



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

REQUETE ET MEMOIRE

POUR :

L'Association Sauvegardons les Coteaux de Mareil (ASCM), représentée par son Président, Monsieur Cyril CHAUPLANNAZ, domicilié en cette qualité 31 Rue des Bigaudes à MAREIL-MARLY (78750) ;

Monsieur et Madame Jean-Yves et Julia LEBORGNE, domiciliés 7 chemin du Cheval à MAREIL-MARLY (78750) ;

Monsieur et Madame Eloi et Samantha BILODEAU, domiciliés 6 chemin du Clair à MAREIL-MARLY (78750) ;

Monsieur et Madame Daniel et Anne VINET, domiciliés 3 chemin de l'Eglise à MAREIL-MARLY (78750) ;

Monsieur et Madame Philippe et Catherine BECHU, domiciliés Lieu-dit Le Faucon à MAREIL-MARLY (78750) ;

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

CONTRE :

La décision implicite de non-opposition du Préfet des Yvelines à la déclaration au titre de la loi sur l'eau déposée 17 février 2025 par la SAS NEXITY pour la construction de logements collectifs, chemin de la Butte, à Mareil-Marly (**Production n°26**).

Connexité signalée avec l'instance n°2503065

SOMMAIRE DU MEMOIRE

FAITS.....	3
DISCUSSION.....	8
VII. SUR LA RECEVABILITE DU RECOURS.....	8
<i>VII.1. Sur le tribunal territorialement compétent.....</i>	<i>8</i>
<i>VII.2. Sur le délai de recours.....</i>	<i>8</i>
<i>VII.3. Sur l'intérêt à agir des requérants.....</i>	<i>13</i>
VII.3.1. Sur l'intérêt à agir de l'association.....	14
VII.3.2. Sur l'intérêt à agir des riverains.....	16
<i>VII.4. Sur les justificatifs exigés par l'article R.181-51 du code de l'environnement.....</i>	<i>18</i>
VIII. SUR L'ABSENCE D'ETUDE D'IMPACT ACTUALISEE.....	19
IX. SUR LA NECESSAIRE EDICTION D'UN ARRETE PORTANT PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES (DITE « DECISION SUPPLETIVE »).....	26
X. SUR LA SOUMISSION DU PROJET A AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE.....	27
XI. SUR LE DEFAUT D'INFORMATION ET DE CONSULTATION DU PUBLIC.....	29
XII. SUR LE DEFAUT D'OBTENTION PREALABLE DE LA DEROGATION ESPECES PROTEGEES.....	33
XIII. SUR L'AGGRAVATION DU RISQUE INONDATION.....	35
PAR CES MOTIFS.....	37
INVENTAIRE DES PRODUCTIONS.....	38

FAITS

I. La Commune de Mareil-Marly envisage de longue date la réalisation d'un programme immobilier de grande envergure (160 logements, dont 40% de logements sociaux, 15.300 m² de surface de plancher), réalisé en deux phases sur un terrain sis Chemin de la Butte à Mareil-Marly, commune située dans le département des Yvelines.



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



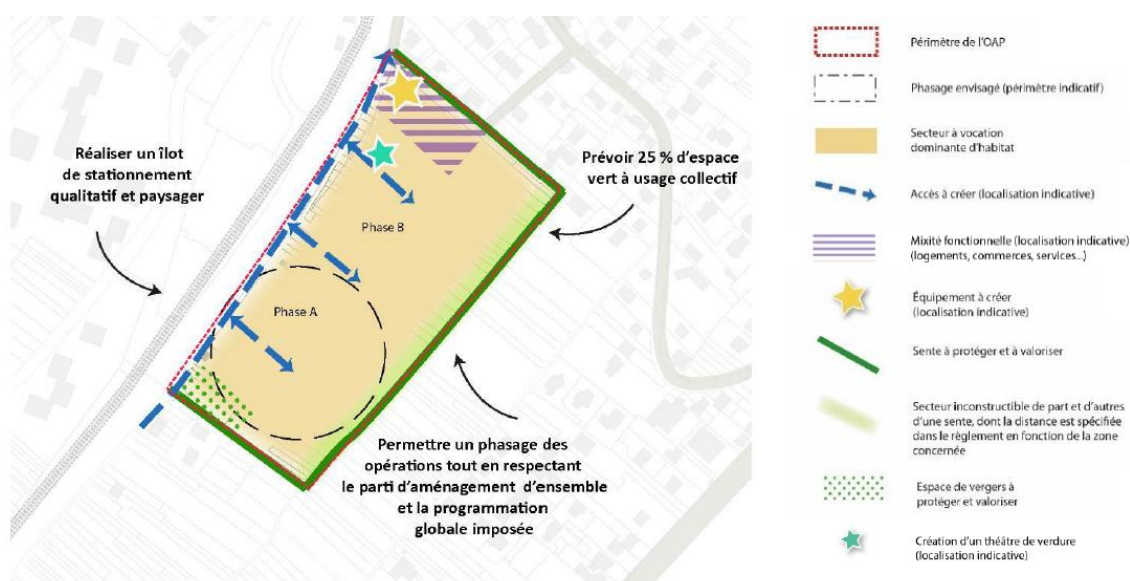
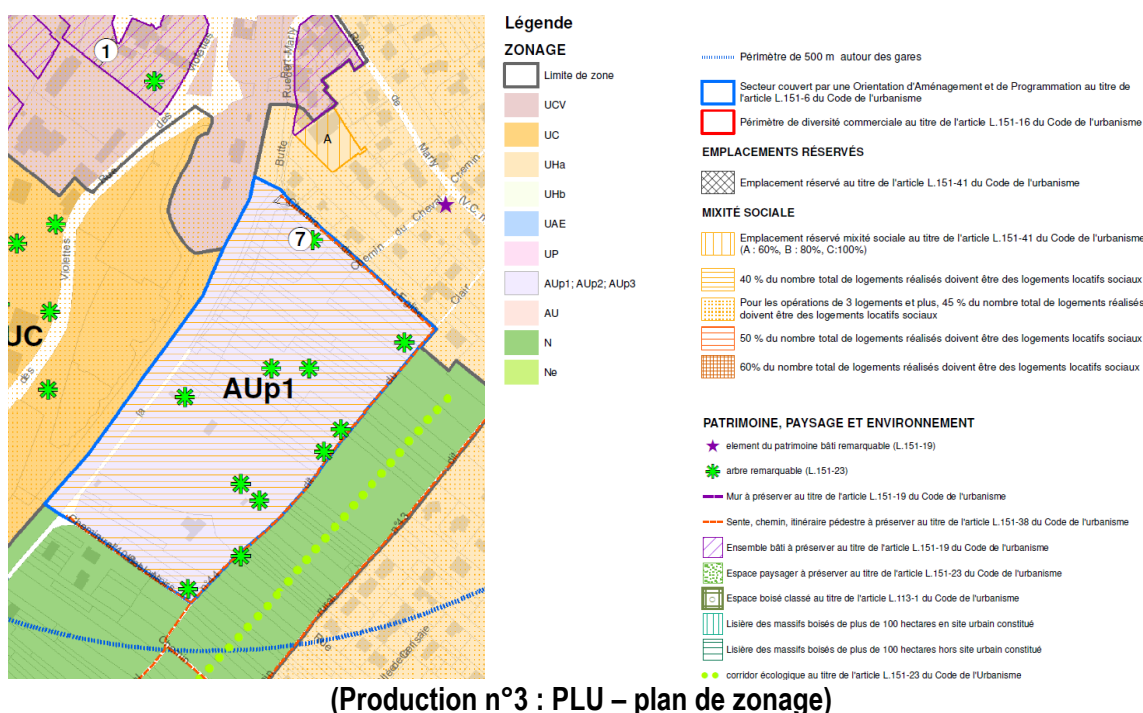
(Production n°2 : Photographie satellite avec références cadastrales)

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En effet, la MRAe a relevé que :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV. En parallèle, le 17 février 2025, la SAS NEXITY a déposé son dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau (DLE) (**Production n°26 : Dossier de déclaration loi sur l'eau**).

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

L'ASCM et les riverains du projet ont pris connaissance de l'existence de cette décision de non-opposition à DLE, qui n'a fait l'objet d'aucune mesure de publicité, dans le cadre de l'instance connexe n°2503065 lorsque le mémoire en défense du Préfet des Yvelines leur a été notifié.

C'est la décision attaquée.

*

*

*

DISCUSSION

VII. SUR LA RECEVABILITE DU RECOURS.

VII.1. Sur le tribunal territorialement compétent.

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

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

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

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

Son article R.221-3 précise que :

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

En l'espèce, le présent recours est dirigée contre une décision prise par le Préfet des Yvelines.

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

VII.2. Sur le délai de recours.

En droit, l'accès effectif du public à la justice pour contester les décisions prises en matière environnementale constitue un principe fondamental du droit de l'environnement.

Ce principe est notamment prévu à l'article 9 de la convention sur l'accès à l'information, la participation du public au processus décisionnel et l'accès à la justice en matière d'environnement (dite Convention Aarhus), approuvée au nom de la Communauté européenne par la décision 2005/370/CE du Conseil, du 17 février 2005 :

« 1. Chaque Partie veille, dans le cadre de sa législation nationale, à ce que toute personne qui estime que la demande d'informations qu'elle a présentée en application de l'article 4 a été ignorée, rejetée abusivement, en totalité ou en partie, ou insuffisamment prise en compte ou qu'elle n'a pas été traitée conformément aux dispositions de cet article, ait la possibilité de former un recours devant une instance judiciaire ou un autre organe indépendant et impartial établi par la loi.

