

**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 : PREFECTURE DES YVELINES, 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 un délai de 1 mois. La production de copies d'observations est dispensée 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,



**PRÉFET
DES YVELINES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Versailles, le 29 août 2025

Service de l'urbanisme des territoires

SUT/AJC

Tél. : 06 81 85 70 80

Mél. : heloise.kozlowski@yvelines.gouv.fr

Réf : SUT_AJC_20250608_ASCM_2503065_CAG6155

La directrice départementale des
territoires

à

Madame la Présidente du
Tribunal Administratif
56 avenue de Saint Cloud
78 011 VERSAILLES Cedex

Objet : Recours n° 2503065 formé par l'Association Sauvegardons les Coteaux de Mareil (ASCM) ainsi que les riverains M. et Mme LEBORGNE, M. et Mme BILODEAU, M. et Mme VINET et M. et Mme BECHU à l'encontre de l'État et de la commune de MAREIL-MARLY, tendant à l'annulation d'une part, de 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 la commune de MAREIL-MARLY et, d'autre part, de l'arrêté du 17 janvier 2025 par lequel le maire de la commune de MAREIL-MARLY a accordé un permis de construire valant permis de démolir à la SAS NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS pour la construction d'un ensemble immobilier sur un terrain sis chemin de la Butte sur ladite commune.

MÉMOIRE EN DÉFENSE

La commune de MAREIL-MARLY (ci-après dénommée « *la commune* ») est une commune du département des Yvelines qui fait partie de la communauté d'agglomération Saint-Germain-Boucles-de-Seine.

Depuis les années 1980 et l'adoption du premier document d'urbanisme en vigueur sur ce territoire (Plan d'Occupation des Sols de 1983), l'une des volontés des élus est l'urbanisation d'une partie de la zone des Violettes afin d'y réaliser un programme immobilier de grande ampleur.

Dans cette perspective, l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF) a fait l'acquisition, en 2009, d'une première parcelle localisée sur cette zone pour le compte de la commune.

Au fur et à mesure de l'entrée en vigueur des documents d'urbanisme successifs applicables sur le territoire communal, le zonage des parcelles concernées a évolué. Ainsi, dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2006 – *en vigueur jusqu'en 2020* – l'ensemble de la zone était ouverte à l'urbanisation (pour une surface d'environ 17 ha). En revanche, dans le PLU actuellement en vigueur, approuvé le **8 octobre 2020**, seule la moitié nord de cette zone, soit environ 4 hectares, est classée en zone à urbaniser (AUP). La moitié sud, quant à elle, est désormais classée en zone naturelle (N) inconstructible, bénéficiant ainsi d'une protection renforcée.

Le secteur précité fait partie intégrante de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle « *Les Violettes* » qui prévoit la mise en œuvre d'un « *projet d'une grande qualité paysagère et environnementale, permettant de préserver, restaurer et valoriser la nature en ville, tout en entretenant l'esprit de village qui est présent en cœur de ville* ». Dans un souci de protection et de valorisation de l'environnement, celle-ci limite toutefois l'urbanisation en prévoyant certaines restrictions, avec une hauteur maximale des constructions fixée à 12 mètres et un seuil minimum de 25% de la superficie du périmètre consacré à des espaces verts.

En outre, cette OAP prévoit un découpage du projet d'urbanisation de ce secteur en deux phases, avec une phase A qui concerne l'aménagement d'un **sous-ensemble d'environ 2 hectares** au bout du chemin de la Butte et une phase B qui concerne le reste du secteur des Violettes.

Ledit secteur fait aussi partie de l'OAP thématique « *Sentes, biodiversité et paysages* » qui vise à créer et protéger l'ensemble des coulées vertes, centrées sur les sentes qui constituent une identité forte du village afin de préserver les ressources de biodiversité dont elles sont le support, de conserver l'atmosphère pittoresque de ces anciens chemins verts et les vues qu'elles génèrent.

En juin 2022, la commune de MAREIL-MARLY a organisé un concours sur l'ensemble du périmètre de l'OAP, visant à choisir le maître d'œuvre chargé des travaux.

La SAS NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS (ci-après dénommée « *le maître d'ouvrage* », « *le pétitionnaire* » ou « *la société* ») a remporté l'aménagement de la phase A du périmètre des Violettes, sur la base d'un projet architectural nommé « *Les Violettes – d'un bois à l'autre* », portant exclusivement sur les parcelles section D n° 430 à 434 et D n° 1381 et 1382.

Le **24 février 2023**, la SAS NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS a déposé une demande d'examen au cas par cas n° F01123P0048, relative au projet d'aménagement du quartier résidentiel « *Les Violettes – d'un bois à l'autre* ».

Ce projet, en prévoyant la création d'une surface de plancher supérieur à 10 000 m² ainsi qu'un défrichement soumis à autorisation de plus de 0,5 ha, relevait par conséquent des rubriques 39°a et 47°a « *Projets soumis à examen au cas par cas* » de la nomenclature annexée à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement.

Par la décision n° DRIEAT-SCDD-2023-066 du **3 avril 2023**, la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports d'Île-de-France (DRIEAT) a soumis ledit projet à évaluation environnementale (voir pièce n° 7 de la requête adverse).

Le **29 juin 2023**, le maître d'ouvrage a sollicité de l'Autorité environnementale une demande de cadrage préalable à l'évaluation environnementale. Le **12 juillet 2023**, la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) a rendu son avis délibéré (voir pièce n° 1 de la requête adverse).

Courant **novembre 2023**, la SAS NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS a finalisé son évaluation environnementale, réalisée par le bureau d'études TERRIDEV (voir pièce n° 8 de la requête adverse).

Le **24 juillet 2024**, la MRAe a rendu son avis sur le projet d'aménagement d'un quartier résidentiel « Les Violettes – d'un bois à l'autre » (voir pièce n° 9 de la requête adverse), auquel a répondu le maître d'ouvrage (voir pièce n° 10 de la requête adverse).

S'agissant du volet urbanisme, la SAS NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS a déposé, le **31 décembre 2023**, une demande de permis de construire portant sur un projet de « *construction de 102 logements collectifs, semi-collectifs et maisons individuelles en R+2+C maxi* » sur le terrain situé Chemin de la Butte à MAREIL-MARLY, au niveau des parcelles cadastrales section D n° 430, 431, 432, 433, 434, 1381 et 1382.

Le **17 janvier 2025**, le maire de la commune a délivré le permis de construire susmentionné (voir pièce n° 13 de la requête adverse).

S'agissant du volet environnemental, et plus particulièrement du défrichement, la SAS NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS a déposé, le **22 janvier 2024**, une demande d'autorisation pour défricher une surface de 1,1158 ha, sur les parcelles cadastrées section D n° 432, 433, 434 et 1381 en vue de la construction du quartier résidentiel des Violettes.

Après réception de l'ensemble des documents, une procédure de participation du public par voie électronique (PPVE) a été réalisée entre le **20 novembre et le 19 décembre 2024**, en application de l'article L.123-19 du Code de l'environnement.

À l'issue de cette dernière, une synthèse des observations de la PPVE (voir pièce n° 11 de la requête adverse), ainsi qu'un document présentant les motifs de la décision ont été déposés sur le site internet de la Préfecture des Yvelines.

