

## Environnement Pas à pas, les bons réflexes de l'aménageur

De la conception à l'autorisation, revue des procédures à mener pour sécuriser les opérations.

Par **Emmanuelle Baron**, avocate à la cour, Seban Avocats

**L**es opérations d'aménagement sont aujourd'hui fortement structurées par le droit de l'environnement. Loin d'être une contrainte purement procédurale, celui-ci constitue un cadre qui influence la conception même des projets. Adopter les bons réflexes dès les premières phases de l'opération permet d'éviter des blocages ou des remises en cause tardives.

### Bien mener l'évaluation environnementale

Il convient avant tout de dissiper la confusion consistant à assimiler évaluation environnementale et autorisation environnementale. La première est un processus d'éclairage de la décision, alors que la seconde permet de réaliser le projet. D'ailleurs, un projet soumis à évaluation environnementale n'est pas nécessairement soumis à autorisation environnementale, et inversement.

**Périmètre.** Le premier réflexe que doit avoir un aménageur est de bien définir le périmètre de son opération. L'article L. 122-1 III du Code de l'environnement (C. env.) prévoit en effet que lorsqu'un projet comporte plusieurs travaux, installations ou ouvrages, ceux-ci doivent être appréhendés dans leur ensemble, y compris lorsqu'ils sont réalisés par plusieurs maîtres d'ouvrage ou dans des temporalités différentes.

A cet égard, en présence de plusieurs travaux, le juge recherche s'il existe entre eux des liens de nature à caractériser le « fractionnement d'un projet unique », notamment en déterminant quel est leur « objet principal », leur « finalité essentielle », s'ils « poursuivent des finalités propres et auraient pu être mis en œuvre de manière indépendante » (CAA Paris, 23 juin 2021, n° 20PA02347), ou encore s'ils présentent une proximité géographique, une concomitance, des similitudes et interactions (CAA Douai, 16 février 2023, n° 22DA00598). La détermination du périmètre du projet constitue donc une question stratégique, dans la mesure où elle conditionne l'étendue de l'étude d'impact et la solidité juridique de la procédure. Cette délimitation est fondamentale : toute sous-évaluation des contours peut entraîner des conséquences importantes pour toutes les procédures qui s'appuieront sur l'étude d'impact.

**Évaluation systématique ou au cas par cas.** Le projet doit ensuite être confronté à la nomenclature de l'annexe de l'article R. 122-2 du Code de l'environnement afin de déterminer s'il relève

d'une évaluation systématique ou d'un examen au cas par cas. Pour les aménageurs, c'est le plus souvent la rubrique 39 qui s'appliquera : elle vise les constructions, travaux et opérations d'aménagement, et dépend de la surface de l'emprise au sol, de la surface de plancher ou de la taille de la parcelle.

A noter toutefois que même situé en dessous des seuils fixés, le projet peut être soumis à évaluation environnementale. Depuis l'adoption du décret n° 2022-422 du 25 mars 2022, le préfet peut en effet soumettre à examen au cas par cas tout projet susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Validée par le Conseil d'Etat (CE, 20 janvier 2023, n° 464129), cette « clause-filet » impose une vigilance renforcée en zones sensibles (zones humides, Natura 2000, etc.).

**Étude d'impact.** L'étude d'impact constitue la pièce centrale de la procédure d'évaluation. Elle doit comporter un état initial rigoureux, qui nécessite de réaliser une étude sur quatre saisons à intégrer tôt dans le rétroplanning de l'opération. S'y ajoutent une

La clause-filet impose une vigilance renforcée en zones sensibles (zones humides, Natura 2000...).

évaluation des impacts en phase chantier et exploitation, et la mise en œuvre de la séquence « éviter, réduire, compenser ». Cette étude d'impact est soumise à l'Autorité environnementale (Ae) pour avis, auquel doit répondre formellement le porteur de projet. Les recommandations de l'Ae étant souvent source d'inspiration pour les éventuels requérants, structurer sa réponse participe à la sécurisation juridique du projet.

