



**A Mesdames et Messieurs les
Président et Conseillers composant la
Cour administrative d'appel de Versailles**

REQUETE EN APPEL

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 :

Le jugement n°2503065 rendu le 10 mars 2026 par lequel le Tribunal administratif de Versailles a rejeté la requête tendant à l'annulation de l'arrêté du 15 janvier 2025 du Préfet des Yvelines autorisant la SAS NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS à procéder au défrichement de 1,1158 ha sur les parcelles cadastrées section D n°432, 433, 434 et 1381, sises commune de Mareil-Marly (**Production n°30 : Jugement attaqué**).

SOMMAIRE DE LA REQUETE

FAITS.....	3
DISCUSSION.....	8
VI. SUR LA RECEVABILITE.	8
<i>VI.1. Sur l'étendue de l'appel et l'application de l'article R.811-1-1 du code de justice administrative.</i>	<i>8</i>
<i>VI.2. Sur le délai de recours contre le jugement attaqué.</i>	<i>9</i>
VII. SUR L'INFIRMATION DU JUGEMENT EN TANT QU'IL N'A PAS RELEVÉ QUE LE PREFET AURAIT DU SE PRONONCER SUR TOUS LES RÉGIMES D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE CONCERNÉS. .10	
VIII. SUR L'INFIRMATION DU JUGEMENT AU REGARD DE L'INSUFFISANCE DE L'ÉTUDE D'IMPACT....14	
<i>VIII.1. Sur l'absence d'évaluation des incidences du projet pris dans sa globalité.</i>	<i>17</i>
<i>VIII.2. Sur l'absence de présentation des solutions de substitution raisonnables.</i>	<i>20</i>
<i>VIII.3. Sur l'insuffisance de l'étude biodiversité.....</i>	<i>22</i>
<i>VIII.4. Sur l'insuffisance de l'évaluation des risques sanitaires.</i>	<i>29</i>
<i>VIII.5. Sur l'insuffisante prise en compte des effets du changement climatique.</i>	<i>30</i>
IX. SUR L'ABSENCE DE SIGNATURE DU JUGEMENT ATTAQUE.	31
X. SUR LES DEMANDES FORMULÉES AU TITRE DE L'ARTICLE L.761-1 DU CODE DE JUSTICE ADMINISTRATIVE.....	32
PAR CES MOTIFS.....	33
INVENTAIRE DES PRODUCTIONS.....	34

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)



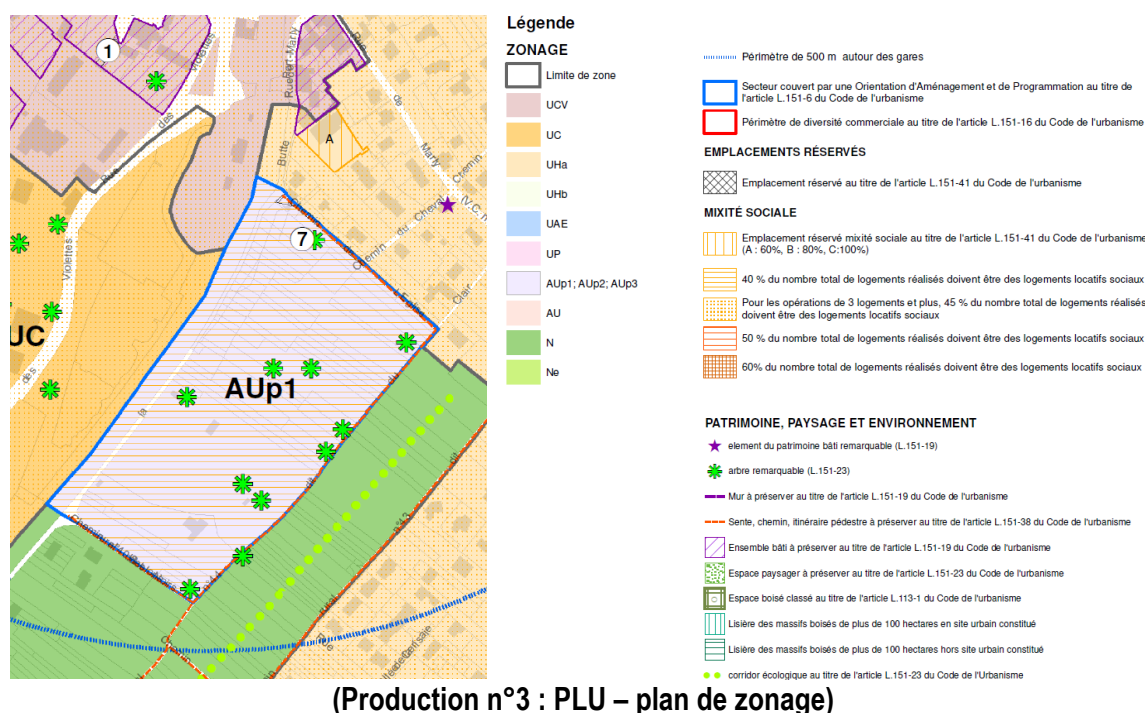
(Production n°2 : Photographie satellite avec références cadastrales)

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.

