celle-ci :

- ne porte que sur la phase A de l'OAP « Les Violettes » ;
- ne comporterait pas de véritable solution de substitution raisonnable ;
- comporterait des lacunes méthodologiques en son étude de biodiversité ;
- n'évaluerait pas de manière satisfaisante les risques sanitaires, et ce, en matière d'étude acoustique et en matière d'étude de pollution des sols ;
- ne prendrait pas suffisamment en compte les effets du changement climatique dès lors qu'aucun bilan de gaz à effet de serre et carbone ne serait fourni.

En premier lieu, en droit, aux termes des dispositions de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement :

« 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 ».

Il a été jugé que dès lors qu'une OAP prévoyait deux secteurs pouvant être réalisés indépendamment, le projet pouvait être délimité à partir d'un seul des secteurs de l'OAP :

*« 8. D'une part, il ressort des pièces du dossier que le projet en litige est implanté dans une zone concernée par l'OAP n° 6 dite Chemin des Gabelous « qui prévoit l'ouverture à l'urbanisation de cette zone et la construction d'un lotissement sur des parcelles contiguës au terrain d'assiette du projet, et que la voie de desserte interne du projet a été conçue pour permettre l'accès ce lotissement. **Cependant, l'OAP n°6 prévoit que l'aménagement de la zone concernée se décompose en deux secteurs pouvant être réalisés indépendamment**, le secteur 1 correspondant à la tenure maraîchère devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, et le secteur 2 correspondant aux jardins donnant sur le faubourg Saint-Armel pouvant être associé à l'opération principale ou faire l'objet d'un aménagement progressif à condition que la voie d'accès prévue soit créée avec les premières constructions. Le projet, situé dans le secteur 2 » dent creuse du Faubourg Saint Armel " n'est ainsi pas inclus dans l'opération d'ensemble prévue, qui ne porte que sur le secteur 1. **Dans ces conditions, même si le projet en litige et le projet de lotissement s'inscrivent dans le projet d'urbanisation de la zone, il n'existe pas entre eux des liens de nature à caractériser le fractionnement d'un projet unique**, la seule connexion de la voie de desserte interne étant insuffisante pour constituer un projet unique. Il en résulte que les requérants ne sont pas fondés à soutenir que le maire de Guérande aurait dû mettre œuvre la clause-filet et soumettre le projet à un examen au cas par cas au motif qu'il ferait partie d'opération d'ensemble » (TA Nantes, 24 juin 2025, n° 2411879).*

Plus encore, des juges du fond ont considéré que *« la circonstance que le terrain d'assiette du projet soit couvert par une OAP démontre non pas l'unicité du projet mais son inscription dans la planification urbanistique de la commune » (TA Versailles, 8 avril 2025, n°2204202).*

Il convient par ailleurs de souligner que le juge tient compte du mémoire en réponse du porteur de projet à l'avis de l'autorité environnementale pour apprécier la complétude de l'étude d'impact :

« 7. D'une part, le chapitre 6 de l'étude d'impact réalisée en octobre 2021 sur le projet est relatif à l'étude des incidences potentielles notables du projet sur l'environnement et le chapitre 7 sur les «mesures ERC» et incidences résiduelles. D'autre part, dans son mémoire du 2 novembre 2022 en réponse à l'avis rendu par la MRAe Centre-Val-de-Loire du 30 septembre 2022, la société pétitionnaire a développé de manière détaillée les impacts sur la biodiversité, cette note complémentaire portant notamment sur l'étude préalable sur la faune et la flore et présentant la méthodologie d'inventaire mise en place. La circonstance que l'étude d'impact ne justifierait pas que la centrale remplacera effectivement une production d'énergie carbonée ne permet pas de regarder l'étude d'impact comme entachée d'insuffisance sur la description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement » (TA Orléans, 23 mai 2024, n°2303308).

Enfin, il convient de rappeler que 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 (CAA Bordeaux, 11 février 2014, n°12BX02488).

