

**COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL  
DE VERSAILLES**

**N° 23VE01170-23VE01173-23VE02090**

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

----  
Association Val-d'Oise  
Environnement et autres

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

----  
M. Even  
Président

La cour administrative d'appel de Versailles

----  
Mme Aventino  
Rapporteuse

(2<sup>ème</sup> chambre)

----  
M. Frémont  
Rapporteur public

----  
Audience du 11 avril 2024  
Décision du 26 avril 2024

-----  
68-03  
C

Vu la procédure suivante :

I. Le président de la 8<sup>ème</sup> chambre du tribunal administratif de Cergy-Pontoise a, par une ordonnance du 22 mai 2023 prise en application des dispositions des articles R. 322-1 et R. 351-3 du code de justice administrative et L. 425-4 et L. 600-10 du code de l'urbanisme, transmis à la cour administrative d'appel de Versailles le dossier de la requête n° 2207313 de l'association Val-d'Oise Environnement et autres tendant à l'annulation de l'arrêté du 26 novembre 2021 par lequel le maire d'Argenteuil a délivré à la société Fiminco un permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale, en vue notamment de la démolition et de la reconstruction de logements, de commerces, d'une salle de spectacle, d'un complexe de cinéma et d'un parc de stationnement public.

Par une requête et des mémoires enregistrés, **sous le n° 23VE01170**, le 18 mai 2022, le 26 avril 2023, le 29 septembre 2023, le 16 novembre 2023, le 15 décembre 2023, le 15 janvier 2024 et le 23 février 2024, ainsi qu'un mémoire enregistré le 20 mars 2024, non communiqué, l'association Val-d'Oise Environnement, l'association Comité Jean Vilar, l'association Environnement et cadre de vie à Argenteuil et Mme A... E..., représentées par Me Peru, avocat, demandent à la cour, dans le dernier état de leurs écritures :

1°) d'annuler l'arrêté du 26 novembre 2021 par lequel le maire d'Argenteuil a délivré à la société Fiminco un permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale en vue notamment de la démolition et de la reconstruction de logements, de commerces, d'une salle de spectacle, d'un complexe de cinéma et d'un parc de stationnement public, ainsi que la décision du 18 mars 2022 de rejet de leur recours gracieux ;

2°) d'annuler l'arrêté du 14 février 2023 par lequel le maire d'Argenteuil a délivré à la société Fiminco un permis de construire modificatif ;

3°) de mettre à la charge de la commune d'Argenteuil la somme de 4 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elles soutiennent que :

- elles disposent d'un intérêt à agir ;
- la société pétitionnaire n'était pas habilitée à déposer un dossier de demande de permis de construire sur une parcelle appartenant au domaine public communal ;
- le dossier de demande est incomplet ou incohérent pour les raisons ci-après exposées :
  - en méconnaissance de l'article R. 431-13 du code de l'urbanisme, dès lors qu'il ne contient pas l'accord du gestionnaire du domaine public pour les débords sur la voie publique ;
  - en méconnaissance des articles L. 131-4 et L. 141-3 du code de l'urbanisme, dès lors qu'il ne contient ni la délibération du conseil municipal, ni celle du conseil départemental approuvant les modifications de la voirie publique ;
  - sur l'état initial du terrain et de ses abords, ainsi que sur l'insertion du projet notamment dans son environnement lointain ;
  - sur la mention des distances entre les bâtiments implantés sur le terrain au regard de l'article UGP3-6-1° du règlement du plan local d'urbanisme ;
  - sur le risque inondation, dès lors que les plans ne font pas apparaître les cotes rattachées au système altimétrique de référence du plan de prévention des risques inondation (PPRI), ni les délimitations des zones bleue ou violette de ce PPRI ;
  - sur les éléments requis du fait de la situation du terrain d'assiette dans le périmètre d'exposition à des bris de vitre par surpression ;
  - en méconnaissance de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, dès lors qu'il ne comporte pas d'analyse de compatibilité avec les canalisations ;
  - en méconnaissance du troisième alinéa de l'article L. 350-3 du code de l'environnement, dès lors que le projet prévoit la destruction de plusieurs alignements d'arbres et que le dossier ne porte pas sur l'octroi de la dérogation prévue ;
  - les documents du dossier de demande sont incohérents en ce qui concerne le nombre de fauteuils de la salle de spectacle, le seuil de végétalisation de la terrasse n°17 et la superficie du stationnement réservé aux cycles ;
- l'étude d'impact environnementale est insuffisante sur la justification du choix du site ;
- les réponses apportées à l'autorité environnementale n'ont pas été intégrées dans le dossier d'enquête publique ;
- l'arrêté de permis de construire ne comprend pas les éléments mentionnés à l'article L. 122-1-1-I du code de l'environnement ;
- l'arrêté de permis de construire est illégal, par voie d'exception de l'illégalité de la délibération n° 2017/S04/014 du 22 juin 2017 par laquelle le conseil de territoire de l'EPT « Boucle Nord de Seine » a adopté la modification du plan local d'urbanisme d'Argenteuil, qui classe en zone UGP3 le terrain d'assiette du projet dès lors que :
  - ces changements auraient dû faire l'objet d'une procédure de révision et non d'une procédure simplifiée de modification ;
  - la délibération méconnaît les dispositions de l'article L. 151-8 du code de l'urbanisme dès lors que les modifications ne sont pas cohérentes avec le projet d'aménagement et de développement durable ;
  - elle méconnaît les dispositions de l'article R. 151-2 du code de l'urbanisme dès lors que les modifications ne sont pas complémentaires de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « cœur de ville » ;

- elle est incompatible avec le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;
- elle ne tient pas compte du plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement ;
- elle est entachée d'erreurs manifestes d'appréciation des règles de la zone UGP3 sur le coefficient d'emprise au sol et le stationnement ;
- elle est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation du classement de la parcelle en zone UGP3 ;
  - l'arrêté de permis de construire n'est pas compatible avec les OAP « Cœur de ville » et « Berges de la Seine » ;
  - il méconnaît l'article UGP3-3-2 du règlement du plan local d'urbanisme dès lors que les voies d'accès ne sont pas proportionnées à l'importance du projet et aux exigences de sécurité ;
  - il méconnaît l'article UGP3-6 du même règlement dès lors que certains bâtiments qui ne sont pas implantés à l'alignement des voies sont implantés à moins de 2 mètres de celles-ci ;
  - il méconnaît l'article UGP3-8 du même règlement sur les règles de distance entre les bâtiments ;
  - il méconnaît l'article UGP3-12 du même règlement sur le nombre de places de stationnement affectées aux restaurants, aux commerces et à la salle de spectacle, ainsi que sur la superficie et la localisation des places affectées aux cycles ;
  - il méconnaît l'article UGP3-13 du même règlement relatif au coefficient de végétalisation des terrasses et au nombre d'arbres ;
  - il méconnaît le PPRI en ce qui concerne le risque inondation ;
  - il méconnaît l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme compte tenu des trois plans de prévention des risques applicables, de sa proximité avec une canalisation de transport de gaz, de sa proximité avec l'usine Safran, du risque d'inondation, de la pollution de l'air et de la dangerosité des accès ;
  - il méconnaît l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme ;
  - il méconnaît l'article L. 350-3 du code de l'environnement ;
  - il méconnaît l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement ;
  - l'arrêté de permis de construire modificatif méconnaît l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme faute d'étude d'impact actualisée jointe au dossier ;
  - il est contraire à la prescription de l'arrêté préfectoral n° 2019/DRIEE/SPE/006 du 9 août 2019 portant autorisation de la construction du pôle Héloïse au titre de la loi sur l'eau ;
  - le projet aurait dû donner lieu à une nouvelle demande d'autorisation au titre des articles L. 181-1 et suivants du code de l'environnement, ainsi qu'à la saisine de la mission régionale d'évaluation environnementale ;
  - l'arrêté de permis de construire modificatif méconnaît les dispositions des articles L. 131-4, L. 141-3 et R. 431-13 du code de l'urbanisme ;
  - le dossier de demande est incomplet sur le volet paysager, son insertion dans le paysage environnant, la situation du terrain au regard des canalisations de gaz ;
  - il ne comporte pas la convention de concession de places de stationnement ;
  - les plans ne matérialisent pas les voies d'accès aux véhicules des visiteurs du centre commercial ;
  - le dossier de demande est incohérent sur le nombre de logements, le nombre, la taille et la localisation des arbres conservés et abattus, le coefficient de végétalisation, la hauteur des bâtiments A1, A2 et A3, ainsi que la surface de plancher des commerces ;
  - l'arrêté de permis de construire modificatif est illégal par voie d'exception de l'illégalité de la délibération n° 2017/S04/014 du 22 juin 2017, par laquelle le conseil de territoire de l'EPT « Boucle Nord-de-Seine » a adopté la modification du plan local d'urbanisme d'Argenteuil qui classe en zone UGP3 le terrain d'assiette du projet ;
  - il est incompatible avec les OAP « Cœur de Ville » et « Les Berges de Seine » ;
  - il méconnaît les dispositions de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement ;

- il méconnaît l'article UGP3-3-2 du règlement du plan local d'urbanisme dès lors que les voies d'accès ne sont pas proportionnées à l'importance du projet et aux exigences de sécurité ;
- il méconnaît l'article UGP3-6 du même règlement dès lors que certains bâtiments qui ne sont pas implantés à l'alignement des voies sont implantés à moins de 2 mètres de celles-ci ;
- il méconnaît l'article UGP3-8 du même règlement sur les règles de distance entre les bâtiments ;
- il méconnaît l'article UGP3-12 du même règlement dès lors que la société pétitionnaire ne justifie pas de l'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette, que le nombre de places dédiées aux restaurants, aux commerces et à la salle de spectacle est insuffisant, ainsi que celui de la superficie dédiée au stationnement des cycles et à sa localisation;
- il méconnaît l'article UGP3-13 du même règlement relatif au coefficient de végétalisation des terrasses et au nombre d'arbres ;
- il méconnaît le PPRI en ce qui concerne le risque inondation ;
- il méconnaît l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme compte tenu des trois plans de prévention des risques applicables, de sa proximité avec une canalisation de transport de gaz, de sa proximité avec l'usine Safran, du risque d'inondation et de la pollution de l'air ;
- il méconnaît l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme ;
- il méconnaît l'article L. 350-3 du code de l'environnement ;
- il méconnaît l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement.

Par des mémoires en défense enregistrés les 24 février 2023, 19 octobre 2023, 15 décembre 2023, 2 février 2024 et 6 mars 2024 la société Fiminco, représentée par Me Lamorlette, avocat, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge des requérantes la somme de 5 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient à titre principal que la requête est irrecevable dès lors que les requérantes n'ont pas intérêt à agir et, à titre subsidiaire, que les moyens invoqués ne sont pas fondés.

Par des mémoires en défense, enregistrés le 31 mars 2023, le 20 octobre 2023, le 18 décembre 2023 et le 1<sup>er</sup> février 2024, la commune d'Argenteuil, représentée par Me Bluteau, avocat, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge solidaire des requérantes la somme de 3 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient à titre principal que la requête est irrecevable dès lors que les requérantes n'ont pas intérêt à agir et, à titre subsidiaire, que les moyens invoqués ne sont pas fondés.

L'avocat des requérants a, le 18 août 2023, désigné l'association Val-d'Oise Environnement en qualité de représentant unique sur le fondement de l'article R. 751-3 du code de justice administrative.

**II.** Le président de la 8<sup>ème</sup> chambre du tribunal administratif de Cergy-Pontoise a, par une ordonnance du 22 mai 2023 prise en application des dispositions des articles R. 322-1 et R. 351-3 du code de justice administrative et L. 425-4 et L. 600-10 du code de l'urbanisme, transmis à la cour administrative d'appel de Versailles le dossier de la requête n° 2207314 de l'association Alternatif'Argenteuil et autres tendant à l'annulation de l'arrêté du 26 novembre 2021 par lequel le maire d'Argenteuil a délivré à la société Fiminco un permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale, en vue notamment de la démolition et de la reconstruction de logements, de commerces, d'une salle de spectacle, d'un complexe de cinéma et d'un parc de stationnement public.

Par une requête et des mémoires enregistrés, **sous le n° 23VE01173**, le 18 mai 2022, le 26 avril 2023, le 17 octobre 2023, le 16 novembre 2023, le 15 décembre 2023 et le 23 février 2024, ainsi qu'un mémoire enregistré le 20 mars 2024, non communiqué, l'association Alternatib'Argenteuil, l'association de défense du cinéma indépendant des films d'auteurs et des salles d'art et d'essai, l'association « Asparagus-l'Empreinte Nature », l'association de protection et de sauvegarde de la Butte d'Orgemont et M. D... C..., représentés par Me Peru, avocat, demandent à la cour dans le dernier état de leurs écritures :

1°) d'annuler l'arrêté du 26 novembre 2021 par lequel le maire d'Argenteuil a délivré à la société « Fiminco » un permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale, en vue notamment de la démolition et de la reconstruction de logements, de commerces, d'une salle de spectacle, d'un complexe de cinéma et d'un parc de stationnement public, ainsi que la décision de rejet de leur recours gracieux du 18 mars 2022 ;

2°) d'annuler l'arrêté du 14 février 2023 par lequel le maire d'Argenteuil a délivré à la société Fiminco un permis de construire modificatif ;

3°) et de mettre à la charge de la commune d'Argenteuil la somme de 4 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- ils disposent d'un intérêt à agir ;
- la société pétitionnaire n'était pas habilitée à déposer un dossier de demande de permis de construire sur une parcelle appartenant au domaine public communal ;
- le dossier de demande est incomplet ou incohérent pour les raisons énumérées ci-après :
  - en méconnaissance de l'article R. 431-13 du code de l'urbanisme, dès lors qu'il ne contient pas l'accord du gestionnaire du domaine public pour les débords sur la voie publique ;
  - en méconnaissance des articles L. 131-4 et L. 141-3 du code de l'urbanisme, dès lors qu'il ne contient ni la délibération du conseil municipal, ni celle du conseil départemental approuvant les modifications de la voirie publique ;
  - sur l'état initial du terrain et de ses abords, ainsi que sur l'insertion du projet notamment dans son environnement lointain ;
  - sur la mention des distances entre les bâtiments implantés sur le terrain au regard de l'article UGP3-6-1° du règlement du plan local d'urbanisme ;
  - sur le risque inondation, dès lors que les plans ne font pas apparaître les cotes rattachées au système altimétrique de référence du plan de prévention des risques inondation (PPRI), ni les délimitations des zones bleue ou violette de ce PPRI ;
  - sur les éléments requis du fait de la situation du terrain d'assiette dans le périmètre d'exposition à des bris de vitre par surpression ;
  - en méconnaissance de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, dès lors qu'il ne comporte pas d'analyse de compatibilité avec les canalisations ;
  - en méconnaissance du troisième alinéa de l'article L. 350-3 du code de l'environnement, dès lors que le projet prévoit la destruction de plusieurs alignements d'arbres et que le dossier ne porte pas sur l'octroi de la dérogation prévue ;
  - les documents du dossier de demande sont incohérents en ce qui concerne le nombre de fauteuils de la salle de spectacle, le seuil de végétalisation de la terrasse n°17 et la superficie du stationnement réservé aux cycles ;
- l'étude d'impact environnementale est insuffisante sur la justification du choix du site ;
- les réponses apportées à l'autorité environnementale n'ont pas été intégrées dans le dossier d'enquête publique ;