Le **15 janvier 2025**, le Préfet des Yvelines a accordé à la SAS NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS l'autorisation de défrichement précitée (voir pièce n° 12 de la requête adverse).

Après le refus tacite des deux premiers dossiers de déclaration au titre de la loi sur l'eau (DLE) déposés par la SAS NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS – *pour défaut de transmission des éléments complémentaires demandés par le service instructeur* – ladite société a déposé, le **17 février 2025**, un troisième dossier DLE auprès du service environnement de la Direction Départementale des Yvelines (DDT des Yvelines).

Le **17 avril 2025**, ce dossier a fait l'objet d'une décision tacite de non-opposition à déclaration.

Le **17 mars 2025**, l'ASCM ainsi que les riverains M. et Mme. LEBORGNE, M. et Mme. BILODEAU, M. et Mme. VINET et M. et Mme. BECHU ont introduit un recours devant votre Tribunal aux fins :

- d'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 section D n° 432, 433, 434 et 1381 sur la commune de MAREIL-MARLY ;
- d'annuler l'arrêté du 17 janvier 2025 par lequel le maire de la commune de MAREIL-MARLY a délivré à la SAS NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS un permis de construire valant permis de démolir pour la construction d'un ensemble immobilier sis chemin de la Butte sur la commune de MAREIL-MARLY ;
- de mettre à la charge de la commune de MAREIL-MARLY, de l'État et de la SAS NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS la somme de 5 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du Code de justice administrative.

J'ai l'honneur de vous informer que la présente requête appelle de ma part les observations suivantes.

DISCUSSION :

Avant toute chose, il convient de préciser que le présent mémoire se limite à l'examen des moyens dirigés contre l'arrêté préfectoral du 15 janvier 2025 autorisant le défrichement sur les parcelles section D n° 432, 433, 434 et 1381 sur la commune de MAREIL-MARLY, l'État n'étant pas compétent pour défendre un acte pris au nom de la commune.

Ainsi, concernant les moyens dirigés contre l'arrêté municipal du 17 janvier délivrant permis de construire valant permis de démolir, je m'en rapporte à la défense qui sera présentée par la commune de MAREIL-MARLY.

1. SUR LA RECEVABILITÉ DE LA REQUÊTE

Les remarques qui suivent concernent uniquement les conclusions dirigées contre l'autorisation de défrichement.

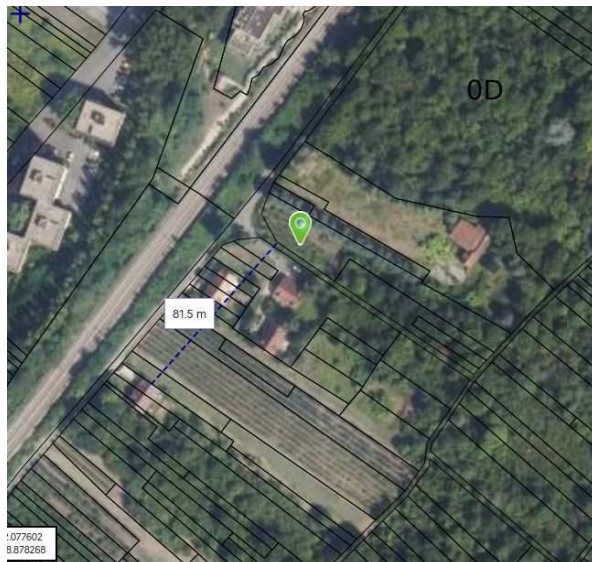
Les requérants soutiennent que M. et Mme LEBORGNE, M. et Mme BILODEAU, M. et Mme VINET et M. et Mme BECHU, en tant que voisins du projet, bénéficient d'un intérêt à agir contre le projet de construction précité, celui-ci portant atteinte à leurs conditions de jouissance et d'occupation de leurs biens.

Lorsque les tiers forment un recours contre une autorisation de défrichement, le juge administratif apprécie l'intérêt pour agir des requérants selon des critères classiques, comme il le faisait pour les autorisations d'urbanisme, avant la création de l'article L. 600-1-2 du Code de l'urbanisme.

Dans le cas présent, les requérants ne se fondent, pour invoquer leur intérêt à agir, que sur la seule proximité du projet litigieux par rapport à leur habitation.

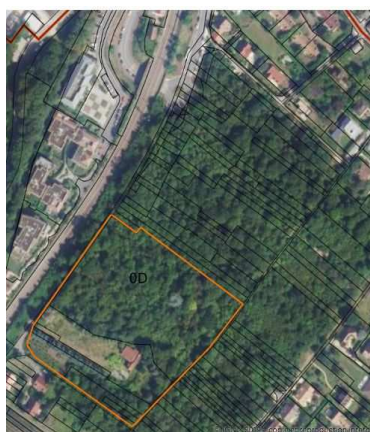
Cependant, il convient de préciser dans un premier temps, que M. et Mme BECHU ne sont pas voisins immédiats du projet.

En effet, le projet se situe en réalité à une distance d'environ 80 mètres de leur habitation pour les points les plus proches et plusieurs habitations se situent entre les deux, ce qui implique qu'ils n'ont aucune vision directe sur le projet qu'ils contestent.



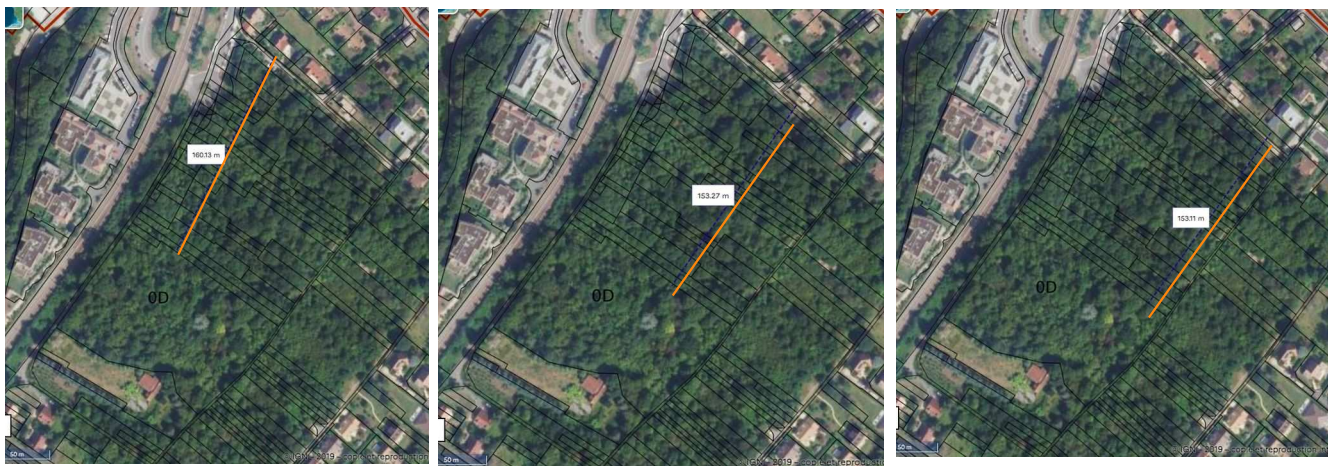
Extrait Géoportail de l'urbanisme

Dans un second temps, s'agissant des époux VINET, LEBORGNE et BILODEAU, il est nécessaire d'ajouter qu'ils ne seront, en réalité, pas directement impactés par le défrichement autorisé par la décision du 15 janvier 2025, celui-ci ne concernant que la phase A du projet (en orange sur la photo ci-dessous).