Au cas présent, contrairement à ce que font valoir les requérants, c'est précisément du fait de la réalisation incertaine de la phase B de l'OAP que la société NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS a délimité le projet autour de l'opération qu'elle s'apprête à mener (**PIECE ADVERSE N°12, P.4**) :

En conclusion :

- **le projet**, objet de l'étude d'impact et le permis de construire/demande d'autorisation de défrichement qu'il nécessite, **porte uniquement sur l'emprise foncière constituée des parcelles D138, D1382, D430, D431, D432, D433 et D434** ;
- **l'extension du projet prévue dans l'OAP comme une phase 2, n'est aujourd'hui pas définie (l'EPFIF et la commune n'ont à ce jour, ni maîtrise foncière, ni désigné aucun maître d'ouvrage pour son aménagement).**

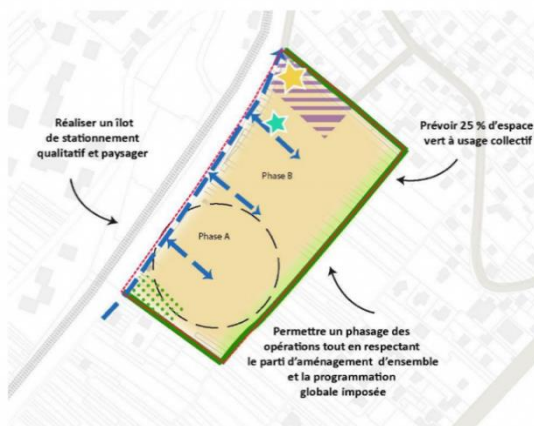
Aucune étude spécifique d'aménagement, d'urbanisme et technique n'a été réalisée.

Il conviendra avec les services de l'Etat, de la région, du département et de la commune, de définir à plus long terme le devenir de cette zone, de son intérêt à être sanctuarisé ou urbanisé.

Comme précisé au sein de l'annexe A, l'avenir de la phase 2 n'est donc pas encore décidé et pourrait être reconsidéré suite au présent avis de la MRAE et au bilan de la PPVE.

Extrait du mémoire en réponse à l'avis de la MRAE en date du 24 juillet 2024

Par ailleurs, les auteurs du PLU ont eux-mêmes considéré que la distinction de deux secteurs au sein de l'OAP « Les Violettes » avait uniquement pour objet de « *permettre un phasage des opérations tout en respectant le parti d'aménagement d'ensemble et la programmation globale imposée* » :



Extrait de l'OAP « Violettes »

Dans ces conditions, les diverses opérations qui pourront avoir lieu sur le périmètre de l'OAP n'ont aucun lien entre-elles hormis celui-ci de s'inscrire dans des ambitions programmatiques dont il ne peut être dégagé une unité quelconque impliquant de considérer qu'elles puissent constituer un projet.

En deuxième lieu, en droit, en application des dispositions de l'article R.122-5 du Code de l'environnement, l'étude d'impact doit comprendre « [u]ne 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 ».

Il est constant que l'étude d'impact que doit réaliser le maître d'ouvrage peut légalement s'abstenir de présenter des solutions de substitutions raisonnables qui :

- n'ont pas été réellement envisagées (CE, 12 avril 2013, n°342409) ;
- ont été écartées en amont et qui n'ont, par conséquent, pas été envisagées par le maître d'ouvrage (CE, 23 octobre 2017, n°386321 ; CE, 15 novembre 2021, n°432918).

