

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE CERGY-PONTOISE**

N^{os} 2105874, 2105970, 2105971

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ENVIRONNEMENT 92 et autres
SNC BRIMBORION MEUDON et autre

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Tribunal administratif de Cergy-Pontoise

Mme X ...
Rapporteuse

M. Y ...
Rapporteur public

Audience du 4 octobre 2024
Décision du 23 octobre 2024

Codes PCJA : 68-03-02-02 ; 68-03-03-02-02
Code de publication : C+

Vu la procédure suivante :

I. Par une requête et un mémoire, enregistrés sous le n°2105874 les 30 avril 2021 et 14 mars 2022, les associations Environnement 92, La Seine n'est pas à vendre, Nous sommes Boulogne, représentées par Me J ..., demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 5 novembre 2020 par lequel le maire de Boulogne-Billancourt a délivré à la société Développement Boulogne Seguin un permis de construire n°PC 92012200015 un ensemble immobilier de trois immeubles en R+7 à R+9 à usage de bureaux et de commerces sur un terrain situé sur le lot 1 de la partie centrale de l'île Seguin à Boulogne-Billancourt et valant division en trois lots ainsi que l'arrêté du 5 novembre 2020 par lequel le maire de cette commune a délivré à la société Développement Boulogne Seguin un permis de construire n°PC 92012200016 un ensemble immobilier de trois immeubles en R+7 à R+14 à usage de bureaux et de commerces sur un terrain situé sur le lot 2 de la partie centrale de l'île Seguin à Boulogne-Billancourt et valant division en trois lots, ensemble la décision rejetant leur recours gracieux ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Boulogne-Billancourt la somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elles soutiennent que :

- leur requête n'est pas tardive ;
- elles ont réalisé les formalités prévues à l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ;
- elles ont intérêt à agir ;
- l'étude d'impact est insuffisante en l'absence de toute analyse de solutions de substitution en méconnaissance du 7^o de l'article R. 122-5 du code de l'environnement ;
- les permis de construire ne pouvaient être délivrés sans permis d'aménager ; ils méconnaissent les articles R. 421-20 et R. 421-19 du code de l'urbanisme ;
- ils méconnaissent l'article UCc 11 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Boulogne-Billancourt ;
- les permis sont illégaux en raison de l'illégalité de l'annexe V du règlement du plan local d'urbanisme et l'orientation d'aménagement et de programmation n^o3 en tant qu'elles autorisent la création de 230 000 mètres carrés de surface de plancher sans distinguer d'éléments du programme mixte, dès lors qu'elles sont incohérentes avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durables ;
- ils méconnaissent l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme.

Par un mémoire, enregistré le 5 juillet 2021, la société Développement Boulogne Seguin, représentée par le cabinet d'avocats H ..., conclut, à titre principal, au rejet de la requête, à titre subsidiaire, à ce qu'il soit sursis à statuer en application des dispositions de l'articles L. 600-5-1 du code de l'urbanisme dans l'attente de la régularisation des permis de construire litigieux et, en tout état de cause, à ce que soit mise solidairement à la charge des requérantes la somme de 5 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que les moyens que les requérantes soulèvent ne sont pas fondés.

Par un mémoire, enregistré le 14 mars 2022, la commune de Boulogne-Billancourt, représentée par la SELAS K ..., conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 5 000 euros soit mise solidairement à la charge des requérantes au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que les moyens que les requérantes soulèvent ne sont pas fondés.

Par une ordonnance du 15 mars 2022, la clôture de l'instruction a été fixée au 15 avril 2022.

II. Par une requête, enregistrée sous le n^o2105970 le 4 mai 2021, la société en nom collectif Brimbordon Meudon et M. B ..., représentés par la SELARL V ..., demandent au tribunal :

1^o) d'annuler l'arrêté du 5 novembre 2020 par lequel le maire de Boulogne- Billancourt a délivré à la société Développement Boulogne Seguin un permis de construire n^oPC 92012200015 un ensemble immobilier de trois immeubles en R+7 à R+9 à usage de bureaux et de commerces sur un terrain situé sur le lot 1 de la partie centrale de l'île Seguin à Boulogne-Billancourt et valant division en trois lots, ensemble la décision rejetant leur recours gracieux ;

2^o) d'enjoindre à la commune de Boulogne-Billancourt de leur communiquer les annexes du permis de construire en application des articles L. 424-4 du code de l'urbanisme et L. 122-1-1 du code de l'environnement ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Boulogne-Billancourt et de la société Développement Boulogne Seguin la somme de 5 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- ils ont intérêt à agir ;
- le projet de construction de l'ensemble immobilier ne devait faire l'objet que d'un seul permis de construire en raison de l'unicité du site et de l'interdépendance des bâtiments ;
- l'étude d'impact est insuffisante en méconnaissance de l'article R. 122-5 du code de l'environnement ;
- le permis de construire méconnaît l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme ; le cahier des charges de cession de terrains est illégal ; la superficie des lots à construire mentionnée le cahier des charges de cession de terrains diffère de celle mentionnée dans l'arrêté de permis de construire ;
- il est entaché d'une erreur de droit au regard des articles L. 442-1, R. 442-1, R. 421-19 du code de l'urbanisme puisqu'il aurait dû être précédé de la délivrance d'un permis d'aménager ;
- il est entaché d'une erreur de droit et d'une erreur d'appréciation en raison de l'insuffisance de l'évaluation environnementale et de l'atteinte manifeste au paysage et à l'intérêt des lieux avoisinants en méconnaissance des articles R. 111-27 et UCc 11 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Boulogne-Billancourt.

Par un mémoire, enregistré le 5 juillet 2021, la société Développement Boulogne Seguin, représentée par le cabinet d'avocats J ..., conclut, à titre principal, au rejet de la requête, à titre subsidiaire, à ce qu'il soit sursis à statuer en application des dispositions de l'articles L. 600-5-1 du code de l'urbanisme dans l'attente de la régularisation du permis de construire litigieux et, en tout état de cause, à ce que la somme de 5 000 euros soit mise solidairement à la charge de la SNC Brimborion Meudon et de M. B ... au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la requête est irrecevable en tant qu'elle est présentée par M. B ... en l'absence de titre de propriété de la maison située à Boulogne Billancourt ;
- la requête est irrecevable en raison de l'absence d'intérêt à agir de la SNC Brimborion Meudon et de M. B ... ;
- les moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.