Dans les cas où une Partie prévoit un tel recours devant une instance judiciaire, elle veille à ce que la personne concernée ait également accès à une procédure rapide établie par la loi qui soit gratuite ou peu

onéreuse, en vue du réexamen de la demande par une autorité publique ou de son examen par un organe indépendant et impartial autre qu'une instance judiciaire.

Les décisions finales prises au titre du présent paragraphe 1 s'imposent à l'autorité publique qui détient les informations. Les motifs qui les justifient sont indiqués par écrit, tout au moins lorsque l'accès à l'information est refusé au titre du présent paragraphe.

2. Chaque Partie veille, dans le cadre de sa législation nationale, à ce que les membres du public concerné a) ayant un intérêt suffisant pour agir ou, sinon, b) faisant valoir une atteinte à un droit, lorsque le code de procédure administrative d'une Partie pose une telle condition, puissent former un recours devant une instance judiciaire et/ou un autre organe indépendant et impartial établi par loi pour contester la légalité, quant au fond et à la procédure, de toute décision, tout acte ou toute omission tombant sous le coup des dispositions de l'article 6 et, si le droit interne le prévoit et sans préjudice du paragraphe 3 ci-après, des autres dispositions pertinentes de la présente Convention.

Ce qui constitue un intérêt suffisant et une atteinte à un droit est déterminé selon les dispositions du droit interne et conformément à l'objectif consistant à accorder au public concerné un large accès à la justice dans le cadre de la présente Convention. A cet effet, l'intérêt qu'a toute organisation non gouvernementale répondant aux conditions visées au paragraphe 5 de l'article 2 est réputé suffisant au sens de l'alinéa a ci-après. Ces organisations sont également réputées avoir des droits auxquels il pourrait être porté atteinte au sens de l'alinéa b ci-dessus.

Les dispositions du présent paragraphe 2 n'excluent pas la possibilité de former un recours préliminaire devant une autorité administrative et ne dispensent pas de l'obligation d'épuiser les voies de recours administratif avant d'engager une procédure judiciaire lorsqu'une telle obligation est prévue en droit interne.

3. En outre, et sans préjudice des procédures de recours visées aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus, chaque Partie veille à ce que les membres du public qui répondent aux critères éventuels prévus par son droit interne puissent engager des procédures administratives ou judiciaires pour contester les actes ou omissions de particuliers ou d'autorités publiques allant à l'encontre des dispositions du droit national de l'environnement.

4. En outre, et sans préjudice du paragraphe 1, **les procédures visées aux paragraphes 1, 2 et 3 ci-dessus doivent offrir des recours suffisants et effectifs**, y compris un redressement par injonction s'il y a lieu, et doivent être objectives, équitables et rapides sans que leur coût soit prohibitif. Les décisions prises au titre du présent article sont prononcées ou consignées par écrit. Les décisions des tribunaux et, autant que possible, celles d'autres organes doivent être accessibles au public.

5. **Pour rendre les dispositions du présent article encore plus efficaces, chaque Partie veille à ce que le public soit informé de la possibilité qui lui est donnée d'engager des procédures de recours administratif ou judiciaire**, et envisage la mise en place de mécanismes appropriés d'assistance visant à éliminer ou à réduire les obstacles financiers ou autres qui entravent l'accès à la justice. »

La Cour de Justice de l'Union Européenne considère que le droit procédural national doit être interprété de façon à ne pas rendre l'accès au juge impossible ou excessivement difficile en matière environnementale :

« 45 Force est de constater que les stipulations de l'article 9, paragraphe 3, de la convention d'Aarhus ne contiennent aucune obligation claire et précise de nature à régir directement la situation juridique de particuliers. En effet, dès lors que seuls «les membres du public qui répondent aux critères éventuels prévus par [le] droit interne» sont titulaires des droits prévus audit article 9, paragraphe 3, cette disposition est subordonnée, dans son exécution ou dans ses effets, à l'intervention d'un acte ultérieur.

46 Il y a toutefois lieu de relever que ces stipulations, bien que rédigées en termes généraux, ont pour objectif de permettre d'assurer une protection effective de l'environnement.

47 Or, en l'absence de réglementation de l'Union en la matière, il appartient à l'ordre juridique interne de chaque État membre de régler les modalités procédurales des recours destinés à assurer la sauvegarde des droits que les justiciables tirent du droit de l'Union, en l'occurrence de la directive «habitats», les

États membres ayant la responsabilité d'assurer, dans chaque cas, une protection effective de ces droits (voir, notamment, arrêt du 15 avril 2008, *Impact*, C-268/06, Rec. p. I-2483, points 44 et 45).

48 À ce titre, ainsi qu'il résulte d'une jurisprudence bien établie, **les modalités procédurales des recours destinés à assurer la sauvegarde des droits que les justiciables tirent du droit de l'Union ne doivent pas être moins favorables que celles concernant des recours similaires de droit interne (principe d'équivalence) et ne doivent pas rendre pratiquement impossible ou excessivement difficile l'exercice des droits conférés par l'ordre juridique de l'Union (principe d'effectivité) (arrêt *Impact*, précité, point 46 et jurisprudence citée).**

49 Il ne saurait dès lors être envisageable, sans mettre en cause la protection effective du droit de l'Union de l'environnement, de donner une interprétation des stipulations de l'article 9, paragraphe 3, de la convention d'Aarhus qui rendrait impossible en pratique ou excessivement difficile l'exercice des droits conférés par le droit de l'Union.

50 Il en résulte que, lorsque est en cause une espèce protégée par le droit de l'Union, et notamment par la directive «habitats», il appartient au juge national, afin d'assurer une protection juridictionnelle effective dans les domaines couverts par le droit de l'Union de l'environnement, de donner de son droit national une interprétation qui, dans toute la mesure du possible, soit conforme aux objectifs fixés à l'article 9, paragraphe 3, de la convention d'Aarhus.

51 Il appartient dès lors à la juridiction de renvoi d'interpréter, dans toute la mesure du possible, le droit procédural relatif aux conditions devant être réunies pour exercer un recours administratif ou juridictionnel conformément tant aux objectifs de l'article 9, paragraphe 3, de la convention d'Aarhus qu'à celui de protection juridictionnelle effective des droits conférés par le droit de l'Union, afin de permettre à une organisation de défense de l'environnement, telle que le zoskupenie, de contester devant une juridiction une décision prise à l'issue d'une procédure administrative susceptible d'être contraire au droit de l'Union de l'environnement (voir, en ce sens, arrêts du 13 mars 2007, *Unibet*, C-432/05, Rec. p. I-2271, point 44, et *Impact*, précité, point 54).

52 Dans ces conditions, il y a lieu de répondre aux première et deuxième questions posées que l'article 9, paragraphe 3, de la convention d'Aarhus est dépourvu d'effet direct en droit de l'Union. **Il appartient toutefois à la juridiction de renvoi d'interpréter, dans toute la mesure du possible, le droit procédural relatif aux conditions devant être réunies pour exercer un recours administratif ou juridictionnel conformément tant aux objectifs de l'article 9, paragraphe 3, de cette convention qu'à celui de protection juridictionnelle effective des droits conférés par le droit de l'Union, afin de permettre à une organisation de défense de l'environnement, telle que le zoskupenie, de contester devant une juridiction une décision prise à l'issue d'une procédure administrative susceptible d'être contraire au droit de l'Union de l'environnement.** » (CJUE, n° C-240/09, Arrêt de la Cour, *Lesoochranárske zoskupenie VLK contre Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky*, 8 mars 2011)

Les modalités de publication des décisions prises en matière environnementales et les règles procédurales encadrant les possibilités de recours sont déterminantes pour s'assurer que le droit au recours effectif est bel et bien garanti.

Au fil des réformes, le législateur n'a eu de cesse d'assouplir les procédures en faveur des porteurs de projet, et de réduire le délai de recours des tiers contre les décisions prises par l'administration pour autoriser les projets de nature à porter atteinte à l'environnement (IOTA, ICPE, etc.).

Avant l'intervention du décret n°2010-1701 du 30 décembre 2010, le délai de recours des tiers était de 4 ans, pouvant être renouvelé pour deux ans au plus. Après ce décret, il a été ramené à un an, pouvant être prolongé de 6 mois. Le nouveau régime d'autorisation environnementale issu du décret n°2017-81 du 26 janvier 2017 a ramené le délai à 4 mois, puis un décret n°2024-423 du 10 mai 2024 l'a réduit à 2 mois.

Ainsi, concernant le délai de recours applicable aux décisions prises par l'administration à la suite d'une déclaration IOTA, l'article R.514-3-1 du code de l'environnement, dans sa version issue du décret n°2024-423 du 10 mai 2024, dispose que :

« Sans préjudice de l'article L. 411-2 du code des relations entre le public et l'administration, les décisions mentionnées aux articles L. 211-6 et L. 214-10 et au I de l'article L. 514-6 peuvent être déférées à la juridiction administrative :

*1° Par les tiers intéressés en raison des inconvénients ou des dangers que le fonctionnement de l'installation présente pour les intérêts mentionnés aux articles L. 211-1 et L. 511-1 **dans un délai de deux mois à compter du premier jour de la publication ou de l'affichage de ces décisions** ; [...] »*

L'article R.214-37 du même code dispose que :

*« I. - Le maire de la commune où l'opération doit être réalisée reçoit **copie de la déclaration et du récépissé, ainsi que, le cas échéant, des prescriptions spécifiques imposées, de la décision d'opposition ou de la décision expresse de non-opposition si elle existe**. Cette transmission est effectuée par le préfet par voie électronique, sauf demande explicite contraire du maire de la commune. Le **récépissé ainsi que, le cas échéant, les prescriptions spécifiques imposées, la décision d'opposition ou la décision expresse de non-opposition si elle existe** sont affichés à la mairie pendant un mois au moins.*

[...]