A titre d'exemple, il a été jugé que lorsque la localisation et les caractéristiques d'une construction sont définies en amont de l'étude d'impact dans le cadre d'un concours, ce document n'avait pas à expliciter de solutions alternatives :

« S'agissant de la présentation des solutions de substitution raisonnables :

15. Il résulte des dispositions du 7° de l'article R. 122-5 du code de l'environnement que l'étude d'impact que doit réaliser le maître d'ouvrage auteur d'une demande d'autorisation d'exploitation d'un ouvrage ou d'une installation, peut légalement s'abstenir de présenter des solutions qui ont été écartées en amont et qui n'ont, par conséquent, pas été envisagées par le maître d'ouvrage. En l'espèce, il ressort des pièces du dossier que l'étude d'impact produite par le maître d'ouvrage explique pourquoi le projet et l'implantation de la tour Occitanie ont été retenus sur le site de l'ancien tri postal, et notamment la volonté de constituer, dans le paysage urbain, une figure architecturale emblématique pour identifier une nouvelle centralité dans le centre-ville de Toulouse. Alors que le maître d'ouvrage n'a aucunement envisagé d'autres sites que le centre de tri postal et que le choix du projet architectural résulte d'un concours d'architecte organisé en 2016 en amont de l'étude, l'étude d'impact n'avait pas à expliquer pourquoi des solutions alternatives à ce projet n'avaient pas été retenues, non plus que de s'assurer d'une participation suffisante du public avant l'étude. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance du 7° de l'article R. 122-5 du code de l'environnement doit être écarté » (CAA Toulouse, 15 février 2024, n°22TL22629).

Au cas présent, et comme l'indique l'étude d'impact, « la conception du projet a été lancée en 2022 [et] la société Nexity a été lauréate d'un concours lancé par la commune de Mareil-Marly en partenariat avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France pour l'urbanisation future du secteur « Les Violettes ».

Ce concours a été remporté sur la base d'un projet et d'un programme qui ont été optimisés jusqu'en 2023 pour limiter leurs incidences environnementales » (PIECE N°25 DE LA COMMUNE).

Ainsi, dans la mesure où le projet de la société NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS a été sélectionnée, les solutions de substitutions raisonnables n'ont soit pas été réellement envisagées soit ont été écartées en amont de l'étude d'impact, et ce pour :

- satisfaire les demandes de la collectivité publique en matière de programmation ou ;
- présenter le projet le plus vertueux possible en matière d'incidences sur l'environnement et la santé humaine.

Un tel projet n'avait donc pas à présenter des solutions de substitutions raisonnables dans le cadre de l'étude d'impact.

Le porteur de projet s'est néanmoins efforcé d'exposer certaines des variantes du projet envisagées afin de limiter les incidences environnementales du projet.

En troisième lieu, même à supposer que l'inventaire faune-flore n'ait pas été complet, celui-ci a néanmoins permis d'identifier la nécessité de déposer un dossier de demande de dérogation espèces protégées et d'informer le public de cette circonstance.

En outre, contrairement à ce que soutiennent les requérants, la société NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS n'a pas refusé de compléter et d'approfondir l'évaluation de l'état initial de l'environnement en ce qui concerne la biodiversité.

En effet, le porteur de projet a, au sein de son mémoire en réponse à l'avis de la MRAE en date du 24 juillet 2024, indiqué que des études supplémentaires seraient menées dans le cadre du dépôt de la demande espèces protégées (**PIECE ADVERSE N°10**).

Ainsi, à considérer que l'inventaire faune-flore comprenne des lacunes, celui-ci sera complété par de nouvelles études dont le public sera informé des résultats dans le cadre de la participation du public par voie électronique inhérente à la demande de dérogation espèces protégées puisqu'en application des dispositions de l'article R. 123-8 du Code de l'environnement, ce document doit être joint au dossier de la procédure.

En quatrième lieu, d'une part, force est de constater que la société NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS indique dans son mémoire en réponse à l'avis de la MRAE en date du 24 juillet 2024 que « *l'étude acoustique a été menée selon la réglementation en vigueur* » et aux termes de « *la méthode la plus contraignante* » (**PIECE ADVERSE N°10**).