Extrait Géoportail de l'urbanisme

Ainsi, une distance de plus de 150 m sépare l'ensemble de leurs habitations du point le plus proche du terrain faisant l'objet de l'autorisation de défrichement contestée.



Extrait Géoportail de l'urbanisme

Or, pour apprécier l'intérêt à agir d'un voisin contre une autorisation de défrichement, le juge administratif regarde la distance séparant le terrain d'assiette des requérants du terrain devant être défriché (voir en ce sens, CAA Versailles, 23 juin 2016, n° 14VE02540).

Dès lors qu'il n'est pas établi que les requérants riverains justifient de la recevabilité de leur action à l'encontre de l'autorisation de défrichement, nous demandons à votre Tribunal de bien vouloir constater l'irrecevabilité de la requête au nom de M. et Mme LEBORGNE, M. et Mme BILODEAU, M. et Mme VINET et M. et Mme BECHU.

2. SUR LA PRÉTENDUE ILLÉGALITÉ DE L'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

Les requérants soutiennent que l'autorisation environnementale serait illégale, du fait qu'elle ne porterait que sur la seule autorisation de défrichement, alors que le projet litigieux serait soumis à dérogation espèces protégées et à non opposition à déclaration loi sur l'eau, toutes deux embarquées dans l'autorisation environnementale.

En premier lieu, il est nécessaire de préciser que l'arrêté du 15 janvier 2025 contesté par les requérantes est une autorisation de défrichement et non pas une autorisation environnementale, comme le prétendent les requérants. Dès lors, les dispositions et jurisprudences citées par ceux-ci ne sont pas applicables.

Sur ce seul motif, le moyen tiré de l'illégalité de l'autorisation environnementale est infondé et sera écarté.

S'agissant de la soumission à autorisation environnementale, il ressort du Code de l'environnement qu'il existe trois cas dans lesquels un projet doit impérativement être soumis à une telle procédure :

- s'il est soumis à la législation des Installations classées (ICPE) sous le régime de l'autorisation ;
- s'il est soumis à la loi sur l'eau (IOTA) sous le régime de l'autorisation ;
- s'il entre dans « l'autorisation supplétive ».

Si le champ recouvert par les autorisations IOTA et ICPE est déjà bien identifié et dépend de l'application des nomenclatures prévues par le Code de l'environnement, l'autorisation supplétive concerne des cas distincts.

L'article L. 122-1-1 du Code de l'environnement, relatif aux évaluations environnementales, prévoit 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 [...]

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 ».

L'article L. 181-1 du même code, relatif au champ d'application des autorisations environnementales, prévoit que :

*« [...] 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** [...] »*

Ainsi, il résulte de la lecture conjointe de ces deux dispositions que le champ de l'autorisation supplétive recouvre les situations où :

- un projet est soumis à évaluation environnementale mais non soumis par ailleurs à un autre type d'autorisation ou déclaration (cas de l'alinéa 2 du II de l'article L. 122-1-1 du Code de l'environnement) ;
- un projet est soumis à évaluation environnementale et soumis à un autre régime déclaratif relevant de la compétence du Préfet (cas de l'alinéa 1 du II de l'article L. 122-1-1 du Code de l'environnement).

Par conséquent, dans la situation où un projet est soumis à une autorisation autre que l'autorisation environnementale unique mais pouvant servir de support aux mesures destinées à éviter, réduire ou compenser les atteintes portées à l'environnement (ci-après dénommées « mesures ERC »), l'autorisation environnementale n'est pas nécessaire.

Voir en ce sens :

TA Amiens, 11 mars 2024, n° 2103881 :

« 6. [...] 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.** »

En l'espèce, par une décision du 3 avril 2023, la DRIEAT a décidé de soumettre le projet contesté à évaluation environnementale après un examen au cas par cas.

Toutefois, et comme le rappelle justement les requérants, ledit projet est soumis à autorisation de défrichement, c'est-à-dire une « *décision de l'autorité ou des autorités compétentes qui ouvre le droit au maître d'ouvrage de réaliser le projet* » (voir la définition de l'autorisation dans le sens de l'évaluation environnementale de la directive européenne 2011/92 et reprise à l'article L. 122-1 du Code de l'environnement) pouvant servir de support aux mesures ERC.

En effet, l'article 4 de l'autorisation litigieuse du 15 janvier 2025 fait incontestablement état des mesures ERC, de telle sorte que le projet n'entraîne pas dans le champ d'application des dispositions imposant l'édition d'une autorisation environnementale mais dans celui du premier alinéa du II de l'article L. 122-1-1 du Code de l'environnement.

Article 4 : La présente autorisation est accordée **sous réserve :**

- **du respect**, en application de l'article L.122-1-1 du code de l'environnement, **des mesures destinées à éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé, à réduire les effets n'ayant pu être évités et à compenser, lorsque cela est possible, les effets négatifs notables du projet sur l'environnement et la santé**, telles qu'elles sont présentées et détaillées dans la partie 4 « Description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement et mesures d'évitement, de réduction ou de compensation du projet au regard des effets négatifs notables » de l'étude d'impact qui a fait l'objet d'un avis délibéré de l'Autorité environnementale en date du 24 juillet 2024,

Ainsi, une autorisation environnementale unique embarquant les différentes autorisations n'était pas nécessaire.

Pour conclure, le moyen tiré de l'illégalité de l'autorisation environnementale sera écarté par votre Tribunal.

3. SUR LA PRÉTENDUE IRRÉGULARITÉ DE LA PROCÉDURE DE PARTICIPATION DU PUBLIC

Les requérants soutiennent que l'arrêté du 15 janvier 2025 aurait été pris à l'issue d'une procédure irrégulière, du fait de l'absence d'enquête publique unique, privant ainsi le public de garanties essentielles et ayant pu influencer la décision administrative finale.

Selon eux, conformément à l'article L.181-2 du Code de l'environnement, le projet aurait dû faire l'objet d'une demande d'autorisation environnementale unique, couvrant toutes les thématiques concernées : défrichement, espèces protégées, loi sur l'eau. Cette autorisation unique aurait dû être soumise à une enquête publique unique, conformément à l'article L.123-6 du même code, et non à une procédure de participation du public par voie électronique (PPVE), qui serait moins contraignante et moins garante de la participation effective du public.

Il est reproché au promoteur d'avoir fragmenté les demandes d'autorisation pour éviter les seuils déclenchant une enquête publique alors que le projet, compte tenu de son importance et des enjeux environnementaux et sanitaires, ne saurait être qualifié de « *faible importance* » au sens de l'article L.123-2 du Code précité.

Avant toute chose, il convient de rappeler que, comme démontré dans la partie précédente, le projet n'était pas soumis à autorisation environnementale unique. Ainsi, le moyen fondé sur l'obligation de soumettre le projet à enquête publique car soumis à autorisation environnementale sera écarté.