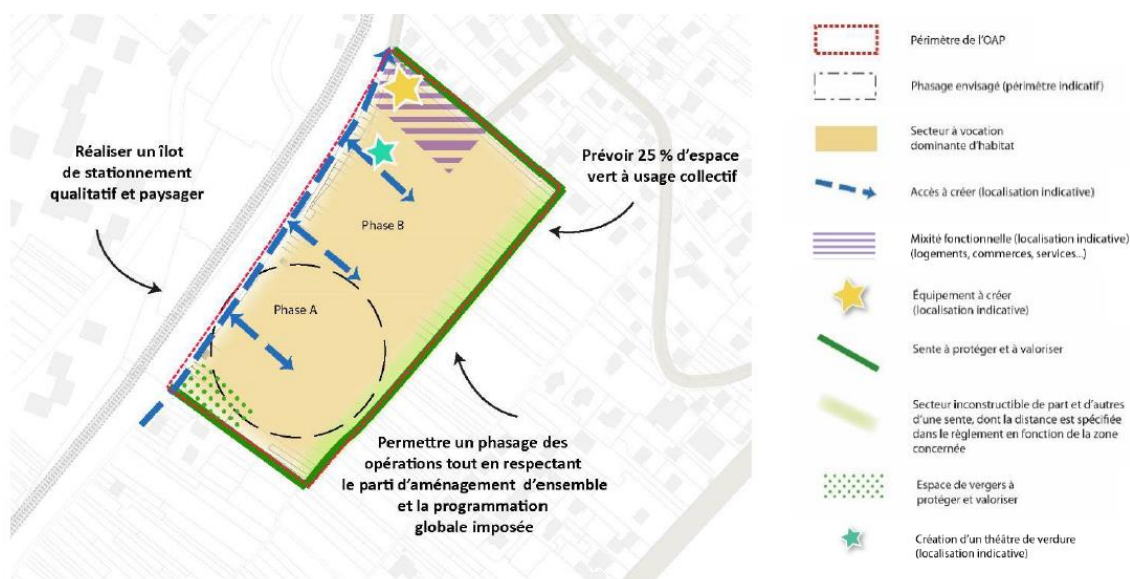
Ce terrain, situé à moins de 600 mètres de la Forêt de Marly (ZNIEFF), abritent plusieurs espèces patrimoniales ainsi que des espèces protégées.

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

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



(Production n°3 : PLU – plan de zonage)



(Production n°4 : PLU – OAP Les Violettes)

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

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

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

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

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

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

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

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

- La justification du projet au regard de la hausse de logements vacants sur le territoire de la Commune ;
- La nécessité de réaliser une étude d'impact portant sur le projet pris dans son ensemble, et non uniquement sa phase A ;
- La justification des solutions de substitution raisonnable étudiées par le maître d'ouvrage ;
- La prise en compte du risque de retrait-gonflement des argiles ;
- L'insuffisance de l'étude faune-flore réalisée par le bureau d'étude mandaté par le promoteur, qui s'est basée sur seulement deux passages réalisés en été ;
- L'insuffisance de l'analyse du niveau de bruit, de l'analyse paysagère, ainsi que l'analyse du phénomène d'ilot 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).

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

Les requérants ont sollicité une copie du dossier de DLE auprès des services de la Préfecture (**Production n°26 : Dossier de déclaration loi sur l'eau**).

C'est en prenant connaissance de ce dossier que les requérants ont appris qu'une nouvelle étude faune-flore, différente de celle jointe à l'étude d'impact, a été réalisée, laquelle conclut à l'existence d'enjeux environnementaux bien plus forts que ceux initialement identifiés.

V. Par deux mémoires en défense, tous deux datés du 29 août 2025, la SAS NEXITY et le Préfet des Yvelines ont conclu au rejet de la requête.

Par un mémoire en date du 19 septembre 2025, la Commune a, à son tour, conclu au rejet de la requête.

Lors de l'audience qui s'est tenue le 17 février 2026, le rapporteur public a conclu au rejet de la requête, tout en relevant qu'il existait un doute sérieux sur le caractère suffisamment précis de l'étude d'impact.

Par un jugement en date du 10 mars 2026, notifié le même jour, le Tribunal administratif de Versailles a rejeté la requête et a condamné les requérants à verser à la société NEXITY la somme de 2.000 euros en application de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

Par la présente requête, l'ASCM et les riverains requérants entendent interjeter appel de ce jugement.

*

*

*

DISCUSSION

VI. SUR LA RECEVABILITE.

VI.1. Sur l'étendue de l'appel et l'application de l'article R.811-1-1 du code de justice administrative.

En droit, l'article R.811-1-1 du code de justice administrative dispose que :

« A l'exception des autorisations et actes afférents aux opérations d'urbanisme et d'aménagement des jeux Olympiques et Paralympiques d'hiver de 2030 mentionnées à l'article R. 311-4, les tribunaux administratifs statuent en premier et dernier ressort sur les recours contre :

*1° **Les permis de construire ou de démolir un bâtiment comportant plus de deux logements**, les permis d'aménager un lotissement, les décisions de non-opposition à une déclaration préalable autorisant un lotissement ou les décisions portant refus de ces autorisations ou opposition à déclaration préalable **lorsque le bâtiment ou le lotissement est implanté en tout ou partie sur le territoire d'une des communes mentionnées à l'article 232 du code général des impôts et son décret d'application** ;*

2° Les actes de création ou de modification des zones d'aménagement concerté mentionnés aux articles L. 311-1 et R. 311-3 du code de l'urbanisme, et l'acte approuvant le programme des équipements publics mentionné à l'article R. 311-8 du même code, lorsque la zone d'aménagement concerté à laquelle ils se rapportent porte principalement sur la réalisation de logements et qu'elle est située en tout ou partie sur le territoire d'une des communes mentionnées à l'article 232 du code général des impôts et son décret d'application ;