Par un mémoire, enregistré le 11 avril 2022, la commune de Boulogne-Billancourt, représentée par la SELAS K ..., conclut, au rejet de la requête et à ce que la somme de 5 000 euros soit mise à la charge des requérants au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- les requérants n'ont pas intérêt à agir ;
- les moyens qu'ils soulèvent ne sont pas fondés.

Par un courrier du 6 mai 2024, les parties ont été informées, en application de l'article R. 611-11-1 du code de justice administrative, de la période à laquelle il était envisagé d'appeler l'affaire à l'audience et de ce que l'instruction était susceptible d'être close à compter du 24 mai 2024.

Par ordonnance du 28 mai 2024, l'instruction a été close avec effet immédiat.

Par un courrier en date du 14 juin 2024, les parties ont été invités, en application des dispositions de l'article R. 613-1-1 du code de justice administrative, à produire, les éléments de nature à démontrer que le cahier des charges de cession de terrains a été approuvé et publié dans les conditions prévues à l'article D. 311-11-1 du code de l'urbanisme.

En réponse, la société en nom collectif Brimborion Meudon et autre ont transmis les éléments sollicités ; l'ensemble de ces pièces ont été communiquées.

Les parties ont été informées, en application des dispositions de l'article R. 611-7 du code de justice administrative, de ce que le jugement était susceptible d'être fondé sur le moyen relevé d'office tiré de l'irrecevabilité des conclusions tendant à ce qu'il soit enjoint à la commune de Boulogne Billancourt de communiquer à la SNC Brimborion Meudon et autre les annexes du permis de construire en application des articles L. 424-4 du code de l'urbanisme et L. 122-1-1 du code de l'environnement, dès lors qu'il n'appartient pas au juge administratif d'adresser des injonctions à l'administration en dehors des cas prévus aux articles L. 911-1 et L. 911-2 du code de justice administrative.

III. Par une requête, enregistrée sous le n°2105971 le 4 mai 2021, la société en nom collectif Brimborion Meudon et M. B ..., représentés par la SELARL H ..., demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 5 novembre 2020 par lequel le maire de la commune de Boulogne a délivré à la société Développement Boulogne Seguin un permis de construire n°PC 92012200016 un ensemble immobilier de R+7 à R+14 à usage de bureaux et de commerces sur un terrain situé sur le lot 2 de la partie centrale de l'île Seguin à Boulogne-Billancourt et valant division en trois lots, ensemble la décision rejetant leur recours gracieux ;

2°) d'enjoindre à la commune de Boulogne-Billancourt de leur communiquer les annexes du permis de construire en application des articles L. 424-4 du code de l'urbanisme et L. 122-1-1 du code de l'environnement ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Boulogne-Billancourt et de la société Développement Boulogne Seguin la somme de 5 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- ils ont intérêt à agir ;
- le projet de construction de l'ensemble immobilier ne devait faire l'objet que d'un seul permis de construire en raison de l'unicité du site et de l'interdépendance des bâtiments ;
- l'étude d'impact est insuffisante en méconnaissance de l'article R. 122-5 du code de l'environnement ;

- le permis de construire méconnaît l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme ; le cahier des charges de cession de terrains est illégal ; la superficie des lots à construire mentionnée le cahier des charges de cession de terrains diffère de celle mentionnée dans l'arrêté de permis de construire ;

- il est entaché d'une erreur de droit au regard des articles L. 442-1, R. 442-1 et R. 421-19 du code de l'urbanisme puisqu'il aurait dû être précédé de la délivrance d'un permis d'aménager ;

- il est entaché d'une erreur de droit et d'une erreur d'appréciation en raison de l'insuffisance de l'évaluation environnement et de l'atteinte manifeste au paysage et à l'intérêt des lieux avoisinants en méconnaissance de l'article R. 111-27 et UCc 11 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Boulogne-Billancourt.

Par un mémoire, enregistré le 5 juillet 2021, la société Développement Boulogne Seguin, représentée par le cabinet d'avocats Z ..., conclut, à titre principal, au rejet de la requête, à titre subsidiaire, à ce qu'il soit sursis à statuer en application des dispositions de l'articles L. 600-5-1 du code de l'urbanisme dans l'attente de la régularisation du permis de construire litigieux et, en tout état de cause, à ce que la somme de 5 000 euros soit mise solidairement à la charge de la SNC Brimborion Meudon et de M. B ... au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la requête est irrecevable en tant qu'elle est présentée par M. B ... en l'absence de titre de propriété de la maison située à Boulogne Billancourt ;

- la requête est irrecevable en raison de l'absence d'intérêt à agir de la SNC Brimborion Meudon et de M. B ... ;

- les moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.

Par un mémoire, enregistré le 11 avril 2022, la commune de Boulogne-Billancourt, représentée par la SELAS H ..., conclut, au rejet de la requête et à ce que la somme de 5 000 euros soit mise à la charge des requérants au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- les requérants n'ont pas intérêt à agir ;

- les moyens qu'ils soulèvent ne sont pas fondés.

Par un courrier du 6 mai 2024, les parties ont été informées, en application de l'article R. 611-11-1 du code de justice administrative, de la période à laquelle il était envisagé d'appeler l'affaire à l'audience et de ce que l'instruction était susceptible d'être close à compter du 24 mai 2024.

Par ordonnance du 3 juin 2024, l'instruction a été close avec effet immédiat.

Par un courrier en date du 14 juin 2024, les parties ont été invités, en application des dispositions de l'article R. 613-1-1 du code de justice administrative, à produire, les éléments de nature à démontrer que le cahier des charges de cession de terrains a été approuvé et publié dans les conditions prévues à l'article D. 311-11-1 du code de l'urbanisme.

En réponse, la société en nom collectif Brimborion Meudon et autre ont transmis les éléments sollicités ; l'ensemble de ces pièces ont été communiquées.