L'article L. 123-6 du Code de l'environnement, relatif à la procédure et au déroulement de l'enquête publique, prévoit que :

*« 1. - 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 [...]* »

Il ressort de la lettre de cette disposition que l'enquête publique unique est une procédure qui peut s'appliquer dans les cas où un projet serait soumis à différentes consultations du public, **dont au moins une prendrait la forme d'une enquête publique**. Or, comme nous allons le démontrer, tel n'est pas le cas en l'espèce.

Au surplus, il ressort de cette même disposition que la tenue d'une enquête publique unique dans ce cas de figure n'est qu'une **possibilité** laissée à l'autorité compétente.

En tout état de cause, le projet est soumis à diverses autorisations bien distinctes, sans que soit nécessaire la délivrance d'une autorisation environnementale unique. En conséquence, la réalisation du projet litigieux est soumise à l'organisation de plusieurs procédures de consultation du public, mais aucune d'elles ne relève de l'enquête publique. Dès lors, l'article L. 123-6 ne s'applique pas dans le cas du projet litigieux.

L'article L. 123-2 du Code de l'environnement vient dresser la liste des projets soumis à enquête publique. Celui-ci prévoit que :

« 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 de zone d'aménagement concerté ;*
- des projets de caractère temporaire ou de faible importance dont la liste est établie par décret en Conseil d'État ;*
- des demandes de permis de construire et de permis d'aménager 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 effectué par l'autorité environnementale. Les dossiers de demande pour ces permis font l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique selon les modalités prévues à l'article L. 123-19 ;*
- des projets d'îles artificielles, d'installations, d'ouvrages et d'installations connexes sur le plateau continental ou dans la zone économique exclusive »*

Il ressort de cette disposition que les projets soumis à évaluation environnementale – *systématique ou après un examen au cas par cas* – sont soumis à enquête publique, à **l'exception notamment des projets ayant un caractère temporaire ou de faible importance** ou encore des **demandes de permis de**

construire donnant lieu à la réalisation d'une évaluation environnementale après examen au cas par cas.

Ainsi, le permis de construire en litige ne devait pas faire l'objet d'une procédure d'enquête publique.

En outre, même dans le cas où le projet n'aurait pas fait l'objet d'un découpage en deux phases, cela n'aurait pas eu pour conséquence de le faire passer dans la rubrique 39 a) « *projet soumis à évaluation environnementale systématique* » de la nomenclature annexée à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement, le terrain d'assiette du projet comprenant la phase A et B étant inférieur au seuil de 40 000 m² fixé par cette rubrique.

S'agissant du caractère « *temporaire ou de faible importance* », l'article R. 123-1 du Code de l'environnement prévoit que :

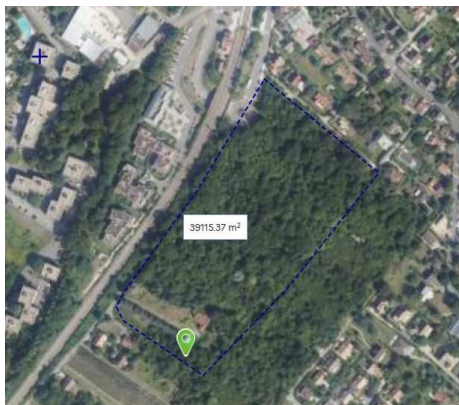
*« II. – **Ne sont toutefois pas soumis à l'obligation d'une enquête publique,** conformément au quatrième alinéa du 1^o du I de l'article L. 123-2 :*

*5^o **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** [...] ».*

Comme l'indique à juste titre les requérants, les demandes d'autorisation de défrichement donnant lieu à la réalisation d'une évaluation environnementale, lorsqu'elles portent sur une surface inférieure à 10 ha ne font donc pas l'objet d'une enquête publique, mais d'une PPVE (voir article R. 123-1 du même code, qui dispose que font l'objet d'une PPVE les « *projets qui font l'objet d'une évaluation environnementale et qui sont exemptés d'enquête publique en application du 1^o 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* »).

En tout état de cause, le défrichement litigieux porte sur une surface de 1,1158 ha, de telle sorte qu'il n'était pas soumis à enquête publique.

En outre, même dans le cas où le projet n'aurait pas fait l'objet d'un découpage en deux phases, cela n'aurait pas eu pour conséquence de le faire passer au-dessus du seuil des 10 ha, le terrain d'assiette du projet – *équivalent à la zone de l'OAP Les Violettes* – ayant une surface équivalente à environ 39 115 m², soit 3,9 ha.



Extrait Géoportail de l'urbanisme

Par ailleurs, les IOTA soumises au régime déclaratif ne font pas l'objet d'une enquête publique, contrairement à celles soumises au régime de l'autorisation qui, elles, en sont généralement assorties.

En effet, dans le cadre d'une déclaration, dès lors que le dossier est complet et que le préfet ne s'y oppose pas, le dépôt entraîne la délivrance d'un récépissé accompagné des prescriptions générales applicables. Ce récépissé vaut également déclaration au titre de la loi sur l'eau, évitant ainsi la nécessité d'une enquête publique.

En outre, rien ne permet de démontrer que le projet, envisagé dans son ensemble sans découpage, aurait été soumis au régime d'autorisation au titre de la loi sur l'eau, et qu'il aurait ainsi fait l'objet d'une enquête publique.

Enfin, l'article L. 123-19-2 du Code de l'environnement, relatif à la procédure de PPVE prévoit que celle-ci est applicable aux *« 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. »*

En tout état de cause, la jurisprudence reconnaît que les demandes de dérogations espèces protégées sont assimilables à de telles décisions (voir en ce sens, CE, 18 juillet 2025, n°483757), de telle sorte qu'elles sont soumises à PPVE.

Ainsi, au regard des différentes autorisations auxquelles est soumise le projet, il apparaît que les seules procédures de consultations du public relèvent de la PPVE. En application de l'article L. 123-6 précédemment cité, aucune procédure d'enquête publique unique n'était de ce fait nécessaire.

Contrairement aux allégations des requérants, le recours à la procédure de PPVE n'a pas pu priver le public d'une garantie, ni être de nature à exercer une influence sur le sens de la décision prise, alors même que c'est cette même procédure qui était applicable au cas d'espèce, en application du Code de l'environnement.

Cela, peu importe la position du Conseil général de l'environnement et de développement durable (CGEDD) ou de la Commission nationale du débat public (CNDP) sur cette procédure, reprise à son compte par le requérant, dans la mesure où le projet respecte parfaitement la procédure de consultation du public qui s'imposait en l'état actuel de la réglementation.

Pour conclure, il résulte de l'ensemble des éléments précédemment cités que le moyen tiré de l'irrégularité de la procédure de participation du public sera écarté.

4. SUR LA PRÉTENDUE ERREUR MANIFESTE D'APPRÉCIATION

Les requérants soulèvent que l'arrêté du 15 janvier 2025 serait entaché d'une erreur manifeste d'appréciation du fait de l'ampleur des incidences négatives du projet sur l'environnement et de l'insuffisance des mesures ERC proposées pour y palier.

Dans un **premier temps**, les requérants mentionnent la présence de plusieurs espèces patrimoniales et protégées sur le terrain d’assiette du projet.

En tout état de cause, il ressort de la liste dressée par les requérants que, sur les cinquante espèces présentes sur la zone d’emprise du projet, seulement deux d’entre elles sont considérées comme protégées : la Pipistrelle de Kuhl et la Pipistrelle commune.