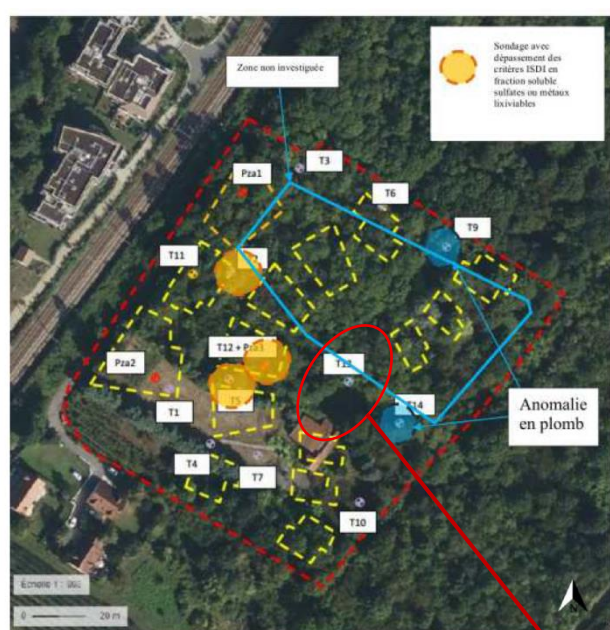
Il ne peut donc être sérieusement soutenu que l'étude d'impact serait insuffisante sur ce point.

D'autre part, contrairement à ce que soutiennent les requérants, la MRAE, aux termes de la recommandation n°9 de son avis édicté le 24 juillet 2024, a notamment indiqué qu'il serait opportun de compléter l'étude des sols produites « *par des nouveaux sondages* » (PIECE ADVERSE N°9)

Or, la société NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS a chargé la société GEOLIA de réaliser de nouvelles investigations qui ont été réalisées au mois d'octobre 2024.

Au regard des résultats, et dans l'attente de la finalisation d'un plan de gestion et d'un bilan des déblais, dans son mémoire en réponse à l'avis de la MRAE édicté le 24 juillet 2024, le maître d'ouvrage a indiqué que des « *mesures de gestion sont toutefois prévues par le projet afin de garantir la compatibilité du site avec les usages futurs* » comme la création d'une zone interdite d'accès et une zone nécessitant un recouvrement ou une substitution sur 30 centimètres.

En tout état de cause, aux termes des éléments compris au sein du mémoire en réponse à l'avis de la MRAE, force est de constater que l'aire de jeux prévue n'est pas concernée par une éventuelle pollution des sols :



Extrait du mémoire en réponse à l'avis de la MRAE



Extrait plan de masse

Aire de jeux

Ainsi, à supposer que l'étude d'impact ait pu être regardé comme incomplète du fait de l'étude des sols produite, celle-ci a été complétée par de nouvelles investigations dont le public a pu prendre connaissance des résultats par le biais de la procédure de participation du public par voie électronique puisqu'en application des dispositions de l'article R. 123-8 du Code de l'environnement, le mémoire en réponse à l'avis de la MRAE était joint au dossier de la procédure.

En cinquième lieu, dans son mémoire en réponse en réponse à l'avis de la MRAE en date du 24 juillet 2024, la société NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS a produit un bilan des émissions carbone et de GES par postes d'émissions (**PIECE ADVERSE N°10**).

Ainsi, à supposer que l'étude d'impact ait pu être regardé comme incomplète du fait de l'absence de bilan d'émissions carbone et GES, celle-ci a été complétée par la production d'un tel document dont le public a pu prendre connaissance par le biais de la procédure de participation du public par voie électronique puisqu'en application des dispositions de l'article R. 123-8 du Code de l'environnement, le mémoire en réponse à l'avis de la MRAE était joint au dossier de la procédure.

Par conséquent, le présent moyen sera écarté.

D.- Sur la prétendue erreur manifeste d'appréciation tiré de la délivrance des autorisations contestées en dépit de la soi-disante insuffisance des mesures ERC

Les requérants soutiennent qu'en délivrant le permis de construire et l'autorisation de défrichement, le préfet et le maire auraient commis une erreur manifeste d'appréciation dès lors que les mesures ERC proposées seraient trop faibles pour pallier les soi-disantes conséquences négatives sur l'environnement.