Les parties ont été informées, en application des dispositions de l'article R. 611-7 du code de justice administrative, de ce que le jugement était susceptible d'être fondé sur le moyen relevé d'office tiré de l'irrecevabilité des conclusions tendant à ce qu'il soit enjoint à la commune de Boulogne-Billancourt de communiquer à la SNC Brimborion Meudon et autre les annexes du permis de construire en application des articles L. 424-4 du code de l'urbanisme et L. 122-1-1 du code de l'environnement, dès lors qu'il n'appartient pas au juge administratif d'adresser des injonctions à l'administration en dehors des cas prévus aux articles L. 911-1 et L. 911-2 du code de justice administrative.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'environnement ;
- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme X ..., conseillère ;
- les conclusions de M. Y..., rapporteur public ;
- les observations de Me A ..., avocat de la commune de Boulogne-Billancourt ;
- et les observations de Me B ..., avocat de la société Développement Boulogne Seguin.

Considérant ce qui suit :

1. Le 5 novembre 2020, la société Développement Boulogne Seguin a obtenu un premier permis de construire n^oPC 92012200015 pour la réalisation de trois immeubles en R+7 à R+9, à usage de bureaux et de commerces, sur un terrain situé sur le lot n^o 1 de la partie centrale de l'île Seguin à Boulogne-Billancourt et valant division en trois lots. Elle a, en outre, obtenu à la même date, un permis de construire n^oPC 92012200016 pour l'édification de trois immeubles en R+7 à R+14, à usage de bureaux et de commerces, sur un terrain situé sur le lot n^o 2 de la partie centrale de l'île Seguin de cette commune et valant division en trois lots. L'association Environnement 92 et autres ont formé un recours gracieux à l'encontre de ces deux permis de construire, qui a été implicitement rejeté. La société en nom collectif (SNC) Brimborion Meudon et autre ont formé un recours gracieux à l'encontre de chacun de ces deux permis, qui ont été implicitement rejetés. L'association Environnement 92 et autres et la SNC Brimborion et autre demandent l'annulation de ces deux permis de construire ainsi que des décisions de rejet de leurs recours gracieux.

Sur la jonction :

2. Les requêtes susvisées n^{os} 2105874, 2105970 et 2105971, présentées par l'association Environnement 92 et autres et la société en nom collectif (SNC) Brimborion Meudon et autre sont relatives au même projet de construction et ont fait l'objet d'une instruction commune. Il y a lieu de les joindre pour statuer par un seul jugement.

Sur les fins de non-recevoir opposées en défense :

3. En premier lieu, aux termes de l'article R. 600-4 du code de l'urbanisme : « *Les requêtes dirigées contre une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code doivent, à peine d'irrecevabilité, être accompagnées du titre de propriété, de la promesse de vente, du bail, du contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation, du contrat de bail, ou de tout autre acte de nature à établir le caractère régulier de l'occupation ou de la détention de son bien par le requérant. (...)* ».

4. Il ressort des pièces du dossier, et plus particulièrement de l'acte de vente du 8 février 2018, que la SNC Brimborion Meudon est propriétaire de l'immeuble situé à Meudon. Si M. B ... est le gérant de cette société, il ne produit aucune pièce de nature à établir qu'il occuperait régulièrement ce bien en application de l'article R. 600-4 du code de l'urbanisme. Par suite, la fin de non-recevoir opposé par la société Développement Boulogne Seguin tirée de l'absence de production, par M. B ..., d'un titre établissant le caractère régulier de l'occupation du bien situé à Meudon doit être accueillie.

5. En deuxième lieu, l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme prévoit que : « *Une personne autre que l'État, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le présent code que si la construction, l'aménagement ou le projet autorisé sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation* ». Il résulte de ces dispositions qu'il appartient à tout requérant qui saisit le juge administratif d'un recours pour excès de pouvoir tendant à l'annulation d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager, de préciser l'atteinte qu'il invoque pour justifier d'un intérêt lui donnant qualité pour agir, en faisant état de tous éléments suffisamment précis et étayés de nature à établir que cette atteinte est susceptible d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien. Il appartient au défendeur, s'il entend contester l'intérêt à agir du requérant, d'apporter tous éléments de nature à établir que les atteintes alléguées sont dépourvues de réalité. Le juge de l'excès de pouvoir apprécie la recevabilité de la requête au vu des éléments ainsi versés au dossier par les parties en écartant, le cas échéant, les allégations qu'il jugerait insuffisamment étayées mais sans pour autant exiger de l'auteur du recours qu'il apporte la preuve du caractère certain des atteintes qu'il invoque au soutien de la recevabilité de celui-ci.

6. La SNC Brimborion Meudon fait valoir qu'elle sera nécessairement exposée, du fait du projet qu'elle conteste, à un préjudice de vue en raison d'une perte de vue dégagée vers Paris, la Tour Eiffel et la végétation existante, eu égard à l'ampleur du projet et à la configuration particulière des coteaux de Meudon. En défense, la société pétitionnaire se borne à affirmer qu'en l'espèce, la maison de la société requérante est située à une distance comprise entre 350 et 500 mètres des immeubles projetés et en est séparée par différentes constructions, une route départementale, la voie réservée au tramway et la Seine et que la perte de vue n'est pas établie. Il ressort des pièces du dossier que la SNC Brimborion Meudon est propriétaire d'un immeuble situé sur les coteaux de Meudon, en face de l'île Seguin où sera implanté le projet. Ce projet, situé sur une parcelle n'accueillant aucune construction, consiste en la création de six immeubles en R+7 à R+ 14 dont la hauteur maximale est de 59,62 mètres, et de près de 130 000 m² de surface de plancher. Dans ces conditions, les constructions autorisées doivent être regardées comme de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de l'immeuble de

la société requérante. Par suite, la fin de non-recevoir qui est opposée par la commune de Boulogne-Billancourt et la société Développement Boulogne Seguin doit être écartée.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

En ce qui concerne la demande de permis de construire :

S'agissant de l'existence d'un ensemble immobilier unique :

7. Aux termes de l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme : « *Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique. (...)* ». S'il résulte de ces dispositions qu'une construction constituée de plusieurs éléments formant, en raison des liens physiques ou fonctionnels entre eux, un ensemble immobilier unique, doit en principe faire l'objet d'un seul permis de construire, elles ne font pas obstacle à ce que, lorsque l'ampleur et la complexité du projet le justifient, notamment en cas d'intervention de plusieurs maîtres d'ouvrage, les éléments de la construction ayant une vocation fonctionnelle autonome puissent faire l'objet de permis distincts, sous réserve que l'autorité administrative ait vérifié, par une appréciation globale, que le respect des règles et la protection des intérêts généraux que garantirait un permis unique sont assurés par l'ensemble des permis délivrés.