- l'arrêté de permis de construire ne comprend pas les éléments mentionnés à l'article L. 122-1-1-I du code de l'environnement ;
- l'arrêté de permis de construire est illégal, par voie d'exception de l'illégalité de la délibération n° 2017/S04/014 du 22 juin 2017, par laquelle le conseil de territoire de l'EPT « Boucle Nord de Seine » a adopté la modification du plan local d'urbanisme d'Argenteuil qui classe en zone UGP3 le terrain d'assiette du projet dès lors que :
  - ces changements auraient dû faire l'objet d'une procédure de révision et non d'une procédure simplifiée de modification ;
  - la délibération méconnaît les dispositions de l'article L. 151-8 du code de l'urbanisme dès lors que les modifications ne sont pas cohérentes avec le projet d'aménagement et de développement durable ;
  - elle méconnaît les dispositions de l'article R. 151-2 du code de l'urbanisme dès lors que les modifications ne sont pas complémentaires de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « cœur de ville » ;
  - elle est incompatible avec le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;
  - elle ne tient pas compte du plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement ;
  - elle est entachée d'erreurs manifestes d'appréciation des règles de la zone UGP3 sur le coefficient d'emprise au sol et le stationnement ;
  - elle est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation du classement de la parcelle en zone UGP3 ;
- l'arrêté de permis de construire n'est pas compatible avec les OAP « Cœur de ville » et « Berges de la Seine » ;
- il méconnaît l'article UGP3-3-2 du règlement du plan local d'urbanisme dès lors que les voies d'accès ne sont pas proportionnées à l'importance du projet et aux exigences de sécurité ;
- il méconnaît l'article UGP3-6 du même règlement dès lors que certains bâtiments qui ne sont pas implantés à l'alignement des voies, sont implantés à moins de 2 mètres de celles-ci ;
- il méconnaît l'article UGP3-8 du même règlement sur les règles de distance entre les bâtiments ;
- il méconnaît l'article UGP3-12 du même règlement sur le nombre de places de stationnement affectées aux restaurants, aux commerces et à la salle de spectacle, ainsi que sur la superficie et la localisation des places affectées aux cycles ;
- il méconnaît l'article UGP3-13 du même règlement relatif au coefficient de végétalisation des terrasses et au nombre d'arbres ;
- il méconnaît le PPRI en ce qui concerne le risque inondation ;
- il méconnaît l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme compte tenu des trois plans de prévention des risques applicables, de sa proximité avec une canalisation de transport de gaz, de sa proximité avec l'usine Safran, du risque d'inondation, de la pollution de l'air et de la dangerosité des accès ;
- il méconnaît l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme ;
- il méconnaît l'article L. 350-3 du code de l'environnement ;
- il méconnaît l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement ;
- l'arrêté de permis de construire modificatif méconnaît l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme faute d'étude d'impact actualisée jointe au dossier ;
- il est contraire à la prescription de l'arrêté préfectoral n° 2019/DRIEE/SPE/006 du 9 août 2019 portant autorisation de la construction du pôle Héloïse au titre de la loi sur l'eau ;
- le projet aurait dû donner lieu à une nouvelle demande d'autorisation au titre des articles L. 181-1 et suivants du code de l'environnement, ainsi qu'à la saisine de la mission régionale d'évaluation environnementale ;
- l'arrêté de permis de construire modificatif méconnaît les dispositions des articles L. 131-4, L. 141-3 et R. 431-13 du code de l'urbanisme ;

- le dossier de demande est incomplet sur le volet paysager, son insertion dans le paysage environnant, la situation du terrain au regard des canalisations de gaz ;
- il ne comporte pas la convention de concession de places de stationnement ;
- les plans ne matérialisent pas les voies d'accès aux véhicules des visiteurs du centre commercial ;
- le dossier de demande est incohérent sur le nombre de logements, le nombre, la taille et la localisation des arbres conservés et abattus, le coefficient de végétalisation, la hauteur des bâtiments A1, A2 et A3, ainsi que la surface de plancher des commerces ;
- l'arrêté de permis de construire modificatif est illégal, par voie d'exception de l'illégalité de la délibération n° 2017/S04/014 du 22 juin 2017, par laquelle le conseil de territoire de l'EPT « Boucle Nord de Seine » a adopté la modification du plan local d'urbanisme d'Argenteuil qui classe en zone UGP3 le terrain d'assiette du projet ;
- il est incompatible avec les OAP « Cœur de Ville » et « Les Berges de Seine » ;
- il méconnaît les dispositions de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement ;
- il méconnaît l'article UGP3-3-2 du règlement du plan local d'urbanisme dès lors que les voies d'accès ne sont pas proportionnées à l'importance du projet et aux exigences de sécurité ;
- il méconnaît l'article UGP3-6 du même règlement dès lors que certains bâtiments qui ne sont pas implantés à l'alignement des voies sont implantés à moins de 2 mètres de celles-ci ;
- il méconnaît l'article UGP3-8 du même règlement sur les règles de distance entre les bâtiments ;
- il méconnaît l'article UGP3-12 du même règlement dès lors que la société pétitionnaire ne justifie pas de l'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette, le nombre de places dédiées aux restaurants, aux commerces et à la salle de spectacle, qui est insuffisant, ainsi que la superficie dédiée au stationnement des cycles et à sa localisation ;
- il méconnaît l'article UGP3-13 du même règlement relatif au coefficient de végétalisation des terrasses et au nombre d'arbres ;
- il méconnaît le PPRI en ce qui concerne le risque inondation ;
- il méconnaît l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme compte tenu des trois plans de prévention des risques applicables, de sa proximité avec une canalisation de transport de gaz, de sa proximité avec l'usine Safran, du risque d'inondation et de la pollution de l'air ;
- il méconnaît l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme ;
- il méconnaît l'article L. 350-3 du code de l'environnement ;
- il méconnaît l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement.

Par des mémoires en défense enregistrés le 24 février 2023, le 19 octobre 2023 et le 6 mars 2024, la société Fiminco, représentée par Me Lamorlette, avocat, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge des requérants la somme de 5 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient à titre principal que la requête est irrecevable dès lors que les requérants n'ont pas intérêt à agir et, à titre subsidiaire, que les moyens invoqués ne sont pas fondés.

Par des mémoires en défense, enregistrés le 31 mars 2023 et le 1<sup>er</sup> février 2024, la commune d'Argenteuil, représentée par Me Bluteau, avocat, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge solidaire des requérants la somme de 3 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient à titre principal que la requête est irrecevable dès lors que les requérants n'ont pas intérêt à agir et, à titre subsidiaire, que les moyens invoqués ne sont pas fondés.

L'avocat des requérants a, le 18 août 2023, désigné M. D... C... en qualité de représentant unique sur le fondement de l'article R. 751-3 du code de justice administrative.

**III.** Le président de la 8<sup>ème</sup> chambre du tribunal administratif de Cergy-Pontoise a, par une ordonnance du 30 août 2023 prise en application des dispositions des articles R. 351-3 du code de justice administrative et L. 600-10 et L. 600-5-2 du code de l'urbanisme, transmis à la cour administrative d'appel le dossier de la requête n° 2305469 de l'association Val-d'Oise Environnement, et autres tendant à l'annulation de l'arrêté du 14 février 2023 par lequel la maire d'Argenteuil a délivré à la société Fiminco un permis de construire modificatif.

Par une requête et un mémoire enregistrés, **sous le n° 23VE02090**, le 14 avril 2023, et le 25 mars 2024 et deux mémoires enregistrés le 12 mars 2024 et le 8 avril 2024 qui n'ont pas été communiqués, l'association Val-d'Oise Environnement, l'association comité Jean Vilar, l'association environnement et cadre de vie à Argenteuil, l'association Alternatib'Argenteuil, l'association de défense du cinéma indépendant des films d'auteurs et des salles d'art et d'essai, l'association « Asparagus-l'Empreinte Nature », l'association de protection et de sauvegarde de la butte d'Orgemont, Mme A... E... et M. D... C..., représentés par Me Peru, demandent à la cour :

1°) d'annuler l'arrêté du 14 février 2023 par lequel le maire d'Argenteuil a délivré à la société Fiminco un permis de construire modificatif ;

2°) de mettre à la charge de la commune d'Argenteuil le versement de la somme de 4 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- ils ont intérêt à agir ;
- la société pétitionnaire n'était pas habilitée à déposer un dossier de demande de permis de construire sur une parcelle appartenant au domaine public communal ;
- l'arrêté de permis de construire modificatif méconnaît l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme faute d'étude d'impact actualisée jointe au dossier ;
- il est contraire à la prescription de l'arrêté préfectoral n° 2019/DRIEE/SPE/006 du 9 août 2019 portant autorisation de la construction du pôle Héloïse au titre de la loi sur l'eau ;
- le projet aurait dû donner lieu à une nouvelle demande d'autorisation au titre des articles L. 181-1 et suivants du code de l'environnement ainsi qu'à la saisine de la mission régionale d'évaluation environnementale ;
- l'arrêté de permis de construire modificatif méconnaît les dispositions des articles L. 131-4, L. 141-3 et R. 431-13 du code de l'urbanisme ;
- le dossier de demande est incomplet sur la description du site initial, le volet paysager, son insertion dans le paysage environnant, la situation du terrain au regard des canalisations de gaz ;
- les plans de façade ne mentionnent pas la distance entre le bâtiment et l'avenue Gabriel Péri de sorte que le service instructeur n'a pu s'assurer du respect de l'article UGP3-6-1° du règlement du plan local d'urbanisme ;
- il est incomplet et erroné en ce qui concerne le risque inondation et les plans, lesquels ne font pas apparaître les cotes rattachées au système altimétrique de référence du plan de prévention des risques inondation (PPRI), ni les délimitations des zones bleue ou violette de ce PPRI ;
- il ne comporte pas les éléments requis du fait de sa situation dans le périmètre d'exposition à des bris de vitre par surpression ;

- le dossier de demande ne porte pas sur l'octroi de la dérogation prévue par le troisième alinéa de l'article L. 350-3 du code de l'environnement alors qu'il prévoit la destruction de plusieurs alignements d'arbres ;
  - l'arrêté de permis de construire ne comprend pas les éléments mentionnés à l'article L. 122-1-1-I du code de l'environnement ;
  - il ne comporte pas de convention de concession de places de stationnement à long terme, compte tenu de ses stipulations, et signé par une autorité communale compétente portant sur les places de stationnement des logements ;
  - les plans ne matérialisent pas les voies d'accès aux véhicules des visiteurs du centre commercial ;
  - le dossier de demande est incohérent sur le nombre de logements, le nombre, la taille et la localisation des arbres conservés et abattus, le coefficient de végétalisation, la hauteur des bâtiments A1, A2 et A3, ainsi que la surface de plancher des commerces ;
  - l'arrêté de permis de construire modificatif est illégal, par voie d'exception de l'illégalité de la délibération n° 2017/S04/014 du 22 juin 2017, par laquelle le conseil de territoire de l'EPT « Boucle Nord-de-Seine » a adopté la modification du plan local d'urbanisme d'Argenteuil qui classe en zone UGP3 le terrain d'assiette du projet dès lors que :
    - il ne pouvait être procédé à ces changements par la procédure simplifiée de modification ;
    - la délibération méconnaît les dispositions de l'article L. 151-8 du code de l'urbanisme dès lors que les modifications ne sont pas cohérentes avec le projet d'aménagement et de développement durable ;
    - elle méconnaît les dispositions de l'article R. 151-2 du code de l'urbanisme dès lors que les modifications ne sont pas complémentaires de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « cœur de ville » ;
    - elle est incompatible avec le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;
    - elle ne tient pas compte du plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement ;
    - elle est entachée d'erreurs manifestes d'appréciation des règles de la zone UGP3 sur le coefficient d'emprise au sol et le stationnement ;
    - elle est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation du classement de la parcelle en zone UGP3 ;
  - il méconnaît les dispositions de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement ;
  - il est incompatible avec les OAP « Cœur de Ville » et « Les Berges de Seine » ;
  - il méconnaît l'article UGP3-3-2 du règlement du plan local d'urbanisme dès lors que les voies d'accès ne sont pas proportionnées à l'importance du projet et aux exigences de sécurité ;
  - il méconnaît l'article UGP3-6 du même règlement dès lors que certains bâtiments qui ne sont pas implantés à l'alignement des voies sont implantés à moins de 2 mètres de celles-ci ;
  - il méconnaît l'article UGP3-8 du même règlement sur les règles de distance entre les bâtiments ;
  - il méconnaît l'article UGP3-12 du même règlement dès lors que la société pétitionnaire ne justifie pas de l'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette, que le nombre de places dédiées aux restaurants, aux commerces et à la salle de spectacle est insuffisant, ainsi que celui de la superficie dédiée au stationnement des cycles et à sa localisation;
  - il méconnaît l'article UGP3-13 du même règlement relatif au coefficient de végétalisation des terrasses et au nombre d'arbres ;
  - il méconnaît le PPRI en ce qui concerne le risque inondation ;
  - il méconnaît l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme compte tenu des trois plans de prévention des risques applicables, de sa proximité avec une canalisation de transport de gaz, de sa proximité avec l'usine Safran, du risque d'inondation et de la pollution de l'air ;
  - il méconnaît l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme ;

- il méconnaît l'article L. 350-3 du code de l'environnement ;
- il méconnaît l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement.

Par des mémoires en défense enregistrés le 29 janvier 2024 et le 5 avril 2024, la société Fiminco, représentée par Me Lamorlette, avocat, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge des requérants la somme de 5 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que les requérants n'ont pas intérêt à agir et qu'en tout état de cause, les moyens ne sont pas fondés.

Par un mémoire en défense enregistré le 16 février 2024, la commune d'Argenteuil, représentée par Me Bluteau, avocat, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge solidaire des requérants la somme de 3 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que les requérants n'ont pas intérêt à agir et qu'en tout état de cause, les moyens ne sont pas fondés.

Par une lettre du 8 septembre 2023, l'avocat des requérants a été informé de ce que, en application de l'article R. 751-3 du code de justice administrative et en l'absence de réponse avant la clôture d'instruction, la décision sera uniquement adressée au premier dénommé, l'association Val-d'Oise Environnement.

Vu les autres pièces des dossiers.

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 Aventino,
- les conclusions de M. Frémont, rapporteur public,
- les observations de Me Farrugia, substituant Me Peru, pour l'association Val-d'Oise Environnement et autres, de Me Bluteau pour la commune d'Argenteuil, et de Me Lamorlette pour la société Fiminco.

Considérant ce qui suit :

1. Le maire d'Argenteuil a, par un arrêté du 26 novembre 2021, accordé à la société Fiminco un permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale un ensemble immobilier composé de plusieurs bâtiments comprenant des commerces, un cinéma, une salle de spectacle et 156 logements, pour une surface de plancher créée de 40 372 m<sup>2</sup> sur un terrain de 22 248 m<sup>2</sup> situé sur l'îlot Héloïse, à l'angle de l'avenue Gabriel Péri, accueillant une aire de stationnement bitumée, une salle de spectacle et des espaces verts. Par une première requête enregistrée sous le n° 23VE01170 l'association Val-d'Oise Environnement, l'association comité Jean Vilar, l'association environnement et cadre de vie à Argenteuil et Mme A... E..., demandent à la cour d'annuler cet arrêté. Par une deuxième requête enregistrée sous le n° 23VE01173

l'association Alternatib'Argenteuil, l'association de défense du cinéma indépendant des films d'auteurs et des salles d'art et d'essai, l'association « Asparagus-l'empreinte nature, l'association de protection et de sauvegarde de la Butte d'Orgemont et M. D... C... demandent à la cour d'annuler ce même permis.

2. Le maire d'Argenteuil a, par un arrêté du 14 février 2023, délivré à la société Fiminco un permis de construire modificatif portant sur la suppression du bâtiment C1 et la modification des gabarits des bâtiments, de la volumétrie, des façades, des places de stationnement, des accès ainsi que de la réduction à 154 du nombre de logements. Les requérants ont demandé l'annulation de ce permis de construire modificatif, d'une part, dans le cadre de leurs instances enregistrées sous les n° 23VE01170 et n° 23VE01173, et d'autre part, par une nouvelle requête distincte enregistrée sous le n° 23VE02090.

### **Sur l'étendue du litige et la jonction :**

3. Aux termes de l'article L. 600-5-2 du code de l'urbanisme : « *Lorsqu'un permis modificatif, une décision modificative ou une mesure de régularisation intervient au cours d'une instance portant sur un recours dirigé contre le permis de construire, de démolir ou d'aménager initialement délivré ou contre la décision de non-opposition à déclaration préalable initialement obtenue et que ce permis modificatif, cette décision modificative ou cette mesure de régularisation ont été communiqués aux parties à cette instance, la légalité de cet acte ne peut être contestée par les parties que dans le cadre de cette même instance* ».

