

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE RENNES**

N° 2206001

Mme E... et autres

M. Frédéric Terras
Rapporteur

M. William Desbourdes
Rapporteur public

Audience du 3 juin 2024
Décision du 20 juin 2024

C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Rennes,

(5^{ème} chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire complémentaire, respectivement enregistrés le 29 novembre 2022 et le 13 mai 2024, Mme A... E..., M. B... C... et Mme D... F..., représentés par Me Boulais, demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 22 juin 2022, par lequel la maire de Rennes a accordé, sous réserve de prescriptions, à la société Ecotones-Rennes un permis de construire valant abattage d'arbres en vue de la construction d'un bâtiment d'habitation collectif de 119 logements avec commerces en pied d'immeuble, sur un terrain situé 76/78 boulevard Raymond Poincaré à Rennes, ainsi que la décision du 19 octobre 2020 rejetant leur recours gracieux ;

2°) de mettre à la charge solidairement de la commune de Rennes et de la société Ecotones-Rennes le versement d'une somme de 3 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- ils ont intérêt à agir contre les décisions litigieuses dès lors que le projet en R + 11 et R+ 15 va engendrer des pertes de vues, d'intimité et d'ensoleillement sur leurs maisons qui sont mitoyennes ;

- le projet répond à la classification d'immeuble de grande hauteur de sorte que l'arrêté aurait dû être délivré par le préfet et non par le maire ;

- le projet ne prévoit que deux places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite pour les locaux classés « Etablissement recevant du public » en méconnaissance des dispositions de l'article 7 du plan local d'urbanisme intercommunal applicable ;

- l'abattage des arbres n'était pas nécessaire ;

- il méconnaît les dispositions de l'article 8 du règlement du plan local d'urbanisme intercommunal ;
- le projet est contraire à l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « trame verte et bleue » ;
- il méconnaît les dispositions de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme dès lors que les deux tours accolées en R+ 11 et R+ 15 ne s'intégreront pas dans l'environnement.

Par deux mémoires, enregistrés les 5 octobre 2023 et 13 mai 2024, la SNC Ecotones-Rennes, représentée par Me Le Derf-Daniel de la Selarl Ares, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge des requérants la somme de 3 500 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- le projet litigieux n'est pas un immeuble de grande hauteur ; l'arrêté n'avait donc pas à être signé par le préfet ;
- aucune disposition législative ou réglementaire n'interdit de comptabiliser les places pour personnes à mobilité réduite dans le nombre de places créées ;
- l'actuel article L. 350-3 du code de l'environnement prévoit une autorisation expresse du préfet relative au régime de protection des allées d'arbres et alignements d'arbres bordant les voies ouvertes à la circulation publique ;
- l'OAP thématique « trame verte et bleue » n'est pas méconnue dès lors que le projet s'accompagne d'une requalification des espaces publics avec la réalisation d'une allée partagée et arborée au droit du boulevard Raymond Poincaré, une réduction de la circulation des voitures, une plus grande place accordée aux modes de déplacement doux ainsi qu'une végétalisation de chaque niveau et une replantation des arbres supprimés ;
- le projet a été conçu en créant une faille séparant les deux volumes émergents ;
- les arbres supprimés feront l'objet d'une compensation à l'échelle de la zone d'aménagement concerté (ZAC), notamment aux abords du projet, par la plantation de nouveaux sujets sur les espaces publics, lesquels seront requalifiés et revégétalisés ;
- les boulevards de Vitré et Raymond Poincaré, en pleine requalification, intégreront également des immeubles collectifs, en R+6 ou R+7, à proximité immédiate du projet.

Par deux mémoires en défense, enregistrés les 15 janvier 2024 et 30 mai 2024, la commune de Rennes, représentée par Mes Varnoux et Nadan de la SELARL d'avocats Valadou-Josselin et associés, conclut, à titre principal, au rejet de la requête, à titre subsidiaire, à ce que le tribunal fasse usage des dispositions de l'article L. 600-5 et/ou L. 600-5-1 du code de l'urbanisme et à ce que le versement d'une somme de 2 500 euros soit mis à la charge des requérants au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir qu'aucun des moyens n'est fondé.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de la construction et de l'habitation ;
- le code des relations entre le public et l'administration ;
- le code de l'environnement ;
- le code de l'urbanisme ;

- le décret n° 95-260 du 8 mars 1995 relatif à la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité ;
- l'arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP) ;
- l'arrêté du 24 décembre 1980 fixant les dispositions relatives à l'application du décret n° 80-6371980-08-04 modifiant le code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire) en vue de rendre accessibles et adaptables aux personnes handicapées à mobilité réduite les bâtiments d'habitation collectifs neufs et les logements qu'ils contiennent ;
- l'arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement ;
- 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 M. Terras ;
- les conclusions de M. Desbourdes, rapporteur public ;
- les observations de Me Nadan représentant la ville de Rennes et de Me Balloul, représentant la SNC Ecotones-Rennes ;
- et les explications de Mme C..., exceptionnellement autorisée par le président à présenter de brèves observations orales.