En droit, en application des dispositions de l'article L. 122-1-1 du Code de l'environnement :

« 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 (...). / 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 travaux de boisement ou de reboisement compensateurs ».

En outre, il résulte des dispositions de l'article L. 341-5 du Code forestier :

« 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 ; ».

Au cas présent, force est de constater que l'étude d'impact, en sa partie 4, liste de nombreuses mesures d'évitement, de réduction ou de compensation au regard des éventuels effets négatifs que le projet pourrait présenter sur l'environnement ou la santé humaine (**PIECE N°25 DE LA COMMUNE**).

En outre, dans son mémoire en réponse en réponse à l'avis de la MRAE en date du 24 juillet 2024, la société NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS s'est engagée à prendre de nouvelles mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts du projet sur la biodiversité et les habitats naturels dans le cadre de la demande de dérogation espèces protégées ainsi qu'à présenter dans ce cadre un calendrier détaillé du planning des différentes phases du chantier et à prendre en compte les périodes d'hibernation et de nidification des espèces (**PIECE ADVERSE N°10**).

Or, un tel engagement répond entièrement à la recommandation n°5 de l'avis du 24 juillet 2024 de la MRAE aux termes duquel l'Autorité environnementale incitait à « *renforcer les mesures d'évitement et de réduction des impacts du projet sur la biodiversité et les habitats naturels, notamment en réduisant l'emprise du projet et conservant les arbres remarquables sur le site [et à] réaliser un calendrier détaillé du planning des différentes phases du chantier, et de prendre en compte les périodes d'hibernation et de nidification des espèces* ».

Plus encore, tant l'autorisation de défrichement que le permis de construire comprennent des prescriptions spéciales ayant ajouté de nouvelles mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des éventuels effets négatifs que le projet pourrait présenter sur l'environnement ou la santé humaine dont :

- la réalisation, sur d'autres terrains sis dans le massif forestier impacté par le défrichement ou à défaut, dans le département des Yvelines, dans un secteur écologiquement et socialement comparable de travaux de boisement ou de reboisement compensateurs d'une surface minimale de 3,7156 hectares ou du versement au fond stratégique de la forêt et du bois (FSFB), d'une indemnité financière d'un montant de 93. 774 € (**PIECE ADVERSE N°12**) ;
- la présentation préalable des espaces verts, plantations et des espèces dont la plantation est prévue au service de la mairie (**PIECE ADVERSE N°13**) ;

Enfin, le choix de l'emplacement du terrain d'assiette est pertinent puisque :

- le boisement, objet de l'autorisation de défrichement, est relativement jeune et est situé dans une enclave entre un milieu densément urbanisé (**PIECE ADVERSE N°10**) ;
- la localisation du terrain d'assiette répond « à un double objectif de mixité sociale et de favoriser les mobilités douces par sa proximité avec la Gare » et a été sélectionnée par la commune de Mareil-Marly « dans un contexte où l'équipe municipale a reclassé 33 hectares de terrains en zone naturelles » (**PIECE N°2 DE LA COMMUNE**).

Dans ces conditions, au regard des mesures ERC à la fois prévues par le porteur de projet et celles imposées par le préfet et le maire, on voit mal en quoi celles-ci seraient insuffisantes.

En effet, il ne peut être sérieusement soutenu que ces mesures ne seraient pas appropriées et suffisantes pour éviter, réduire et, lorsque c'est possible, compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine et, d'autre part fixer les mesures de suivi des effets du projet sur l'environnement ainsi des mesures destinées à éviter, réduire et, lorsque c'est possible, compenser ces effets.

Partant, le présent moyen sera écarté.

E.- Sur la prétendue absence de saisine de l'ABF

Les requérants soutiennent que le permis de construire aurait été délivré au terme d'une procédure viciée par laquelle le service instructeur aurait omis de saisir l'Architecte des Bâtiments de France, dès lors que « *aucun élément figurant au dossier de permis de construire ne permet de prouver la réalité et la régularité de cette saisine* ».