8. Il ressort des pièces du dossier que la société Développement Boulogne Seguin a déposé deux demandes de permis de construire portant sur deux lots, visant à la construction de trois immeubles sur chacun de ces lots. Il ressort plus particulièrement du formulaire Cerfa et de la notice descriptive de chacune des demandes de permis de construire, que les terrains d'assiette des projets sont séparés par une voie publique de desserte. Si les trois immeubles de chaque lot sont interdépendants, notamment en raison du parc de stationnement en sous-sol commun pour les trois immeubles d'un lot, ainsi que le précise la notice descriptive, chaque lot est indépendant l'un de l'autre. Dans ces conditions, les six immeubles dont la construction est projetée ne constituent pas un ensemble immobilier unique et pouvaient dès lors faire l'objet de deux demandes de permis de construire distinctes par lot. Le moyen doit être écarté.

S'agissant de la nécessité d'un permis d'aménager :

9. Aux termes de l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme : « *Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis* ». Aux termes de l'article L. 422-1-1 du même code : « *Un décret en Conseil d'Etat énumère les divisions en vue de construire qui, en fonction de leur objet particulier ou par suite de leur contrôle au titre d'une autre procédure, ne sont pas constitutives d'un lotissement au sens de l'article L. 442-1* ».

10. En premier lieu, aux termes de l'article R. 421-19 du code de l'urbanisme : « *Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager : / a) Les lotissements : / - qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur ; / - ou qui sont situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement ; / (...) k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur,*

s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ; (...) ». Aux termes de l'article R. 421-20 du même code : « *Dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables, les abords des monuments historiques, les sites classés ou en instance de classement et les réserves naturelles doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager : / (...) - les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ; / - la création d'un espace public* ».

11. L'association Environnement 92 et autres soutiennent que le projet, situé aux abords de monuments historiques, aurait dû, en application de l'article R. 421-20 du code de l'urbanisme précité, faire l'objet d'un permis d'aménager, dès lors qu'il prévoit des affouillements d'une profondeur de plus de deux mètres et qu'il comporte la création d'espaces publics. D'une part, il ressort des pièces du dossier que les projets ayant été autorisés par les permis de construire contestés, l'obligation de solliciter un permis d'aménager prévue à l'article R. 421-20 du code de l'urbanisme ne trouve pas à s'appliquer, eu égard aux finalités communes du permis de construire et du permis d'aménager, à l'identité de composition des dossiers de demande et aux contrôles identiques auxquels leur délivrance donne lieu. D'autre part, il ressort de la notice descriptive des projets et du plan de masse joint aux demandes de permis de construire que le projet ne prévoit pas la création d'un jardin public. Par suite, l'association Environnement 92 et autres ne sont pas fondées à soutenir que les permis de construire attaqués auraient dû être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

12. En deuxième lieu, aux termes de l'article R. 442-1 du même code : « *Ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager : (...) / d) Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24* ». Aux termes de l'article R. 431-24 de ce code : « *Lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette comprenant une ou plusieurs unités foncières contiguës, doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par un plan de division et, lorsque des voies ou espaces communs sont prévus, le projet de constitution d'une association syndicale des acquéreurs à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies et espaces communs à moins que l'ensemble soit soumis au statut de la copropriété ou que le demandeur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés* ».

13. Il résulte de ces dispositions que, par exception à la procédure de lotissement, la division d'une unité foncière prévue à l'article R. 431-24 et au d) de l'article R. 442-1 du code de l'urbanisme, dite « de permis valant division », permet à un pétitionnaire de demander et d'obtenir concomitamment un permis de construire sur l'unité foncière existante et l'autorisation de division de cette unité foncière alors que la division du terrain n'est juridiquement pas réalisée, celle-ci étant destinée à être accomplie avant l'achèvement des travaux.

14. D'une part, il ressort des pièces du dossier et plus particulièrement du formulaire Cerfa des deux demandes de permis de construire ainsi que du plan de division joint à ces demandes, que les travaux projetés portent sur la construction de trois bâtiments sur deux unités foncières distinctes, le lot n^o1 et le lot n^o2. Ces deux terrains d'assiette doivent faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet. Les deux

projets de construction étaient ainsi soumis au permis de construire valant division, prévu à l'article R. 431-24 précité. En application des dispositions combinées de l'article L. 442-1-1 et du d) de l'article R. 442-1 du code de l'urbanisme, la division qui en résulte n'a pas le caractère d'un lotissement au sens et pour l'application de l'article L. 442-1 du même code. D'autre part, la voie centrale, séparant les deux lots, terrains d'assiette des projets, et qui sera aménagée par la société publique locale Val de Seine Aménagement, se situe en dehors de l'un et l'autre des terrains d'assiette. Il suit de là que l'association Environnement 92 et autres et la SNC Brimborion Meudon ne sont pas fondés à soutenir que permis de construire devait être précédé de la délivrance d'un permis d'aménager.

S'agissant de l'exactitude de la mention de la superficie des lots à construire dans les dossiers de demande de permis de construire :

15. Aux termes de l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction applicable au litige : « *La demande de permis de construire précise : / (...) c) La localisation et la superficie du ou des terrains ;* ».

16. L'autorité administrative saisie d'une demande de permis de construire peut relever les inexactitudes entachant les éléments du dossier de demande relatifs au terrain d'assiette du projet, notamment sa surface ou l'emplacement de ses limites séparatives, et, de façon plus générale, relatifs à l'environnement du projet de construction, pour apprécier si ce dernier respecte les règles d'urbanisme qui s'imposent à lui. Lorsque de telles inexactitudes ont été de nature à fausser l'appréciation portée par l'autorité administrative sur la conformité du projet à la réglementation applicable, le permis de construire délivré dans ces conditions est entaché d'illégalité.