4. Il résulte de ces dispositions que les parties à une instance portant sur un recours dirigé contre le permis de construire, de démolir ou d'aménager initialement délivré ou contre la décision de non-opposition à déclaration préalable initialement obtenue sont recevables à contester la légalité d'un permis modificatif, d'une décision modificative ou d'une mesure de régularisation intervenue au cours de cette instance, lorsqu'elle leur a été communiquée, tant que le juge n'a pas statué au fond, sans condition de forme ni de délai. Si cette contestation prend la forme d'un recours pour excès de pouvoir présenté devant la juridiction saisie de la décision initiale ou qui lui est transmis en application de l'article R. 351-3 du code de justice administrative, elle doit être regardée comme un mémoire produit dans l'instance en cours. La circonstance qu'elle ait été enregistrée comme une requête distincte est toutefois sans incidence sur la régularité du jugement ou de l'arrêt attaqué, dès lors qu'elle a été jointe à l'instance en cours pour y statuer par une même décision.

5. Il ressort des pièces du dossier que le projet litigieux a fait l'objet d'un arrêté de permis de construire, délivré à la société Fiminco le 26 novembre 2021, et d'un arrêté de permis de construire modificatif, délivré le 14 février 2023. D'une part, dans le cadre des instances n° 23VE01170 et n° 23VE01173, l'association Val-d'Oise Environnement et autres demandent à la cour d'annuler l'arrêté de permis de construire initial du 26 novembre 2021 et, conformément aux dispositions précitées de l'article L. 600-5-2 du code de l'urbanisme, l'arrêté de permis de construire modificatif du 14 février 2023. D'autre part, dans le cadre de l'instance n° 23VE02090, l'association Val-d'Oise Environnement et autres demandent à la cour d'annuler l'arrêté de permis de construire modificatif du 14 février 2023. Conformément à la règle jurisprudentielle rappelée au point précédent, il y a lieu d'attirer dans les instances n° 23VE01170 et n° 23VE01173 les conclusions de la requête n° 23VE02090 dirigées contre l'arrêté de permis modificatif du 14 février 2023, dès lors que cet arrêté a été communiqué dans ces deux premières instances. En outre, dès lors que les deux requêtes n° 23VE01170 et n° 23VE01173 portent sur un même projet immobilier et présentent à juger des questions identiques, il y a lieu de les joindre pour y statuer par un même arrêt.

### **Sur la recevabilité des requêtes :**

#### *S'agissant de l'intérêt à agir des requérants personnes physiques :*

6. Aux termes de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme : « *Une personne autre que l'Etat, 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.* ».

7. Il résulte de ces dispositions qu'il appartient, en particulier, 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. Eu égard à sa situation particulière, le voisin immédiat justifie, en principe, d'un intérêt à agir lorsqu'il fait état devant le juge, qui statue au vu de l'ensemble des pièces du dossier, d'éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction.

8. D'une part, il ressort des pièces du dossier et n'est pas contesté que Mme E..., propriétaire d'un appartement situé au 3<sup>ème</sup> étage d'une résidence du 13 place Georges Braque, n'est pas immédiatement voisine du terrain d'assiette du projet qui se situe à un peu plus de 200 mètres, à vol d'oiseau, de son bien. Nonobstant l'importance du projet en litige, portant sur plusieurs bâtiments, dont la hauteur s'échelonne jusqu'à environ 40 mètres, il ressort des pièces du dossier que plusieurs bâtiments de grande hauteur font en grande partie obstacle à sa visibilité depuis le 3<sup>ème</sup> étage de la résidence « Georges Braque » et que le cône de vue de Mme E... sur le projet ne sera pas affecté dès lors qu'il est d'ores et déjà fortement urbanisé. Si Mme E... fait état de la privation d'une jouissance de vue depuis le toit-terrasse de sa résidence, il ressort des pièces du dossier que, quand bien même elle serait accessible aux habitants de l'immeuble, cette toiture-terrasse constitue une partie commune de l'immeuble à usage technique et non un espace dont bénéficieraient ces derniers pour profiter de la vue. Mme E... ne justifie pas davantage qu'elle est affectée par les conditions de circulation des voies situées à proximité de son bien, ni dès lors d'une atteinte suffisamment certaine aux conditions de jouissance de son bien en raison de l'aggravation de ces conditions de circulation par la réalisation du projet. Enfin, ni la circonstance que Mme E... fréquenterait l'espace vert qui occupe une petite partie du terrain d'assiette, ni celle de ce que son bien est situé à proximité de la basilique Saint-Denis et de deux monuments historiques, ni de ce qu'elle est susceptible de subir les pollutions supplémentaires que le projet engendrerait ne sont de nature à affecter de manière suffisamment directe les conditions d'occupation, d'utilisation et de jouissance du bien lui appartenant. Mme E... ne justifie donc pas d'un intérêt lui donnant qualité pour demander l'annulation des arrêtés en cause. En conséquence,

la fin de non-recevoir opposée par la commune et la société pétitionnaire sur ce point doit être accueillie.

9. D'autre part, il ressort des pièces du dossier et n'est pas contesté que M. C..., propriétaire d'un appartement au sein d'une résidence située 4 place Georges Braque, n'est pas immédiatement voisin du terrain d'assiette du projet, qui se situe à un peu plus de 200 mètres, à vol d'oiseau, de son bien. Toutefois, M. C... justifie qu'il effectue les trajets pour se rendre de son domicile à son lieu de travail avec son véhicule et qu'il emprunte les voies d'accès au projet, et celles menant au parc de stationnement dans lequel la société pétitionnaire a, aux termes de l'arrêté de permis modificatif du 14 février 2023, obtenu une concession à long terme pour 336 places, alors qu'il est constant que ces voies et leurs carrefours sont saturés aux heures de pointe et les samedis. Il justifie dès lors d'une atteinte suffisamment certaine aux conditions de jouissance de son bien et partant d'un intérêt lui donnant qualité pour demander l'annulation des arrêtés en cause. En conséquence, la fin de non-recevoir opposée par la commune et la société pétitionnaire ne peut qu'être écartée sur ce point.

*S'agissant de l'intérêt et de la qualité à agir des associations :*

10. En premier lieu, aux termes de l'article L. 600-1-1 du code de l'urbanisme : « *Une association n'est recevable à agir contre une décision relative à l'occupation ou l'utilisation des sols que si le dépôt des statuts de l'association en préfecture est intervenu au moins un an avant l'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire* ». Il résulte de ces dispositions qu'une association n'est recevable à demander l'annulation pour excès de pouvoir d'une décision individuelle relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol que si elle a déposé ses statuts en préfecture au moins un an avant l'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire.

11. Il ressort des pièces du dossier que le comité Jean Vilar a déposé ses statuts en préfecture le 4 octobre 2017, postérieurement à la date à laquelle la demande de la société Fiminco a été affichée en mairie d'Argenteuil le 25 juillet 2017. Dès lors, la fin de non-recevoir opposée par la commune d'Argenteuil et la société pétitionnaire tirée de l'irrecevabilité de la requête présentée par cette association doit être accueillie.

12. En deuxième lieu, il ressort des statuts de l'association de défense du cinéma indépendant des films d'auteurs et des salles d'art et d'essai qu'elle a pour objet de : « *développer son action principale autour du cinéma municipal à Argenteuil et d'œuvrer au classement « Arts et Essai et Recherche » de ses salles* ». L'objet de cette association ne lui confère donc pas un intérêt à demander l'annulation des arrêtés de permis litigieux lesquels ne valent pas autorisation d'exploitation d'un établissement cinématographique.

13. En troisième lieu, l'association de protection et de sauvegarde de la Butte d'Orgemont s'est donné pour objet, aux termes de l'article 2 de ses statuts : « *la sauvegarde contre toutes nuisances ou atteintes à l'environnement, du site de la butte d'Orgemont, et la défense des intérêts et des qualités de la vie des habitants riverains* ». Il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet en litige est situé à plus de 2 kilomètres à vol d'oiseau de la Butte d'Orgemont. Dans ces conditions, eu égard à son objet statutaire ainsi qu'à la localisation du projet litigieux, l'association de protection et de sauvegarde de la Butte d'Orgemont ne justifie pas d'un intérêt suffisant pour demander l'annulation des arrêtés de permis de construire délivrés les 26 novembre 2021 et 14 février 2023. Par suite, il y a lieu d'accueillir la fin de non-recevoir opposée par la commune d'Argenteuil et la société Fiminco tirée de l'irrecevabilité de son recours.

14. En quatrième lieu, il ressort des pièces du dossier que l'association « Asparagus-l'empreinte nature » s'est donné pour objet, aux termes de l'article 1<sup>er</sup> de ses statuts,

« *l'éducation à l'environnement visant à construire le bien vivre de demain. Elle contribue à protéger l'environnement naturel et agit pour initier ou promouvoir des initiatives en faveur d'un développement durable et de l'emploi local. Elle promeut le partage des connaissances et des savoir-faire pour favoriser l'évolution des pratiques vers un plus grand respect de l'environnement. Des actions collectives relevant d'enjeux économiques, des formations et animations, des soutiens à l'élaboration de projets, à leur suivi, sont proposés pour atteindre ces objectifs* ». Quant à l'association Alternatib'Argenteuil, elle s'est donné pour objet, aux termes de l'article 2 de ses statuts : « *d'agir face à l'urgence écologique et climatique et de faire notre part pour transformer la société en un modèle plus soutenable et équitable.* » et « *sensibiliser tous les publics, au-delà du cercle des convaincus, aux initiatives alternatives permettant de faire face aux crises écologique, sociale et économique au niveau local, national et international ; - informer tous les publics aux enjeux de la crise écologique actuelle ; - s'inscrire dans un réseau d'acteurs et participer à le dynamiser ; - participer à ce que chacun se réapproprie les moyens de transformer la société vers un modèle soutenable ; - participer à engager la société dans son ensemble sur la voie d'une transition ; - communiquer autour des actions de l'association par tous moyens à sa disposition.* ». Compte tenu de la nature et de l'ampleur du projet autorisé, qui prévoit la création d'un ensemble immobilier de plus de 40 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher comportant des commerces, une salle de spectacle, un cinéma ainsi que 154 logements, il est susceptible de porter atteinte aux intérêts que ces deux associations entendent défendre. Dans ces conditions, eu égard à leur objet statutaire et à leur champ d'action au niveau local, les associations « Asparagus-l'empreinte nature » et Alternatib'Argenteuil justifient d'un intérêt suffisant pour demander l'annulation des arrêtés de permis de construire délivrés les 26 novembre 2021 et 14 février 2023. Par ailleurs, conformément à l'article 8 de ses statuts, le bureau de l'association Alternatib'Argenteuil a autorisé le 13 mai 2022, sa présidente à exercer un recours contre le projet en litige. Il ressort toutefois de l'article 7 des statuts de l'association « Asparagus-l'empreinte nature » que son président agit en justice au nom de l'association, en demande, avec l'autorisation du conseil, laquelle n'a pas été produite en dépit de la fin de non-recevoir opposée la société Fiminco sur ce point. Dès lors, les fins de non-recevoir opposées par la commune d'Argenteuil et la société Fiminco en défense tirées du défaut d'intérêt et de qualité pour agir de ces deux associations doit être écartée pour la seule association Alternatib'Argenteuil.

15. En cinquième et dernier lieu, il ressort d'une part de l'article 2 des statuts de l'association Val-d'Oise Environnement, régulièrement déclarée et titulaire d'un agrément départemental au titre de la protection de l'environnement, qu'elle a notamment pour objet « *de concourir à l'amélioration du cadre et de la qualité de la vie dans le département du Val-d'Oise* ». D'autre part, il ressort de l'article 2 des statuts de l'association environnement et cadre de vie à Argenteuil, qu'elle a notamment pour objet « *la réalisation et le suivi de projets pour l'amélioration de la vie au quotidien* » dans les quartiers d'Argenteuil notamment dans le domaine de l'environnement. Compte tenu de la nature et de l'ampleur du projet autorisé, qui prévoit la création d'un ensemble immobilier de plus de 40 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher comportant des commerces, une salle de spectacle, un cinéma ainsi que 154 logements, il est susceptible de modifier le cadre de vie et partant les intérêts défendus par ces deux associations à l'échelle de la commune comme du département. Par ailleurs, conformément à l'article 4 de ses statuts, lors de sa réunion du 15 mai 2022, le conseil d'administration de l'association Val-d'Oise Environnement a donné pouvoir à son président pour exercer un recours contre le projet en litige. Il ressort également de l'autorisation du bureau de l'association environnement et cadre de vie à Argenteuil du 15 mai 2022 qu'elle a autorisé, conformément à l'article 13 de ses statuts, son président à déposer un recours en son nom contre le projet en litige. Dès lors, les fins de non-recevoir opposées par la commune d'Argenteuil et la société Fiminco en défense tirées du défaut d'intérêt et de qualité pour agir de ces deux associations ne peuvent qu'être écartées.

**Sur les conclusions à fin d'annulation :**

En ce qui concerne les moyens communs à l'ensemble des arrêtés :

16. Lorsqu'un permis de construire a été délivré en méconnaissance des dispositions législatives ou réglementaires relatives à l'utilisation du sol ou sans que soient respectées des formes ou formalités préalables à la délivrance des permis de construire, l'illégalité qui en résulte peut être régularisée par la délivrance d'un permis modificatif dès lors que celui-ci assure le respect des règles de fond applicables au projet en cause, répond aux exigences de forme ou a été précédé de l'exécution régulière de la ou des formalités qui avaient été omises. Les irrégularités ainsi régularisées ne peuvent plus être utilement invoquées à l'appui d'un recours pour excès de pouvoir dirigé contre le permis initial.

S'agissant du défaut de qualité pour agir de la société pétitionnaire :

17. Aux termes de l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme : « *Les demandes de permis de construire (...) sont adressées par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposées à la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés : / a) Soit par le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux ; (...)* ». Il résulte de ces dispositions que, sous réserve de la fraude, le pétitionnaire qui fournit l'attestation prévue à l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme selon laquelle il remplit les conditions fixées par l'article R. 423-1 du même code doit être regardé comme ayant qualité pour présenter sa demande.

18. Il ressort des pièces du dossier, que les demandes de permis de construire ont été déposées par la société Fiminco et son représentant, M. F..., qui a attesté dans chacun des cas avoir « *qualité pour demander la présente autorisation* ». La circonstance que les requérants ont formé un recours en annulation dirigé contre la délibération du conseil municipal d'Argenteuil du 8 septembre 2021, qui prononce la désaffectation et le déclassement du terrain d'assiette du projet qui est l'objet des demandes, est sans incidence sur la possibilité pour la société pétitionnaire de déposer de telles demandes. Ainsi, le moyen tiré du défaut de qualité pour agir de la pétitionnaire sur un terrain qui appartiendrait toujours au domaine public de la commune d'Argenteuil doit être écarté.

S'agissant de l'incomplétude des dossiers de demande :

19. La circonstance que le dossier de demande de permis de construire ne comporterait pas l'ensemble des documents exigés par les dispositions du code de l'urbanisme, ou que les documents produits seraient insuffisants, imprécis ou comporteraient des inexactitudes, n'est susceptible d'entacher d'illégalité le permis de construire qui a été accordé que dans le cas où les omissions, inexactitudes ou insuffisances entachant le dossier ont été de nature à fausser l'appréciation portée par l'autorité administrative sur la conformité du projet à la réglementation applicable.

Quant à l'insuffisance et aux inexactitudes du projet architectural :

20. Aux termes de l'article R. 431-7 du code de l'urbanisme : « *Sont joints à la demande de permis de construire : (...) b) Le projet architectural défini par l'article L. 431-2 et comprenant les pièces mentionnées aux articles R. 431-8 à R. 431-12.* ». Aux termes de l'article R. 431-8 de ce code : « *Le projet architectural comprend une notice précisant : 1° L'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers*

*existants ; 2° Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet : a) l'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ; b) l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ; c) Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain ; d) Les matériaux et les couleurs des constructions ; e) Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer ; f) L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement. ».* L'article R. 431-9 de ce code prévoit : « *Le projet architectural comprend également un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions. (...) Lorsque le projet est situé dans une zone inondable délimitée par un plan de prévention des risques, les côtes du plan de masse sont rattachées au système altimétrique de référence de ce plan.* ». Enfin, aux termes de l'article R. 431-10 du même code : « *Le projet architectural comprend également : a) le plan des façades et des toitures (...); b) un plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain ; lorsque les travaux ont pour effet de modifier le profil du terrain, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur ; c) un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain ; d) deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible, dans le paysage lointain. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse.* ».