Aux termes des dispositions de l'article R.423-11 du Code de l'urbanisme :

« Lorsque la décision est subordonnée à l'accord ou à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, le maire lui transmet un dossier dans la semaine qui suit le dépôt ».

Précisément, et ainsi que le d'ailleurs relèvent eux-mêmes les requérants, le service instructeur a procédé à la transmission du dossier de demande de permis de construire à l'Architecte des Bâtiments de France :

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

En outre, l'article R.431-67 du Code de l'urbanisme dispose que :

*« Par exception aux dispositions de l'article [R. * 423-59](#), le délai à l'issue duquel l'architecte des Bâtiments de France est réputé avoir donné son accord ou, dans les cas mentionnés à l'article L. 632-2-1 du code du patrimoine, émis son avis favorable est de deux mois lorsque le projet soumis à permis est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques.*

*Par exception aux dispositions de l'article R. * 423-59, le délai à l'issue duquel l'architecte des Bâtiments de France est réputé avoir émis un avis favorable est de deux mois :*

a) Lorsque le projet soumis à permis de construire ou d'aménager est situé dans un site inscrit ;

b) Lorsque le projet soumis à permis est situé dans un site classé ou en instance de classement »

Il est ainsi acquis que le défaut de réponse de l'ABF dans le délai de deux mois suivant sa saisine vaut accord tacite ; ainsi, à titre d'exemple, il a pu être jugé que :

« Il résulte de la combinaison de ces articles qu'un permis de construire doit être soumis à l'accord de l'architecte des bâtiments de France lorsque le projet est situé dans le périmètre de protection au titre des abords d'un monument classé, ou en l'absence d'un tel périmètre, à moins de cinq cent mètres ou dans un lieu normalement accessible au public et en covisibilité avec ce monument. Il ressort des pièces du dossier que le projet se trouve dans le périmètre de protection des abords de plusieurs monuments classés, en particulier du centre international pédagogique, ancienne manufacture royale de porcelaine de Sèvres, avec lequel il est en covisibilité. En outre, il ressort des mêmes pièces que l'architecte des bâtiments de France, dont l'accord a été sollicité par la commune de Sèvres, le 8 juillet 2020, a répondu par un courrier du 3 août 2020, en indiquant que le dossier ne comportait pas l'ensemble des pièces exigibles, qu'il ne lui permettait pas d'exercer sa compétence et qu'il convenait de demander ces pièces au pétitionnaire. La commune de Sèvres a alors obtenu puis transmis les pièces exigées, le 9 septembre 2020, sans susciter de nouvelle réponse de la part de l'architecte des bâtiments de France. Dans ces conditions, l'absence de réponse de l'architecte des bâtiments de France a fait naître, en application des dispositions de l'article R. 423-67 du code de l'urbanisme, un accord tacite à l'issue d'un délai de deux mois, soit le 9 novembre 2020 et antérieurement à la délivrance du permis de construire en litige. Dès lors, le moyen doit être écarté » (TA Cergy-Pontoise, 24 mars 2023, req. n°2104540).

Il n'est donc pas contestable que l'ABF a été consulté et qu'à l'issue de son examen, un accord tacite est intervenu.

En outre, l'article A.424-2 dispose que :

« L'arrêté prévu au premier alinéa de l'article A. 424-1:

a) Indique la collectivité au nom de laquelle la décision est prise;

b) Vise la demande de permis ou la déclaration et en rappelle les principales caractéristiques: nom et adresse du demandeur, objet de la demande, numéro d'enregistrement, lieu des travaux;

c) Vise les textes législatifs et réglementaires dont il est fait application;

d) Vise les avis recueillis en cours d'instruction et leur sens.

L'arrêté mentionne, en caractères lisibles, le prénom, le nom et la qualité de son signataire».

Il ne ressort donc d'aucun texte législatif ou réglementaire que la régularité de la procédure de délivrance de permis de construire, en cas d'accord tacite de l'ABF, serait conditionnée par la preuve de la transmission du dossier à l'ABF.