*III. - **Les documents et décisions mentionnés au I sont mis à disposition du public sur le site internet de la préfecture pendant six mois au moins** ».*

Enfin, il est rappelé qu'un délai de recours n'est opposable qu'à la condition que la décision attaquée a fait l'objet d'une notification ou d'une publication permettant de garantir l'information du public sur l'existence de cette décision, ainsi que sur les voies et délais de recours, comme le rappelle l'article R.421-5 du code de justice administrative.

Selon le principe dégagé par la jurisprudence du Conseil d'Etat dite « Czabaj », en l'absence de notification de la décision et des mentions des voies et délais de recours, l'intéressé dispose d'un délai raisonnable d'une durée d'un an pour introduire un recours contentieux à compter de la date il est établi qu'il a eu connaissance de l'existence de la décision (CE, 13 juillet 2016, n°387763, publié au Lebon).

La jurisprudence a étendu ce principe aux recours des tiers contre les décisions individuelles prises en matière environnementale (voir à propos de l'application du délai « Czabaj » à une autorisation de défrichement : CAA Toulouse, 21 décembre 2023, n°21TL03190).

En l'espèce, la SAS NEXITY a déposé son dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau (DLE) auprès de la préfecture des Yvelines (**Production n°26 : Dossier de déclaration loi sur l'eau**).

Le 17 février 2025, les services de la Préfecture ont émis un récépissé attestant de l'enregistrement du dossier de déclaration, considéré complet, mais n'autorisant pas le démarrage immédiat des travaux (**Production n°27**).

Le récépissé, qui ne comporte d'ailleurs aucune signature de l'administration, n'est aucunement assimilable à une décision administrative.

La seule publication du récépissé sur le site internet de la préfecture, sans affichage sur le terrain d'assiette du projet ni même en Mairie, ne permet pas de garantir l'information des tiers intéressés sur l'existence d'une décision IOTA.

Le récépissé mentionne d'ailleurs deux délais différents à l'issue duquel naitrait une décision tacite d'acceptation, de respectivement deux mois et trois mois, selon que le projet répond à l'article R. 214-35 ou à l'article R. 214-88 du code de l'environnement, sans préciser lequel s'applique de sorte qu'il n'est pas même permis de déterminer la date de naissance d'une décision tacite pour les tiers.

Il rappelle en outre les dispositions précitées de l'article R.214-37 selon lesquelles, en cas de décision d'acceptation, le récépissé mais aussi la déclaration Loi sur l'eau elle-même font l'objet d'une publication sur le site de la Préfecture, ainsi que d'un affichage en mairie :

A l'échéance prévue, conformément à l'article R.214-37, des copies de la déclaration ainsi que du présent récépissé, accompagnées, le cas échéant, des prescriptions spécifiques imposées ou de la décision d'opposition seront adressées aux communes où cette opération doit être réalisée, aux fins d'affichage et de mise à disposition pour une durée minimale d'un mois.

Ces documents seront mis à disposition du public sur le site internet de la préfecture concernée pendant une période d'au moins six mois.

Tel n'a pas été le cas en l'espèce, puisqu'il n'est aucunement justifié d'un affichage en mairie et que seul le récépissé a été mis à disposition du public sur le site de la Préfecture.

Le dossier de déclaration n'a jamais été mis à disposition du public et ne figure d'ailleurs toujours pas sur le site de la Préfecture.

Les requérants ont d'ailleurs dû former une demande expresse de communication auprès de la DDT pour l'obtenir.

Il est au surplus impossible de savoir à quelle date le récépissé litigieux a été publié sur le site internet de la Préfecture.

En effet, pour les décisions récentes, le site internet indique bien la date de publication du fichier, mais tel n'est pas le cas de l'accusé de réception pour le projet contesté.

Si le fichier a été nommé « 23/04/2025 », cela ne permet aucunement de démontrer que le récépissé aurait effectivement été mis à disposition à cette date :

Projet immobilier situé 11-15 rue des Chevries à Flins-sur-Seine

[Télécharger arrêté préfectoral projet immobilier Flins sur Seine](#) 

PDF - 0,88 Mb - 14/10/2025



Construction de logements collectifs sur la commune de Mareil-Marly pour la société NEXITY IR
PROGRAMMES GRAND PARIS

[Télécharger Accusé de réception Mareil Marly PDF - 0,02 Mb - 23/04/2025](#) 



(Production n°31 : Extrait du site internet de la Préfecture des Yvelines –
Liste des décisions Loi sur l'Eau pour l'année 2025)

En toute hypothèse, les difficultés d'accès des informations relatives au dossier Loi sur l'eau et l'inintelligibilité des mentions figurant sur le récépissé, font obstacle à tout déclenchement du délai de recours pour les tiers.

Toute autre interprétation serait de nature à rendre l'accès des tiers au juge impossible ou excessivement difficile en matière environnementale.

Un tel procédé forcerait les associations et les riverains à opérer une veille permanente du site internet de la Préfecture, étant rappelé que plus de 15% de la population française se trouve en situation d'illectronisme¹, et alors même que dans de nombreuses situations, les tiers ne savent même pas qu'un projet est soumis à une procédure de déclaration en l'absence de toute obligation d'affichage sur le terrain d'assiette du projet.

Une telle situation ne permet pas de garantir le droit au recours effectif en matière environnementale.

Dans ces conditions, le délai de recours n'est pas opposable aux requérants, qui ont eu connaissance de l'existence d'une décision implicite de non-opposition à DLE le 1^{er} septembre 2025 lorsque cette information leur a été communiquée par le Préfet dans son mémoire en défense dans le cadre de l'instance connexe n°2503065 relative au permis de construire et à l'autorisation de défrichement (**Production n°32 : Notification de communication et mémoire en défense instance n°2503065**).

Par suite, la présente requête, qui est introduite moins d'un an et même moins de deux mois après que les requérants ont eu connaissance de la décision attaquée, est recevable.

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

En droit, l'article R.514-3-1 du code de l'environnement dispose que :

« Sans préjudice de l'article L. 411-2 du code des relations entre le public et l'administration, les décisions mentionnées aux articles L. 211-6 et L. 214-10 et au I de l'article L. 514-6 peuvent être déférées à la juridiction administrative :

*1° Par **les tiers intéressés en raison des inconvénients ou des dangers que le fonctionnement de l'installation présente pour les intérêts mentionnés aux articles L. 211-1 et L. 511-1** dans un délai de deux mois à compter du premier jour de la publication ou de l'affichage de ces décisions ; »*

L'article L.211-1 prévoit que :

« I.-Les dispositions des chapitres Ier à VII du présent titre ont pour objet une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau ; cette gestion prend en compte les adaptations nécessaires au changement climatique et vise à assurer :

*1° **La prévention des inondations** et la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ; (...)*

II.-La gestion équilibrée doit permettre en priorité de satisfaire les exigences de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population. Elle doit également permettre de satisfaire ou concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences : (...)

***2° De la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations ; (...)** »*

¹ <https://www.vie-publique.fr/en-bref/290057-fracture-numerique-lillelectronisme-touche-plus-de-15-de-la-population>

Tandis que l'article L.511-1 précise que :

*« Sont soumis aux dispositions du présent titre les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, **les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients** soit **pour la commodité du voisinage**, soit pour la santé, **la sécurité**, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit **pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages**, soit **pour l'utilisation économe des sols naturels**, agricoles ou **forestiers**, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. »*

L'appréciation de l'intérêt à agir diffère selon que le requérant est une personne morale (VII.3.1) ou une personne physique (VII.3.2).

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

« Considérant qu'en égard à son objet, la CONFEDERATION NATIONALE DES ASSOCIATIONS FAMILIALES CATHOLIQUES justifie d'un intérêt suffisant pour contester la légalité de la circulaire du 15 avril 1996 du ministre de l'éducation nationale, de l'enseignement supérieur et de la recherche ; qu'en vertu de l'article 10 des statuts, le président de cet organisme avait compétence pour former au nom de ladite confédération un recours pour excès de pouvoir contre la circulaire précitée ; qu'ainsi, les fins de non-recevoir opposées par le ministre de l'éducation nationale doivent être écartées sans qu'il soit besoin de statuer sur l'intérêt à agir de Mme X..., autre signataire de la requête ; » (CE, 29 juillet 1998, n°180803, mentionné aux tables du recueil Lebon).