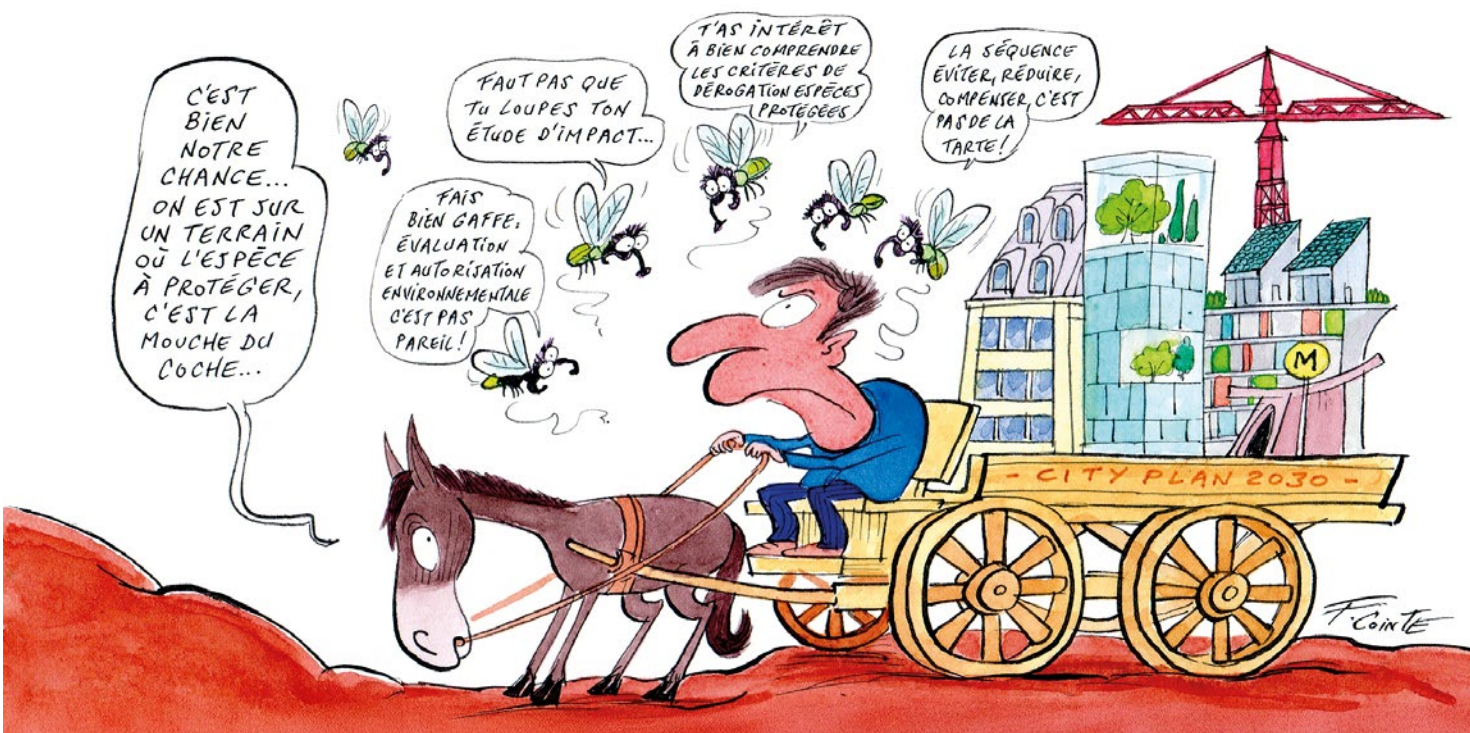
### Identifier les procédures d'autorisation

L'identification précoce des autorisations nécessaires est un enjeu capital. Elle permet en effet d'intégrer les études et les délais d'instruction nécessaires à leur obtention, dès l'origine de la conception du projet.

**Autorisation environnementale unique.** L'article L. 181-2 du Code de l'environnement prévoit que la demande d'autorisation environnementale regroupe plusieurs régimes d'autorisation au sein d'une procédure unique. Ainsi, dès lors que le projet est soumis à une procédure d'autorisation au titre de la loi sur l'eau, d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), de défrichement, Natura 2000, etc., l'aménageur ne devra déposer qu'un seul dossier.