17. D'une part, concernant la superficie du lot n°1, le cahier des charges de cession de terrains (CCCT) et l'arrêté du maire de Boulogne Billancourt du 5 novembre 2020 délivrant à la société Développement Boulogne Seguin un permis de construire n°PC 92012 20 0015 relatif au lot n° 1 mentionnent, tous deux, que la superficie du terrain d'assiette du projet est de 11 184 m².

18. D'autre part, concernant la superficie du lot n°2, le CCCT mentionne que la superficie de ce lot est de 13 741 m² alors que l'arrêté du maire de Boulogne Billancourt du 5 novembre 2020 délivrant à la société Développement Boulogne Seguin un permis de construire n°PC 92012 20 0016 mentionne une superficie de 16 934 m² pour ce lot. Il ressort, des pièces du dossier de permis de construire, que le formulaire Cerfa de demande de permis de construire, et la note de désignation des parcelles jointe à ce formulaire font état d'une superficie totale des parcelles composant le lot n°2 de 16 934 m² alors que le plan de division fait état d'une superficie de 13 741 m². Cette inexactitude quant à la superficie du terrain a nécessairement été de nature à fausser l'appréciation portée par l'autorité administrative sur la conformité du projet à la réglementation applicable. Le moyen doit dès lors être accueilli.

En ce qui concerne l'étude d'impact :

19. Aux termes de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, dans sa rédaction applicable au litige : « (...) II.- *Les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation environnementale en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire et, pour certains d'entre eux, après un examen au cas par cas. / (...) VI.- Les maîtres d'ouvrage tenus de produire une étude d'impact la mettent à disposition du public, ainsi que la réponse écrite à l'avis de l'autorité environnementale, par voie électronique au plus*

tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19. » Aux termes de l'article R. 122-5 du même code, dans sa rédaction applicable au litige : « 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. / 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 : (...) 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 ; / (...) 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. / (...) VII. – Pour les actions ou opérations d'aménagement devant faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone en application de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, l'étude d'impact comprend, en outre, les conclusions de cette étude et une description de la façon dont il en est tenu compte. (...) ».

20. 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.

Quant à l'aperçu de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet :

21. Contrairement à ce que soutient la société Brimborion Meudon, l'étude d'impact comprend une pièce A 03 précisant qu'en l'absence de réalisation du projet litigieux, un autre projet d'urbanisme sera présenté, comprenant, notamment, un complexe immobilier à vocation de bureaux ainsi qu'un pôle de commerce, de loisirs et de services. Dans ces conditions, le contenu de l'étude d'impact peut être regardé comme décrivant de manière suffisante l'aperçu de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet.

Quant à la justification du choix du site et des solutions de substitution :

22. D'une part, il résulte des dispositions précitées de l'article R. 122-5 du code de l'environnement que l'administration n'est tenue de présenter des solutions alternatives pour un projet susceptible d'avoir un impact sur l'environnement, que dans le cas où plusieurs solutions, notamment d'implantation, ont été envisagées au stade de l'élaboration du projet. Il ressort des pièces du dossier qu'aucune autre localisation n'a été envisagée par le maître d'ouvrage, en raison de motifs liés à la politique publique de la ville puisque l'orientation d'aménagement et de

programmation n° 3 du plan local d'urbanisme de la commune de Boulogne-Billancourt prévoit l'implantation dans le secteur des terrains d'assiette du projet, d'un programme mixte de bureaux et d'activités et d'un jardin ouvert au public. D'autre part, si l'association Environnement 92 et autres et la SNC Brimborion soutiennent que le maître d'ouvrage n'a présenté ni de solution de substitution au projet ni les justifications du choix retenu, la société publique locale Val de Seine Aménagement, dans son mémoire en réponse à l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale du 20 mai 2020, reçu le 22 juin 2020 par la commune de Boulogne-Billancourt, et joint au dossier de l'étude d'impact, détaille les trois projets envisagés pour l'aménagement de l'île Seguin qui ont été soumis au vote des boulonnais en 2012, précise les spécificités du terrain d'assiette du projet tenant notamment à son caractère insulaire et les raisons pour lesquelles le projet ne prévoit pas la création de logements, liées aux difficultés d'accès à l'île et aux contraintes techniques résultant de la conservation du socle bâti par les usines Renault. Dans ces conditions, l'étude d'impact comporte des éléments d'information suffisants au regard des exigences du 7° de l'article R. 122-5 du code de l'environnement précité.

Quant aux mesures dites « Eviter, réduire, compenser » :

23. D'une part, pour soutenir que les mesures « Eviter, réduire, compenser » (ERC) prévues pour limiter l'impact du projet sur l'environnement seraient insuffisamment précisées, la SNC Brimborion et autre se bornent à relever que les mesures « ERC » de l'étude d'impact ne détaillent pas suffisamment les incidences du projet sur le paysage. Toutefois, la pièce n°A 04 de l'étude d'impact relative à la description des incidences notables du projet et aux mesures prévues procède à une analyse de l'intégration du projet dans le paysage et comprend des développements sur les vues, le volume des constructions, les paysages avoisinants ainsi sur les mesures d'évitement et de réduction de ces impacts telles que la mise en œuvre de percées visuelles afin de conserver les vues des riverains depuis Boulogne-Billancourt et Meudon.

24. D'autre part, si la SNC Brimborion Meudon soutient que les mesures « ERC » au titre des enjeux faunistiques et floristiques ne pas suffisamment développées, la pièce n°A 04 de l'étude d'impact, relative à la description des incidences notables du projet et aux mesures prévues, procède à une analyse des impacts du projet sur les habitats naturels et la flore et détaille les mesures « ERC » prévues pour y remédier telles que la mise en place d'un dispositif d'assainissement provisoire, la gestion des espèces invasives et la création d'un large parti d'aménagement paysager.