Par ailleurs, s’agissant de ces deux espèces, le promoteur prévoit plusieurs mesures d’évitement et de réduction afin de limiter au maximum les atteintes portées à leur rencontre et à leur habitat.

Taxon	Enjeu écologique	Impact brut (croisement entre l'enjeu écologique et les impacts)	Mesures d'évitement et de réduction	Impacts résiduels	Justifications
Mammifères					
Chiroptères fréquentant le site : • Pipistrelle commune • Pipistrelle de Kuhl	Modéré	Modéré	Mesures de réduction : • Plantation de 85 arbres de haute tige visant à recréer un couvert végétal arboré, favorables pour les zones de chasse • Recréation de zones de prairies, favorables pour constituer des zones de chasse • Intégration de gîtes dans les façades et installation d'un gîte en partie sud	Faibles	Le projet va altérer les zones de chasse des chauves-souris. Néanmoins, ces espèces étant ubiquistes, elles pourront retrouver des zones de chasse équivalentes après mise en place des mesures.

Extrait de l'étude d'impact p. 265 – pièce n° 8 de la requête adverse

Concernant plus particulièrement les atteintes aux habitats naturels, le promoteur prévoit une zone de compensation d’une surface de 5 405 m². Celle-ci aura pour effet de générer un gain de biodiversité au moins équivalent aux pertes engendrées par le projet, dans un objectif d’absence de perte nette de biodiversité.

Dans un **deuxième temps**, les requérants soutiennent que l’étude faune-flore réalisée dans le cadre de l’étude d’impact serait insuffisante. Toutefois, ceux-ci se bornent à mentionner l’avis de la MRAe sans jamais apporter les éléments nécessaires pour apprécier le bien-fondé de leur moyen.

Nous vous renvoyons sur ce point à la défense présentée dans la partie 5.2 du présent mémoire.

En tout état de cause, un diagnostic écologique a été réalisé dans le cadre de la demande d’autorisation de défrichement, portant sur l’ensemble du site d’emprise du projet et réalisé à partir de onze visites de terrain – dont quatre visites nocturnes – étalées sur les quatre saisons. Celui-ci a permis d’identifier la fonctionnalité du site sur l’intégralité du cycle de vie des taxons concernés, d’identifier les habitats, les espèces et plus largement les enjeux écologiques présents.

À cette même occasion, un diagnostic des espaces boisés a été réalisé. Il a permis d’identifier quatre types d’espaces présents sur la zone d’emprise du projet, leur potentialité d’accueil biodiversité ainsi que leurs enjeux patrimonial et écologique.

Il ressort de cette étude que ces quatre types d’espaces ont les caractéristiques suivantes :

- Accru à dominance frêne, qui présente un potentiel d’accueil biodiversité assez faible ;
- Plantation de chênes, qui présente un potentiel d’accueil biodiversité assez faible, notamment du fait de la jeunesse de sa structure forestière ;

- Vergers, qui présente un potentiel d'accueil biodiversité moyen du fait de son ouverture et de la présence de deux cerisiers présentant des loges et cavités favorables à certains taxons ;
- Alignement d'arbres, présentant un potentiel d'accueil biodiversité commun.

Dans un **troisième temps**, les requérants mentionnent l'absence de justification des solutions de substitution raisonnables explorées par le pétitionnaire concernant l'implantation de son projet.

Toutefois, et comme nous le verrons dans la partie 5.1, il est nécessaire de souligner que le pétitionnaire a conçu son projet dans le cadre du concours lancé par la commune de MAREIL-MARLY qui visait à déterminer le maître d'œuvre chargé de la réalisation des travaux sur le périmètre de l'OAP « Les Violettes ». Dès lors, le pétitionnaire n'avait aucune maîtrise de l'implantation de son projet, de telle sorte qu'il ne pouvait présenter des solutions de substitution raisonnables autres que celles destinées à limiter au maximum les impacts sur la zone d'emprise.

En outre, la localisation du projet permet de répondre aux besoins de la population, notamment en termes de transport avec la proximité de la gare – *située à une distance d'environ 160 mètres pour le point le plus proche* – desservie par la ligne de tramway 13 et l'arrivée prochaine du Tram 13 Express, mais aussi de réponse aux objectifs de mixité sociale.

Dans un **quatrième temps**, les requérants soutiennent que les mesures ERC seraient insuffisantes. Pour autant, ceux-ci se limitent une nouvelle fois à mentionner les remarques émises par la MRAe sans jamais démontrer que lesdites mesures seraient trop faibles. Ainsi, ils n'apportent à aucun moment les éléments nécessaires pour apprécier le bien-fondé de leur moyen.

En conclusion, il résulte de l'ensemble des éléments précités que le Préfet, en autorisant le défrichement litigieux, n'a commis aucune erreur manifeste d'appréciation, de telle sorte que ce moyen pourra être écarté.

5. SUR LA PRÉTENDUE INSUFFISANCE DE L'ÉTUDE D'IMPACT

Les requérants soutiennent que l'étude d'impact serait entachée de diverses insuffisances tenant à :

- l'absence de véritable solution de substitution raisonnable étudiée pour justifier les choix retenus par le pétitionnaire ;
- les lacunes méthodologiques de l'inventaire faune flore ;
- l'insuffisance de l'évaluation des risques sanitaires ;
- l'insuffisance de prise en compte des effets du changement climatique ;
- la seule prise en compte de la phase A et non de la globalité du projet et de ses impacts ;

Selon eux, ces éléments seraient de nature à avoir privé le public d'une garantie – *à savoir, l'accès à l'ensemble des informations relatives aux incidences environnementales globales du projet* – et à avoir exercé une influence sur le sens de la décision prise.

Les requérants se fondent sur la décision de la Cour administrative d'appel de Nantes du 18 janvier 2022, n° 19NT04955, pour soutenir que l'étude d'impact aurait dû prendre en compte les travaux et

ses incidences dans leur ensemble. Toutefois, il convient de s'interroger sur l'applicabilité de cette décision au cas d'espèce.

En effet, dans l'affaire en question, qui concernait un projet de construction d'un centre commercial constitué de plusieurs travaux fractionnés dans le temps avec une multiplicité de maîtres d'ouvrage, le juge administratif avait considéré que le projet devait être *« appréhendé dans son ensemble afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité »* et que ses incidences sur l'environnement devaient *« être appréciées lors de la délivrance de la première autorisation »*. Néanmoins, il est important de préciser que cette position reposait sur le fait que le projet était, dès le stade de demande d'examen au cas par cas **« défini avec précision dans son principe comme dans ses modalités »**.

Dès lors, pour que les incidences de futurs travaux puissent être appréciées dans leur globalité, il est indispensable que celui-ci soit identifié avec un **degré de maturité suffisant pour permettre une évaluation pertinente**.

Or, dans le cas du projet litigieux, la phase B, en plus de n'être qu'hypothétique, est insuffisamment définie, ce qui empêche toute évaluation précise de ses impacts potentiels, et par conséquent la possibilité d'appréhender globalement les incidences du projet et rendant impossible une analyse complète et fiable à ce stade.