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

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

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

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

Ainsi, il a été jugé qu'une association de défense de l'environnement et du cadre de vie ayant pour objet « " la défense des intérêts et du cadre de vie, notamment du point de vue de l'environnement, de la santé et de l'urbanisme », justifiait d'un intérêt à agir contre la décision autorisant une installation d'élevage porcin :

« 3. Considérant qu'il résulte des statuts de l'ADIV que cette dernière a pour objet " la défense des intérêts et du cadre de vie, notamment du point de vue de l'environnement, de la santé et de l'urbanisme, des habitants de Veauville-les-Quelles et de ses environs (...) " ; qu'elle a, par suite, intérêt à agir contre

l'arrêté du 29 août 2008 par lequel le préfet de la Seine-Maritime a autorisé l'implantation de l'installation mentionnée au point 1, laquelle est susceptible de porter atteintes aux intérêts qu'elle défend ; » (CAA Douai, 28 mai 2014, n°13DA00022)

Idem pour une association de quartier ayant pour objet « la défense, la protection et l'amélioration de l'environnement du quartier » pour contester une autorisation pour une installation de stockage de déchets :

« 5. Considérant, en quatrième lieu, que les statuts du comité de défense Les Hauts de Badonnes-Montimas ont été versés au débat en première instance ; qu'aux termes de l'article 3 de ces statuts, l'association " a pour but la défense, la protection et l'amélioration de l'environnement du quartier des Hauts de Badonnes (...) " ; que l'installation de stockage de déchets non dangereux en cause est implantée dans ce quartier ; qu'en outre, l'association est membre de la commission locale d'information et de surveillance de l'installation ; qu'ainsi, elle dispose d'un intérêt pour agir à l'encontre de l'arrêté préfectoral du 2 septembre 2009 ; que, dès lors que sa demande de première instance a été rejetée, elle a nécessairement intérêt pour agir en appel ; » (CAA Marseille, 10 novembre 2015, n°14MA01468)

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

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

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

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

Concernant spécifiquement les travaux soumis à déclaration IOTA, il ressort du dossier de déclaration et de l'étude hydrogéologique que la réalisation du projet aura pour conséquence l'aggravation du risque inondation.

Du propre aveu du déclarant, le projet ne permet pas de gérer les pluies de retour 30 ans et 100 ans (**Production n°26 : Dossier déclaration loi sur l'eau, pages 54-59**).

En cas de pluie intense (dont les occurrences se multiplient ces dernières années sous l'effet du dérèglement climatique, en particulier dans département des Yvelines), le projet autorisé aura donc pour conséquence d'empêcher l'infiltration naturelle des eaux dans le sol, favorisant le ruissellement des eaux de pluie et les inondations sur les terrains voisins.

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

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

Par suite, la requête est recevable.

VII.3.2. Sur l'intérêt à agir des riverains.

En droit, selon une jurisprudence constante, l'intérêt à agir des personnes physiques est apprécié au regard des inconvénients et dangers que présente pour eux l'installation en cause, en fonction de la situation des intéressés et de la configuration des lieux :

« 3. Considérant qu'en application de ces dispositions, il appartient au juge administratif d'apprécier si les tiers personnes physiques qui contestent une décision prise au titre de la police des installations classées justifient d'un intérêt suffisamment direct leur donnant qualité pour en demander l'annulation, compte tenu des inconvénients et dangers que présente pour eux l'installation en cause, appréciés notamment en fonction de la situation des intéressés et de la configuration des lieux ; qu'en relevant, au terme d'une appréciation souveraine des pièces du dossier, que les consorts C occupaient des maisons situées sur la rive droite de la Seine, face au site d'exploitation situé sur la rive gauche, à une distance d'environ trois cent soixante-quinze mètres du terrain d'assiette de celui-ci et que l'installation présentait, en raison de son importance et de sa nature, des risques pour la salubrité et la sécurité publiques susceptibles d'affecter un périmètre étendu, puis en déduisant de ces constatations que les requérants justifiaient d'un intérêt leur donnant qualité pour agir contre la décision litigieuse, la cour a exactement qualifié les faits de la cause et n'a pas commis d'erreur de droit ; » (CE, 13 juillet 2012, n° 339592, Mentionné dans les tables du recueil Lebon).

La jurisprudence a par exemple admis que l'aggravation du risque inondation pour un propriétaire riverain de l'installation projetée suffisait à justifier de son intérêt à agir, quand bien même ce risque ne serait pas établi de façon certaine :

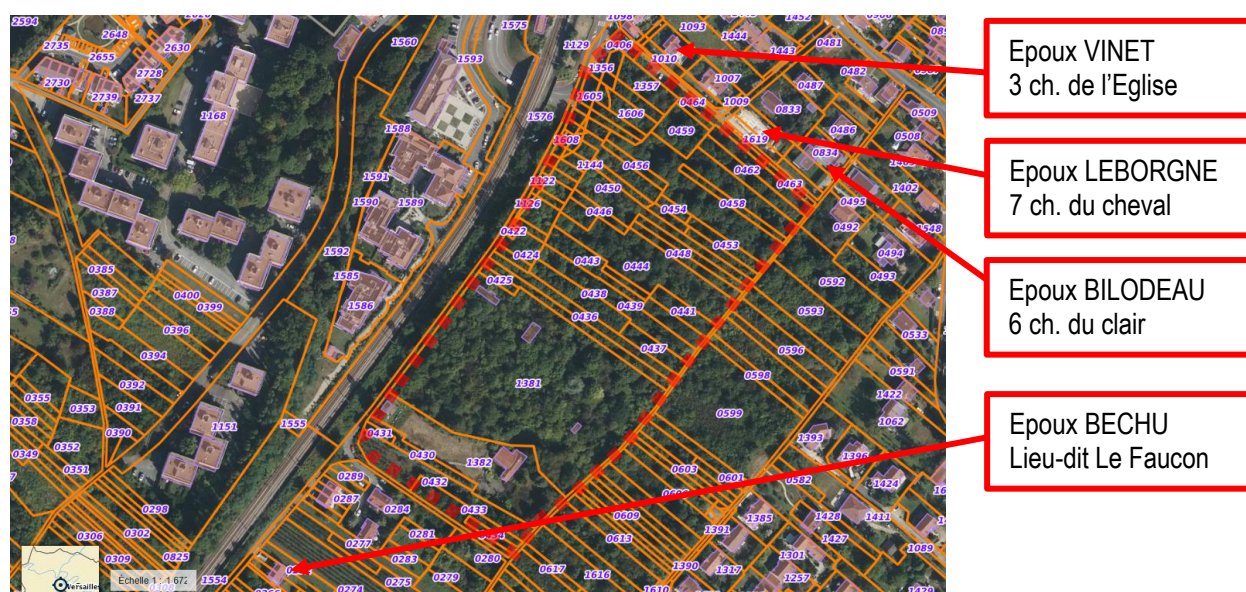
*« 3. Mme D est **propriétaire d'une maison d'habitation implantée sur la parcelle adjacente à la parcelle assiette du projet**. Elle fait valoir qu'elle agit en qualité de tiers intéressé au sens de l'article R. 514-3-1 du code de l'environnement et qu'elle subirait nécessairement les conséquences du projet en cause, consistant en un rabattement de nappe à raison de 49 m³/heure pendant 98 jours pour un total de 116 623 m³ d'exhaure, résultant notamment des **risques de tassements différentiels et de fissuration de sa propriété, de l'aggravation du risque d'inondation et de la mobilisation du biseau salé**.*

4. Il ressort du rapport d'expertise de M. B, expert hydrologue que la requérante a mandaté, que " la propriété bâtie des consorts D se trouvant en amont hydraulique du projet, elle est à coup sûr concernée par le rabattement de la fouille qui n'en est éloignée que de 7 à 8 mètres ", qu'il " existe un risque réel de tassement et de tassement différentiel des fondations des bâtis de la propriété D, tassements susceptibles de générer une fissuration de ces bâtis " et que " les aménagements nécessités par le projet immobilier, qui vient complètement modifier les écoulements superficiels (3,3 fois plus de surfaces imperméables qu'actuellement) mais aussi souterrains (effet barrage et puisards), vont impacter les conditions d'infiltration de la parcelle D, en diminuant la hauteur de sols non saturés susceptibles d'absorber les précipitations. Ainsi, en limitant le potentiel d'infiltration, le projet aggrave le risque d'inondation sur le fond servant qui se verra amputé d'une grande partie de sa capacité de régulation des eaux pluviales ". Il ressort en outre de l'instruction qu'aucun dispositif de mesure de conductivité de l'aquifère n'a été installé à proximité de la propriété de la requérante, ce qu'aucune partie ne conteste, empêchant la détection d'éventuelles variations du niveau de nappe à ces endroits et l'anticipation de

leurs conséquences sur la stabilité des sols et la sécurité des bâtiments concernés, de sorte que les mesures d'évitement prévues, notamment l'enceinte étanche par palplanches, ne saurait ni prévenir ni circonscrire les risques de tassement. Il ressort également de l'instruction que le biseau salé n'a fait l'objet d'aucune mention ni étude, insuffisances qui ne permettent pas de s'assurer de l'efficacité des mesures d'évitement prévues, dont aucune n'est efficace en cas de salinisation des eaux, celle-ci étant irréversible et préjudiciable aux milieux naturels. Les parties ne contestent ni l'existence du biseau salé et les conséquences irréversibles de sa mobilisation ni le défaut de mention dans le dossier de déclaration. Enfin, il ressort du courrier de notification du récépissé de déclaration en litige dans lequel la préfète des Landes considère que " le parking souterrain prévu ainsi que le niveau du rez-de-chaussée ne permettent pas la prise en compte de ce risque. Le bâtiment tel que projeté est donc inondable. Seule une modification de votre projet permettre de prendre en compte ce risque ".