Quant à l'étude de faisabilité du potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone :

25. Aux termes de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction applicable au litige, auquel renvoie le VII de l'article R. 122-5 du code de l'environnement précité : « *Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. / L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations. / Toute action ou opération d'aménagement faisant l'objet d'une évaluation environnementale doit*

faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération. Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités de prise en compte des conclusions de cette étude de faisabilité dans l'étude d'impact prévue à l'article L. 122-3 du code de l'environnement ».

26. Il ressort des pièces du dossier que l'orientation d'aménagement et de programmation n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Boulogne-Billancourt, consacrée à l'île Seguin, terrain d'assiette du projet prévoit la mutation de cette île, qui a vocation à devenir « un lieu attractif et emblématique de la vallée de la culture », et prévoit, sur la partie centrale, un programme mixte de bureaux et d'activités, un jardin ouvert au public et l'accueil d'activités commerciales et de restauration destinées aux personnes travaillant sur l'île. Les permis de construire litigieux autorisent la construction d'un ensemble immobilier de 130 000 m² de surface de plancher destinés à accueillir des bureaux et commerces, répartis en six immeubles. A supposer même que le projet de construction litigieux constitue une opération d'ensemble au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, il ne ressort pas des pièces du dossier que le défaut, dans le dossier de l'étude d'impact, des conclusions de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone et de la description de la façon dont il en est tenu compte, aurait eu pour effet de nuire à l'information ou aurait été de nature à exercer une influence sur les résultats de l'enquête.

27. Il résulte de ce qui précède que le moyen tiré de la méconnaissance de l'article R. 122-5 du code de l'environnement doit être écarté.

En ce qui concerne l'illégalité par voie d'exception, de l'orientation d'aménagement et de programmation n° 3 et de l'annexe du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Boulogne Billancourt :

28. Aux termes de l'article L. 600-12 du code de l'urbanisme : « *Sous réserve de l'application des articles L. 600-12-1 et L. 442-14, l'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale a pour effet de remettre en vigueur le schéma de cohérence territoriale, le plan local d'urbanisme, le document d'urbanisme en tenant lieu ou la carte communale immédiatement antérieur* ». Aux termes de l'article L. 600-12-1 du même code : « *L'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale sont par elles-mêmes sans incidence sur les décisions relatives à l'utilisation du sol ou à l'occupation des sols régies par le présent code délivrées antérieurement à leur prononcé dès lors que ces annulations ou déclarations d'illégalité reposent sur un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au projet. (...)* ».

29. Si un permis de construire ne peut être délivré que pour un projet qui respecte la réglementation d'urbanisme en vigueur, il ne constitue pas un acte d'application de cette réglementation. Par suite, un requérant demandant l'annulation d'un permis de construire ne saurait utilement se borner à soutenir qu'il a été délivré sous l'empire d'un document d'urbanisme illégal, quelle que soit la nature de l'illégalité dont il se prévaut. Cependant, il résulte de l'article L. 600-12 du code de l'urbanisme que la déclaration d'illégalité d'un document d'urbanisme a, au même titre que son annulation pour excès de pouvoir, pour effet de remettre en vigueur le document d'urbanisme immédiatement antérieur. Dès lors, il peut être utilement soutenu devant le juge qu'un permis de construire a été délivré sous l'empire d'un document d'urbanisme illégal – sous réserve, en ce qui concerne les vices de forme ou de procédure, des dispositions de l'article L.

600-1 du même code, à la condition que le requérant fasse en outre valoir que ce permis méconnaît les dispositions pertinentes ainsi remises en vigueur.

30. En outre, il résulte de l'article L. 600-12-1 du code de l'urbanisme que l'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un document local d'urbanisme n'entraîne pas l'illégalité des autorisations d'urbanisme délivrées lorsque cette annulation ou déclaration d'illégalité repose sur un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au projet en cause. Il appartient au juge, saisi d'un moyen tiré de l'illégalité du document local d'urbanisme à l'appui d'un recours contre une autorisation d'urbanisme, de vérifier d'abord si l'un au moins des motifs d'illégalité du document local d'urbanisme est en rapport direct avec les règles applicables à l'autorisation d'urbanisme. Un vice de légalité externe est étranger à ces règles, sauf s'il a été de nature à exercer une influence directe sur des règles d'urbanisme applicables au projet. En revanche, sauf s'il concerne des règles qui ne sont pas applicables au projet, un vice de légalité interne ne leur est pas étranger.

31. L'association Environnement 92 et autres soutiennent que l'orientation d'aménagement et de programmation n°3 portant sur l'île Seguin et l'annexe V du règlement de ce plan délimitant les îlots de la ZAC Seguin Rives de Seine et fixant les possibilités maximales d'occupation du sol de chaque îlot sont incohérentes avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durables en tant qu'elles autorisent la création de 230 000 m² de surface de plancher sans préciser la destination des constructions autorisées. D'une part, les requérantes n'établissent pas que les dispositions antérieures de l'article UCc 11 du règlement du plan local d'urbanisme, qui seraient remises en vigueur du fait de l'illégalité alléguée, auraient fait obstacle à la délivrance des permis de construire en litige. D'autre part, à supposer même cette illégalité établie, ce motif d'illégalité n'est pas en rapport direct avec les prescriptions de l'article UCc 11 du règlement du plan local d'urbanisme relatives à l'aspect extérieurs des constructions, applicables aux permis contestés et qui auraient été méconnues. Par suite, le moyen, inopérant, doit être écarté.

En ce qui concerne la méconnaissance des articles R. 111-27 du code de l'urbanisme et UCc 11 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Boulogne Billancourt :

32. Aux termes de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ». Aux termes de l'article UCc 11.1 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Boulogne-Billancourt : « *Toute construction, modification de bâtiment ou utilisation du sol peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains* ». Ces dernières dispositions ont le même objet que celles de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme et posent des exigences qui ne sont pas moindres. Dès lors, c'est par rapport aux dispositions du règlement du plan local d'urbanisme que doit être appréciée la légalité de la décision attaquée.