En outre, tout au long de leur argumentaire, les requérants se fondent exclusivement sur l'avis de la MRAe du 24 juillet 2024 et les critiques formulées à l'encontre de l'étude d'impact.

Toutefois, il faut préciser que cet avis, émis par la MRAe, ne constitue qu'un avis simple, distinct de la décision d'autorisation, permettant d'informer le public et d'éclairer l'autorité administrative décisionnelle sur les incidences du projet sur l'environnement. Cela signifie donc qu'il n'est ni favorable, ni défavorable, et n'a de ce fait aucune incidence sur la décision finale d'autoriser ou non le projet.

Les remarques émises par la MRAe à l'issue d'une étude d'impact, bien que permettant au juge d'examiner la suffisance de celle-ci, ne peuvent constituer à elles seules le fondement de l'insuffisance manifeste de l'étude d'impact (voir en ce sens, TA GRENOBLE, 12 février 2013, n° 1101160 et 1101168).

Par ailleurs, certaines observations formulées par la MRAe ne sauraient, en elles-mêmes, être susceptibles de fonder une insuffisance de l'étude d'impact.

Voir en ce sens :

- CAA NANCY, 26 juin 2012, n° 11NC00403:

« il ressort de ladite étude que des mesures sont prises pour garantir les risques de pollution, et que les réserves émises ne démontrent pas le caractère insuffisant de l'étude d'impact, dès lors que ledit avis note que le dossier prend en compte les problématiques environnementales ».

Dès lors, nous demandons à votre Tribunal de bien vouloir écarter ce moyen inopérant.

Dans le cas où votre Tribunal en jugeait autrement, il faut préciser que toutes les insuffisances d'étude d'impact ne sont pas susceptibles de vicier la procédure d'une autorisation administrative. En effet *« les inexactitudes, omissions ou insuffisances affectant le dossier soumis à enquête publique ne sont susceptibles de vicier la procédure et ainsi d'entacher d'irrégularité l'autorisation que si elles ont eu 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 »* (voir en ce sens, CE, 14 octobre 2011, n°323257 ; CE, 15 mai 2013, n°353010).

L'appréciation du caractère substantiel des insuffisances ou omissions d'une étude d'impact relèvent donc de l'appréciation souveraine du juge (voir en ce sens, CE, 22 octobre 1999, n° 189214).

Or, comme nous le verrons, les requérants ne démontrent à aucun moment que les prétendues insuffisances qu'ils allèguent seraient de nature à vicier la procédure de l'arrêté d'autorisation de défrichement contestée.

5.1 L'absence de présentation des solutions de substitution raisonnable étudiées par le pétitionnaire

Les requérants soutiennent que la présentation des solutions de substitution serait trop succincte et ne permettrait pas de justifier les choix retenus. Ils ajoutent à cela que cette partie de l'étude d'impact ne mentionne que les modifications apportées par le maître d'ouvrage au cours des années.

L'article L. 122-3 d) du Code de l'environnement, relatif au contenu de l'étude d'impact, précise que celle-ci doit contenir :

« Une description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage, en fonction du projet et de ses caractéristiques spécifiques, et une indication des principales raisons du choix effectué, eu égard aux incidences du projet sur l'environnement »

L'article R. 122-5 du même code prévoit quant à lui que le dossier d'étude d'impact doit contenir :

« 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 ».

Il ressort donc de cette disposition qu'une étude d'impact peut légalement s'abstenir de présenter les solutions qui ont été écartées en amont et qui n'ont pas été envisagées par le maître d'ouvrage (voir en ce sens, TA TOULOUSE, 20/02/2022, n°1907133).

Dans le cas présent, il revenait à la SAS NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS de ne présenter que les variantes qui ont été envisagées par elle après avoir gagné le concours lancé par la commune de MAREIL-PARLY en partenariat avec l'EPFIF pour l'urbanisation future de l'OAP « Les Violettes ».

En tout état de cause, le choix d'implanter un quartier résidentiel au sein de ce secteur résultait de la volonté de la commune d'insérer un projet immobilier destiné à répondre aux principes retenus par l'OAP sectorielle en place et à répondre aux besoins de la commune en termes de production de

logements et de mixité sociale, dans le respect des autres orientations urbanistique, paysagère et environnementale du PLU en vigueur et non pas de la volonté du pétitionnaire.

L'étude d'impact litigieuse, qui comprend un développement entier consacré à la présentation du choix retenu et à l'esquisse des principales solutions de substitution raisonnable étudiées par le pétitionnaire, et qui rappelle que le projet dans sa version finale, lié à l'OAP « les Violettes », permet une meilleure protection de la faune et la flore avec la conservation maximale des habitats présents sur le site d'emprise du projet, avec un nombre de constructions réduit et la plantation de nouveaux arbres, ne saurait être reconnue insuffisante.

L'étude d'impact présente ainsi un caractère suffisant s'agissant de la description de ces solutions de substitution raisonnable examinées par le maître d'ouvrage, en fonction de l'OAP et de ses caractéristiques, ainsi que des principales raisons du choix effectué (voir en ce sens, CAA NANTES, 10/10/2023, n° 21NT02185).

Cette branche du moyen sera écartée.

5.2 Les lacunes méthodologiques de l'étude de biodiversité

Les requérants soutiennent que l'étude faune flore ne serait pas suffisamment approfondie.

Une nouvelle fois, ceux-ci ne se fondent que sur l'avis de la MRAe du 24 juillet 2024 et ne démontrent à aucun moment en quoi les prospections effectuées auraient été insuffisantes.

Sur cette seule affirmation, en n'apportant pas les éléments nécessaires pour apprécier le bien-fondé de leur moyen, celui-ci sera écarté.

En tout état de cause, si les requérants soulèvent des lacunes méthodologiques et soutiennent que les inventaires n'auraient pas permis d'identifier les enjeux biodiversité sur le terrain, il résulte de l'étude d'impact (*pages 123 et suivantes et annexe 10 de l'étude d'impact en pièce 8 de la requête adverse*) que les différents inventaires ont été réalisés à partir de données collectées sur 4 saisons, lors de 7 journées de terrain et 4 sorties nocturnes, ne révélant de ce fait aucune lacune méthodologique concernant les prospections dédiées à l'avifaune, insectes, reptiles, amphibiens, de même que pour celles consacrées à la flore et aux habitats naturels, ou les 4 prospections nocturnes réservées aux chiroptères, rapaces et insectes nocturnes (voir en ce sens, TA MELUN, 06/07/2023, n° 1902099).

Cette branche du moyen sera écartée.

5.3 L'absence de prise en compte des effets du changement climatique

Les requérants soutiennent qu'en ne produisant aucun bilan GES et bilan carbone, l'étude d'impact ne prendrait pas suffisamment en compte les effets du changement climatique.

En tout état de cause, l'étude d'impact contestée, en fournissant une appréciation globale sur les procédés de fabrication, une estimation des émissions issues du projet tant en phase travaux qu'en phase d'exploitation, ainsi qu'en intégrant les incidences sur le climat ainsi que la qualité de l'air dans

la définition des mesures de réduction, permet une appréciation suffisante de l'impact du projet en matière d'émissions de GES et une analyse pertinente de ses effets sur le changement climatique (voir le mémoire en réponse du promoteur en pages 35-36, pièce n° 10 de la requête adverse).