21. En premier lieu, il ressort de la notice architecturale des dossiers de permis de construire d'une trentaine de pages, que le terrain d'assiette y est précisément décrit tant dans sa dimension paysagère que patrimoniale. Elle mentionne la présence notamment d'un espace vert public situé à l'ouest de la parcelle, qui comporte 75 arbres. Cette notice est complétée par de nombreux plans, dont un plan de situation permettant d'identifier les immeubles, édifices historiques et bâtiments publics à proximité, tels que le conservatoire à rayonnement départemental, la chapelle Saint-Jean, la basilique Saint-Denys et les jardins de l'ancienne abbaye Notre-Dame. Le dossier comporte en outre un plan de masse des démolitions qui matérialise notamment l'aire de jeux, ainsi que les arbres présents. Cette notice est également illustrée de plusieurs planches photographiques permettant de compléter cette description. Il ressort par ailleurs de l'étude d'impact établie dans le cadre de l'autorisation environnementale, qui figure également au dossier de permis de construire, qu'elle décrit l'état actuel du site et du paysage environnant sur plusieurs pages, notamment l'espace vert précité avec un inventaire de la flore présente. Cette étude est illustrée de nombreuses vues aériennes et de photographies dont une qui représente l'aire de jeux pour enfants. Il en résulte que l'ensemble de ces documents a permis au service instructeur d'apprécier l'état initial du terrain et de ses abords, nonobstant la circonstance que le dossier de demande ne mentionne pas la présence des vestiges archéologiques de l'ancienne abbaye Notre-Dame, ni celle de la « fresque de l'homme du XXe siècle ».

22. En deuxième lieu, les dispositions précitées et suivantes du code de l'urbanisme, qui listent de façon limitative les pièces devant être jointes au dossier de demande de permis de construire, n'imposent ni de fournir une maquette du projet, ni des documents graphiques d'insertion depuis tous les bâtiments entourant le projet. Il ressort des pièces du dossier que la notice architecturale consacre de longs développements à la description du projet et à son insertion. Elle comporte des documents graphiques d'insertion depuis trois points de vue, suffisamment lointains, ainsi que de nombreux plans. L'étude d'impact précitée comporte également plusieurs autres vues d'insertion. Dans ces conditions, ces documents étaient suffisants pour mettre à même le service instructeur d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement.

23. En troisième lieu, contrairement à ce que soutiennent les requérants, les cotes des plans de masse, ainsi que des différents plans des niveaux et plans en coupe sont rattachées au système altimétrique de référence du plan de prévention des risques d'inondation de la Seine pour les communes d'Argenteuil et de Bezons, soit le système de référence NGF. En outre, si les plans de masse ne font pas apparaître les délimitations des zones de ce plan de prévention, ce qui n'est au demeurant pas exigé par les dispositions précitées et suivantes du code de l'urbanisme, les dossiers sont complétés d'une étude hydraulique qui comporte une carte des différentes zones délimitées sur le terrain d'assiette et à proximité. Il en résulte que l'ensemble de ces éléments a permis au service instructeur d'apprécier la situation du terrain d'assiette en zone inondable et ses conséquences sur les constructions projetées, ainsi que sur les accès depuis la route départementale 311.

24. En quatrième lieu, si certains des plans du dossier de permis de construire modificatif ne font pas apparaître le tracé complet des voies de liaison des véhicules particuliers entre le parc de stationnement du projet et la route départementale 311, il ressort du plan dédié aux aménagements de voirie, que sont représentées tant les voiries du projet que les voiries publiques à créer, de sorte que le service instructeur a pu apprécier les voies d'accès projetées.

25. En cinquième lieu, il ressort de la notice architecturale des dossiers de permis de construire, quand bien même elle présente une erreur de numérotation, qu'elle indique la superficie de chacune des terrasses projetées et la superficie végétalisée. Une telle coquille n'est dès lors pas de nature à avoir induit en erreur le service instructeur sur le coefficient de végétalisation prévu par le projet. S'il ressort de la notice explicative du calcul de végétalisation du dossier de permis de construire, qu'elle présente un écart de 11 m<sup>2</sup> sur l'indication de la surface des espaces de pleine terre avec celle du plan de masse paysager, cette erreur minime n'a pas été davantage de nature à fausser l'appréciation du service instructeur, alors que le règlement de la zone UGP3 du plan local d'urbanisme ne fixe aucune obligation en termes d'espaces de pleine terre. Si les requérants soutiennent également que la notice du permis de construire initial présente une contradiction sur la surface dédiée au stationnement des vélos, il ressort de cette même notice du dossier de permis de construire modificatif qu'elle a été corrigée sur ce point, de sorte que la surface dédiée au stationnement des cycles est de 221 m<sup>2</sup>. Il ressort également du formulaire CERFA du dossier de permis de construire modificatif que le nombre de logements projetés a été diminué à 154 logements, pour une surface de plancher de 10 100m<sup>2</sup>, et que si une erreur s'est glissée sur la surface de plancher au sein de la notice architecturale, le service instructeur a pu s'assurer de la réalité de celle-ci par la consultation des autres éléments au dossier et notamment les plans qui mentionnent cette même surface. Il en va de même de la mention dans le plan de masse paysager modificatif d'un bâtiment en R+8 compte tenu de l'ensemble des autres éléments au dossier concordant sur la hauteur en R+7. Si le dossier de permis de construire modificatif fait état d'un nombre d'arbres projetés incohérents, 296 ou 236 arbres dont les 12 préservés sur la petite centaine d'arbres existants, cette imprécision n'a pas été de nature à induire en erreur le service instructeur sur le respect des dispositions de l'article UGP3 13 qui n'impose que la plantation de 45 arbres et alors que figurent aux dossiers un plan de masse paysager, ainsi que dans le dossier de permis de construire modificatif, un relevé topographique et un plan de repérage de conservation des arbres existants et abattus, quand bien même la matérialisation d'un arbre sur le plan de conservation serait à quelques mètres de son emplacement réel. De même, la typologie des arbres en quatre ou trois catégories dans le dossier de permis de construire modificatif est sans incidence, alors que le plan de masse paysager et l'annexe dédiée au décompte des arbres ont permis au service instructeur d'évaluer la localisation, le type d'arbres et les conditions de leur plantation, en pleine terre ou non. Enfin, il ressort en outre du formulaire CERFA spécifique permettant de vérifier la conformité des établissements recevant du public aux règles d'accessibilité et de sécurité contre l'incendie et de la panique qu'il fait état, s'agissant de la salle de spectacle, d'un effectif maximum susceptible

d'être admis même temporairement par niveau suivant le calcul défini par les textes applicables à la sécurité incendie. Dès lors, les requérants ne justifient pas que le chiffre qu'il mentionne serait incohérent avec les mentions de la notice paysagère qui portent sur le nombre de places assises de la salle. A ce titre, la circonstance que l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAé) ferait état d'un chiffre erroné est sans incidence.

26. Il résulte de ce qui précède que le moyen tiré de l'insuffisance et des inexactitudes des pièces du projet architectural doit être écarté dans toutes ses branches.

*Quant aux autres pièces manquantes :*

27. En premier lieu, le moyen des requérants tiré de ce que le dossier de demande ne comporte pas « les éléments requis » concernant la prise en compte de la situation du terrain dans le périmètre d'exposition à des bris de vitre par surpression du fait de la présence de l'usine SAFRAN située à Gennevilliers sur l'autre rive de la Seine n'est pas assorti des précisions suffisantes pour permettre d'en apprécier le bienfondé.

28. En deuxième lieu, aux termes de l'article R. 431-13 du même code : « *Lorsque le projet de construction porte sur une dépendance du domaine public, le dossier joint à la demande de permis de construire comporte une pièce exprimant l'accord du gestionnaire du domaine pour engager la procédure d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public* ». Il résulte de ces dispositions que, lorsqu'un projet de construction comprend des éléments en surplomb du domaine public, le dossier de demande de permis de construire doit comporter une pièce exprimant l'accord du gestionnaire du domaine public pour engager la procédure d'autorisation d'occupation temporaire de ce domaine. La circonstance que ces éléments en surplomb sont réguliers est sans incidence sur la nécessité de produire l'accord précité.

29. Il ressort des pièces du dossier, d'une part, qu'il est constant que le projet, tant dans sa version autorisée par le permis de construire initial, que dans sa version révisée par le permis de construire modificatif, prévoit des balcons en surplomb sur le boulevard Héloïse, qui est une voie communale. S'il est également constant qu'aucune pièce matérialisant expressément l'accord du gestionnaire du boulevard Héloïse n'était jointe au dossier de permis de construire initial, ni au dossier de permis de construire modificatif déposé par la société pétitionnaire, il ressort de l'avis de la direction de l'espace public du 28 juin 2022, émis durant la phase d'instruction du dossier et annexé à l'arrêté de permis de construire modificatif du 14 février 2023, qu'il indique « *Permission de voirie pour création de bateau, saillies sur le domaine public ou autres occupations - Votre dossier doit comporter une autorisation d'occupation du domaine public. Cette pièce est obligatoire à l'obtention de votre demande. Pour l'obtenir, vous devez faire une demande auprès du service administratif (...)* ». L'arrêté du 14 février 2023 comprend en outre dans son dispositif un article 8 ainsi rédigé : « *L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que les prescriptions émises par la direction de l'espace public, dont photocopie ci-jointe, devront être strictement respectées. Permission de voirie pour création de bateau, saillies sur le domaine public ou autres occupations. Le dossier doit faire l'objet d'une demande d'autorisation à faire auprès du service administratif (arretes@ville-argenteuil.fr). (...)* ». Il en résulte que le dossier annexé à l'arrêté précité doit être regardé comme comportant l'expression de l'accord du gestionnaire du domaine public communal pour engager la procédure d'autorisation d'occupation temporaire de ce domaine. Par suite, cette branche du moyen tiré de la méconnaissance de l'article R. 431-13 du code de l'urbanisme doit être écartée.

30. D'autre part, si le dossier de demande indique que les accès projetés au terrain d'assiette depuis le boulevard Héloïse et la route départementale 311 nécessitent des aménagements de ces voies publiques, cette circonstance est sans incidence sur l'application des dispositions précitées de l'article R. 431-13 du code de l'urbanisme. Ce moyen ne peut donc qu'être écarté dans sa seconde branche.

31. En troisième lieu, aux termes de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme dans sa version applicable : « *Le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, selon les cas : (...) k) Dans le cas d'un projet de construction ou extension d'un établissement recevant du public de plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur à proximité d'une canalisation de transport, dans la zone de dangers définie au premier tiret du b de l'article R. 555-30 du code de l'environnement, l'analyse de compatibilité du projet avec la canalisation du point de vue de la sécurité des personnes prévue à l'article R. 555-31 du même code ; (...)* ».

32. La société pétitionnaire produit un formulaire d'analyse de compatibilité du projet avec la canalisation de transport de gaz située à proximité du projet, ayant reçu l'avis favorable du transporteur le 22 octobre 2021, dont il n'est pas contesté qu'il a été joint au dossier de permis de construire modificatif. En outre, le dossier de demande de permis de construire modificatif comporte également une pièce numérotée PC4b « note technique et environnementale » qui fait un état exhaustif, plan à l'appui, des canalisations de gaz présentes, de celles qui seront supprimées, créées et notamment d'une canalisation existante au niveau des berges de la Seine, pour laquelle le pétitionnaire devra mettre en œuvre « des protections physiques sur 274ml au-dessus de cette canalisation ». Il en résulte que le moyen tiré de l'insuffisance du dossier sur ce point est devenu inopérant.

*S'agissant de l'insuffisance de l'étude d'impact :*

33. Aux termes de l'article R. 122-5 du code de l'environnement : « *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 : (...)* 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, entre autres : a) De la construction et de l'existence du projet, y compris, le cas échéant, des travaux de démolition ; b) De l'utilisation des ressources naturelles, en particulier les terres, le sol, l'eau et la biodiversité, en tenant compte, dans la mesure du possible, de la disponibilité durable de ces ressources ; c) De l'émission de polluants, du bruit, de la vibration, de la lumière, la chaleur et la radiation, de la création de nuisances et de l'élimination et la valorisation des*

déchets ; d) Des risques pour la santé humaine, pour le patrimoine culturel ou pour l'environnement ; e) Du cumul des incidences avec d'autres projets existants ou approuvés, en tenant compte le cas échéant des problèmes environnementaux relatifs à l'utilisation des ressources naturelles et des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement susceptibles d'être touchées. Les projets existants sont ceux qui, lors du dépôt du dossier de demande comprenant l'étude d'impact, ont été réalisés. Les projets approuvés sont ceux qui, lors du dépôt du dossier de demande comprenant l'étude d'impact, ont fait l'objet d'une décision leur permettant d'être réalisés. Sont compris, en outre, les projets qui, lors du dépôt du dossier de demande comprenant l'étude d'impact : – ont fait l'objet d'une étude d'incidence environnementale au titre de l'article R. 181-14 et d'une consultation du public ; – ont fait l'objet d'une évaluation environnementale au titre du présent code et pour lesquels un avis de l'autorité environnementale a été rendu public. (...) La description des éventuelles incidences notables sur les facteurs mentionnés au III de l'article L. 122-1 porte sur les effets directs et, le cas échéant, sur les effets indirects secondaires, cumulatifs, transfrontaliers, à court, moyen et long termes, permanents et temporaires, positifs et négatifs du projet ; 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 ; (...). ».

34. 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 aux difficultés de circulation et aux pollutions associées :*

35. Il résulte tant du résumé non technique de l'étude d'impact, que de l'étude d'impact elle-même, qu'ils analysent les impacts du projet sur la circulation des voies d'accès au terrain d'assiette du projet. Une annexe à l'étude d'impact, de 60 pages environ, y est plus spécifiquement consacrée. Dans cette annexe, figurent des indicateurs et tableaux précis de la situation existante, de l'évaluation des flux supplémentaires engendrés par chaque composante du programme, ainsi que de l'évaluation des flux prévisionnels. Cette étude conclut à un accroissement modéré de circulation le soir en semaine et plus importante le samedi et propose des scénarios d'aménagement des voies permettant d'améliorer la situation et d'absorber les nouveaux flux. En outre, cette étude d'impact, ainsi qu'une autre annexe intitulée « air et santé » recensent et quantifient les sources des émissions atmosphériques, ainsi que leur accroissement prévisible par les besoins de déplacements engendrés par le projet. Ces documents, qui précisent que la qualité de l'air au sein même du projet peut être qualifiée de « moyenne » à « médiocre », que les concentrations des polluants ne varieront pas de manière significative, et qui concluent que la hausse du trafic consécutive à l'aménagement du Pôle Héloïse ne va pas entraîner de dégradation de la qualité de l'air de la zone, comportent des éléments d'information suffisants au regard des exigences de l'article R. 122-5 du code de l'environnement précité.

*Quant à la justification du choix du site :*

36. 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, pour des motifs liés à la politique publique de la ville, l'implantation du projet dans ce secteur étant identifiée dans les orientations d'aménagement et de programmation comme un des principaux lieux à conforter pour renforcer l'attractivité et l'identité de la commune d'Argenteuil, relier le centre-ville aux berges de Seine et accueillir une offre de loisirs et de commerces.

*Quant à la solution d'approvisionnement en énergie :*

37. Si les requérants indiquent que « la solution d'approvisionnement en énergie du projet n'est pas justifiée sur la base de critères économiques et environnementaux. », cette branche du moyen n'est pas assortie des précisions suffisantes pour en apprécier le bien-fondé.