*3° **Les décisions suivantes**, afférentes à une action ou une opération d'aménagement, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, **située en tout ou partie sur le territoire d'une des communes mentionnées à l'article 232 du code général des impôts et son décret d'application, et 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** :*

a) L'autorisation environnementale prévue à l'article L. 181-1 du code de l'environnement et l'arrêté portant prescriptions complémentaires en application de l'article L. 181-14 du même code ;

b) L'absence d'opposition à la déclaration d'installations, ouvrages, travaux et activités et l'arrêté portant prescriptions particulières mentionnés au II de l'article L. 214-3 du code de l'environnement ;

c) La dérogation mentionnée au 4° du I de l'article L. 411-2 du code de l'environnement et l'arrêté portant prescriptions complémentaires en application de l'article R. 411-10-2 du même code ;

d) Le récépissé de déclaration ou l'enregistrement d'installations mentionnés aux articles L. 512-7 ou L. 512-8 du code de l'environnement et les arrêtés portant prescriptions complémentaires ou spéciales mentionnés aux articles L. 512-7-5 ou L. 512-12 du même code ;

*e) **L'autorisation de défrichement mentionnée à l'article L. 341-3 du code forestier.***

Les dispositions du présent article s'appliquent aux recours introduits entre le 1er septembre 2022 et le 31 décembre 2027. »

L'article L.102-12 du code de l'urbanisme dispose que :

« Une opération d'aménagement qui répond à des enjeux d'une importance telle qu'elle nécessite une mobilisation de la collectivité nationale et à laquelle l'Etat décide par conséquent de consacrer des moyens particuliers peut être qualifiée d'opération d'intérêt national par un décret en Conseil d'Etat qui l'inscrit sur la liste des opérations auxquelles cette qualité est reconnue. »

L'article L.312-3 quant à lui, précise que :

« Une opération d'aménagement peut être qualifiée de grande opération d'urbanisme lorsqu'elle est prévue par un contrat de projet partenarial d'aménagement et que, en raison de ses dimensions ou de ses caractéristiques, sa réalisation requiert un engagement conjoint spécifique de l'Etat et d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public cocontractant mentionné aux 1° à 4° de l'article L. 312-1. »

En l'espèce, les requérants ont conclu en première instance dans une seule et même requête à l'annulation du permis de construire d'une part, et de l'autorisation de défrichement d'autre part.

Le Tribunal administratif de Versailles a, par conséquent, rendu un seul et même jugement s'agissant de ces deux décisions.

Or, la commune de Mareil-Marly figure parmi la liste fixée par le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts (dite « zone tendue »).

Par suite, s'agissant de la contestation du permis de construire, le Tribunal a donc statué en premier et dernier ressort en rejetant les conclusions des requérants.

S'agissant en revanche de la contestation de l'autorisation de défrichement, force est de constater que le projet de construction prévue sur le secteur des Violettes par la SAS NEXITY n'est pas compris dans le périmètre d'une opération d'intérêt national, au sens de l'article L. 102-12 du code de l'urbanisme, ni ne répond à la définition d'une grande opération d'urbanisme, au sens de l'article L. 312-3 du même code.

Par suite, les requérants sont donc recevables à interjeter appel du jugement du 10 mars 2026 en tant que le Tribunal administratif de Versailles a rejeté leur demande d'annulation de l'arrêté du 15 janvier 2025 du Préfet des Yvelines portant autorisation de défrichement et les a condamnés à verser à la société NEXITY la somme de 2.000 euros en application de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

VI.2. Sur le délai de recours contre le jugement attaqué.

En droit, le délai de recours en appel est de deux mois (francs) à compter de la date à laquelle le jugement est notifié par le tribunal aux parties par lettre recommandée avec accusé de réception, conformément aux dispositions de l'article R.751-3 du code de justice administrative.

Sauf texte contraire, les délais de recours devant les juridictions administratives sont, en principe, des délais francs, leur premier jour étant le lendemain du jour de leur déclenchement et leur dernier jour étant le lendemain du jour de leur échéance.

En l'espèce, le jugement a été rendu le 10 mars 2026.

Le délai d'appel expire donc au plus tôt le 11 mai 2026.

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

VII. SUR L'INFIRMATION DU JUGEMENT EN TANT QU'IL N'A PAS RELEVÉ QUE LE PRÉFET AURAIT DU SE PRONONCER SUR TOUS LES RÉGIMES D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE CONCERNÉS.

En première instance, le Tribunal administratif a considéré que le projet ne relevait pas du champ de l'autorisation environnementale :

« 6. D'une part, il ressort des pièces du dossier que le projet d'aménagement en litige, soumis à évaluation environnementale par une décision du préfet de la région Île-de-France du 3 avril 2023, relève du régime d'autorisation prévu à l'article L. 341-3 du code forestier. Par suite, étant soumis à une autorisation susceptible de porter les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation de ses incidences notables sur l'environnement, le projet en cause relève du 1^{er} alinéa du II de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement. Il n'entre donc pas dans le champ d'application des deuxième et troisième alinéas du II de l'article L. 122-1-1.

7. D'autre part, ce projet nécessite en outre le dépôt d'une déclaration sur le fondement du II de l'article L. 214-3 du code de l'environnement en raison de ses incidences sur la ressource en eau et ne relève dès lors pas du 1^{er} du premier alinéa de l'article L. 181-1 du code de l'environnement. »

Une telle interprétation du droit est toutefois erronée.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En outre, 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.181-2 du code de l'environnement prévoit que :

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

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

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

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

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

Il a ainsi été jugé que :

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

Dans le même sens, il a été jugé que :

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

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

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

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

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

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

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

Par ailleurs, l'argument développé en première instance par le pétitionnaire, et auquel le Tribunal administratif semble avoir adhéré, selon lequel le projet ne serait soumis à autorisation environnementale que dans le cas où la déclaration loi sur l'eau serait déposée avant la demande d'autorisation de défrichement ne fait aucun sens.

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

Le fait que la SAS NEXITY ait sollicité l'autorisation de défrichement avant d'avoir déposé son dossier de déclaration loi sur l'eau est donc sans conséquence sur la soumission du projet, qui doit être appréhendé dans sa globalité, à autorisation environnementale.