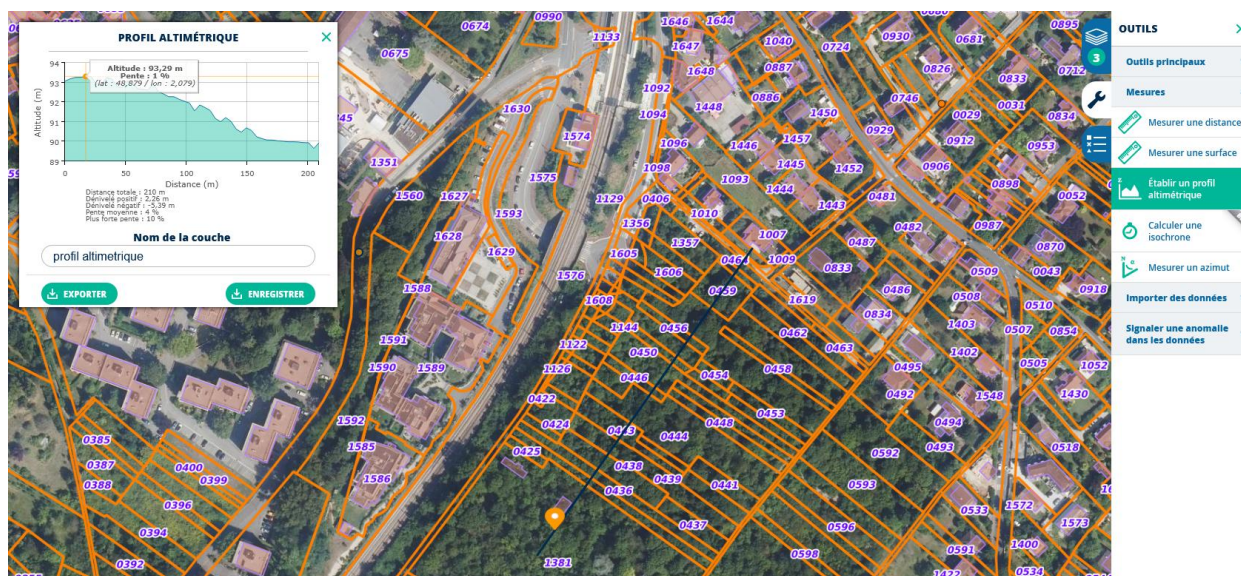
5. Dans ces conditions, eu égard à la localisation, à la nature et aux impacts du projet, qui est susceptible de provoquer des conséquences dommageables pour les milieux naturels et la sur la propriété de la requérante, celle-ci, qui n'est pas tenue, à ce stade, d'établir de manière certaine le risque de tassement et de pénétration du biseau salé dont elle se prévaut, justifie, en l'état de l'instruction, d'un intérêt à agir suffisant à l'encontre du récépissé de déclaration du 25 novembre 2024. Par suite, il y a lieu d'écarter la fin de non-recevoir opposée en défense par la Sarl Villa Ametza. » (TA Pau, 21 février 2025, n°2500171)

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



La réalisation du projet dans sa totalité (phase A et phase B) entrainera les conséquences suivantes sur l'environnement :

- Destruction du milieu naturel boisé, artificialisation des sols et augmentation de la fréquentation humaine et des nuisances anthropiques (pollution lumineuse, sonore, piétinement, déchets, etc.) ; ces atteintes seront visibles depuis les propriétés des requérants ;
- Augmentation du risque inondation, en particulier pour les époux VINET, LEBORGNE et BILODEAU, dont les propriétés se situent à plus de 3 mètres en contrebas du terrain d'assiette du projet :



(Production n°33 : Profil altimétrique)

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

VII.4. Sur les justificatifs exigés par l'article R.181-51 du code de l'environnement.

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

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

La notification prévue au précédent alinéa doit intervenir par lettre recommandée avec avis de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours contentieux ou de la date d'envoi du recours administratif.

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

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

En l'espèce, les requérants justifient avoir adressé la présente requête par lettres recommandées avec accusé de réception, respectivement au promoteur NEXITY et au Préfet des Yvelines (**Productions n°34 et 35 : Notification de la requête au pétitionnaire et au Préfet**).

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

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

La requête est donc recevable.

VIII. SUR L'ABSENCE D'ETUDE D'IMPACT ACTUALISEE.

En droit, le paragraphe III de l'article L.122-1 du code de l'environnement dispose que :

« III.-L'évaluation environnementale est un processus constitué de l'élaboration, par le maître d'ouvrage, d'un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement, dénommé ci-après " étude d'impact ", de la réalisation des consultations prévues à la présente section, ainsi que de l'examen, par l'autorité compétente pour autoriser le projet, de l'ensemble des informations présentées dans l'étude d'impact et reçues dans le cadre des consultations effectuées et du maître d'ouvrage.

L'évaluation environnementale permet de décrire et d'apprécier de manière appropriée, en fonction de chaque cas particulier, les incidences notables directes et indirectes d'un projet sur les facteurs suivants :

1° La population et la santé humaine ;

2° La biodiversité, en accordant une attention particulière aux espèces et aux habitats protégés au titre de la directive 92/43/ CEE du 21 mai 1992 et de la directive 2009/147/ CE du 30 novembre 2009 ;

3° Les terres, le sol, l'eau, l'air, la consommation énergétique et le climat ;

4° Les biens matériels, le patrimoine culturel et le paysage ;

5° L'interaction entre les facteurs mentionnés aux 1° à 4°.

Les incidences sur les facteurs énoncés englobent les incidences susceptibles de résulter de la vulnérabilité du projet aux risques d'accidents majeurs et aux catastrophes pertinents pour le projet concerné.

Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité. »

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

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

halle commerçante et d'un parking souterrain, sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique.

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

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

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

Dans le cas où un projet est soumis à plusieurs autorisations, et que les incidences du projet sur l'environnement n'ont pas pu être complètement identifiées ou appréciées au moment de la délivrance de la première autorisation, l'article L.122-1-1 du code de l'environnement prévoit l'obligation pour le porteur de projet d'actualiser l'étude d'impact :

« III.-Les incidences sur l'environnement d'un projet dont la réalisation est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations sont appréciées lors de la délivrance de la première autorisation.

Lorsque les incidences du projet sur l'environnement n'ont pu être complètement identifiées ni appréciées avant l'octroi de cette autorisation, le maître d'ouvrage actualise l'étude d'impact en procédant à une évaluation de ces incidences, dans le périmètre de l'opération pour laquelle l'autorisation a été sollicitée et en appréciant leurs conséquences à l'échelle globale du projet. En cas de doute quant à l'appréciation du caractère notable de celles-ci et à la nécessité d'actualiser l'étude d'impact, il peut consulter pour avis l'autorité environnementale. Sans préjudice des autres procédures applicables, les autorités mentionnées au V de l'article L. 122-1 donnent un nouvel avis sur l'étude d'impact ainsi actualisée, dans le cadre de l'autorisation sollicitée.

L'étude d'impact, accompagnée de ces avis, est soumise à la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19 lorsque le projet a déjà fait l'objet d'une enquête publique, sauf si des dispositions particulières en disposent autrement.

L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation sollicitée fixe s'il y a lieu, par une nouvelle décision, les mesures à la charge du ou des maîtres d'ouvrage de l'opération concernée par la demande, destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites, ainsi que les mesures de suivi afférentes. »

En l'espèce, le projet relève d'un examen au cas par cas au titre des rubriques 39 a) et 47 a) du tableau annexé à l'article R.122-2 précité du code de l'environnement.

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

Une étude d'impact a donc été réalisée par le porteur de projet, laquelle a été soumise à une procédure de participation du public par voie électronique (PPVE) (**Production n°8 : Etude d'impact ; Production n°11 : Synthèse de la PPVE**).

Nonobstant les débats concernant le caractère complet et suffisant de cette étude d'impact (*cf.* moyens développés dans l'instance connexe n°2503065), il est en toute hypothèse incontesté et incontestable que le projet est bel et bien soumis à évaluation environnementale.

Pourtant, à l'appui de sa déclaration au titre de la loi sur l'eau, la SAS NEXITY déclare de façon tout à fait inexplicable que son projet ne serait pas soumis à étude d'impact :

Votre projet est-il soumis à évaluation environnementale ? Non

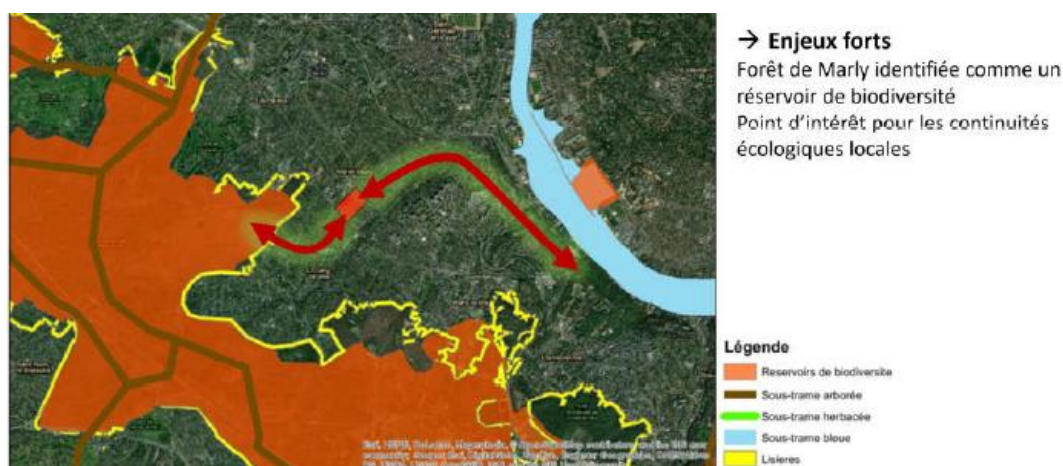
(Production n°30 : Récépissé DLE)

Une telle déclaration est évidemment fausse.