33. Il résulte de ces dispositions que, si les constructions projetées portent atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ou encore à la conservation des perspectives monumentales, l'autorité administrative compétente peut refuser de délivrer le permis de construire sollicité ou l'assortir de prescriptions spéciales. Pour rechercher

l'existence d'une atteinte de nature à fonder le refus de permis de construire ou les prescriptions spéciales accompagnant la délivrance de ce permis, il lui appartient d'apprécier, dans un premier temps, la qualité du site sur lequel la construction est projetée et d'évaluer, dans un second temps, l'impact que cette construction, compte tenu de sa nature et de ses effets, pourrait avoir sur le site. Les dispositions de cet article excluent qu'il soit procédé, dans le second temps du raisonnement, à une balance d'intérêts divers en présence, autres que ceux mentionnés par cet article et, le cas échéant, par le plan local d'urbanisme de la commune. Pour apprécier aussi bien la qualité du site que l'impact de la construction projetée sur ce site, il appartient à l'autorité administrative, sous le contrôle du juge, de prendre en compte l'ensemble des éléments pertinents et notamment, le cas échéant, la covisibilité du projet avec des bâtiments remarquables, quelle que soit la protection dont ils bénéficient par ailleurs au titre d'autres législations.

34. En l'espèce, d'une part, il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet se situe sur la partie centrale de l'île Seguin à Boulogne-Billancourt qui accueille la Seine musicale, cité musicale de plus de 35 000 m², et à vocation à accueillir la fondation Emerige, construction qui comprendrait un hôtel des locaux commerciaux et un cinéma multiplexe. La rive droite de l'île Seguin se situe en face du quartier dit du Trapèze à Boulogne-Billancourt, marqué par la présence de bâtiments en R+8 et R+9 dont certains culminent à près de 100 mètres de hauteur et du quartier du Pont de Sèvres caractérisé par des constructions des années 1970 et faisant l'objet d'un programme de rénovation urbaine pour contribuer à son désenclavement et son embellissement. La rive gauche de l'île Seguin se situe en face des coteaux de Meudon, relativement abruptes et accueillant des bâtiments résidentiels dont la hauteur ne dépasse pas 15 mètres. Ainsi, le tissu urbain dans lequel doit s'insérer le projet ne présente pas un caractère particulier.

35. D'autre part, il ressort des pièces du même dossier que le projet consiste en la construction de six immeubles en R+7 à R+14 à usage de bureaux et de commerces de 130 000 m² de surface de plancher, séparés par une voie centrale, présentant des formes différentes et des caractéristiques communes, définies par un architecte coordonnateur, afin de garantir une harmonie et d'éviter tout caractère massif à cet ensemble immobilier. En outre, comme le précise la notice architecturale, le projet prévoit plusieurs percées visuelles de 20 mètres de large, des toitures paysagées et, pour les immeubles du lot 1, des façades conçues selon un principe de strates, comprenant des bandeaux en acier thermolaqué rappelant l'architecture de la fondation Emerige située à la pointe amont de l'île Séguin et, pour le lot 2, des façades réalisées de manière à tenir compte de l'environnement proche de chacune d'elles. Dans ces conditions, le projet en litige, dont l'architecture et les dimensions ne traduisent aucune rupture particulière avec le bâti environnant apprécié dans son ensemble, et notamment depuis chacune des berges de la Seine, n'est pas de nature à méconnaître les exigences découlant des dispositions de l'article UCc 11 du règlement du plan local d'urbanisme.

En ce qui concerne le cahier des charges de cession de terrains (CCCT) :

36. Aux termes de l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme dans sa rédaction applicable au litige : *« Les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté font l'objet d'un cahier des charges qui indique le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Le cahier des charges peut en outre fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone. / Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, dans les cas où la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou le représentant de l'Etat dans le département dans les autres cas,*

peut approuver le cahier des charges. Si le cahier des charges a été approuvé, et après qu'il a fait l'objet de mesures de publicité définies par décret, celles de ses dispositions qui sont mentionnées au premier alinéa sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme. (...) ». Aux termes de l'article R. 431-23 du même code, dans sa rédaction applicable au litige : « *Lorsque les travaux projetés portent sur une construction à édifier dans une zone d'aménagement concerté, la demande est accompagnée : / a) Lorsque le terrain a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, d'une copie de celles des dispositions du cahier des charges de cession de terrain qui indiquent le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ainsi que, si elles existent, de celles des dispositions du cahier des charges qui fixent des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone ; (...) ».*

37. Il résulte de ces dispositions que le nombre de mètres carrés de surface de surface de plancher dont la construction est autorisée sur une parcelle cédée au sein d'une zone d'aménagement concerté est déterminé par le cahier des charges de la cession du terrain approuvé par l'autorité administrative compétente, qui lui confère ainsi un caractère réglementaire. L'autorité chargée de la délivrance du permis de construire ne peut, légalement délivrer le permis si la surface de plancher du projet excède celle dont la construction a été autorisée par le cahier des charges de cession du terrain. Les articles précités n'impliquent pas, en revanche, qu'un tel cahier des charges précise le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction serait autorisée sur chacun des lots qui composent la parcelle cédée.

38. Il ressort des pièces du dossier que la zone d'aménagement concertée (ZAC) Seguin Rives de Seine a été créée par délibération du conseil municipal de Boulogne Billancourt le 10 juillet 2003 et confiée à société publique locale Val de Seine Aménagement par une concession d'aménagement. Elle fait l'objet d'un cahier des charges de cession des terrains (CCCT) approuvé par le président de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest le 13 juin 2019 qui comprend une annexe 1 intitulée « Fiche particulière de lot - Partie centrale » précisant en son article 1^{er}, la superficie des lots cédés à la société Développement Boulogne Seguin, le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur les deux lots cédés, à savoir 130 000 m² dont la répartition selon l'usage est précisée. Contrairement à ce soutient la SNC Brimborion, le CCCT n'avait pas à préciser le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction sera autorisée sur chacun des lots qui composent les parcelles cédées. Le moyen tiré l'illégalité par voie d'exception du CCCT doit dès lors être écarté.

39. Pour l'application des dispositions de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, dans la requête n°2105971, aucun autre moyen n'apparaît en l'état de l'instruction susceptible de fonder l'annulation de l'arrêté n°PC 92012 20 0016 du 5 novembre 2020 et la décision rejetant le recours gracieux de la SNC Brimborion Meudon formé à l'encontre de ce permis de construire.