*Quant aux effets cumulés du projet avec d'autres projets existants :*

38. Il ressort des pièces du dossier que la demande d'autorisation comprenant l'étude d'impact a été déposée en préfecture le 11 décembre 2017. L'étude d'impact comporte un tableau qui recense les sept projets existants ou approuvés, à cette date, dont celui de la zone d'aménagement concerté de l'Arc sportif à Colombes, et analyse le cumul des incidences avec ces projets. L'étude d'impact comme les annexes citées au point 35 indiquent notamment que les effets cumulés des impacts du projet sur les voies adjacentes avec d'autres projets en cours seront négligeables, dès lors qu'ils ne sont pas situés à proximité immédiate du lieu d'implantation du projet. Enfin, il ne ressort pas des pièces du dossier que les projets « Porte Saint Germain – Berges de Seine », « ensemble immobilier de la Tour Billy » et « ensemble immobilier – îlot Ferme de Spahi », dont se prévalent les requérants, aient fait l'objet d'une étude d'incidence environnementale et d'une enquête publique ou d'une évaluation environnementale à la date précitée du dépôt de l'étude d'impact.

39. Il résulte de ce qui précède que le moyen tiré de l'insuffisance de l'étude d'impact doit être écarté dans toutes ses branches.

*S'agissant de l'exception d'illégalité de la délibération du 22 juin 2017 approuvant la modification du plan local d'urbanisme relative à la création d'une zone UGP3 :*

*Quant à la procédure de modification :*

40. Aux termes de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme : « *Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide : (...) 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. (...).* ».

41. Il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette classé dans la nouvelle zone UGP3 du plan local d'urbanisme modifié est situé en zone inondable. Il est toutefois classé en zone bleue du plan de prévention des risques inondations de la Seine, correspondant à la « zone exposée à des risques moindres en termes de fréquence et de hauteur d'eau (en règles générale

moins d'un mètre lors des crues de référence) » où les constructions sont autorisées. Si la nouvelle zone UGP3 permet une densification des constructions en son sein, elle était déjà classée en zone urbaine UA correspondant au centre-ville. Dans ces conditions, la modification approuvée par la délibération du 22 juin 2017 n'est pas, par elle-même, susceptible de créer de graves risques de nuisance au sens des dispositions précitées. En outre, la circonstance que le règlement de la zone fixe des règles moins contraignantes en ce qui concerne les espaces verts et les plantations, ne constitue pas davantage une réduction d'une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels au sens de ces mêmes dispositions. Dès lors, le moyen tiré de ce que la modification du plan local d'urbanisme ne pouvait être adopté selon la procédure de modification et nécessitait une procédure de révision ne peut qu'être écarté.

*Quant à l'incohérence entre le règlement modifié du plan local d'urbanisme et le projet d'aménagement et de développement durables de la commune :*

42. Aux termes de l'article L. 151-8 du code de l'urbanisme : « *Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3* ».

43. Il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle du territoire couvert par le document d'urbanisme, si le règlement ne contrarie pas les orientations générales et objectifs que les auteurs du document ont définis dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), compte tenu de leur degré de précision. Par suite, l'inadéquation d'une disposition du règlement du plan local d'urbanisme à une orientation ou à un objectif du PADD ne suffit pas nécessairement, compte tenu de l'existence d'autres orientations ou objectifs au sein de ce projet, à caractériser une incohérence entre ce règlement et ce projet.

44. En l'espèce, d'une part, le PADD du plan local d'urbanisme d'Argenteuil qualifie les berges de Seine de « *poumon vert* », insiste sur le respect d'une « *topographie sensible* » de ces berges et fixe comme objectif un réaménagement doux des berges et de B... 311. Toutefois, les modifications approuvées par la délibération du 22 juin 2017 n'affectent pas le zonage de ces berges qui restent en zone naturelle. Ces modifications, qui permettent une densification de l'îlot Héloïse séparé des berges de Seine par B... 311, ne sont pas davantage incohérentes avec la possibilité de réaménager celles-ci et B... 311 notamment pour y développer des modes de circulation douce. D'autre part, le PADD prévoit un objectif de développement urbain devant « *mettre en valeur le territoire communal en respectant son identité et celle de ces quartiers* ». Contrairement à ce que soutiennent les requérants, l'identité de l'îlot Héloïse ne correspond pas aux toiles bucoliques peintes par les impressionnistes et en particulier Claude Monet. Le nouveau secteur UGP3 était déjà classé en zone UA et largement urbanisé. Le règlement modifié du plan local d'urbanisme de la commune d'Argenteuil définit cette zone UGP3 comme une « *zone urbaine mixte dont la vocation dominante est l'accueil d'activités de loisirs, de commerces et de restauration* » et précise que « *l'implantation de logements et d'équipements y est également autorisée* » alors que l'axe II du PADD intitulé « *cohésion et équilibre* » fixe également comme orientation de « *concevoir la Seine comme une façade urbaine et développer l'influence du fleuve dans la ville – La Seine pourra progressivement devenir la principale façade urbaine d'Argenteuil ce qui exigera une attention particulière sur la qualité paysagère et architecturale des nouveaux développements (...)* ». Le moyen tiré du défaut de cohérence entre le PADD et le règlement modifié ne peut donc qu'être écarté. Enfin, les requérants ne peuvent utilement soutenir que le règlement de la zone UGP3 serait également incohérent avec les orientations du projet de PADD du futur PLU intercommunal.

*Quant à la complémentarité entre le règlement modifié du plan local d'urbanisme et l'orientation d'aménagement et de programmation « cœur de ville » :*

45. Aux termes de l'article R. 151-2 du code de l'urbanisme : « *Le rapport de présentation comporte les justifications de : (...) 2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement (...) 3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ; (...)* ».

46. En l'espèce, il ressort des pièces du dossier que l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Cœur de Ville » du plan local d'urbanisme prévoit que : « *L'ancienne île d'Argenteuil, notamment sa partie comprise entre le pont d'Argenteuil et le futur musée de ville, correspond à la seconde zone d'étude. Plusieurs problématiques s'inscrivent dans l'aménagement de ce secteur : entrée de ville, perspectives vers la Seine, ouverture vers le fleuve, échanges entre le pont d'Argenteuil et la voie sur berges (RD 311), aménagement cohérent de l'ensemble de l'île d'Argenteuil, participation à la dynamisation du cœur de ville... Cet emplacement pourrait être dévoué aux loisirs et aux activités commerciales* ». Contrairement à ce que soutiennent les requérants, en fixant des règles de hauteur et une emprise au sol permettant le développement d'un projet de grande ampleur, le règlement de la zone UGP3, qui ainsi qu'il a été dit, est défini comme une « zone urbaine mixte dont la vocation dominante est l'accueil d'activités de loisirs, de commerces et de restauration », est complémentaire avec l'OAP précitée.

*Quant à la compatibilité du règlement modifié du plan local d'urbanisme avec le schéma directeur de la région Ile-de-France :*

47. Aux termes de l'article L. 131-1 du code de l'urbanisme : « *Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 sont compatibles avec : (...) 3° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1 (...)* ». Aux termes de l'article L. 131-4 de ce code : « *Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec : 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ; (...)* ». Aux termes de l'article L. 131-6 de ce code : « *En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles avec les dispositions mentionnées au 1° et avec les documents énumérés aux 2° à 16° de l'article L. 131-1. (...)* ».

48. Il résulte des articles L. 123-1, L. 123-3 et L. 123-5 du code de l'urbanisme qu'au sein de la région d'Ile-de-France les schémas de cohérence territoriale (SCoT) et, en leur absence, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont soumis à une obligation de compatibilité avec le schéma directeur de cette région (SDRIF). Pour apprécier cette compatibilité, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle du territoire pertinent pour prendre en compte les prescriptions du schéma directeur de la région, si le SCoT ou, en son absence, le PLU, le document en tenant lieu ou la carte communale ne contrarie pas les objectifs et les orientations d'aménagement et de développement fixés par le schéma, compte tenu du degré de précision des orientations adoptées, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque orientation ou objectif particulier.

49. D'une part, il est constant que la commune d'Argenteuil n'est pas couverte par un SCOT. D'autre part, il ressort de la carte de destination générale du SDRIF que la zone UGP3 est située à la fois dans un secteur où sont présents des espaces verts et de loisirs et un quartier à densifier à proximité d'une gare. Les orientations réglementaires du SDRIF exposent en effet, à propos de la carte de destination générale des différentes parties du territoire, que : « *Cette carte*

*indique les vocations des espaces concernés, telles qu'elles résultent des caractéristiques de l'espace en cause et des orientations réglementaires auxquelles elle est étroitement subordonnée, sans que cette représentation puisse être précise eu égard à l'échelle de la carte. Il appartient donc aux documents d'urbanisme locaux de préciser les limites des espaces identifiés, ainsi que celles des éléments représentés symboliquement sur cette carte, dans le respect des principes de subsidiarité et de compatibilité* ». Ainsi, en vertu de ces dispositions et de celles ci-dessus rappelées du code de l'urbanisme, dont il résulte que les plans locaux d'urbanisme sont soumis à une obligation de compatibilité avec le SDRIF, et non de conformité à celui-ci, la commune d'Argenteuil disposait d'une marge d'appréciation dans la délimitation de sa zone UGP3. En outre, quand bien même le site en cause pourrait être considéré comme constitué d'espaces verts au sens du SDRIF et si ce document prévoit de « *pérenniser la vocation des espaces verts publics existants* », que « *les espaces verts et les espaces de loisirs non cartographiés doivent être intégrés dans les politiques d'aménagement du secteur dans lequel ils se situent et ne peuvent changer de vocation que sous réserve de compensation* » et que « *des emprises foncières sont à réserver dans les zones carencées en espaces verts* », il encourage également le « *développement urbain par la densification des espaces déjà urbanisés* » et tend à « *favoriser la mutabilité des terrains et la densification des constructions dans les tissus urbains existants (...), favoriser le développement de grandes opérations en zones urbaines* » et à « *renforcer la mixité des fonctions* ». Dans ces conditions, et alors que le secteur que recouvre la zone UGP3 est déjà urbanisé et comporte un espace vert de très faible taille à l'échelle du territoire de la commune, le moyen doit être écarté.

*Quant à la compatibilité du règlement modifié du plan local d'urbanisme avec le plan climat-air-énergie territorial :*

50. Aux termes de l'article L. 131-5 du code de l'urbanisme applicable : « *Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement et les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière.* ».

51. Il ressort des pièces du dossier que la commune d'Argenteuil est couverte par un plan climat-air-énergie adopté le 17 décembre 2015. Ces objectifs sont de limiter l'impact du territoire sur le climat et de réduire sa vulnérabilité face au changement climatique. Les priorités du plan sont les suivantes : favoriser les déplacements propres, accompagner la maîtrise d'énergie des bâtiments, encourager le développement de modes de consommation moins émetteurs en gaz à effet de serre et anticiper l'adaptation au changement climatique. Au titre de la première priorité, le plan prévoit le développement d'une offre résidentielle articulée avec l'offre de transports en commun et les centralités de quartier et de participer à la réduction des nuisances liées aux conditions d'usage des véhicules motorisés. Au titre de la dernière priorité, le plan indique comme action de « *préserver les espaces verts et naturels dans le PLU pour limiter les effets îlot de chaleur et maintenir les liaisons et continuités écologiques* ». Il en résulte qu'il n'est pas établi qu'en classant en zone urbaine UGP3 une partie de l'îlot Héloïse déjà classé en zone urbaine et en grande partie imperméabilisée, alors que le règlement de la zone UGP3 prévoit la végétalisation d'au moins 70% de la superficie des terrasses non accessibles, la végétalisation d'au moins 30% des terrasses accessibles avec un minimum de 40 cm de terre végétale et l'implantation d'un arbre minimum pour 500 m<sup>2</sup> de terrain, les auteurs du plan local d'urbanisme n'ont pas pris en compte l'objectif d'anticiper l'adaptation au changement climatique et ces actions associées. Ensuite, les requérants n'établissent pas davantage que les modifications apportées au plan local d'urbanisme par la création de cette zone UGP3 et du règlement associé en matière de stationnement n'ont pas pris en compte l'incitation à l'usage des transports en commun et les déplacements de proximité du plan climat-air-énergie, alors que la zone se situe en cœur de ville, à proximité des transports en commun et que le règlement prévoit des règles contraignantes pour le stationnement des cycles.

En outre, la zone UGP3 définie comme une « zone urbaine mixte dont la vocation dominante est l'accueil d'activités de loisirs, de commerces et de restauration » prend ainsi en compte les actions d'accompagnement et de redynamisation des commerces de proximité. Enfin, les modifications apportées au plan local d'urbanisme par la création de cette zone UGP3 et du règlement associé n'ont pas, par elles-mêmes, d'effet direct sur l'augmentation des nuisances ni sur le risque d'inondation.

*Quant au classement du terrain d'assiette en zone UGP3 :*

52. Aux termes de l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme : « Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

53. Il appartient aux auteurs du plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction. Leur appréciation sur ces différents points ne peut être censurée par le juge administratif que dans le cas où elle se révèle entachée d'une erreur manifeste ou s'appuie sur des faits matériellement inexacts.

54. Ainsi qu'il a été dit, il ressort du rapport de présentation de la modification en litige que la zone UGP3 est définie comme étant une : « zone urbaine mixte dont la vocation dominante est l'accueil d'activités de loisirs, de commerces et de restauration ». Il est précisé que « l'implantation de logements et d'équipements y est également autorisée ». Le rapport de présentation du plan local d'urbanisme et les orientations d'aménagement et de programmation identifient l'île Héloïse comme faisant partie du cœur de ville et la distingue des berges de Seine, classées en zone N. Il ressort des pièces du dossier que cette zone est située en entrée de ville de la commune d'Argenteuil à proximité immédiate de son centre-ville et est desservie par des transports en commun. Si elle longe les berges de Seine sur sa limite sud, elle en est séparée par B... 311. L'intérêt environnemental des berges de Seines ne peut dès lors pas être affecté par ce classement, alors qu'au demeurant la zone était déjà en zone urbaine et en grande partie urbanisée en raison de la présence d'une salle de spectacle et d'une aire de stationnement bitumée. Si l'île Héloïse est située pour partie en zone inondable, elle est classée en zone bleue du PPRI, qui est la moins contraignante et dans laquelle les constructions ne sont pas interdites sous réserve de prescriptions. Le règlement prévoit en outre à son article UGP3 2 des mesures afin notamment de limiter les effets des futures constructions sur le risque d'inondation. Si les requérants font état de ce que les plans de prévention des risques seraient obsolètes et insuffisamment contraignants, ils n'établissent pas que ce site ne peut manifestement pas être classé dans cette zone ainsi réglementée. Il en résulte que les auteurs du plan local d'urbanisme modifié n'ont pas entaché le classement de ce site en zone UGP3 d'erreur manifeste d'appréciation.

*Quant aux règles de stationnement applicables à la zone UGP3 :*

55. Aux termes de l'article L. 151-32 du code de l'urbanisme : « Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation. »

56. En prévoyant à son article UGP3-12 que dans le cadre d'une opération d'ensemble d'au moins 20 000 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher, à vocation de commerces, cinémas et restaurants, le nombre total de places de stationnement automobile et deux ou trois roues motorisés sera pondéré par un coefficient de foisonnement de 40%, les auteurs du plan local d'urbanisme n'ont pas entaché leur modification d'une erreur manifeste, alors que la zone sur laquelle ces dispositions s'appliquent se situe en centre-ville à proximité des transports en commun et que les usagers des commerces, des restaurants et du cinéma ne fréquenteront pas les lieux nécessairement aux mêmes horaires, quand bien même une étude montrerait que les cinémas sont principalement fréquentés entre 13h et 19h, et alors que cette même étude indique que ce sont les séances de proximité qui sont privilégiées. Par ailleurs, la circonstance que l'aire de stationnement présente sur la zone, dont il est constant qu'elle est utilisée pour du stationnement résidentiel, soit parfois saturée ne permet pas d'établir que ce coefficient serait manifestement inadapté, dès lors qu'il ressort par ailleurs des pièces du dossier que d'autres parkings publics situés en dehors de la zone mais à proximité sont sous-utilisés.

57. Il résulte de l'ensemble de ce qui précède que le moyen tiré de l'exception d'illégalité du plan local d'urbanisme d'Argenteuil doit être écarté dans toutes ses branches et que les permis de construire en litige n'ont pas été délivrés sur le fondement d'un règlement du plan local d'urbanisme illégal.

S'agissant de la compatibilité du projet avec les OAP :

58. Aux termes de l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme : « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.* »

59. Il résulte de ces dispositions qu'une autorisation d'urbanisme ne peut être légalement délivrée si les travaux qu'elle prévoit sont incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme et, en particulier, en contrarient les objectifs. Cette compatibilité doit s'apprécier au regard des caractéristiques concrètes du projet et du degré de précision de l'orientation d'aménagement et de programmation.