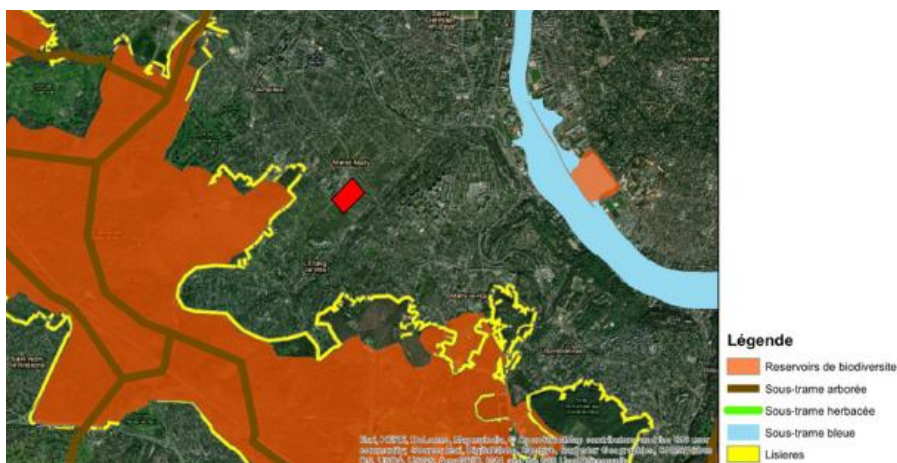
Le projet est non seulement soumis à étude d'impact, mais en outre, le porteur de projet était tenu de procéder à l'actualisation de cette étude d'impact, d'autant plus qu'à la lecture du dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau, on apprend qu'une nouvelle étude faune-flore (dont des extraits sont reproduits dans le DLE) a été réalisée postérieurement à l'étude d'impact, et que cette nouvelle étude a permis de révéler des incidences beaucoup plus graves du projet sur l'environnement que celles initialement identifiées.

➤ **Concernant les enjeux présentés par le site en lui-même :**

La nouvelle étude identifie le terrain d'assiette du projet comme présentant des enjeux environnementaux forts, celui-ci étant désormais explicitement identifié comme un « point d'intérêt pour les continuités écologiques locales » :



(Production n°26 : DLE, page 87 – Extrait nouvelle étude)



(Production n°27 : Ancienne étude faune-flore, annexe 10 de l'étude d'impact, page 12)

En outre, la nouvelle étude identifie les milieux fermés du site (c'est-à-dire les boisements, représentant la majorité de la superficie du terrain) comme présentant des enjeux écologiques « assez forts » concernant 3 espèces patrimoniales : la mésange à longue queue, le lucane cerf-volant, et la pipistrelle commune.

Milieux	Habitats	Espèces associées	Espèces patrimoniales concernées	Fonctionnalité du site	Enjeux sur le site
Milieux fermés	Boisements	Oiseaux spécialistes milieux forestiers	Mésange à longue-queue	Habitat de reproduction	Assez fort
		Chiroptères	Pipistrelle commune	Zone de chasse ; Gîte d'été possible	Assez fort
		Insectes xylophages	Lucane cerf-volant	Reproduction probable	Assez fort
Milieux ouverts	Verger	Insectes floricoles	Flambé	Reproduction probable	Faible
		Chiroptères	Pipistrelle commune	Zone de chasse	Faible
		Oiseaux des milieux ouverts	Roitelet huppé	Reproduction probable	Faible
	Prairies et zones arbustives associées	Oiseaux des milieux ouverts	Accenteur mouchet	Habitat de reproduction	Modéré
			Hirondelle de fenêtre	Zone de chasse	Modéré
		Insectes floricoles	Flambé	Reproduction probable	Modéré
		Chiroptères	Pipistrelle commune	Zone de chasse	Modéré

Figure 19 : Listing des enjeux écologiques – Source : Biodiv'Corp

(Production n°26 : DLE, page 92 – Extrait nouvelle étude)

En comparaison, l'ancienne étude ne classait le site en enjeu fort qu'à l'égard de trois espèces d'oiseaux, et classait le site en enjeu seulement « modéré » à l'égard de la pipistrelle commune.

Milieux	Habitats	Espèces protégées associées	Espèces patrimoniales concernées	Fonctionnalité du site	Enjeux sur le site
Milieux fermés	Boisements	Oiseaux spécialistes milieux forestiers	Mésange à longue-queue Accenteur mouchet Roitelet huppé	Habitat de reproduction	Assez fort
		Chiroptères	Pipistrelle commune	Zone de chasse ; Gîte d'été possible	Modéré
		Insectes xylophages	Lucane cerf-volant	Reproduction probable	Modéré
Milieux ouverts	Verger	Insectes floricoles	Flambé	Reproduction possible	Faible
		Reptiles	-	Habitat de reproduction	Modéré
	Prairies et zones arbustives associées	Oiseaux des milieux ouverts	Accenteur mouchet	Habitat de reproduction	Assez fort
			Hirondelle de fenêtre	Zone de chasse	Modéré
		Insectes floricoles	Flambé	Reproduction probable	Modéré
		Chiroptères	Pipistrelle commune	Zone de chasse	Modéré

(Production n°27 : Ancienne étude faune-flore, annexe 10 de l'étude d'impact, page 12)

Concernant la pipistrelle commune, il est rappelé qu'il s'agit d'une espèce protégée au niveau national, classée « quasi-menacée » à l'échelle de la région Île-de-France. La liste rouge régionale des chauves-souris d'Île-de-France fait état d'un déclin net significatif de cette espèce :

Pas si communes que leurs noms ne le laissent penser...

Les résultats des suivis animés par le Muséum national d'Histoire naturelle sont formels : si les espèces ayant subi les plus forts déclin au cours des quatre dernières décennies du ^{xx}e siècle montrent pour la plupart des signes d'amélioration, ce n'est pas le cas des espèces généralement considérées comme en bon état de conservation, notamment dans notre région et à la grande surprise de la plupart des experts. En effet, les tendances estimées sur les données collectées de 2006 à 2016 montrent un déclin net significatif de 55 % pour la **Pipistrelle commune** en Île-de-France (Tableau 6).

Tableau 6. Déclin mesuré pour cinq espèces supposées communes en Île-de-France de 2006 à 2016 ; Communication personnelle Y. BAS, données Vigie-chiros d'Île-de-France collectées par le réseau d'observateurs.

	Déclin annuel (%)	Déclin sur la période 2006-2016 (%)	Type de déclin
Pipistrelle commune	-7,1	-55	déclin fort significatif

(Production n°28 : Liste rouge régionale des chauves-souris d'Île-de-France)

➤ **Concernant les impacts du projet sur les espèces :**

La nouvelle étude est en outre beaucoup plus détaillée sur les incidences qu'aurait le projet sur les espèces, identifiant désormais que le projet entraînerait des impacts « FORTS » et même « TRES FORTS » sur les taxons concernés, dont des espèces protégées.

Type d'impacts	Nature de l'impact	Effets	Taxons impactés	Risques
Impacts directs	Destruction directe d'individus pendant phase défrichage	Mortalité directe d'individus	Oiseaux, chiroptères, reptiles	Très forts
	Collision dues aux surfaces vitrées	Mortalité directe d'individus	Oiseaux	Forts
	Collisions dues à la circulation routière	Mortalité directe d'individus	Petits mammifères, reptiles	Forts
	Gestion inadaptée des espaces verts	Mortalité directe d'individus	Insectes, oiseaux, reptiles	Modérés
	Destruction et dégradations d'habitats	Perte de fonctionnalité des habitat pour les différents taxons (diminution des zones de reproduction, de chasse, de repos)	Oiseaux (Zone de reproduction, de chasse, de repos) Chiroptères (Zone de chasse) Reptiles (Zone de reproduction, de chasse, de repos) Insectes (Zone de reproduction, de chasse, de repos)	Très forts
	Fragmentation des habitats	Perte de fonctionnalité, notamment pour les espèces liées aux milieux forestiers	Cortège d'espèces des milieux forestiers	Forts
Impacts indirects	Dérangement de la faune en phase exploitation	Perte de zones de reproduction, de chasse, de repos due au bruit à la fréquentation ou encore à la pollution lumineuse	Tout taxons	Forts

**Figure 59 : Impact du projet sur la faune – partie 1 – Source : Biodiv'Corp
(Production n°26 : DLE, page 94 – Extrait nouvelle étude)**

Si l'ancienne étude dressait également la liste des impacts potentiels du projet sur la faune, elle ne fournissait toutefois aucune information sur le niveau de risque de ces impacts :

Type d'impacts	Nature de l'impact	Cause de l'impact	Phase	Effets	Taxons impactés
Impacts directs	Destruction directe d'individus	Défrichage, abattage d'arbres	Travaux	Mortalité directe d'individus	Oiseaux, chiroptères, reptiles
		Collision dues aux surfaces vitrées	Exploitation	Mortalité directe d'individus	Oiseaux
		Collisions dues à la circulation routière	Exploitation	Mortalité directe d'individus	Petits mammifères, reptiles
		Gestion inadaptée des espaces verts	Exploitation	Mortalité directe d'individus	Insectes, oiseaux, reptiles
	Destruction et dégradations d'habitats, pollutions	Défrichage, travaux de construction, artificialisation des sols	Travaux et Exploitation	Perte de fonctionnalité des habitats pour les différents taxons (diminution des zones de reproduction, de chasse, de repos)	Oiseaux (Zone de reproduction, de chasse, de repos) Chiroptères (Zone de chasse) Reptiles (Zone de reproduction, de chasse, de repos) Insectes (Zone de reproduction, de chasse, de repos)
	Dérangements		Travaux et Exploitation		Oiseaux (Zone de reproduction, de chasse, de repos) Chiroptères (Zone de chasse)
	Fragmentation des habitats		Travaux et Exploitation	Perte de fonctionnalité, notamment pour les espèces liées aux milieux forestiers	Cortège d'espèces des milieux forestiers (oiseaux, chiroptères)
Impacts indirects	Dérangement de la faune en phase exploitation		Exploitation	Perte de zones de reproduction, de chasse, de repos due au bruit à la fréquentation ou encore à la pollution lumineuse, sonore, de l'air du sol	Tous taxons