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

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

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

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

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

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

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

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

Par suite, le jugement attaqué sera censuré, et l'arrêté portant autorisation de défrichement sera annulé.

VIII. SUR L'INFIRMATION DU JUGEMENT AU REGARD DE L'INSUFFISANCE DE L'ETUDE D'IMPACT.

En première instance, le Tribunal administratif de Versailles a jugé que l'étude d'impact ne serait entachée d'aucune insuffisance.

Or, et tel que cela démontré ci-après, l'étude d'impact souffre de nombreuses inexactitudes et incomplétudes, de telle sorte que l'arrêté portant autorisation de défrichement doit être regardé comme ayant été pris à l'issue d'une procédure viciée, le Préfet n'ayant pas pu avoir connaissance de l'ensemble des enjeux environnementaux en présence.

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

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

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

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

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

7. Enfin, il est constant que l'abattage des arbres autorisé par l'arrêté contesté, sous la maîtrise d'ouvrage de la commune de Caen, aurait en tout état de cause dû être réalisé préalablement à la réalisation du

projet de construction, par le groupement d'entreprises privées sélectionné par la commune, d'une halle commerciale et d'un parking souterrain sur le terrain d'emprise du projet.

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

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

« I. – Le contenu de l'étude d'impact est proportionné à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet, à l'importance et la nature des travaux, installations, ouvrages, ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage projetés et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement ou la santé humaine.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Les inexactitudes, omissions ou insuffisances d'une étude d'impact ne sont susceptibles de vicier la procédure et donc d'entraîner l'illégalité de la décision prise au vu de cette étude que si elles ont pu avoir pour effet de nuire à l'information complète de la population ou si elles ont été de nature à exercer une influence sur la décision de l'autorité administrative.

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

l'étude intitulée " Diagnostic de trois zones humides K... : Bois de Groubat, les Guilhomonts, Joyeuse aval " réalisée en 2020 par le GERECO à la demande de la CAVRA à partir d'éléments relevés en 2017 et 2018, que, parmi ces espèces non répertoriées dans l'étude d'impact, deux espèces, le triton alpestre et la loutre d'Europe, présentent un intérêt patrimonial fort.

8. Compte tenu de l'intérêt de ces espèces protégées, de leur vulnérabilité et de la nature du projet envisagé, qui, même s'il a pour objet, à terme, la restauration du lit mineur K..., conduit à intervenir sur les milieux naturel hébergeant ces espèces et à réaliser des travaux susceptibles de détruire, pour partie, leur habitat, l'absence de recensement de ces espèces, dans la description de l'état initial du site, a nécessairement eu pour effet de nuire à l'information complète de la population, en méconnaissance des exigences de l'article R. 122-5 précité du code de l'environnement. Par ailleurs, ces espèces n'ayant pas été recensées dans l'étude d'impact et son addendum, aucune mesure d'évitement, de réduction et compensation des effets négatifs du projet n'a été envisagée. Par suite, l'insuffisance de l'étude d'impact a également été de nature à exercer une influence sur la décision de l'autorité administrative par l'absence de toute prescription afférente à ces espèces. » (CAA de Lyon, 21 novembre 2024, n°22LY02388)

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

- L'absence d'évaluation des incidences du projet pris dans sa globalité (VIII.1) ;
- L'absence de présentation des solutions de substitution raisonnables (VIII.2) ;
- L'insuffisance de l'étude biodiversité (VIII.3) ;
- L'insuffisance de l'évaluation des risques sanitaires (VIII.4) ;
- L'insuffisante prise en compte des effets du changement climatique (VIII.5).

VIII.1. Sur l'absence d'évaluation des incidences du projet pris dans sa globalité.

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

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

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

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

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

Néanmoins, le cadrage préalable de l'Autorité environnementale sur le projet n° MRAe ACPIF-2023-010 spécifiait que le projet global devait être évalué et que les aspects principaux (faune/flore, étude hydraulique, étude relative à la mobilité, etc.) devaient être examinés sur l'ensemble du périmètre de l'OAP (cadrage préalable, page 9). Les illustrations présentées offraient un niveau de précision suffisant pour évaluer les impacts du projet dans son ensemble. L'Autorité environnementale rappelle que, conformément au code de l'environnement (dernier alinéa du III de l'article L. 122-1), « *lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité* ».

(1) L'Autorité environnementale recommande de :

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

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

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

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

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

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

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

La Commune, quant à elle, a soutenu que la phase B du projet ne serait pas « *absolument pas définie* » dès lors que « *l'EPFIF et la Commune n'ont à ce jour, ni maîtrise foncière, ni désigné aucun maître d'ouvrage pour son aménagement et aucune étude spécifique d'aménagement, d'urbanisme et technique n'a été réalisée* ».

De telles déclarations apparaissent toutefois mensongères.

En effet, dans sa demande d'avis de cadrage adressé à la MRAe en 2023, le pétitionnaire décrivait son projet comme l'aménagement d'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* » ce qui correspond à l'entièreté du terrain concerné par l'OAP les Violettes.

La SAS NEXITY produisait en outre un plan de masse du projet global, sur lequel figure l'ensemble des bâtiments projetés ainsi que les voies de desserte :



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

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

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

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



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

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

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

VIII.2. Sur l'absence de présentation des solutions de substitution raisonnables.

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour défendre un tel argument, le Préfet, le Promoteur et la Commune se réfèrent tous trois à un arrêt rendu le 15 novembre 2021 par le Conseil d'Etat, dont l'apport serait, à croire les défenseurs, qu'un porteur de projet pourrait légalement s'abstenir de présenter toute solution de substitution dès lors que ces solutions ont été écartées en amont.