Ainsi, il ne résulte pas de ces éléments que l'étude d'impact présenterait des insuffisances telles qu'elles auraient eu pour effet de nuire à l'information complète du public ou auraient été de nature à exercer une influence sur la décision attaquée.

Par suite, le moyen tiré de l'insuffisance de l'étude d'impact doit être écarté.

5.4 L'absence de prise en compte des risques sanitaires

Les requérants soutiennent que l'étude d'impact serait insuffisante en raison d'une faiblesse dans l'évaluation des risques. À ce titre, ils invoquent d'une part, que l'étude acoustique a été vivement critiquée par la MRAe et d'autre part, l'absence d'une évaluation quantitative du risque sanitaire (EQRS) demandée par la MRAe dans son avis de cadrage.

S'agissant de l'étude acoustique, les requérants se bornent à mentionner l'avis de la MRAe qui aurait « *vivement critiqué l'insuffisance de l'étude acoustique* » mais n'apportent aucun élément de nature à préciser les raisons de cette prétendue insuffisance, ni à démontrer en quoi celle-ci aurait porté atteinte à l'information du public ou aurait été susceptible d'influencer la décision de l'autorité administrative, conditions pourtant *sine qua non* pour que cette irrégularité soit de nature à entacher la procédure de l'arrêté d'autorisation de défrichement.

Faute de fournir les éléments nécessaires pour apprécier le bien fondé de leur moyen, celui-ci ne pourra être qu'écarté.

S'agissant de l'absence d'évaluation quantitative du risque sanitaire (EQSR), il convient de préciser qu'aucune disposition législative ou réglementaire n'impose la réalisation d'une telle étude. En effet l'article R. 122-5 du Code de l'environnement prévoit uniquement que l'étude d'impact doit contenir :

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

d) Des risques pour la santé humaine, pour le patrimoine culturel ou pour l'environnement ».

Ici, les requérants se contentent de mentionner que la MRAe avait demandé la réalisation d'une telle évaluation dans son avis de cadrage et que celle-ci n'a pas été effectuée.

Toutefois, il convient de préciser que l'avis de cadrage vise uniquement à améliorer la conception du projet sur des enjeux relatifs à son élaboration.

Autrement dit, il ne constitue pas une obligation formelle de réaliser systématiquement toutes les évaluations et études suggérées, mais sert davantage de guide pour assurer que les impacts environnementaux soient pris en compte. Par conséquent, le seul fait qu'une évaluation recommandée dans l'avis de cadrage n'aient pas été menées n'entraîne pas nécessairement l'insuffisance de l'étude

d'impact, dès lors que le porteur du projet se conforme aux exigences légales et réglementaires en vigueur.

En ne démontrant pas que le maître d'ouvrage a méconnu l'obligation de décrire les risques pour la santé humaine, ni en quoi l'absence d'une telle évaluation aurait eu pour effet de nuire à la bonne information du public ou aurait été susceptible d'influencer la décision de l'autorité administrative, les requérants n'apportent pas les éléments nécessaires pour apprécier le bien-fondé de leur moyen. Sur ce seul fait, ce moyen infondé sera écarté.

Cette branche du moyen sera écartée.

5.5 l'absence de prise en compte de la globalité du projet et de ses impacts

Les requérants soulèvent que l'étude d'impact serait insuffisante du fait qu'elle ne porterait pas sur l'intégralité du projet mais uniquement sur la phase A, empêchant ainsi d'apprécier les impacts du projet dans son ensemble.

Il est patent que l'étude d'impact n'a porté que sur la phase A de l'OAP.

Toutefois, et comme énoncé dans la partie 4 et 5.1 du présent mémoire, le maître d'ouvrage n'a remporté le concours lancé par la commune de MAREIL-MARLY que sur l'aménagement de la phase A de l'OAP « Les Violettes », de telle sorte qu'il ne pouvait lancer les études sur l'intégralité de la zone, la maîtrise foncière du site de la phase B n'étant acquise ni par la société, ni par la commune, ni par l'EPFIF.

Au terme de l'article R. 122-4 du Code de l'environnement, relatif au contenu de l'étude d'impact, il est prévu que « *dans sa demande, le maître d'ouvrage **fournit au minimum les éléments dont il dispose sur les caractéristiques du projet*** ».

Or, en l'espèce, le pétitionnaire n'a aucune connaissance des caractéristiques du projet de la phase B. La seule information fiable étant le nombre de logements restant à créer puisque l'OAP « Les Violettes » prévoit au maximum 160 logements et que la société NEXITY a obtenu un permis de construire pour la construction de 102 logements.

Si, par impossible, vous en jugiez autrement et où vous reconnaîtriez la nécessité pour le maître d'ouvrage d'obtenir une autorisation environnementale, il serait possible de faire usage de votre faculté de régularisation prévue par l'article L. 181-18 du Code de l'environnement, qui dispose que :

« 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. »

Cette disposition permet à votre Tribunal de surseoir à statuer le temps, pour le maître d'ouvrage, d'obtenir une autorisation environnementale modificative, notamment dans le cas d'une autorisation délivrée sur la base d'une étude d'impact entachée d'insuffisance ou d'inexactitude (voir en ce sens, CAA Nantes, 6 juin 2025, n° 19NT01040).

6. SUR LA PRÉTENDUE MÉCONNAISSANCE DE L'ARTICLE L. 421-5 DU CODE FORESTIER

Les requérants soutiennent que l'arrêté du 15 janvier 2025 serait entaché d'une erreur manifeste d'appréciation. À ce titre, ils soulèvent qu'en raison du fort intérêt écologique du terrain, le Préfet des Yvelines aurait dû s'opposer à la demande d'autorisation de défrichement en vertu du 8° de l'article L. 341-5 du Code forestier.

S'agissant de l'intérêt écologique du terrain, nous vous renvoyons à la défense présentée dans la partie 4 du présent mémoire.

En tout état de cause, le défrichement autorisé par l'arrêté du 15 janvier 2025, qui porte sur une surface de 1,1158 ha dans un territoire recouvert d'espaces boisés sur une superficie équivalente à 12,17 ha, ne représente donc que 0,09 % des espaces boisés de la commune.

Au surplus, l'article 2 de l'autorisation en litige prévoit la réalisation, dans un délai de quatre ans, d'une mesure compensatoire consistant à la réalisation de travaux de reboisement sur une surface minimale de 3,7156 ha, soit plus de trois fois supérieure à celle devant être défrichée.

Enfin, l'article 4 de l'arrêté contesté prévoit que l'autorisation de défrichement est accordée sous réserve de la mise en place d'une série de mesures destinées à limiter l'impact défavorable que le projet pourrait avoir sur l'environnement et dont le caractère insuffisant ou inefficace n'est pas démontrée par les requérants.