(Production n°27 : Ancienne étude faune-flore, annexe 10 de l'étude d'impact, page 50)

Enfin, force est de constater que la nouvelle étude ne présente pas les mêmes mesures « éviter-réduire-compenser » (dites ERC) que dans l'étude initiale :

Mesures pour le site	Enjeu écologique pour le site	Taxons concernés par la mesure
Mesures visant à éviter les impacts		
Mesure 1 : Optimiser la programmation du projet actuel pour éviter la destruction des boisements	Très fort	Avifaune, Chiroptères
Mesure 2 : Éviter l'artificialisation des sols en privilégiant des structures sur pilotis permettant de maintenir les continuités des sols	Très fort	Faune du sol, Mammifères terrestres
Mesure 3 : Planifier les phases chantier en dehors des périodes de nidification des oiseaux et avant l'hibernation des chiroptères	Très fort	Avifaune, Chiroptères
Mesure 4 : Mettre en place un « Chantier vert » intégrant les enjeux relatifs à la protection des éléments d'intérêt pour la biodiversité	Modéré	Tous taxons
Mesure 5 : Zéro artificialisation nette de zones végétalisées sur le site	Fort	Tous taxons
Mesures visant à réduire les impacts		
Mesure 6 : Créer des massifs arbustifs et arborés favorables à la biodiversité locale	Fort	Avifaune, Insectes floricoles
Mesure 7 : Maintenir des micro-habitats pour les reptiles	Fort	Reptiles
Mesure 8 : Intégrer des gîtes pour les chauves-souris dans les façades des bâtiments	Fort	Chiroptères
Mesure 9 : Maintenir et créer des zones favorables aux insectes et plus particulièrement les pollinisateurs sauvages et orthoptères	Modéré	Insectes floricoles, Orthoptères
Mesure 10 : Gérer les eaux pluviales avec des solutions basées sur la nature	Fort	Tous taxons
Mesure 11 : Maintenir la connectivité pour la petite faune	Modéré	Mammifères terrestres
Mesure 12 : Végétaliser le bâti		Tous taxons
Mesure 13 : Intégrer des matériaux biosourcés et issus de filières locales		Biodiversité « grise »
Mesures visant à développer le potentiel écologique du site à long terme		
Mesure 14 : Mettre en place un plan de gestion écologique des espaces verts	Très fort	Tous taxons
Mesure 15 : Lutter contre la pollution lumineuse	Fort	Tous taxons

Figure 63 : Proposition des mesures à mettre en application – partie 3 – Source : Biodiv'Corp
(Production n°26 : DLE, page 95 – Extrait nouvelle étude)

Mesures pour le site
Mesures d'évitement
Mesure E1 : Optimiser la programmation du projet actuel pour éviter la destruction des boisements
Mesure E2 : Planifier les phases chantier en dehors des périodes de nidification des oiseaux et avant l'hibernation des chiroptères
Mesures de réduction
Mesure R1 : Plantations de massifs arbustifs et arborés favorables à la biodiversité sur l'ensemble du projet
Mesure R2 : Création de jardins de pluie
Mesure R3 : Création et restauration de zones de prairies favorables aux insectes floricoles
Mesure R4 : Restauration de micro-habitats pour les reptiles
Mesure R5 : Installation de nichoirs à oiseaux et de gîtes à chauves-souris
Mesure R6 : Lutte contre les collisions d'oiseaux
Mesures d'accompagnement
Mesure A1 : Mettre en place un « Chantier vert » intégrant les enjeux relatifs à la protection des éléments d'intérêt pour la biodiversité
Mesure A2 : Mettre en place un plan de gestion écologique des espaces verts
Mesure A3 : Lutter contre la pollution lumineuse
Mesures de compensation
Mesure C1 : Achat de terrains boisés sur la commune

(Production n°27 : Ancienne étude faune-flore, annexe 10 de l'étude d'impact, page 50)

A l'aune de ces nouveaux éléments, le porteur de projet aurait donc dû actualiser l'étude d'impact.

L'absence d'actualisation de l'étude d'impact, laquelle n'est d'ailleurs même pas jointe au dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau, constitue un vice de procédure susceptible d'avoir exercé une influence sur le sens de la décision prise par l'administration.

Pour ce motif, la décision attaquée sera annulée.

IX. SUR LA NECESSAIRE EDITION D'UN ARRETE PORTANT PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES (DITE « DECISION SUPPLETIVE »).

En droit, l'article L.122-1-1 du code de l'environnement dispose que :

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

La décision de l'autorité compétente est motivée au regard des incidences notables du projet sur l'environnement. Elle précise les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Elle précise également les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine.

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

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

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

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

L'hypothèse prévue au deuxième alinéa du paragraphe II de l'article L.122-1-1 du code de l'environnement est communément désignée comme une « autorisation supplétive ».

La finalité de ce dispositif est d'éviter qu'un projet soumis à évaluation environnementale ne se retrouve sans support pour les mesures prescriptives (notamment la séquence ERC).

En l'espèce, il a été démontré que, contrairement à ce que déclare la SAS NEXITY dans son récépissé, le projet contesté est soumis à étude d'impact.

Dans ces conditions, le Préfet ne pouvait se limiter à rendre une simple décision implicite de non-opposition, mais était au contraire tenu de prendre une décision motivée précisant les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage.

Pour ce motif, la décision attaquée sera annulée.

X. SUR LA SOUMISSION DU PROJET A AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE.

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

L'article L.181-1 du code de l'environnement dresse la liste des projets soumis à autorisation environnementale :

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

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

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

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

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

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

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

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

Ce quatrième cas de figure concerne les « autorisations supplétives » (cf. *supra* point IX).

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

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

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

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

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

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

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

Il a ainsi été jugé que :

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

Dans le même sens, il a été jugé que :

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

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

A ce titre, le projet est soumis à différentes autorisations délivrées en matière environnementale :

- Une non-opposition à déclaration au titre de la loi sur l'eau, **devant obligatoirement prendre la forme d'un arrêté motivé portant prescriptions spécifiques**, conformément aux dispositions du paragraphe II de l'article L.122-1-1 (*cf. supra* point IX) ;
- Une autorisation de défrichement ;
- Une dérogation espèces protégées.

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

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

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

La circonstance que la SAS NEXITY ait sollicité l'autorisation de défrichement avant d'avoir obtenu une décision définitive à sa déclaration loi sur l'eau est sans conséquence sur la soumission du projet à autorisation environnementale.

La procédure est donc irrégulière : plutôt que de déposer des demandes successives, divisant artificiellement son projet, la SAS NEXITY aurait dû déposer une seule demande d'autorisation environnementale, englobant l'ensemble des incidences et des législations applicables.

Pour ce motif, la décision attaquée sera annulée.

XI. SUR LE DEFAUT D'INFORMATION ET DE CONSULTATION DU PUBLIC.

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

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

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

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

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

- des projets auxquels s'applique, au titre de la première autorisation mentionnée au III de l'article L. 122-1-1, la consultation du public prévue à l'article L. 181-10-1 ;
- des projets de zone d'aménagement concerté ;
- **des projets de caractère temporaire ou de faible importance dont la liste est établie par décret en Conseil d'Etat ;**
- **des demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et des déclarations préalables, prévues au livre IV du code de l'urbanisme, portant sur des projets de travaux, de construction ou d'aménagement donnant lieu à la réalisation d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas** prévu au IV de l'article L. 122-1 du présent code. Les dossiers de demande pour ces autorisations d'urbanisme font l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique selon les modalités prévues à l'article L. 123-19 ou de la procédure prévue à l'article L. 181-10-1 ;
- des projets d'îles artificielles, d'installations, d'ouvrages et d'installations connexes sur le plateau continental ou dans la zone économique exclusive ;
- des projets qui sont situés dans le périmètre d'une opération d'intérêt national, au sens de l'article L. 102-12 du code de l'urbanisme, ou d'une grande opération d'urbanisme, au sens de l'article L. 312-3 du même code, et qui répondent aux objectifs de cette opération, lorsqu'une participation du public par voie électronique est organisée en application de l'article L. 123-19-11 du présent code ; »

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

- « II. - Ne sont toutefois pas soumis à l'obligation d'une enquête publique, conformément au quatrième alinéa du 1° du I de l'article L. 123-2 :
- 1° Les créations de zones de mouillages et d'équipements légers, sauf si cette implantation entraîne un changement substantiel d'utilisation du domaine public maritime conformément au décret n° 91-1110 du 22 octobre 1991 relatif aux autorisations d'occupation temporaire concernant les zones de mouillages et d'équipements légers sur le domaine public maritime ;
 - 2° Les demandes d'autorisation temporaire mentionnées à l'article R. 214-23 ;
 - 3° Les demandes d'autorisation d'exploitation temporaire d'une installation classée pour la protection de l'environnement mentionnées à l'article R. 512-37 ;
 - 4° Les demandes d'autorisation de création de courte durée d'une installation nucléaire de base régies par la section 17 du chapitre III du titre IX du livre V ;
 - 5° **Les défrichements mentionnés aux articles L. 311-1 et L. 312-1 du code forestier et les premiers boisements soumis à autorisation en application de l'article L. 126-1 du code rural, lorsqu'ils portent sur une superficie inférieure à 10 hectares. »**

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

- « I. - La participation du public s'effectue par voie électronique. Elle est applicable :
- 1° **Aux projets qui font l'objet d'une évaluation environnementale et qui sont exemptés d'enquête publique en application du 1° du I de l'article L. 123-2, s'ils ne sont pas soumis à la consultation du public prévue à l'article L. 181-10-1 ;**
 - 2° Aux plans et programmes qui font l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles L. 122-4 à L. 122-11 ou des articles L. 104-1 à L. 104-3 du code de l'urbanisme et pour lesquels une enquête publique n'est pas requise en application des dispositions particulières qui les régissent.