Un telle interprétation de la jurisprudence du Conseil d'Etat nous paraît toutefois erronée. Dans le cas d'espèce de l'affaire en question, un secteur avait été choisi en amont, « l'aire de Brest » dans le cadre du « pacte électrique breton ». Il n'a donc pas été considéré d'implanter le projet en dehors de l'aire de Brest ; en revanche, trois sites différents ont été étudiés au sein de ce secteur, ainsi que le rappelait le Rapporteur public dans ses conclusions :

*« En l'espèce, la cour s'est fondée sur le fait que le pacte électrique breton avait déjà entériné que l'aire de Brest serait la zone d'implantation d'une centrale à cycle combiné gaz. Dès lors qu'aucune autre localisation n'avait été envisagée à l'extérieur de cette aire, la cour en a déduit qu'aucune autre localisation n'avait à être mentionnée et que, **en revanche, à l'intérieur de cette aire, l'étude d'impact a expliqué le choix du site de Landivisiau et la présentation de deux autres sites.** Ce faisant, elle n'a à nos yeux pas commis d'erreur de droit. »* (M. Olivier Fuchs, Rapporteur public, conclusions pour CE, 15 novembre 2021, n°s 432819 et 432819)

Dans l'arrêt en question, le Conseil d'Etat a suivi les conclusions de son rapporteur, et a ainsi considéré que :

*« Par suite, après avoir relevé que l'étude d'impact produite par **le maître d'ouvrage expliquait pourquoi, à l'intérieur de l'aire de Brest, l'implantation à Landivisiau avait été retenue, mais que cette étude n'avait pas à expliquer pourquoi des solutions alternatives à l'implantation dans l'aire de Brest ou au choix du mode de production n'avaient pas été retenues dans la mesure où, ainsi que cela résultait de la conclusion du " pacte électrique breton "***, de telles alternatives n'avaient pas été envisagées par le maître d'ouvrage, la cour a suffisamment motivé son arrêt et ne l'a pas entaché d'une erreur de droit. » (CE, 15 novembre 2021, n°s 432819 et 432819)

La solution retenue par le Conseil d'Etat doit donc être mise en perspective avec le contexte dans lequel s'inscrivait le projet contesté, et n'a pas vocation à s'appliquer de façon générale.

Les défendeurs sont donc mal fondés à invoquer cette jurisprudence du conseil d'Etat pour soutenir que l'absence totale de présentation des solutions alternatives n'entacherait pas l'étude d'impact d'insuffisance.

En effet, la loi ne prévoit toutefois aucune exception en ce sens, et un tel argument reviendrait à vider le droit de sa substance.

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

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

L'absence de présentation des solutions de substitutions raisonnables étudiées par le porteur de projet entache donc l'étude d'impact d'insuffisance.

VIII.3. Sur l'insuffisance de l'étude biodiversité.

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

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

L'Autorité environnementale relève des lacunes persistantes concernant les méthodes utilisées dans le cadre des inventaires faune-flore. Concernant les prospections de terrain, des inventaires auraient dû être réalisés pour les mammifères (hors chiroptères), les données partagées sont pauvres et manquent de métadonnées essentielles à leur interprétation, comme les conditions météorologiques lors de la réalisation des inventaires. Des prospections supplémentaires auraient également pu être effectuées en août et en septembre pour l'avifaune notamment. Les enjeux de biodiversité sont par ailleurs sous-évalués par le pétitionnaire. Pour l'avifaune par exemple, les enjeux considérés sont « assez forts » pour deux espèces (Accenteur mouchet et Mésange à longue-queue) sur les 26 observées et seulement modérés pour deux autres (Roitelet huppé et Hirondelle de fenêtre). Pour les chiroptères, l'enjeu est évalué comme « modéré » pour la Pipistrelle commune alors que de nombreux contacts en lisière de boisement indiquent la présence de gîtes d'été. La présence de gîtes d'hibernation n'a par ailleurs pas été évaluée. L'Autorité environnementale rappelle que la qualification des enjeux ne saurait reposer que sur les statuts des espèces sur les listes rouges locales et nationales, mais doit tenir compte des conditions de réalisation de leur cycle biologique, des habitats naturels et des fonctions écologiques concernées. Dans le cas présent, la position stratégique des espaces naturels susceptibles d'être affectés par le projet témoigne de la présence d'enjeux importants pour les communautés d'espèces qui composent ces espaces.

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

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

La MRAe avait recommandé au porteur de projet de compléter et d'approfondir l'évaluation de l'état initial de l'environnement en ce qui concerne la biodiversité.

En particulier, il était demandé au porteur de projet de réaliser de nouvelles prospections sur site en août et septembre, ainsi que de compléter l'étude par une analyse bibliographique plus rigoureuse.

NEXITY a toutefois refusé de procéder à ces approfondissements, au motif que cette question serait abordée dans le cadre de la procédure de demande de dérogation espèces protégées :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Assurer une analyse bibliographique plus rigoureuse du dossier

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

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

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

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

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

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

En première instance, le pétitionnaire et la Commune n'ont pas contesté en défense le caractère lacunaire de l'évaluation, mais ont plutôt soutenu que l'inventaire faune-flore sera complété lors du dépôt de la dérogation espèces protégées.

Une telle position est contraire au droit de l'Union Européenne, la Directive Projets prévoyant explicitement que l'évaluation d'un projet ayant des incidences sur l'environnement doit prendre en compte l'ensemble de ces incidences, dont notamment l'impact sur la faune et la flore.