Voir en ce sens :

- CAA Bordeaux, 30 juin 2020, n° 18BX01702 :
« 11. Il résulte de l'instruction que le défrichement autorisé porte sur 2,4314 hectares, surface représentant 0,18 % seulement des espaces boisés de la commune. En outre, l'article 2 de l'autorisation en litige prévoit la réalisation, dans un délai de deux ans à

compter de la fin du défrichement, d'une mesure compensatoire consistant dans la réalisation de travaux de reboisement sur une surface de 4,8628 ha, deux fois supérieure à celle devant être défrichée. Il ne résulte pas de l'instruction que le reboisement prévu à titre de mesure compensatoire serait inefficace pour empêcher l'atteinte à l'intégrité du massif forestier résultant du défrichement autorisé ni que celui-ci provoquerait une " fragmentation du massif forestier " de nature à nuire aux intérêts protégés par l'article L. 341-5 précité du code forestier. Si l'article 3 de l'autorisation permet au pétitionnaire de ne pas s'acquitter de l'obligation de reboisement, c'est à la condition qu'il verse une somme de 17 992 euros au fonds stratégique de la forêt et du boisement. L'article 5 de l'autorisation de défrichement comporte une série de mesures destinées à limiter l'impact défavorable que le projet pourrait avoir sur les oiseaux protégés et dont le caractère insuffisant ou inefficace ne résulte pas de l'instruction. Enfin, la circonstance que le défrichement autorisé concerne des parcelles ayant bénéficié de plantations d'arbres à la suite de la tempête survenue en 1999 après octroi de subventions européennes ne révèle pas, à elle seule, une atteinte aux intérêts protégés à l'article L. 341-5 du code forestier dès lors que, d'une part, ces subventions ont concerné une partie seulement des parcelles à défricher et que, d'autre part, ces parcelles ne sont plus sous engagement de maintien de leur destination forestière, lequel avait initialement conditionné l'attribution des aides européennes. Dans ces conditions, en délivrant l'autorisation en litige, le préfet n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation au regard des intérêts protégés à l'article L. 341-5 du code forestier. »

Dans ces conditions, l'atteinte à l'équilibre biologique n'étant pas démontré, le moyen tiré de l'erreur manifeste d'appréciation au regard des intérêts protégés à l'article L. 341-5 du Code forestier sera écarté.

7. SUR LA PRÉTENDUE INSUFFISANCE DE MOTIVATION AU REGARD DE L'ARTICLE L. 341-6 DU CODE FORESTIER

Les requérants soulèvent que l'arrêté du 15 janvier 2025 serait entaché d'une erreur de motivation, du fait de l'absence de justification sur les critères économiques, écologiques et sociaux retenus pour fixer un coefficient multiplicateur de compensation à 3.33.

En tout état de cause, l'arrêté contesté présente à travers ses VISAS, ses CONSIDÉRANTS et son article 2 le cadre réglementaire de sa décision et les conditions de sa réalisation :

Vu 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 ;

Considérant les compensations réalisées sous forme de boisement, reboisement ou travaux d'amélioration sylvicoles, assorties d'un coefficient multiplicateur de 1 à 5, auxquelles est réglementairement subordonnée toute autorisation de défrichement, ou par un versement financier compensateur au fonds stratégique de la forêt et du bois ;

Considérant la localisation des parcelles à défricher incluses dans la zone l'agglomération centrale de la région Île-de-France, pour laquelle le coefficient multiplicateur minimal pour la compensation est réglementairement fixé à trois, et pour laquelle la valeur vénale est réglementairement fixée à 20 238 euros par hectare, en cas d'autorisation de défrichement ;

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

Le coefficient multiplicateur, compris entre 1 et 5, a été déterminé en fonction des enjeux économiques, écologiques et sociaux des bois à défricher et ne peut être inférieur à 3 en zone d'agglomération centrale.

Extraits de l'AP d'autorisation de défrichement du 15/01/2025 – pièce n° 12 de la requête adverse

L'instruction technique citée par les requérants – *qui n'a aucune valeur juridique* – mentionne qu'en cas de demande et de contentieux, l'administration doit être en capacité de justifier le montant dudit coefficient. Nous vous renvoyons de ce fait à l'explication ci-dessous.

Le coefficient multiplicateur, compris entre 1 et 5, a été déterminé selon les directives de 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 :

Pour déterminer le coefficient multiplicateur cité au 1° de l'article L. 341-6 du Code forestier, 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 **ÉCONOMIQUE**, sur la base notamment de la potentialité de la station forestière, de la sylviculture éventuellement mise en œuvre, de sa valeur d'avenir, de la qualité des bois... ;
- Pour le rôle **ÉCOLOGIQUE**, 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). Exception faite des défrichements liés à un projet de restauration écologique prévu dans un plan de gestion approuvé qui pourront bénéficier d'un coefficient moindre.
- Si le défrichement concerne une propriété disposant ou devant disposer d'un document de gestion durable de la forêt.

Les critères économiques, écologiques et sociaux se traduisent par la détermination d'une note en fonction de leur enjeu :

- Pour un enjeu faible, une note allant de 1 à 2 ;
- Pour un enjeu moyen, une note de 3 ;
- Pour un enjeu fort, une note comprise entre 4 et 5.

Le coefficient multiplicateur n'étant, dans sa détermination, qu'une moyenne de la note de ces 3 enjeux économique, écologique et social.

Ainsi pour le calcul du coefficient multiplicateur du quartier des Violettes de Mareil-Marly, il a été retenu les critères suivants :

Mareil-Marly		
Enjeux	Niveau et motifs	Note
Économique	Moyen : Station forestière de valeur moyenne (peuplement naturel jeune, pas de gestion, mais présence d'arbres assez dense).	3
Écologique	Fort : pas de protection réglementaire ou contractuelle (pas EBC, FP, N2000, ZNIEFF) mais inventaires naturalistes réalisés dans le cadre du projet	4
Social	Moyen : pas d'espace d'accueil du public, fréquentation faible. Taux de boisement de la commune > 20 %	3
Coefficient retenu		3,33

Il convient de noter que l'enjeu économique aurait pu être noté de façon moins élevée du fait que ce boisement est un reboisement naturel jeune suite à l'abandon de l'exploitation agricole dans les années 1980 toutefois, la densité du petit bois aurait pu tendre à terme à développer sur le site un boisement de valeur économique moyen.

Ainsi, ce moyen ne pourra être qu'écarté.

Pour conclure, il résulte de l'ensemble des éléments précédemment énoncés que la demande d'annulation de l'arrêté du 15 janvier 2025 doit être rejetée.

* * *

Par ces motifs, je conclus à ce qu'il plaise à votre Tribunal de bien vouloir :

* à titre principal, prononcer l'irrecevabilité de la requête n° 2503065;

* à titre subsidiaire, prononcer le rejet de la requête n° 2503065 tendant à l'annulation, d'une part, de la décision du 15 janvier 2025 par laquelle le Préfet des Yvelines a autorisé la SAS NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS à procéder au défrichement de 1,1158 ha sur la commune de MAREIL-MARLY et, d'autre part, de l'arrêté du 17 janvier 2025 par lequel le maire de la commune de MAREIL-MARLY a accordé un permis de construire valant permis de démolir à la SAS NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS pour la construction d'un ensemble immobilier sur un terrain sis chemin de la Butte sur ladite commune.

Pour le Préfet des Yvelines

Signé le 29/08/2025

L'adjoint à la directrice


Thomas PETITGUYOT 

BORDEREAU DES PIÈCES COMMUNIQUÉES
N° 2503065

Aucune pièce jointe au mémoire en défense

BORDEREAU DES PIÈCES COMMUNIQUÉES
N° 2503065

Aucune pièce jointe au mémoire en défense