**Dérogations espèces protégées.** Les porteurs de projet doivent accorder une attention particulière à la législation sur les espèces protégées. Être autorisé à déroger au principe d'interdiction de porter atteinte aux espèces protégées implique la réunion de trois critères, dont celui de la démonstration de la raison impérative d'intérêt public majeur portée par le projet en question (art. L. 411-2 I 4 ° C. env.).

Cette condition est exigeante et fonde la grande majorité des griefs invoqués par les requérants pour faire annuler un projet. Par un important avis contentieux, le Conseil d'Etat a clarifié les conditions dans lesquelles une telle dérogation est requise (CE, avis, 9 décembre 2022, n° 463563, publié au recueil Lebon). La question était de savoir si le simple constat de la présence d'un seul spécimen d'espèce protégée sur le site d'implantation du projet devait conduire à solliciter une telle dérogation. La Haute juridiction a répondu par la négative en énonçant que l'obtention d'une



dérogation n'est nécessaire que si le projet emporte un risque d'atteinte suffisamment caractérisé à une ou plusieurs espèces, après prise en compte des mesures d'évitement et de réduction.

La loi dite « Ddadue » du 30 avril 2025 a consacré cette approche à l'article L. 411-2-1 du Code de l'environnement : lorsque ces mesures présentent des garanties d'effectivité telles que le risque apparaît insuffisamment caractérisé, et qu'un dispositif de suivi est prévu, la dérogation n'est pas requise. Cette évolution allège sensiblement la charge procédurale pour les projets bien conçus.

### Surveiller l'évolution du projet

Les projets d'aménagement s'inscrivent généralement dans des temporalités longues et peuvent évoluer au fil de leur conception ou de leur réalisation. Le porteur de projet doit alors s'interroger sur les effets de telles évolutions sur les procédures et autorisations environnementales déjà obtenues.

**Évaluation environnementale.** Lorsque les incidences du projet sur l'environnement n'ont pu être complètement identifiées ni appréciées avant l'octroi de l'autorisation, l'aménageur doit actualiser son évaluation (art. L. 122-1-1 C. env.). Il devra mettre à jour l'étude d'impact, consulter l'Ae et les personnes publiques associées, et organiser une nouvelle consultation du public. En cas de doute quant à l'appréciation du caractère notable des incidences du projet, il est recommandé de solliciter l'avis de l'Ae, qui peut accorder une dispense et sécuriser la procédure face à un éventuel contentieux.

En cas de modification ou d'extension du projet déjà autorisé, qui le fait entrer dans une rubrique du tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement, la procédure d'évaluation environnementale correspondante - systématique ou au cas par cas - doit être menée (art. R. 122-2 II C. env.).

**Autorisation environnementale.** Par ailleurs, toute modification substantielle du projet doit faire l'objet d'une nouvelle

demande d'autorisation. Pour apprécier ce caractère substantiel, le préfet doit tenir compte des changements successifs qui ont pu être apportés (TA Rennes, 25 janvier 2024, n° 2204470). Une modification notable requiert un porter à connaissance (PAC) auprès du préfet, pouvant déboucher sur un arrêté complémentaire ou un courrier donnant acte des modifications (art. L. 181-14 C. env.). Une modification mineure n'est soumise à aucune formalité. En cas d'incertitude, et dans la pratique, le porteur de projet adresse un PAC au service compétent, lequel qualifiera l'importance des modifications et les suites à y accorder. ●

### Ce qu'il faut retenir

- ▶ La définition précise du périmètre de l'opération constitue une première phase stratégique dans la mesure où elle conditionne l'étendue de l'étude d'impact et la solidité juridique de la procédure.
- ▶ L'aménageur doit ensuite déterminer si son projet est soumis à une évaluation environnementale, systématique ou au cas par cas.
- ▶ L'étude d'impact constitue la pièce centrale de la procédure d'évaluation : elle doit comporter un état initial rigoureux du site, une évaluation des impacts en phase chantier et exploitation et la mise en œuvre de la séquence « éviter, réduire, compenser ».
- ▶ L'identification précoce des autorisations nécessaires à la réalisation du projet est un autre enjeu capital permettant d'intégrer les études et délais d'instruction dès sa conception.
- ▶ Ces procédures devront, selon les cas, être actualisées, voire renouvelées en cas d'évolution du projet.