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

Or, la MRAe est une autorité indépendante composée de spécialistes extrêmement compétents, et les critiques émises sont particulièrement étayées :

- Données des inventaires lacunaires, il y manque des informations cruciales, comme les conditions météorologiques lors de la visite ;
- Insuffisance des prospections réalisées, notamment pour l'avifaune (aucune visite organisée en automne, qui correspond à la période de migration automnale) ;

4.1. Calendrier et zone d'étude

Les inventaires ont été réalisés au cours des années 2022 et 2023 afin de couvrir les 4 saisons pour l'ensemble des taxons, selon le calendrier suivant :

	Dates	Observations
2022	23-juin	Habitats ; Flore ; Avifaune
	04-juil	Visite nocturne Chiroptères
	27-juil	Flore ; Reptiles ; Insectes ; Avifaune
	10-août	Visite nocturne Chiroptères
2023	31-janv	Avifaune hivernante - Recherche habitats favorables aux amphibiens et d'individus
	05-avr	Avifaune - Amphibiens - Reptiles
	09-mai	Avifaune - Amphibiens - Reptiles
	01-juin	Avifaune - Amphibiens - Insectes
	04-Juill	Visite nocturne Chiroptères - Rapaces Nocturnes - Insectes nocturnes
	19-juil	Avifaune - Insectes
	10-août	Visite nocturne Chiroptères

(Production n°27 : Ancienne étude faune-flore, annexe 10 de l'étude d'impact, page 14)

	Hiver	Printemps	Été	Automne
2022	Aucune visite	Aucune visite	4 visites (23 juin, 4 juillet, 27 juillet, 10 août)	Aucune visite
2023	1 visite (31 janvier)	3 visites (5 avril, 9 mai, 1 ^{er} juin)	3 visites (4 juillet, 19 juillet, 10 août)	Aucune visite

Tableau récapitulatif des prospections réalisées dans le cadre de l'étude « 4 saisons »

- Sous-évaluation des enjeux, les chiroptères par exemple sont classées (sans justification) en enjeu seulement « modéré » alors qu'il s'agit de deux espèces protégées, dont l'une est considérée comme « quasi-menacée » à l'échelle de la région Île-de-France, et que des gîtes d'été ont été identifiés sur le terrain – aucune étude n'a été menée pour déterminer si le terrain compte également des gîtes durant la période hivernale (1 seule prospection réalisée en hiver, cf. tableau ci-dessus) ;
- Insuffisance des travaux de recherche bibliographique.

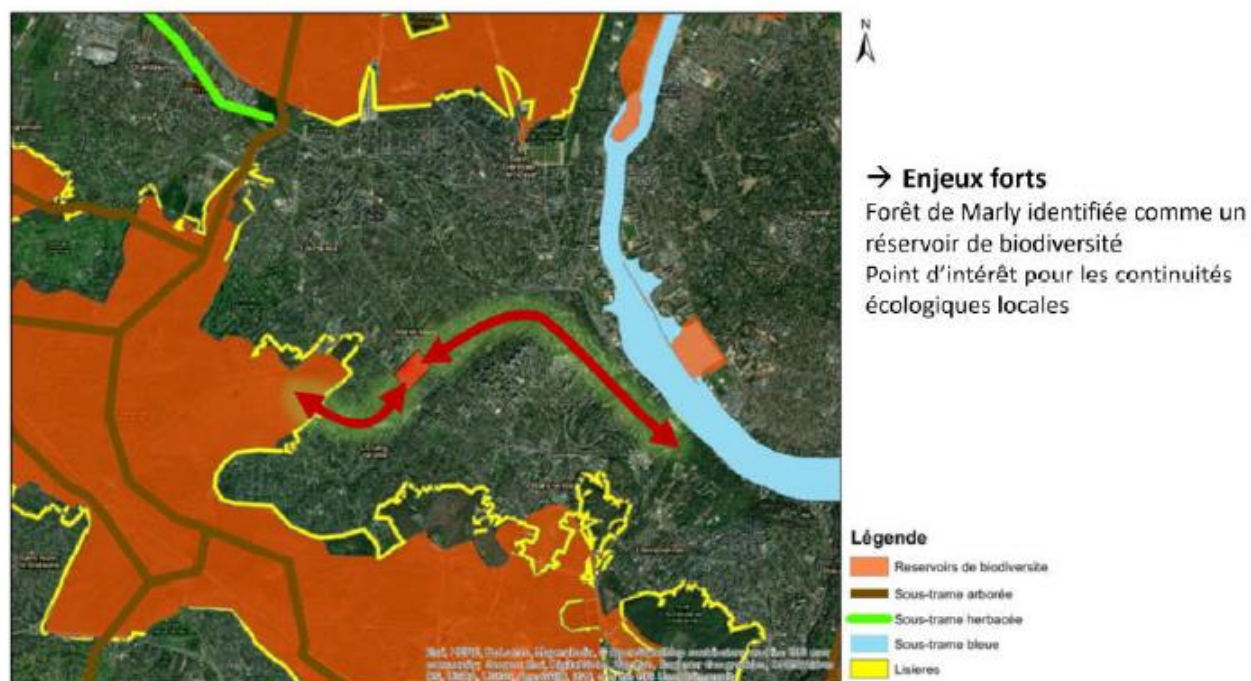
Il importe de rappeler que le pétitionnaire n'a aucunement répondu à ces critiques dans son mémoire en réponse.

Enfin, l'insuffisance de l'évaluation des enjeux sur la biodiversité réalisée dans le cadre de l'étude d'impact ressort des conclusions atteintes par la nouvelle étude faune-flore réalisée postérieurement, et dont des extraits sont reproduits dans le dossier DLE du porteur de projet.