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

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

En l'espèce, aucune procédure de participation n'a été mise en œuvre concernant le dossier de déclaration loi sur l'eau, lequel n'a pas été porté à la connaissance du public.

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

L'autorisation environnementale unique aurait ainsi dû être soumise à une procédure d'enquête publique unique en application de l'article L.123-6 précité.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'absence de soumission du dossier loi sur l'eau à une procédure d'information et de participation du public constitue donc un vice de procédure.

Pour ce motif, la décision attaquée sera annulée.

XII. SUR LE DEFAUT D'OBTENTION PREALABLE DE LA DEROGATION ESPECES PROTEGEES.

Si par extraordinaire le Tribunal de céans considérait que le projet n'était pas soumis à autorisation environnementale, il devra juger que la décision de non-opposition au titre de la loi sur l'eau est contraire au droit de l'Union européenne faute de dérogation espèces protégées.

L'article 2 paragraphe 1 la directive 2011/92/UE du parlement européen et du conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement (dite « Directive Projets ») dispose que :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En droit interne français, il n'existe aucune disposition textuelle (ni aucune règle jurisprudentielle) obligeant un porteur de projet à obtenir la dérogation espèces protégées avant la délivrance d'une autre autorisation.

En l'espèce, la décision de non-opposition à déclaration au titre de la loi sur l'eau, autorisant le projet et la réalisation des travaux, a été délivrée avant l'obtention par le pétitionnaire d'une dérogation espèces protégées, conformément au droit national en vigueur.

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

Par suite, il convient de faire application directe de ces directives, et d'annuler la décision attaquée pour vice de procédure.

XIII. SUR L'AGGRAVATION DU RISQUE INONDATION.

En droit, l'article L. 214-3 du code de l'environnement dispose que :

« I. Sont soumis à autorisation de l'autorité administrative les installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles de présenter des dangers pour la santé et la sécurité publique, de nuire au libre écoulement des eaux, de réduire la ressource en eau, d'accroître notablement le risque d'inondation, de porter gravement atteinte à la qualité ou à la diversité du milieu aquatique, notamment aux peuplements piscicoles.

Cette autorisation est l'autorisation environnementale régie par les dispositions du chapitre unique du titre VIII du livre Ier, sans préjudice de l'application des dispositions du présent titre.

II. Sont soumis à déclaration les installations, ouvrages, travaux et activités qui, n'étant pas susceptibles de présenter de tels dangers, doivent néanmoins respecter les prescriptions édictées en application des articles L. 211-2 et L. 211-3.

Dans un délai fixé par décret en Conseil d'Etat, l'autorité administrative peut s'opposer à l'opération projetée s'il apparaît qu'elle est incompatible avec les dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux ou du schéma d'aménagement et de gestion des eaux, ou porte aux intérêts mentionnés à l'article L. 211-1 une atteinte d'une gravité telle qu'aucune prescription ne permettrait d'y remédier. Les travaux ne peuvent commencer avant l'expiration de ce délai [...] ».

Aux termes du I de l'article L. 211-1 du code de l'environnement :

« I. Les dispositions des chapitres Ier à VII du présent titre ont pour objet une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau ; cette gestion prend en compte les adaptations nécessaires au changement climatique et vise à assurer :

*1° **La prévention des inondations** et la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ; (...)*

Le II du même article dispose que :

II. La gestion équilibrée doit permettre en priorité de satisfaire les exigences de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population. Elle doit également permettre de satisfaire ou concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences : (...)

*2° **De la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations** ».*

Enfin, concernant la valeur normative du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) et du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE), le Conseil d'Etat a jugé que :

*« les décisions administratives prises dans le domaine de l'eau, dont celles prises au titre de la police de l'eau en application des articles L. 214-1 et suivants du même code, sont soumises à une simple **obligation de compatibilité avec le SDAGE et avec le plan d'aménagement et de gestion durable du SAGE**. Pour apprécier cette compatibilité, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle du territoire pertinent pour apprécier les effets du projet sur la gestion des eaux, si l'autorisation ne contrarie pas les objectifs et les orientations fixés par le schéma, en tenant compte de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation de l'autorisation au regard chaque orientation ou objectif particulier. En revanche, les décisions administratives prises au titre de la police de l'eau en application des articles L. 214-1 et suivants sont soumises à une **obligation de conformité au règlement du SAGE et à ses documents cartographiques**, dès lors que les installations, ouvrages, travaux et activités en cause sont situés sur un territoire couvert par un tel document. » (CE, 25 septembre 2019, req. n°418658, Lebon)*

Ainsi, les IOTA soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau doivent ne pas porter une atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L. 211-1 du code de l'environnement et être compatibles avec le SDAGE.

Dans le cas contraire, l'autorité administrative est tenue de s'opposer à l'opération projetée, ou à tout le moins, de soumettre le projet aux prescriptions qui s'imposent.

En l'espèce, et comme cela a déjà été abordé, le Préfet n'a pris aucun arrêté portant prescription spécifique.

Ainsi, l'autorisation délivrée tacitement à la SAS NEXITY ne comprend aucune séquence ERC.

Pourtant, il est établi que la réalisation du projet aura pour conséquence l'aggravation du risque inondation.

En effet, du propre aveu du déclarant, le projet ne permet pas de gérer les pluies de retour 30 ans et 100 ans (**Production n°26 : Dossier déclaration loi sur l'eau, pages 54-59**).

La décision entreprise est donc illégale en ce qu'elle porte atteinte aux objectifs de prévention des inondations mentionnées à l'article L. 211-1 du code de l'environnement, et est incompatible avec l'orientation n°3.2.6 du

SDAGE du bassin de la seine et des cours d'eau côtiers normands instaurant un principe de neutralité hydraulique des projets (**Production n°36 : SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands**).

En outre, en ne s'opposant pas au projet, et en ne prenant aucune prescription spécifique, le Préfet a commis une erreur d'appréciation.

Pour ce motif, la décision attaquée sera annulée.

*

*

*

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

- **ANNULER** la décision implicite de non-opposition du Préfet des Yvelines à la déclaration au titre de la loi sur l'eau déposée 17 février 2025 par la SAS NEXITY pour la construction de logements collectifs, chemin de la Butte, à Mareil-Marly ;
- **METTRE A LA CHARGE** de la Commune de Mareil-Marly, de l'Etat et de SAS NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS la somme de 5.000 €, sur le fondement de l'article L.761-1 du Code de justice administrative.

Fait à Paris, le 22 octobre 2025,



Marc Pitti-Ferrandi
Avocat à la Cour

INVENTAIRE DES PRODUCTIONS

Pièces communes avec l'instance n°2503065 :

1. Avis de cadrage du 12.07.2023 de la MRAe
2. Photographies satellites avec références cadastrales et mesures
3. PLU – plan de zonage
4. PLU – OAP
5. Avis du 25.10.2019 de la MRAe sur le projet de révision du PLU
6. Délibération du 22.07.2021 du CR IDF
7. Décision du 03.04.2023 de DRIEAT
8. Etude d'impact
9. Avis du 24.07.2024 de la MRAe sur le projet
10. Mémoire en réponse du promoteur à l'avis de la MRAe
11. Synthèse de la PPVE
12. Arrêté du 15.01.2025 portant autorisation de défrichement
13. Arrêté du 17.01.2025 portant permis de construire
14. Plan de masse du permis de construire
15. Statuts de l'ASCM
16. Déclaration préfecture
17. Justificatifs de propriété des riverains
18. Notification de la requête au pétitionnaire
19. Notification de la requête au Maire
20. Notification de la requête au Préfet
21. Rapport 2019 CNDP
22. Rapport 2020 CGEDD
23. Instruction technique du Ministre de l'agriculture
24. Mandat CA ASCM habilitant président à ester
25. Superposition du plan de masse et de la carte de l'OAP Sentès, biodiversité et paysage
26. Dossier de déclaration loi sur l'eau
27. Ancienne étude faune-flore, annexe 10 de l'étude d'impact
28. Liste rouge régionale des chauves-souris d'Ile-de-France
29. Historique du boisement – photographies d'archives

Pièces produites pour la première fois dans le cadre de la présente instance :

30. Récépissé DLE
31. Extrait du site internet de la Préfecture des Yvelines
32. Notification de communication et mémoire en défense instance n°2503065
33. Profil altimétrique du terrain par rapport aux propriétés des requérants
34. Notification de la requête au pétitionnaire
35. Notification de la requête au Préfet
36. SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands