

## Permis de construire avec étude d'impact : permis très impactés !

La réforme des autorisations individuelles d'urbanisme, entrée en vigueur en octobre 2007, avait notamment eu pour objet de définir aussi précisément que possible le contenu du dossier de demande et de rendre moins aléatoire la durée de leur instruction. En même temps, l'« écologisation » progressive du droit de l'urbanisme a eu rapidement pour effet de revenir sur ces objectifs, et notamment sur celui de conduire une instruction de permis de construire dans un délai connu à l'avance.

Et la présence de l'étude d'impact au sein des dossiers de demande de permis de construire les plus importants (par exemple, pour la construction de plus de 40 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure à 10 hectares) en est un exemple bien réel.

La première difficulté résulte de l'envoi de l'étude d'impact, pour avis, par le pétitionnaire du permis à l'autorité environnementale qui ne sera pas sans conséquence. Si les dispositions du code de l'environnement prévoient expressément que cet avis est joint au dossier d'enquête publique, faut-il également joindre cet avis au dossier de demande de permis lors de la consultation des organismes extérieurs et notamment lorsque ces organismes doivent formuler un avis sur le fondement des dispositions du code de l'environnement ?

Et dans l'hypothèse où l'avis de l'autorité environnementale contiendrait des critiques ou pointerait des insuffisances de l'étude d'impact, conviendrait-il de décaler la poursuite de l'instruction, et le cas échéant le lancement de l'enquête publique, afin de permettre au pétitionnaire de mener des études techniques complémentaires et ainsi de purger les critiques relevées par l'administration ?

Il paraît en effet souhaitable, dans l'hypothèse d'une étude d'impact comportant des insuffisances, que celles-ci soient levées dès que possible, sauf à entraîner nombre de critiques lors de l'enquête publique, voire dans le rapport du commissaire-enquêteur lui-même, ou amener le service instructeur à accompagner la délivrance du permis de construire de prescriptions techniques importantes.

On doit aussi aborder la question du contenu matériel de l'étude d'impact. Pour ce qui concerne les grands projets, l'autorité environnementale aura tendance à exiger du futur maître d'ouvrage des

travaux que soient traitées au sein de l'étude d'impact, des problématiques dépassant largement le strict sujet des immeubles à réaliser. Ainsi, le sujet des déplacements, celui du respect du « grand paysage » pour les projets de tours parisiennes, ou encore la maîtrise ou au contraire le développement d'une densité urbaine devront être appréhendés au sein de l'étude.

Un second point apparaît tout aussi essentiel à aborder. Celui du cumul étude d'impact-enquête publique.

L'étude d'impact étant accompagnée dans de nombreux cas <sup>(1)</sup> d'une enquête publique, le délai propre à cette dernière viendra à l'évidence affecter le processus d'instruction. En effet, contrairement au droit commun selon lequel le délai d'instruction court à compter de la réception d'un dossier de demande complet, ici, le permis de construire ne sera délivré qu'après un délai de deux mois courant à compter de la réception par le service instructeur du rapport du commissaire-enquêteur.

Et plusieurs hypothèses d'allongement de cette remise du rapport doivent être mentionnées, comme relevant déjà d'une certaine pratique. Ainsi, pour les projets d'ampleur, il sera courant de constater que le délai de 30 jours pour la remise du rapport et des conclusions ne se trouve pas respecté.

Le commissaire-enquêteur voudra par exemple que les réponses attendues du pétitionnaire à certaines observations des riverains soient mieux explicitées. Il s'enquerra des avis de communes voisines ou de la ville où se fait l'instruction pour mieux rédiger son rapport final. Bref, le soin apporté à la rédaction aura des conséquences évidentes en matière de délais.

Il en ira de même si le rapport et les conclusions, une fois rendus, rendent nécessaire une retouche du projet. Dans ce cas, l'instruction sera en quelque sorte suspendue au dépôt de pièces nouvelles par le pétitionnaire. Avec l'interrogation de savoir si cette modification doit ou non être accompagnée d'un complément au sein de l'étude d'impact.

En matière de grands projets, il paraît difficile, en l'état de la volonté du législateur, de fusionner les différentes mesures environnementales propres aux différents régimes d'urbanisme (PLU, ZAC, permis de construire). Et c'est peut-être la raison pour laquelle ce formalisme constitue un frein aux projets ambitieux des opérateurs sur le territoire national.

Bernard Lamorlette <sup>2</sup>

(1) V. toutefois la loi n° 2014-1545 du 20 déc. 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises qui a élargi le champ d'application des permis de construire assujetti à l'étude d'impact sans enquête publique.

(2) Avocat associé (Cabinet ILV avocats) - Chargé d'enseignements à l'université Paris 2 Assas-Panthéon