60. En premier lieu, l'OAP « *Berges de Seine* » du plan local d'urbanisme d'Argenteuil a notamment pour objectif de « *limiter la coupure entre la ville et le fleuve* », ce qui « *implique non seulement de créer de nouvelles perméabilités piétonnes entre l'espace urbain et les berges, mais aussi d'en assurer la sécurité et l'attractivité* ». Elle identifie à ce titre des voies de circulations douces notamment le long du boulevard Héloïse. Toutefois, ni la circonstance que le projet prévoit des accès véhicules depuis le boulevard Héloïse, ni celle que ce boulevard doit être élargi et sa circulation ainsi augmentée, ne contrarie la volonté de la commune de créer sur ce boulevard une voie de circulation douce.

61. En second lieu, l'OAP « *Cœur de Ville* » du plan local d'urbanisme d'Argenteuil a notamment pour objectif de « *diversifier l'offre de logements* » et d'aménager les secteurs stratégiques du centre-ville, dont l'île d'Argenteuil qui est mentionnée comme secteur d'étude. Plus précisément, le PLU indique que : « *(...) Plusieurs problématiques s'inscrivent dans ce secteur : entrée de ville, perspectives vers la Seine, ouverture vers le fleuve, échangeant entre le pont d'Argenteuil et les voies sur berges (RD 311), aménagement cohérent de l'ensemble de l'île d'Argenteuil, participation à la dynamisation du cœur de ville... Cet emplacement pourrait être*

*dévoués aux loisirs et aux activités commerciales* ». Il ressort des pièces du dossier que les arrêtés en litige autorisent la construction d'un centre commercial, d'un cinéma et d'une salle de spectacle. Dès lors, la circonstance qu'ils autorisent également la construction d'environ 150 logements n'a pas pour effet de rendre incompatible le projet avec les dispositions précitées de cette OAP sur la destination du secteur d'étude de l'île d'Argenteuil, au demeurant rédigées au conditionnel.

*S'agissant de la méconnaissance du règlement du plan local d'urbanisme :*

62. En premier lieu, aux termes de l'article UGP3-3 du règlement du plan local d'urbanisme : « 3-2 *Tout terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont proportionnées à l'importance de l'occupation du sol envisagée et aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, et du ramassage des ordures ménagères. (...)* ».

63. Il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet est accessible par le boulevard Héloïse, d'une largeur de 25 mètres, l'avenue Gabriel Péri, puis le pont d'Argenteuil, et B... 311. Le plan d'accès du permis de construire initial prévoyait l'édification d'une part, d'un parking public en sous-sol, sur deux niveaux, accessible depuis le boulevard Héloïse, puis l'impasse Marcel Cerdan, et B... 311, d'un parking dédié aux logements en superstructure R+2 et 3 accessible depuis le même accès boulevard Héloïse puis impasse Marcel Cerdan et, enfin, d'un espace livraison accessible depuis B... 311. D'une part, la circonstance que B... 311 qui dessert le parking dédié au commerce et l'espace livraison soit inondable n'est pas de nature à créer un risque pour les usagers, dès lors qu'en cas de risque d'inondation son accès sera empêché. D'autre part, la notice architecturale indique que : « *L'accès livraison de ces surfaces commerciales se fait uniquement depuis la RD311, via la future contre-allée de la RD311. Une voirie spécifique se dédouble et offre ainsi l'accès à une zone contrôlée permettant aux véhicules de manœuvrer, de stationner et d'effectuer les livraisons au niveau du quai notamment* ». La circonstance que cette contre-allée croise une autre route n'est pas à elle-seule de nature à démontrer une particulière dangerosité. Enfin, s'il est constant que ces voies et leurs carrefours sont saturés aux heures de pointe le matin et le soir ainsi que le samedi, il ressort de l'étude de trafic du 4 septembre 2018, qu'après avoir évalué les flux engendrés par le projet et leur provenance compte tenu pour les commerces et cinéma de la population des sous-zones de chalandise et de la présence d'équipements similaires existants dans la zone et pour les logements des données de mobilités pour les déplacements domicile-travail sur la commune d'Argenteuil, elle estime une augmentation du trafic journalier moyen comprise sur les trois voies précitées entre 1,6% et 15,8% selon les tronçons. L'étude l'impact conclut qu'une fois divers aménagements effectués, ces flux engendrés resteront limités et ne conduiront pas à épuiser les capacités routières des différents carrefours. Ces aménagements consistent en la création d'une voie d'accès depuis B... 311, de surlargeurs sur le boulevard Héloïse et l'adaptation des temps de cycle des feux. Il ressort des pièces du dossier qu'à l'appui de sa demande, la société Fiminco a produit un courrier du 11 juillet 2017 du maire d'Argenteuil donnant son accord à la réalisation d'aménagements du boulevard Héloïse, qui est une voie communale, ainsi qu'un courrier du département du Val-d'Oise du 11 juillet 2017 donnant également son accord à la réalisation des aménagements routiers nécessaires à la réalisation du projet et garantissant la sécurisation des accès routiers en prenant note de leur financement par la société Fiminco. En tout état de cause, il ressort du dossier de permis de construire modificatif que les parkings situés sur le terrain d'assiette ont été réduits de près de moitié de leur capacité et que les places soustraites sont reportées dans des parkings situés à proximité mais desservis par d'autres voies. S'agissant de la rue E. Bray qui desservira, aux termes du projet modifié, le parc de stationnement public dans lequel sont concédées des places de stationnement, la photographie produite par les requérants eux-mêmes permet d'établir qu'elle est proportionnée au flux de véhicules prévu. Ni la circonstance qu'elle soit encombrée le jour du

marché, ni celle que cette aire de stationnement soit accessible pour les piétons par des escaliers n'est de nature à justifier une méconnaissance des dispositions précitées. Ainsi, ce report couplé à un jalonnement dynamique est de nature à diminuer la congestion des axes précitées. Les résultats de l'analyse de trafic réalisée en septembre 2022, sur la base du nouveau projet, font ressortir un effet limité sur les conditions d'accès à la zone et une faible dégradation du fonctionnement des carrefours structurants. De même, l'étude constate que l'ajout d'une bretelle sur B... 311 et sur le boulevard Héloïse n'aura pas d'incidence majeure sur les conditions de circulation. Enfin, le caractère effectif des aménagements des voies est attesté par l'avis du 16 janvier 2023 du département émis sur le projet modificatif, qui confirme que les caractéristiques projetées de l'accès prévu sur B... 311 pour desservir le projet n'appellent pas de remarque particulière et que la prise en charge financière sera établie dans une convention à venir entre la commune, le département et le pétitionnaire, ainsi que par l'article 6 de l'arrêté de permis de construire modificatif.

64. Ensuite, il ressort des pièces du dossier que le projet prévoit des accès distincts pour les véhicules, les piétons, et les véhicules de livraison. Il n'est pas établi que les aménagements actuels du boulevard Héloïse seraient dangereux pour les piétons, l'impasse Marcel Cerdan ne desservant, aux termes du permis modifié que le parking dédié aux logements. Il n'est pas davantage établi que les piétons ne pourront pas emprunter la deuxième sortie boulevard Héloïse en cas de fermeture de la sortie de secours au niveau de B... 311.

65. Il résulte de ce qui précède que ce moyen ne peut qu'être écarté dans toutes ses branches.

66. En deuxième lieu, aux termes de l'article UGP3-6 du règlement du plan local d'urbanisme : « *implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées* » : « *Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou projeté ou avec un retrait de 2 mètres minimum. (...)* ». Aux termes du lexique du règlement du plan local d'urbanisme : « *Le terme « alignement » au sens et pour l'application du présent règlement désigne selon le cas : - la limite entre propriété privée et domaine public ; - la limite d'emprise d'une voie privée ; - la limite d'un emplacement réservé* ».

67. Il résulte de ces dispositions combinées que l'implantation à l'alignement ou le retrait de 2 mètres trouvent également à s'appliquer au regard des voies privées. En l'espèce, d'une part, les différents plans annexés aux dossiers sont à l'échelle, de sorte que les requérants ne peuvent soutenir qu'il n'est pas établi que les différentes façades du projet, au demeurant non précisées, ne respectent pas les règles de retrait à l'alignement précitées. Il ressort d'autre part des plans de masse que les bâtiments abritant les commerces et les logements, ainsi que la salle de spectacle, sont soit implantés à l'alignement des voies publiques ou privées, soit en retrait de plus de deux mètres. Il ressort également des plans de coupe que le bâtiment abritant le cinéma est implanté en retrait de plus de 2 mètres de l'avenue Gabriel Péri. En tout état de cause, cette façade a été modifiée par le permis de construire modificatif et il ressort des pièces du dossier, et notamment du plan numéroté 5f, que cette façade est soit à l'alignement, pour la partie aménagée en gradins plantés, soit en retrait de plus de deux mètres pour la construction proprement dite. Ce moyen ne peut dès lors qu'être écarté.

68. En troisième lieu, si les requérants soutiennent que certains plans de façades font mention du calcul de la distance entre les bâtiments et qu'il n'apparaît pas que la distance imposée entre les bâtiments les uns par rapport aux autres sur le site par les dispositions de l'article UGP3-8 du règlement du plan local d'urbanisme, soit respectée en tous points des constructions, notamment lorsqu'il y a des saillies, ainsi que pour la façade du cinéma qui est arrondie, d'une

part, la première branche n'est pas assortie des précisions suffisantes pour en apprécier le bienfondé et, d'autre part, la seconde est devenue inopérante dès lors que la façade du cinéma a été modifiée par le permis de construire modificatif.

69. En quatrième lieu, aux termes des dispositions de l'article UGP3-12 du règlement du plan local d'urbanisme relatif aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de places de stationnement : « *Surfaces de stationnement (...) Commerces : voitures : 20% de la SDP avec une place minimum (...) commerces de plus de 1 500m<sup>2</sup> : voitures : 100% de la SDP (...) Restaurants : 2 places auto pour 10m<sup>2</sup> de salle (...) 12.6 Pour les construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif situées dans un rayon de 300 mètres d'un parking existant, il n'est pas exigé de places de stationnement à condition que la taille dudit parc de stationnement soit proportionnelle aux besoins de l'équipement. (...) Surfaces de stationnement vélos (...) Industries, activités, commerces de moins de 500 m<sup>2</sup> de surface plancher et équipements publics : 1,5 m<sup>2</sup> pour dix employés au minimum ; Commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1,5 m<sup>2</sup> pour dix employés au minimum. (...) Les emplacement ou locaux réservés au stationnement des vélos devront être prévus pour toute construction. Pour les logements collectifs, 50% maximum de ces emplacements seront aménagés en sous-sol avec une conception facilitant l'usage des vélos. Ils devront être clos et couverts et aisément accessibles à partir du domaine public et comporter des aménagements adaptés (manœuvres et stationnement aisés, point d'attache par le cadre et/ou par la roue...) (...) ».*

70. Il ressort d'un tableau extrait de la notice paysagère, que le calcul de la surface de plancher des places dédiées au stationnement des véhicules a été établi en prenant en compte une surface de 3 357 m<sup>2</sup> pour les commerces inférieurs à 1 500 m<sup>2</sup>, et une surface de 15 182 m<sup>2</sup> pour les commerces supérieurs à 1 500 m<sup>2</sup>. Contrairement à ce que soutiennent les requérants le dossier de demande comprend des plans des niveaux des commerces, qui permettaient au service instructeur de vérifier ces éléments. En outre, s'ils indiquent que la notice de sécurité incendie, qui détaille chacun des lots abritant les futurs commerces, ne permet pas de parvenir à ces mêmes résultats, celle-ci, outre qu'elle inclut dans les lots précités les locaux à usage de restaurant, qui font l'objet de règles de réalisation de places de stationnement particulières, ne se fonde pas sur la surface de plancher mais sur la surface locative brute qualifiée de « GLA ».

71. En ce qui concerne, ensuite, les restaurants, les dispositions précitées imposent une norme de stationnement en fonction de la superficie de la seule « salle » à l'exclusion des cuisines ou autres locaux techniques. Dès lors, la société pétitionnaire pouvait retenir pour le calcul de cette superficie, les 2/3 de la surface de plancher, ledit ratio étant similaire à celui défini dans le cadre de la réglementation sécurité et incendie pour le calcul des effectifs et de la surface accessible au public.

72. S'agissant de la salle de spectacle, il ressort d'une étude de l'offre de stationnement que le parking public du centre commercial « Côté Seine » situé à moins de 300 mètres, qui a vocation à accueillir le stationnement des spectateurs, dispose d'une réserve de plus de 800 places en période de plus forte demande, soit le samedi jusqu'à 20 h. Il ressort également des pièces du dossier de permis de construire modificatif que la salle de spectacle contient 944 places assises ou 3 000 places debout. Dès lors, à supposer même que l'hypothèse d'un ratio de places nécessaires correspondant à 20% des spectateurs soit sous-évalué, le parking public précité n'est pas sous-dimensionné, quand bien même le projet supprime un parking de 280 places dont les requérants indiquent eux-mêmes qu'il accueille du stationnement résidentiel.

73. Enfin, d'une part, il résulte des dispositions précitées s'agissant de la salle de spectacle et des commerces, qu'elles imposent une surface de plancher dédiée au stationnement des cycles en fonction du nombre d'employés, soit 1,5 m<sup>2</sup> minimum pour 10 employés. En estimant le nombre d'employés des commerces à 350 et de la salle de spectacle à 100, et en retenant ainsi une superficie dédiée aux locaux pour les vélos de respectivement 35m<sup>2</sup> et 15 m<sup>2</sup>, l'arrêté de permis de construire modificatif en litige n'a pas méconnu les dispositions précitées, quand bien même il n'aurait pas davantage justifié les estimations ainsi retenues. D'autre part, il ressort des pièces du dossier et notamment des plans des niveaux à l'échelle que les emplacements vélos des logements, situés aux niveaux supérieurs, sont accessibles par des ascenseurs aménagés à cette fin ainsi que par la rampe d'accès au parc de stationnement pour les véhicules. Les requérants ne contestent pas que la surface dédiée au stationnement des cycles, de 190 m<sup>2</sup>, tel que cela ressort de la notice architecturale et paysagère modifiée, ne serait pas suffisante au regard des dispositions précitées de l'article UGP3-12.

74. Il résulte de ce qui précède que le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article UGP3-12 doit être écarté dans toutes ses branches.

75. En cinquième lieu, aux termes de l'article UGP3-13 du règlement du plan local d'urbanisme : « 13.1 Le traitement des terrasses devra prévoir la végétalisation sur au moins 70% de leur superficie pour les terrasses non accessibles ; la végétalisation sur au moins 30% de leur superficie pour les terrasses accessibles à usage collectif avec un minimum de 40 cm de hauteur de terre végétale. / 13.2 Il doit être prévu l'implantation d'un arbre minimum pour 500 m<sup>2</sup> de terrain, dans le sol, sur dalle ou en pot, dans de bonnes conditions pour le développement de l'arbre. (...) ».

76. Il ne résulte pas de ces dispositions qu'elles imposent le respect du coefficient de végétalisation pour chacune des terrasses du projet, quand bien même sont mentionnés les termes « leur superficie ». Dès lors, en effectuant un calcul global de cette superficie, sur l'ensemble des terrasses projetées selon qu'elles sont ou non accessibles, dont il n'est pas soutenu que le résultat n'atteint pas les coefficients précités, les arrêtés en litige ne méconnaissent pas les dispositions de l'article UGP3-12 précitées. Enfin si les requérants soutiennent d'une part, que les arbres dits de « première grandeur », d'une taille supérieur à 20 mètres et prévus au nombre de 20 dans le dossier de permis de construire modificatif sur la placette d'appel de 519 m<sup>2</sup>, n'auront pas d'espace suffisant, et que les arbres implantés dans 80 centimètres de terre ne disposeront pas de bonnes conditions pour leur développement, ils ne l'établissent pas, alors que les dispositions précitées autorisent la plantation sur dalle ou en pot, et que la notice paysagère détaille chacune des variétés d'arbres plantés et leur condition de plantation. Ce moyen doit donc être écarté.