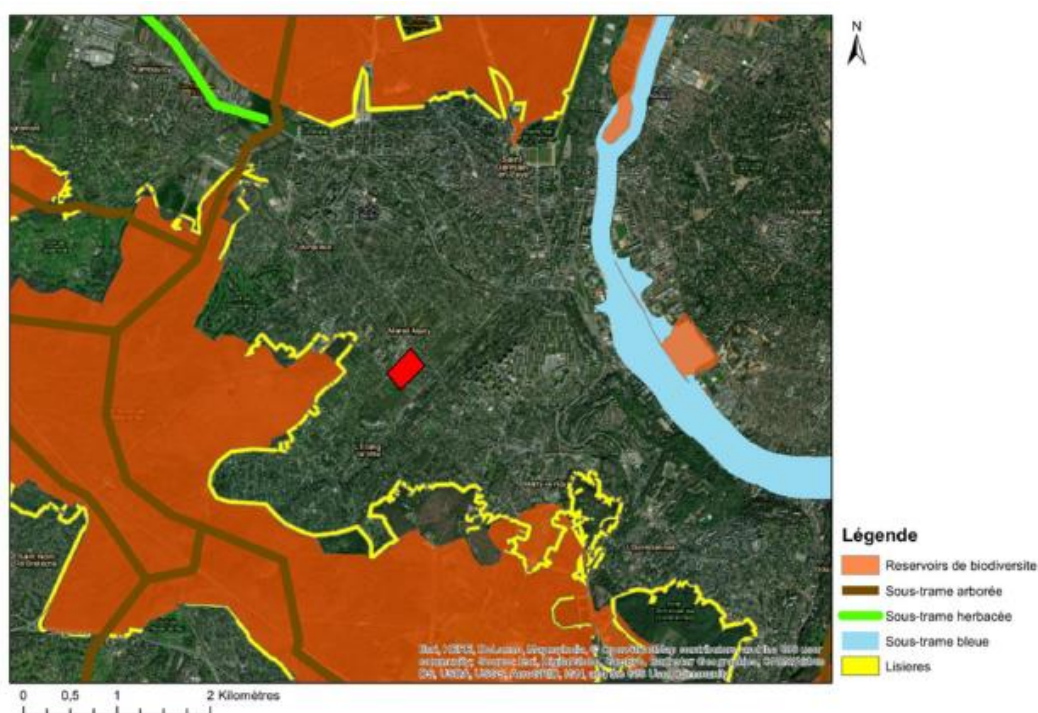
On constate que **dans cette nouvelle étude, les enjeux écologiques sont identifiés comme étant beaucoup plus saillants que dans l'étude d'impact originelle**, sur le fondement de laquelle les autorisations contestées ont été délivrées.

➤ **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 » :



**Figure 8 : Réseaux écologiques locaux – Source : Biodiv'Corp
(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
		Oiseaux des milieux ouverts	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
		Oiseaux des milieux ouverts	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 entrainerait 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 : Eviter 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)

Ainsi, les résultats de la nouvelle étude faune-flore permettent d'identifier les très nombreuses insuffisances de l'évaluation des incidences du projet sur la biodiversité, tel que présentée dans l'étude d'impact jointe au dossier d'autorisation de défrichement et du permis de construire contestés.

VIII.4. Sur l'insuffisance de l'évaluation des risques sanitaires.

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

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

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

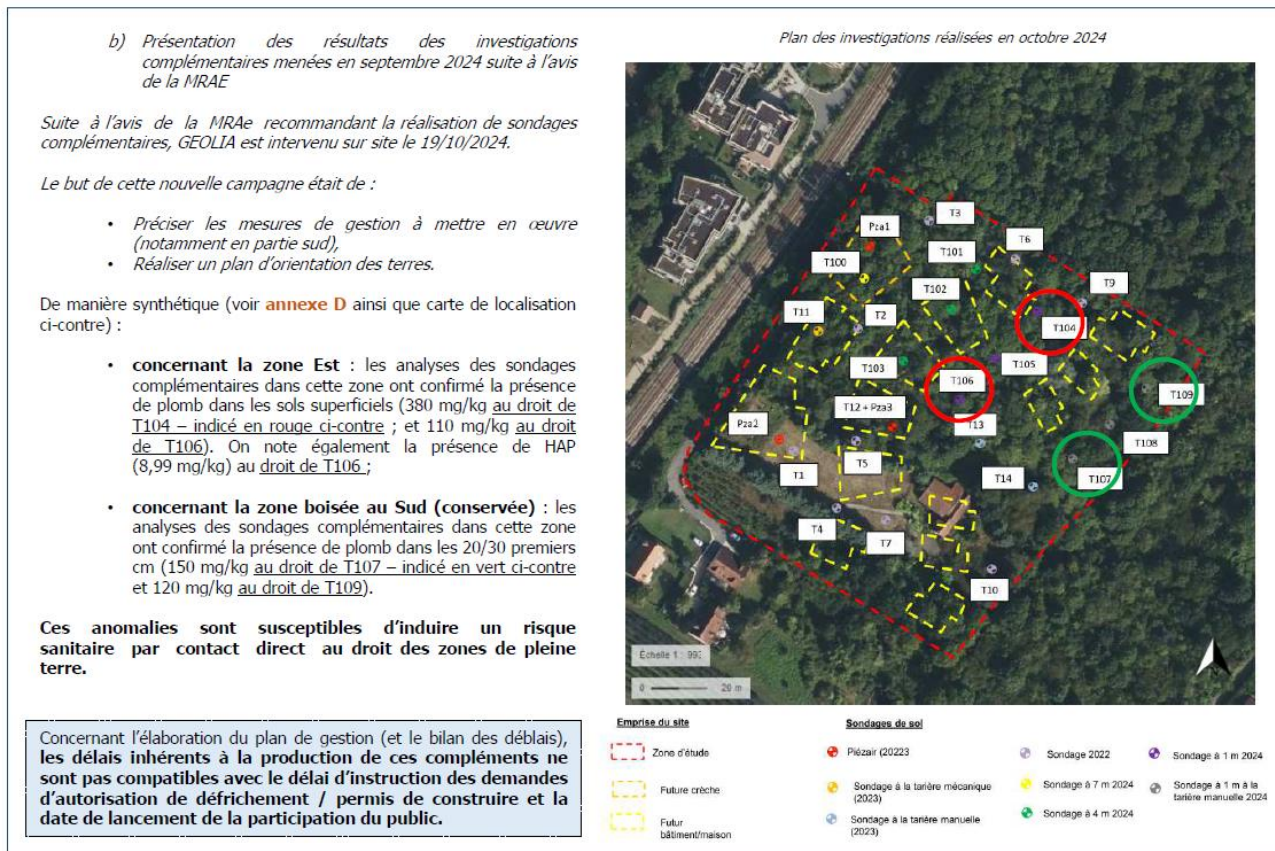
Le projet de NEXITY prévoyant la construction d'une aire de jeux pour jeunes enfants ainsi que des infrastructures pour public sensible, l'absence d'une telle évaluation est particulièrement critiquable.