Dans ces conditions, votre juridiction ne pourra que constater qu'aucun vice de procédure liée au défaut de saisine de l'ABF ne saurait être opposée au permis de construire litigieux.

Partant, ce moyen sera écarté.

F.- Sur la prétendue incompatibilité du projet avec l'OAP thématique « Sentes, biodiversité et paysage »

En droit, en application des dispositions de l'article L. 152-1 du Code de l'urbanisme, une OAP est opposable aux autorisations d'urbanisme dans un simple rapport de compatibilité.

La compatibilité entre une autorisation d'urbanisme et une OAP doit être appréciée aux termes d'une « analyse globale des effets du projet sur l'objectif ou les différents objectifs d'une orientation d'aménagement et de programmation, à l'échelle de la zone à laquelle ils se rapportent » (CE, 18 novembre 2024, n°489066).

Ainsi, lorsqu'un projet n'occupe qu'une partie du périmètre d'une OAP sans mettre en œuvre l'un de ses objectifs, il ne peut être regardé incompatible avec celle-ci (pour exemple CE, 17 mars 2023, n°464389).

En effet, « plus le projet occupe une part substantielle [du] périmètre [de l'OAP] et plus les risques d'incompatibilité sont élevés si son contenu s'éloigne de l'orientation qu'elle énonce. À l'inverse, un projet limité au regard de ce périmètre a moins de chance de contrarier sa réalisation, s'il ne respecte pas ses orientations » (Voir les conclusions de T. Janicot sous CE, 18 novembre 2024, n°489066).

En d'autres termes, comme le relève la doctrine :

« la compatibilité avec une OAP s'apprécie non pas parcelle par parcelle mais au niveau de l'ensemble du périmètre que couvre l'orientation. L'appréciation se fait ainsi non pas à la loupe mais avec un focal plus large. Il n'est pas exigé que chaque projet se trouvant dans le secteur d'une OAP participe à la réalisation des objectifs qu'elle énonce ; en revanche, il est nécessaire qu'un projet donné ne compromette pas, à lui seul ou au regard du contexte dans lequel il s'inscrit, sa réalisation » (O. Le Bot, Comment s'apprécie la compatibilité d'un projet avec une OAP ?, La Semaine Juridique Administrations et Collectivités territoriales n° 13, 31 mars 2025, 2089)

Au cas présent, les requérants, à l'appui d'une superposition trompeuse du plan de masse du projet ainsi que de la carte de l'OAP thématique « *Sentes, biodiversité et paysage* », tentent en vain de convaincre que plusieurs bâtiments s'implanteraient sur un espace de biodiversité à préserver.

Toutefois, il est patent que cette superposition est réalisée à partir d'un plan et d'une carte reproduit à des échelles très différentes de sorte que le projet ne s'implante pas réellement au sein d'un espace de biodiversité à préserver.

Ainsi, un tel moyen manque en fait.

En tout état de cause, même à considérer que 4 bâtiments du projet s'implanteraient dans un tel espace, au regard de la portion infime d'espace à protéger sur laquelle le projet empièterait l'échelle de l'OAP, aucune incompatibilité ne serait caractérisée.

Partant, le présent moyen sera écarté.

II.- SUR L'APPLICATION DES ARTICLES L. 600-5 ET L. 600-5-1 DU CODE DE L'URBANISME

Dans leur rédaction en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2019, l'article L.600-5 dispose que :

*« Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5-1, le **juge administratif** qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire (...), estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice n'affectant qu'une partie du projet peut être régularisé, **limite** à cette partie la portée de l'annulation qu'il prononce et, le cas échéant, fixe le délai dans lequel le titulaire de l'autorisation pourra en demander la régularisation, même après l'achèvement des travaux » ;*

De même que l'article L.600-5-1 dispose que :

*« Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5, le **juge administratif** qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire (...) estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice entraînant l'illégalité de cet acte est susceptible d'être régularisé, **sursoit à statuer**, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation, même après l'achèvement des travaux. Si une mesure de régularisation est notifiée dans ce délai au juge, celui-ci statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations » ;*

Ainsi, ces dispositions font du « *prononcé d'une annulation partielle ou bien d'un sursis à statuer lorsque les conditions en sont remplies* **une obligation pour le juge** » (Rapport « Maugué ; pp.27- 28 ; CE, Avis, 2 octobre 2020, n°438318).