S'agissant de l'appréciation des risques :

77. Aux termes de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. ».

78. D'une part, en vertu de ces dispositions, lorsqu'un projet de construction est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, le permis de construire ne peut être refusé que si l'autorité compétente estime, sous le contrôle du juge, qu'il n'est pas légalement possible, au vu du dossier et de l'instruction de la demande de permis, d'accorder le permis en l'assortissant de prescriptions spéciales qui, sans apporter au projet de modification substantielle nécessitant la présentation d'une nouvelle demande, permettraient d'assurer la conformité de la

construction aux dispositions législatives et réglementaires dont l'administration est chargée d'assurer le respect. D'autre part, eu égard à l'objet et à la portée des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, pour apprécier si les atteintes à la salubrité ou à la sécurité publique sont de nature à justifier un refus du permis de construire, l'autorité compétente doit tenir compte, le cas échéant, de l'effet cumulé des différents risques et nuisances, dont celles résultant de la pollution de l'air, auxquels serait exposée la construction projetée, ainsi que ses alentours, même s'ils ne sont pas directement liés entre eux, cette exigence s'imposant particulièrement dans le cas où la construction est destinée à l'habitation. Cette autorité est fondée à refuser le permis sollicité dès lors que l'addition de ces risques ou nuisances serait de nature à compromettre gravement les conditions et le cadre de vie des futurs occupants de l'immeuble, ainsi que des occupants des immeubles situés à proximité, quand bien même aucun d'entre eux ne serait de nature, à lui seul, à justifier ce refus.

*Quant au risque d'inondation :*

79. Aux termes du premier alinéa de l'article L. 562-4 du code de l'environnement : « *Le plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé vaut servitude d'utilité publique. Il est annexé au plan local d'urbanisme, conformément à l'article L. 153-60 du code de l'urbanisme.* ». Aux termes du règlement du PPRI de la Seine à Argenteuil : « (...) *Des précautions simples doivent en outre être prises pour limiter les dommages consécutifs à une crue. Parmi celles-ci, on peut notamment citer les suivantes : évacuation rapide des véhicules lors de l'annonce de la crue, mise hors de portée de l'eau des biens mobiliers sensibles à l'humidité, arrimage des matériels, produits ou matériaux non sensibles à l'humidité pour éviter leur entraînement par la crue. (...) 3 – Autorisations – Sont notamment autorisés en zone bleue : 3.1 Les constructions et extension dont le premier plancher utile est situé à une cote d'au moins PHEC + 0,20m. / 3.2 les parkings souterrains répondant aux conditions suivantes : - en cas de réalisation d'un cuvelage étanche, celui-ci devra pouvoir résister aux pressions hydraulique exercées par la nappe et ne devra pas dépasser la cote de PHEC – 1 mètre afin de laisser entrer l'eau lors des fortes crues, - possibilité de vidange en cas d'inondation, - dispositif d'avertissement en cas d'arrivée de l'eau, pour les parkings relatifs aux équipements publics et aux installations et équipements privés de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute, - obligation d'évacuation des véhicules en cas de menace de crue susceptible de provoquer l'inondation du parking ; (...) ».*

80. Les prescriptions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, destinées notamment à assurer la sécurité des personnes et des biens exposés à certains risques naturels et valant servitude d'utilité publique, s'imposent directement aux autorisations de construire, sans que l'autorité administrative soit tenue de reprendre ces prescriptions dans le cadre de la délivrance du permis de construire. Il incombe toutefois à l'autorité compétente pour délivrer une autorisation d'urbanisme, si les particularités de la situation qu'il lui appartient d'apprécier l'exigent, de préciser dans l'autorisation, le cas échéant, les conditions d'application d'une prescription générale contenue dans le plan ou de subordonner, en application des dispositions précitées de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, la délivrance du permis de construire sollicité à d'autres prescriptions spéciales, si elles lui apparaissent nécessaires, que celles du plan de prévention des risques naturels prévisibles.

81. Ainsi qu'il a été dit, le terrain d'assiette du projet de 22 248 m<sup>2</sup> est en partie situé en zone bleue du PPRI applicable. Le projet consiste à édifier plusieurs bâtiments dont des commerces, une salle de spectacle, un cinéma et des logements ainsi que des parkings en sous-sol, pour une emprise au sol total d'un peu plus de 17 400 m<sup>2</sup>. Il ressort toutefois de l'étude hydraulique annexée à l'étude d'impact, que toutes les mesures prescrites par ce PPRI seront respectées notamment le niveau minimum du premier plancher haut, y compris pour les halls des bâtiments.

A ce titre, contrairement à ce que soutiennent les requérants, tant les plans des niveaux que les plans en coupe indiquent les cotes altimétriques permettant de confirmer ce point. L'étude hydraulique mentionne également les aménagements des parkings souterrains nécessaires au respect des prescriptions du PPRI. Si les requérants soutiennent qu'aucune information jointe au dossier de permis de construire ne permet d'identifier le mécanisme de vidange mis en place, ni la procédure d'évacuation des véhicules en cas de menace d'inondation, d'une part, aucun texte n'impose que de tels éléments figurent dans le dossier de permis de construire alors qu'en tout état de cause, ainsi qu'il a été rappelé au point précédent, les prescriptions d'un plan de prévention des risques s'imposent directement aux autorisations de construire. D'autre part, l'arrêté d'autorisation environnementale, qui est mentionné à l'article 6 de l'arrêté de permis de construire en litige comme devant être strictement respecté, prévoit plusieurs pages de prescriptions à ce sujet, en ses points 4.3 et 4.4, notamment une prescription imposant à la société pétitionnaire d'établir un cahier de gestion de crise en cas de crue majeure, validé par les services en charge de la police de l'eau ainsi qu'une signalétique.

82. En outre, il ressort du dossier de permis de construire modificatif que le projet modifié supprime un niveau de parking inondable, qu'il artificialise 7 800 m<sup>2</sup> de surface en moins et qu'il ajoute des espaces de pleine terre. D'autre part, le projet modifié prévoit l'aménagement de quatre vastes bassins de rétention dont un pour la compensation des crues. L'étude hydraulique établie sur la base de ce nouveau projet, indique que le projet n'aura pas d'impact en cas de crue sur la vitesse d'écoulement et qu'il a une incidence positive sur le volume d'expansion de la crue dès lors qu'il augmente le volume disponible à la crue. Cette étude confirme, s'agissant du parking souterrain restant, qu'il est prévu en cuvelage étanche, sera conçu de sorte à pouvoir résister aux pressions hydrauliques exercées par la nappe et ne dépassera pas un mètre en deça de la cote des plus hautes eaux connues, afin de laisser entrer l'eau lors des fortes crues. Cette étude précise que des dispositifs d'avertissement s'activeront en cas d'arrivée d'eau dans le parking et que les véhicules seront évacués en cas de menace de crue susceptible de provoquer l'inondation du parking en sous-sol. Enfin, si B... 311 est située en zone violette du PPRI, qui est davantage exposée au risque inondation, en cas d'annonce de crue, la fermeture de la voie d'accès depuis cette route n'affectera que l'un des accès au parking public et à l'aire de livraison. Les requérants n'établissent pas que le report de circulation sur le boulevard Héloïse, en répercussion d'une fermeture de B... 311 en cas de crue, engendrerait des risques pour les piétons.

*Quant aux autres risques :*

83. En premier lieu, il ressort des pièces du dossier qu'outre le plan de prévention des risques inondation, le terrain d'assiette est également couvert par un plan de prévention des risques de retrait-gonflement d'argile. Toutefois, il ressort des pièces du dossier que le terrain est situé dans la zone A2 de risque de retrait gonflement des sols argileux faible ou modéré. Il en résulte qu'une investigation géotechnique, des mesures, ou des recommandations, peuvent être imposées en fonction de la nature du projet. Il n'est pas contesté qu'une telle étude a été effectuée en l'espèce. Ainsi, l'article 8 de l'arrêté de permis de construire indique que le pétitionnaire est dans l'obligation de tenir pleinement compte de l'étude géotechnique effectuée pour la réalisation du projet. Enfin, il ressort de l'étude d'impact précitée que le terrain d'assiette n'est pas soumis au risque de glissement de terrain.

84. En deuxième lieu, il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette se situe également dans le périmètre d'exposition aux risques de bris de vitres par surpression en raison de la présence de l'usine Safran, qui est située face au terrain à Gennevilliers sur l'autre rive de la Seine. Toutefois, d'une part, le dossier de permis de construire comporte une étude réalisée par un cabinet spécialisé datée du 8 septembre 2022, d'une dizaine de pages, évaluant les effets des

suppressions qui pourraient être émises et les mesures à prendre en termes de normes de construction. En outre, le dossier de permis de construire modificatif est complété d'une notice sommaire sur ce point. D'autre part, l'arrêté du 9 août 2019 du préfet du Val-d'Oise portant autorisation environnementale de la construction, auquel il est fait référence dans les arrêtés en litige, prévoit des prescriptions précises sur les caractéristiques de résistance que doivent respecter les bâtiments du projet, lesquelles seront contrôlées par les services préfectoraux dans le cadre de cette autorisation.

85. En troisième lieu, ainsi qu'il a déjà été dit, le risque technologique lié à la proximité de canalisations de gaz a été cartographié et pris en compte dans le cadre des dossiers de permis, mais également dans le cadre de l'étude d'impact. Il a fait l'objet d'une analyse de compatibilité favorable émise par le transporteur de gaz. Les requérants n'établissent pas que les mesures imposées dans les arrêtés en litige à ce titre seraient insuffisantes pour permettre de pallier ce risque.

86. En quatrième lieu, il ressort de la synthèse du plan « *climat-air-énergie* » territorial adopté le 10 novembre 2022 que l'enjeu territorial de santé publique est prioritaire, dès lors que « *Boucle Nord-de-Seine est le plus impacté par la pollution de l'air (hors Paris)* ». Toutefois, aux termes de l'annexe 10 de l'étude d'impact qui porte sur l'étude réalisée sur le volet « *air santé* » du site et recense et quantifie les sources des émissions atmosphériques, ainsi que leur accroissement par les besoins de déplacements générés par le projet, s'il a été relevé que le projet « *est situé dans une zone urbaine discontinue, que ce tissu urbain comporte une pollution dense, affectée par la qualité de l'air* » et que la qualité de l'air au sein même du projet peut être qualifiée de « *moyenne* » à « *médiocre* », affectée par le trafic routier, il est conclu que les concentrations des polluants ne varieront pas de manière significative et que la hausse du trafic consécutive à l'aménagement du Pôle Héloïse ne va pas entraîner de dégradation de la qualité de l'air de la zone. Elle précise également que les quotients de dangers, de même que les excès de risque individuels, sont inférieurs aux valeurs seuils d'acceptabilité du risque. Les requérants ne produisent aucun élément technique contestant ces éléments et qui seraient de nature à établir l'existence et l'intensité du risque allégué pour la sécurité publique lié à pollution de l'air. Enfin, si les requérants font état de la construction projetée d'une aire de jeu pour enfants jouxtant B... 311, où la pollution de l'air est la plus prégnante, il ressort en tout état de cause de l'arrêté de permis de construire modificatif que cette aire de jeux a été supprimée.

87. En cinquième lieu, il ne ressort pas des pièces du dossier que les aménagements des accès au projet seraient dangereux notamment pour les piétons, les cyclistes et les automobilistes, pour les mêmes motifs que ceux mentionnés au point 64 du présent arrêt.

88. Il résulte de ce qui précède, alors qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que l'addition des risques et nuisances serait de nature à compromettre gravement les conditions et le cadre de vie des futurs occupants de l'ensemble immobilier projeté ou des riverains de celui-ci, que le maire d'Argenteuil n'a ni méconnu les dispositions du PPRI de la Seine, ni commis une erreur manifeste d'appréciation au regard de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme en délivrant les permis de construire en litige.

En ce qui concerne l'appréciation de l'insertion du projet dans son environnement :

89. 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 ».*

90. 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.

91. En l'espèce, il ressort des pièces du dossier que si, dans sa partie ouest, l'îlot Héloïse est aménagé en espace vert public où sont présents des arbres anciens, ainsi qu'une aire de jeu pour enfants, il est artificialisé sur une grande partie de sa superficie dès lors qu'y sont édifiées une salle de spectacle et une aire de stationnement bitumée. Contrairement à ce que soutiennent les requérants, il ne présente pas d'intérêt particulier au regard du passé impressionniste de la commune. Si sa limite Sud jouxte les berges de Seine, il en est séparé par B... 311 qui comporte quatre voies de circulation. Il est situé en zone urbaine et est séparé du centre-ville de la commune par le boulevard Héloïse bordé, outre la demeure abritant le conservatoire, de constructions qui ne présentent pas d'unité architecturale. Au-delà, le quartier du centre-ville est composé d'immeubles disparates denses et pour nombre d'entre eux de grande hauteur. Si les requérants font état de la présence de la chapelle Saint-Jean et des vestiges archéologiques de l'ancienne abbaye Notre-Dame, bénéficiant de la protection des monuments historiques, ainsi que de la basilique Saint-Denys, outre que ces sites sont situés dans le quartier du centre-ville et déjà cernés d'immeubles, ils ne sont pas situés à proximité immédiate du terrain d'assiette. Dès lors, le maire d'Argenteuil a pu, sans erreur manifeste, estimer que l'ensemble immobilier projeté, composé de plusieurs bâtiments à l'architecture contemporaine et de grande hauteur, pouvait s'insérer dans le cadre environnant.

En ce qui concerne l'erreur de droit dans l'application de l'article L. 350-3 du code de l'environnement :

92. Aux termes de l'article L. 350-3 du code de l'environnement : *« Les allées d'arbres et alignements d'arbres qui bordent les voies ouvertes à la circulation publique constituent un patrimoine culturel et une source d'aménités, en plus de leur rôle pour la préservation de la biodiversité et, à ce titre, font l'objet d'une protection spécifique. Ils sont protégés, appelant ainsi une conservation, à savoir leur maintien et leur renouvellement, et une mise en valeur spécifiques. / Le fait d'abattre ou de porter atteinte à un arbre ou de compromettre la conservation ou de modifier radicalement l'aspect d'un ou de plusieurs arbres d'une allée ou d'un alignement d'arbres est interdit. / Toutefois, lorsqu'il est démontré que l'état sanitaire ou mécanique du ou des arbres présente un danger pour la sécurité des personnes ou des biens ou un risque sanitaire pour les autres arbres ou que l'esthétique de la composition ne peut plus être assurée et que la préservation de la biodiversité peut être obtenue par d'autres mesures, les opérations mentionnées au deuxième alinéa sont subordonnées au dépôt d'une déclaration préalable auprès du représentant de l'Etat dans le département. Ce dernier informe sans délai de ce dépôt le maire de la commune où se situe l'alignement d'arbres concerné. / Par ailleurs, le représentant de l'Etat dans le département peut autoriser lesdites opérations lorsque cela est nécessaire pour les besoins de projets de travaux,*

*d'ouvrages ou d'aménagements. Le représentant de l'Etat dans le département informe sans délai le maire de la commune où se situe l'alignement d'arbres concerné du dépôt d'une demande d'autorisation. Il l'informe également sans délai de ses conclusions. / La demande d'autorisation ou la déclaration comprend l'exposé des mesures d'évitement envisagées, le cas échéant, et des mesures de compensation des atteintes portées aux allées et aux alignements d'arbres que le pétitionnaire ou le déclarant s'engage à mettre en œuvre. Elle est assortie d'une étude phytosanitaire dès lors que l'atteinte à l'alignement d'arbres est envisagée en raison d'un risque sanitaire ou d'éléments attestant du danger pour la sécurité des personnes ou des biens. Le représentant de l'Etat dans le département apprécie le caractère suffisant des mesures de compensation et, le cas échéant, l'étendue de l'atteinte aux biens. / (...) / La compensation mentionnée aux cinquième et sixième alinéas doit, le cas échéant, se faire prioritairement à proximité des alignements concernés et dans un délai raisonnable. ».*

93. Il résulte de ces dispositions que le fait d'abattre ou de porter atteinte à un ou à plusieurs des arbres qui composent une allée ou un alignement d'arbres le long des voies de communication est interdit, sauf si l'abattage ou l'atteinte est nécessaire pour des motifs sanitaires, mécaniques ou esthétiques ou s'il a été autorisé, à titre dérogatoire, pour la réalisation d'un projet de construction. L'abattage ou l'atteinte portée à un ou plusieurs arbres composant une allée ou un alignement doit donner lieu à des mesures compensatoires locales.