40. Il résulte de tout ce qui précède que, d'une part, l'arrêté du maire de Boulogne Billancourt n°PC 92012 20 0016 du 5 novembre 2020 et la décision rejetant le recours gracieux de la SNC Brimborion Meudon formé à l'encontre de ce permis de construire sont entachés d'illégalité en tant seulement qu'ils comportent des inexactitudes quant à la superficie du terrain d'assiette du projet et que, d'autre part, les conclusions à fin d'annulation de l'arrêté n°PC 92012 20 0015 du 5 novembre 2020 présentées par la même société dans une requête n°2105970, et par l'association Environnement 92 et autres, dans une requête n°2105874, ne peuvent qu'être rejetées ainsi que les décisions rejetant leurs recours gracieux formés à l'encontre de ce permis de construire.

Sur l'application des articles L. 600-5 et L. 600-5-1 du code de justice administrative :

41. Aux termes de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme : « *Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5-1, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou contre une décision de non-opposition à déclaration préalable, estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice n'affectant qu'une partie du projet peut être régularisé, limite à cette partie la portée de l'annulation qu'il prononce et, le cas échéant, fixe le délai dans lequel le titulaire de l'autorisation pourra en demander la régularisation, même après l'achèvement des travaux. Le refus par le juge de faire droit à une demande d'annulation partielle est motivé* ». Aux termes de l'article L. 600-5-1 du même code : « *Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou contre une décision de non-opposition à déclaration préalable estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice entraînant l'illégalité de cet acte est susceptible d'être régularisé, sursoit à statuer, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation, même après l'achèvement des travaux. Si une mesure de régularisation est notifiée dans ce délai au juge, celui-ci statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations. Le refus par le juge de faire droit à une demande de sursis à statuer est motivé* ».

42. Pour l'application de ces dispositions, un vice entachant le bien-fondé de l'autorisation d'urbanisme est susceptible d'être régularisé, même si cette régularisation implique de revoir l'économie générale du projet en cause, dès lors que les règles d'urbanisme en vigueur à la date à laquelle le juge statue permettent une mesure de régularisation qui n'implique pas d'apporter à ce projet un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même.

43. Le vice relevé au point 18, qui ne concerne que l'arrêté n°PC 92012 20 0016 du 5 novembre 2020, est susceptible d'être régularisé sans que cela implique d'apporter au projet en cause un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même. Il y a lieu, dans ces conditions, d'annuler l'arrêté n°PC 92012 20 0016 du 5 novembre 2020 et la décision rejetant le recours gracieux de la SNC Brimborion Meudon en tant seulement qu'ils comportent des inexactitudes quant à la superficie du terrain d'assiette du projet.

Sur les conclusions à fin de communication des annexes du permis de construire présentées par la SNC Brimborion Meudon :

44. En dehors des cas prévus aux articles L. 911-1 et L. 911-2 du code de justice administrative, il n'appartient pas au juge administratif d'adresser des injonctions à l'administration. Par suite, les conclusions par lesquelles la SNC Brimborion demande qu'il soit enjoint à la commune de Boulogne-Billancourt de lui communiquer les annexes du permis de construire en application des articles L. 424-4 du code de l'urbanisme et L. 122-1-1 du code de l'environnement sont irrecevables.

Sur les frais liés au litige :

45. Aux termes de l'article L. 761-1 du code de justice administrative : « *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 ».

En ce qui concerne la requête n°2105971 :

46. Le signataire d'une requête collective, s'il ne justifie pas d'un titre établissant le caractère régulier de l'occupation de son bien ainsi que le prévoit l'article R. 600-4 du code de l'urbanisme, ne peut se voir, même si la requête est accueillie, accorder le remboursement des frais exposés par lui et non compris dans les dépens. Comme il a été dit au point 4, M. B ... ne justifie pas d'un tel titre. Dans ces conditions, il y a lieu de faire application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative et de mettre à la charge de la commune de Boulogne-Billancourt une somme de 1 500 euros au titre des seuls frais exposés par la SNC Brimborion et non compris dans les dépens. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de SNC Brimborion Meudon, qui n'est pas la partie perdante dans l'instance n°2105971 les sommes demandées par la commune de Boulogne-Billancourt et la société Développement Boulogne Seguin.

En ce qui concerne les requêtes n^{os} 2105970 et 2105974 :

47. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de la commune de Boulogne-Billancourt, qui n'est pas la partie perdante dans les instances n^{os} 2105970 et 2105974, les sommes demandées par les requérants au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge des requérants les sommes demandées par la commune de Boulogne-Billancourt et la société Développement Boulogne Seguin au même titre.

DECIDE :

Article 1^{er} : L'arrêté n°PC 92012 20 0016 du 5 novembre 2020 et la décision rejetant le recours gracieux de la SNC Brimborion Meudon formé contre ce permis, sont annulés en tant seulement qu'ils comportent des inexactitudes quant à la superficie du terrain d'assiette du projet.

Article 2 : La commune de Boulogne-Billancourt versera, au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, une somme de 1 500 euros à la SNC Brimborion Meudon.

Article 3 : Le surplus des conclusions de la requête n°2105971 est rejeté.

Article 4 : Les requêtes n^{os} 2105970 et 2105874 présentées respectivement par la SNC Brimborion et autre et l'association Environnement 92 et autres sont rejetées.

Article 5 : Les conclusions de la commune du Boulogne-Billancourt présentées sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 6 : Les conclusions de la société Développement Boulogne Seguin présentées sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 7 : Le présent jugement sera notifié à l'association Environnement 92, première dénommée pour l'ensemble des requérants dans l'instance n^o2105874 et à la société en nom collectif Brimborion Meudon, première dénommée dans les requêtes n^{os} 2105970 et 2105971, à la commune de Boulogne-Billancourt et à la société Développement Boulogne Seguin.

Copie en sera adressée au procureur de la République près le tribunal judiciaire de Nanterre, en application de l'article R. 751-10 du code de justice administrative.