Le cas échéant, votre juridiction ne manquera donc pas de faire application de l'article L.600-5 et/ou L.600-5-1 précités pour ce qui a trait au permis de construire contesté.

III.- SUR L'APPLICATION DES ARTICLES L. 181-18 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT :

En application des dispositions de l'article L. 181-18 du Code de l'environnement :

« I.-Le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre une autorisation environnementale, estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, même après l'achèvement des travaux :

1° Qu'un vice n'affecte qu'une phase de l'instruction de la demande d'autorisation environnementale, ou une partie de cette autorisation, limite à cette phase ou à cette partie la portée de l'annulation qu'il prononce et demande à l'autorité administrative compétente de reprendre l'instruction à la phase ou sur la partie qui a été entachée d'irrégularité ;

2° Qu'un vice entraînant l'illégalité de cet acte est susceptible d'être régularisé, sursoit à statuer, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation. Si une mesure de régularisation est notifiée dans ce délai au juge, celui-ci statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations.

Le refus par le juge de faire droit à une demande d'annulation partielle ou de sursis à statuer est motivé.

II.-En cas d'annulation ou de sursis à statuer affectant une partie seulement de l'autorisation environnementale, le juge détermine s'il y a lieu de suspendre l'exécution des parties de l'autorisation non viciées ».

Le cas échéant, votre juridiction ne manquera donc pas de faire application de l'article précité pour ce qui a trait à l'autorisation de défrichement contestée.

IV.- SUR LES FRAIS IRREPETIBLES :

Dans les circonstances de l'espèce, il serait inéquitable de laisser à la société exposante la charge des frais qu'elle a dû exposer pour assurer la défense de ses intérêts.

En conséquence, votre juridiction ne manquera donc pas de condamner l'association Sauvegardons les Coteaux de Mareil-Marly, les Consorts LEBORGNE, les Consorts BILODEAU, les Consorts VINET ainsi que les consorts BECHU à lui verser 3.000 € au titre de l'article L.761-1 du Code de justice administrative.



PAR CES MOTIFS

Et tous autres à produire, déduire, suppléer au besoin même d'office, l'exposante conclue qu'il plaise au Tribunal administratif de **Versailles** :

A TITRE PRINCIPAL :

- **REJETER** la requête comme infondée ;

A TITRE SUBSIDIAIRE :

- **APPLIQUER** en tant que de besoin l'article L. 600-5 et/ou l'article L. 600-5-1 du Code de l'urbanisme ;
- **APPLIQUER** en tant que de besoin l'article L. 181-18 du Code de l'environnement ;

EN TOUTE HYPOTHESE :

- **CONDAMNER** l'association Sauvegardons les Coteaux de Mareil-Marly, les Consorts LEBORGNE, les Consorts BILODEAU, les Consorts VINET ainsi que les consorts BECHU la somme de 3.000 € au titre de l'article L. 761-1 du Code de justice administrative.

Fait à Paris, le 29 août 2025

Patrick E. DURAND

(FRECHE ET ASSOCIES A.A.R.P.I)

BORDEREAU DE PRODUCTIONS

Maître Patrick E. DURAND (FRECHE & ASSOCIES A.A.R.P.I), Avocat Associé au barreau de Paris, demurant 21, avenue Victor Hugo - 75116 PARIS - Tél. 01.44.17.13.13. - Fax. 01.44.17.13.00 - Vestiaire R 211

COMMUNIQUE

Néant