94. Lorsqu'un permis de construire porte sur un projet de construction impliquant l'atteinte ou l'abattage d'un ou plusieurs arbres composant une allée ou un alignement le long d'une voie de communication, il résulte des articles L. 421-6, R. 111-26 et R. 111-27 du code de l'urbanisme et de l'article L. 350-3 du code de l'environnement que l'autorisation d'urbanisme vaut octroi de la dérogation prévue par le troisième alinéa de l'article L. 350-3 du code de l'environnement. Il appartient à l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation, sous le contrôle du juge de l'excès de pouvoir, de la nécessité de l'abattage ou de l'atteinte portée aux arbres pour les besoins du projet de construction ainsi que de l'existence de mesures de compensation appropriées et suffisantes à la charge du pétitionnaire ou du maître d'ouvrage.

95. Il ressort des pièces du dossier, que le projet prévoit l'abattage d'un groupe d'arbres situés à l'ouest de la parcelle et de deux séries d'alignements d'arbres sur le terrain d'assiette du projet parallèles au boulevard Gabriel Péri pour la première et à la route départementale 311 pour la seconde. Toutefois, ces groupes et alignements d'arbres sont séparés de la voie publique par un muret surplombé d'une clôture, de sorte qu'ils ne peuvent être regardés comme étant situés le long des voies de communication au sens des dispositions précitées. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 350-3 du code de l'environnement doit être écarté comme inopérant.

En ce qui concerne la méconnaissance de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement :

96. Aux termes de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement : « I.- (...) 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. (...) III.- Les incidences sur l'environnement d'un projet dont la réalisation est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations sont appréciées lors de la délivrance de la première autorisation. (...) ».

97. Les requérants ne peuvent utilement soutenir que les arrêtés en litige méconnaissent les dispositions de l'article L. 122-1-2 du code de l'environnement dès lors que les incidences sur l'environnement du projet Héloïse, dont la réalisation était subordonnée à la délivrance d'une autorisation environnementale et d'un permis de construire, ont été appréciées lors de la délivrance de l'autorisation environnementale délivrée par le préfet du Val-d'Oise par son arrêté du 9 août 2019.

En ce qui concerne les moyens propres dirigés contre l'arrêté du 14 février 2023 modifiant l'arrêté du 26 novembre 2021 :

*S'agissant de la méconnaissance de l'article R. 431-26 du code de l'urbanisme :*

98. Aux termes de l'article R. 431-26 du code de l'urbanisme : « *Lorsque le constructeur demande à réaliser tout ou partie des aires de stationnement imposées par le plan local d'urbanisme sur un autre terrain que le terrain d'assiette du projet ou demande à être tenu quitte de tout ou partie de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement, la demande comprend en outre : (...) b) Ou la promesse synallagmatique de concession ou d'acquisition, éventuellement assortie de la condition suspensive de l'octroi du permis. ».*

99. D'une part, il ressort de l'arrêté de permis de construire modificatif qu'il vise « la convention de location à long terme des places de stationnement, signée le 14 février 2023 entre la société Fiminco et Indigo délégataire du parc de stationnement public ». D'autre part il ressort du dossier de demande produit en défense qu'il comporte le projet de concession pour une durée de 15 ans des places de stationnement au sein du parc de stationnement Paul Vaillant Couturier dédiées aux logements et aux commerces, signé par le pétitionnaire et la commune. Le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article R. 431-26 doit dès lors être écarté.

*S'agissant de la méconnaissance de l'article L. 424-4 du code de l'urbanisme :*

100. Aux termes de l'article L. 424-4 du code de l'urbanisme : « *Lorsque la décision autorise un projet soumis à évaluation environnementale, elle comprend en annexe un document comportant les éléments mentionnés au I de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement ».* Aux termes de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement : « *I.- (...) 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. (...) III.- Les incidences sur l'environnement d'un projet dont la réalisation est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations sont appréciées lors de la délivrance de la première autorisation. (...) ».*

101. Il ressort des pièces du dossier que l'arrêté de permis modificatif du 14 février 2023 complète et modifie l'arrêté du 26 novembre 2021 de permis de construire. Cet arrêté du 26 novembre 2021 vise l'arrêté du préfet du Val-d'Oise du 9 août 2019 portant autorisation environnementale du projet, lequel précise les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage, 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, ainsi que les modalités du suivi des incidences du projet. Il prévoit à l'article 6 de son dispositif que, les dispositions techniques et prescriptions formulées dans l'arrêté préfectoral du

9 août 2019 qu'il vise, devront être strictement respectées. L'arrêté de permis de construire modificatif prévoit quant à lui, à son article 9, que toutes les prescriptions émises lors du permis de construire initial sont maintenues et devront être strictement respectées. Il en résulte, qu'à supposer même que l'arrêté de permis de construire du 14 février 2023 autorise un projet soumis à évaluation environnementale au sens des dispositions précitées de l'article L. 424-4 du code de l'urbanisme, le moyen tiré de ce qu'il ne comprend pas en annexe un document comportant les éléments mentionnés au I de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement ne peut qu'être écarté.

S'agissant de la méconnaissance de l'article UGP3 12 du règlement du plan local d'urbanisme :

102. Aux termes de l'article UGP3 12 du règlement du plan local d'urbanisme : « (...) 12-7 Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant (...) ».

103. Il ressort des pièces du dossier de permis de construire modificatif que la société pétitionnaire justifie de l'impossibilité de réaliser l'ensemble des places de stationnement sur le terrain d'assiette du projet en raison d'une part de l'impossibilité de mutualiser l'ensemble des places de stationnement destinés aux usagers des commerces, des cinémas et des logements lors des pics de fréquentation et, d'autre part, d'une meilleure acceptabilité du projet compte tenu des nombreux avis défavorable sur ce point recueillis pendant l'enquête publique du fait du caractère inondable de la zone et des deux niveaux de parking initialement prévus en sous-sol. Le moyen ne peut dès lors qu'être écarté.

S'agissant de l'absence d'actualisation de l'étude d'impact :

104. Aux termes de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement : « (...) III.- Les incidences sur l'environnement d'un projet dont la réalisation est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations sont appréciées lors de la délivrance de la première autorisation. / Lorsque les incidences du projet sur l'environnement n'ont pu être complètement identifiées ni appréciées avant l'octroi de cette autorisation, le maître d'ouvrage actualise l'étude d'impact en procédant à une évaluation de ces incidences, dans le périmètre de l'opération pour laquelle l'autorisation a été sollicitée et en appréciant leurs conséquences à l'échelle globale du projet. En cas de doute quant à l'appréciation du caractère notable de celles-ci et à la nécessité d'actualiser l'étude d'impact, il peut consulter pour avis l'autorité environnementale. Sans préjudice des autres procédures applicables, les autorités mentionnées au V de l'article L. 122-1 donnent un nouvel avis sur l'étude d'impact ainsi actualisée, dans le cadre de l'autorisation sollicitée. / L'étude d'impact, accompagnée de ces avis, est soumise à la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19 lorsque le projet a déjà fait l'objet d'une enquête publique, sauf si des dispositions particulières en disposent autrement. / L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation sollicitée fixe s'il y a lieu, par une nouvelle décision, les mesures à la charge du ou des maîtres d'ouvrage de l'opération concernée par la demande, destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites, ainsi que les mesures de suivi afférentes. (...) ». Aux termes de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme dans sa version applicable : « Le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, selon les cas : (...) b) L'étude d'impact actualisée lorsque le projet relève du III de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement ainsi que les avis de

*l'autorité environnementale compétente et des collectivités territoriales et leurs groupements intéressés par le projet rendus sur l'étude d'impact actualisée ; (...) »*

105. En premier lieu, il ressort des pièces du dossier que la société pétitionnaire a, dans un mémoire de dix-sept pages établi en décembre 2018, venant en complément de l'étude d'impact initiale, répondu aux recommandations de l'avis de la MRAé du 15 décembre 2018 portant sur les incidences du projet en ce qui concerne la justification du choix d'un site inondable, dont les axes sont congestionnés et eu égard aux enjeux sur les espaces verts et corridors écologiques, l'incidence paysagère du projet, l'état des déplacements et pollutions associées à l'horizon de la livraison du projet, y compris les effets sur la saturation des carrefours et les effets cumulés avec d'autres projets de la zone, l'appréciation de la nuisance sonore de la salle de spectacle, la justification de l'implantation d'une aire de jeux le long de B... 311, la vulnérabilité aux épisodes de crues, ainsi que la capacité des bâtiments à résister aux surpressions et la justification du choix de la solution d'approvisionnement en énergie du projet. En outre, ainsi que préconisé, une évaluation de l'état des déplacements et pollutions associées a été actualisée en septembre 2022 afin de compléter le dossier de permis de construire modificatif déposé en mai 2022. A ce titre, les requérants n'établissent pas que les nouveaux projets de centre commercial au 26 rue Henri Barbusse, d'un ensemble immobilier au 71 rue de la Tour Billy, d'un ensemble immobilier situé sur l'îlot « ferme de Spahi » et d'un ensemble immobilier situé sur l'îlot Columbus de la ZAC de l'Arc sportif, qu'ils recensent comme ayant vu le jour depuis l'élaboration de l'étude d'impact, auraient une incidence notable sur les conditions de circulation déjà étudiées et évaluées sur la base de relevés effectués en dernier lieu en 2021. Dès lors, le moyen tiré de ce que les incidences sur l'environnement n'ont pu être complètement identifiées ou appréciées préalablement à l'octroi du permis de construire modificatif en litige, et qu'une actualisation de l'étude d'impact était nécessaire sur ces points, ne peut qu'être écarté.

106. En deuxième lieu, il ressort des pièces du dossier que les modifications autorisées par l'arrêté de permis de construire modificatif portent la surface de plancher autorisée de 40 372 m<sup>2</sup> à 40 892 m<sup>2</sup>. Toutefois, le critère de l'actualisation de l'étude d'impact prévu par les dispositions précitées de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement ne porte pas sur la variation du volume de la surface de plancher de l'autorisation de construire, mais sur l'effet sur l'environnement de l'évolution de cette composante par rapport à celui identifié au stade du projet initial. Dès lors, compte tenu de la très faible augmentation rapportée à la surface initiale correspondant à un peu moins de 1,3% de la surface initiale, l'évolution de cette composante n'a pas, en l'espèce, d'effet sur les évaluations et appréciations des incidences environnementales au regard du projet initial. En outre, les modifications architecturales autorisées ont nécessairement amélioré les incidences du projet dès lors qu'elles conduisent à une diminution d'un peu plus de 1 000 m<sup>2</sup> de l'emprise bâtie, à l'augmentation de 2 067,29 m<sup>2</sup> des surfaces végétalisées, lesquelles présentent en outre désormais 2 240 m<sup>2</sup> d'espaces de pleine terre, à la diminution des hauteurs des bâtiments, ainsi qu'à une meilleure prise en compte de l'insertion paysagère depuis les quais de Seine. Ces modifications portent également sur les capacités de stationnement au sein du terrain d'assiette qui sont diminuées et réparties au sein de parkings à proximité, de sorte que le champ territorial des nuisances n'a pas été modifié et que cette modification n'a pas pour effet d'engendrer de nouvelles incidences environnementales, qui n'auraient pas été identifiées et évaluées, alors que celles-ci ont donné lieu à une étude spécifique. Il n'est pas davantage établi que les modifications apportées aux accès et à l'évolution du mail piéton en rue piétonne auraient une influence directe ou indirecte sur les incidences sur l'environnement. Enfin, les modifications apportées sur le service d'autopartage, la diminution des places réservées aux véhicules électriques et au covoiturage ou sur les locaux dédiés aux déchets ne sont pas telles qu'elles nécessitaient une nouvelle étude d'impact à l'échelle du projet.

107. En dernier lieu, il ressort des pièces du dossier que l'étude d'impact et son annexe dédiée intitulée « étude hydraulique » évalue les incidences du projet dans sa configuration initiale avec deux niveaux de parking souterrain sur la totalité de l'emprise du terrain, dans le cadre de l'évaluation environnementale au titre de la loi sur l'eau et au regard de la situation du terrain en zone bleue inondable du PPRI par débordement de la Seine. Les caractéristiques du projet et de ces parkings ont notamment été prises en compte pour l'évaluation de leurs effets sur le rejet dans les eaux douces, les eaux de surface, mais également sur la surface soustraite à la crue et la compensation hydraulique prévue par le projet. Cette compensation a été évaluée par tranche altimétrique de 50 centimètres au regard de la surface des parkings inondables et de leur volume et estimée en l'espèce suffisante. En supprimant un niveau de parking en sous-sol et en réduisant la superficie du parking restant, l'arrêté de permis de construire a autorisé des modifications sur les caractéristiques précitées, dont les effets sur le caractère inondable du site ont été évalués dans le cadre d'une étude hydraulique actualisée et annexée au dossier de permis de construire modificatif sur la base du nouveau projet. Cette étude conclut au maintien d'une compensation des crues suffisante et largement excédentaire ainsi que le garantit l'article 4 des prescriptions techniques de l'arrêté du 9 août 2019 portant autorisation environnementale du projet permettant la conformité du projet au regard de la loi sur l'eau et du risque lié au caractère inondable du site. Les modifications ainsi apportées n'ont pas eu une incidence notable sur les incidences du projet sur l'environnement hydraulique qui n'auraient pas déjà étudiées et évaluées par l'étude d'impact. Dès lors, le moyen tiré de ce que les incidences sur l'environnement n'ont pu être complètement identifiées ou appréciées préalablement à l'octroi du permis de construire modificatif en litige, et qu'une actualisation de l'étude d'impact était nécessaire sur ce point, ne peut qu'être écarté.

108. Il résulte de tout ce qui précède que les conclusions aux fins d'annulation des arrêtés du 26 novembre 2021 et du 14 février 2023, ainsi que la décision du 18 mars 2022 de rejet du recours gracieux, ne peuvent qu'être rejetées.

#### **Sur l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :**

109. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que la somme demandée par l'association Val-d'Oise Environnement et autres soit mise à la charge de la commune d'Argenteuil, qui n'est pas la partie perdante. Il y a lieu, en revanche, en application de ces mêmes dispositions de mettre à la charge de l'association Val-d'Oise Environnement et autres une somme de 3 000 euros au titre des frais exposés respectivement par la commune d'Argenteuil et par la société Fiminco et non compris dans les dépens.

#### DÉCIDE :

Article 1<sup>er</sup> : Les productions enregistrées sous le n° 23VE02090 sont rayées du registre du greffe de la cour administrative d'appel pour être jointes aux requêtes n° 23VE01170 et n° 23VE01173 dans laquelle elles sont enregistrées comme des mémoires.

Article 2 : Les conclusions présentées par Mme E..., l'association comité Jean Vilar, l'association de défense du cinéma indépendant des films d'auteurs et des salles d'art et d'essai, l'association « Asparagus-l'empreinte nature » et l'association de protection et de sauvegarde de la Butte d'Orgemont sont rejetées comme étant irrecevables.

Article 3 : Les conclusions aux fins d'annulation présentées par l'association Val-d'Oise Environnement et autres sont rejetées.

Article 4 : L'association Val d'Oise Environnement et autres verseront à la commune d'Argenteuil une somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, plus une somme de 3 000 euros à ce titre à la société Fiminco.

Article 5 : Le présent arrêt sera notifié à l'association Val-d'Oise Environnement et à M. C..., en qualité de représentants uniques, à la commune d'Argenteuil et à la société Fiminco.

Délibéré après l'audience du 11 avril 2024, à laquelle siégeaient :

M. Even, président de chambre,  
Mme Aventino, première conseillère,  
M. Cozic, premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 26 avril 2024.

La rapporteure,

Le président,

B. AVENTINO

B. EVEN

La greffière,

C. RICHARD

La République mande et ordonne au préfet du Val-d'Oise en ce qui le concerne ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme  
La greffière,