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

En première instance, le pétitionnaire et la Commune ont soutenu dans leurs mémoires en défense que les études menées postérieurement à l'avis de la MRAe et dont les résultats sont joints au mémoire en réponse, notamment les nouveaux forages réalisés par Geolia en 2024, seraient suffisantes.

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

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



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

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

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

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

VIII.5. Sur l'insuffisante prise en compte des effets du changement climatique.

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

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

En première instance, le pétitionnaire, la Commune et le préfet se sont tous prévalu dans leurs écritures en défense du bilan carbone fourni à l'appui de son mémoire en réponse à l'avis de la MRAe.

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

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

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

b) Pistes pour améliorer le bilan carbone

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

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

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

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

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

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

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

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

Par suite, le jugement attaqué sera censuré, et l'arrêté portant autorisation de défrichement sera annulé.

IX. SUR L'ABSENCE DE SIGNATURE DU JUGEMENT ATTAQUE.

Aux termes de l'article R.741-7 du Code de justice administrative :

« Dans les tribunaux administratifs et les cours administratives d'appel, la minute de la décision est signée par le président de la formation de jugement, le rapporteur et le greffier d'audience ».

Selon la décision n°51562 *Charlin* du Conseil d'Etat en date du 8 février 1961 :

« [...] la validité d'un jugement de Tribunal administratif est subordonnée à la présence, sur la minute dudit jugement, de la signature du président ou du conseiller qui a présidé la séance au cours de laquelle l'affaire a été appelée et le tribunal en a délibéré, ainsi que celles du conseiller qui a présenté le rapport au cours de cette séance et secrétaire-greffier qui a assuré le secrétariat de ladite séance ».

Faute de signature de la minute du jugement, l'annulation du jugement attaqué s'impose.

X. SUR LES DEMANDES FORMULEES AU TITRE DE L'ARTICLE L.761-1 DU CODE DE JUSTICE ADMINISTRATIVE.

En droit, l'article L.761-1 du code de justice administrative dispose que :

« Dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Les parties peuvent produire les justificatifs des sommes qu'elles demandent et le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation. »

Il appartient au juge d'appel et au juge de cassation, dès lors qu'il est amené à trancher le litige au fond, de se prononcer à la fois sur la demande de condamnation au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative formée par les parties en première instance et sur la demande formée en cause d'appel ou de cassation :

« Article 4 : La commune de Septeuil versera aux associations " Sauvons la Tournelle ", " Sauvons les Yvelines ", " Jonction des associations de Défense de l'Environnement ", à M. A... E..., M. D... B... et Mme F... C... une somme globale de 1 500 euros au titre des frais exposés par eux en première instance et non compris dans les dépens.

Article 5 : La commune de Septeuil versera à la société Le Prado-Gilbert, avocat au Conseil d'Etat et à la Cour de cassation, avocat des associations requérantes dans l'instance de cassation, une somme globale de 3 000 euros au titre des dispositions combinées des articles L. 761-1 du code de justice administrative et 37 de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique, sous réserve que cette société renonce à percevoir la somme correspondant à la part contributive de l'Etat. » (Conseil d'État, 5ème chambre, 12 juillet 2023, n°465248, Inédit au recueil Lebon)

En l'espèce, les requérants avaient conclu en première instance à la condamnation 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.

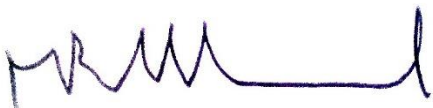
Cette demande a été rejetée par le Tribunal administratif de Versailles.

Dès lors que l'annulation du jugement et de la décision attaquée s'imposent (*cf. supra*), il convient de faire droit aux demandes présentées par les requérants sur le fondement de l'article L.761-1, qui n'est pas la partie perdante à la présente instance, tant en première instance qu'en cause d'appel.

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 à la Cour administrative d'appel de Versailles de bien vouloir :

- **ANNULER** le jugement n°2503065 du 10 mars 2026 en tant que le Tribunal administratif de Versailles a rejeté leur demande d'annulation de l'arrêté du 15 janvier 2025 du Préfet des Yvelines portant autorisation de défrichement et les a condamnés à verser à la société NEXITY la somme de 2.000 euros en application de l'article L.761-1 du code de justice administrative ;
- **ANNULER** l'arrêté du 15 janvier 2025 par lequel le Préfet des Yvelines a autorisé la SAS NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS à procéder au défrichement de 1,1158 ha sur les parcelles D432, D433, D434 et D1381 à Mareil-Marly ;
- **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 en cause de première instance ;
- **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 en cause d'appel.

Fait à Paris, le 7 mai 2026,



Marc Pitti-Ferrandi
Avocat à la Cour

INVENTAIRE DES PRODUCTIONS

Pièces produites en première instance :

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

Pièce produite en appel :

30. Jugement n°2503065 du 10 mars 2026