Considérant ce qui suit :

1. Par une demande du 18 octobre 2021, complétée le 17 février 2022, la SNC Ecotones- Rennes a sollicité de la ville de Rennes la délivrance d'un permis de construire valant abattage d'arbres en vue de la construction d'un bâtiment d'habitation collectif de 119 logements s'élevant en R+11 pour sa partie sud et en R+15 pour sa partie nord avec commerces en pied d'immeuble, sur un terrain situé boulevard Raymond Poincaré en zone UO1 du plan local d'urbanisme intercommunal de Rennes Métropole. Par un arrêté du 22 juin 2022, la maire de Rennes a accordé le permis de construire avec un certain nombre de prescriptions. Un permis de construire modificatif a également été accordé le 30 avril 2024 à la société Ecotones-Rennes. Mme E... et deux autres voisins du futur projet demandent au tribunal l'annulation de cet arrêté.

Sur les conclusions en annulation :

En ce qui concerne la compétence de l'auteur de l'acte :

2. Aux termes de l'article L. 422-1 du code de l'urbanisme : « *L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable est : a) Le maire, au nom de la commune, dans les communes qui se sont dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que dans les communes qui se sont dotées d'une carte communale après la date de publication de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Dans les communes qui se sont dotées d'une carte communale avant cette date, le maire est compétent, au nom de la commune, après délibération du conseil municipal. En l'absence de*

*décision du conseil municipal, le maire est compétent, au nom de la commune, à compter du 1^{er} janvier 2017. Lorsque le transfert de compétence à la commune est intervenu, il est définitif ;
b) Le préfet ou le maire au nom de l'Etat dans les autres communes. ».*

3. Selon les requérants, le projet, par sa hauteur, répond à la qualification d'immeuble de grande hauteur. L'arrêté attaqué aurait dû en conséquence être signé par le préfet.

4. Toutefois, un projet d'immeuble de grande hauteur, à supposer que cette qualification soit établie pour le projet litigieux, ne fait pas partie des huit exceptions définies à l'article L. 422-2 du même code de l'urbanisme pour lesquelles l'autorité administrative de l'État se substitue à la compétence du maire prévu à l'article L. 422-1 précité du code de l'urbanisme. Le moyen doit être dès lors écarté.

En ce qui concerne les places de stationnement :

5. Selon les requérants, les auteurs du projet ont prévu uniquement des places pour personnes à mobilité réduite pour les locaux « établissement recevant du public » alors qu'en application des dispositions combinées de l'article 7 du règlement du plan local d'urbanisme intercommunal et de l'article 3 de l'arrêté du 20 avril 2017, le projet devait comporter trois places standardisées et une place pour personnes à mobilité réduite réservées aux usagers des établissements recevant du public.

6. Toutefois, aucune règle ne prévoit que les places de stationnement affectées aux personnes à mobilité réduite doivent venir en supplément du nombre de places de stationnement imposé par la réglementation d'urbanisme. Par suite, en prévoyant que deux places de parking dont une pour personnes à mobilité réduite situées au rez-de-chaussée sont attribuées au commerce de détail et une place pour personnes à mobilité réduite attribuée au restaurant, le projet respecte les dispositions en vigueur.

7. Aux termes, par ailleurs, de l'article 6 de l'arrêté du 24 décembre 1980 : « *Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées à mobilité réduite, notamment celles circulant en fauteuil roulant, est fixé à 5 p. 100. Ces places de stationnement d'automobiles, à l'intérieur ou à l'extérieur des bâtiments, sont dites par ailleurs adaptables par des travaux simples aux besoins particuliers des personnes handicapées circulant en fauteuil roulant si, après des travaux ne touchant ni aux structures ni aux gaines et réseaux communs des bâtiments, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes : la bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobiles aménagées pour les personnes handicapées doit avoir une largeur d'au moins 0,80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement puisse être inférieure à 3,30 mètres. ».*

8. Les requérants soutiennent qu'aucune pièce du dossier ne permet de vérifier que le nombre de places pour personnes à mobilité réduite réservées au logement est conforme à cet article 6. Toutefois, ces dispositions relatives à l'accessibilité et à l'habitabilité des logements ne peuvent être utilement invoquées contre un permis de construire qui ne répond qu'aux règles relatives à la police de l'urbanisme. Le moyen doit être écarté comme inopérant.

En ce qui concerne l'abattage des arbres :

9. Aux termes de l'article L. 350-3 du code de l'environnement dans sa version applicable au litige : « *Les allées d'arbres et alignements d'arbres qui bordent les voies de communication 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, de porter atteinte à l'arbre, 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, sauf lorsqu'il est démontré que l'état sanitaire ou mécanique des arbres présente un danger pour la sécurité des personnes et des biens ou un danger sanitaire pour les autres arbres ou bien lorsque l'esthétique de la composition ne peut plus être assurée et que la préservation de la biodiversité peut être obtenue par d'autres mesures. Des dérogations peuvent être accordées par l'autorité administrative compétente pour les besoins de projets de construction. Le fait d'abattre ou de porter atteinte à l'arbre, 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 donne lieu, y compris en cas d'autorisation ou de dérogation, à des mesures compensatoires locales, comprenant un volet en nature (plantations) et un volet financier destiné à assurer l'entretien ultérieur* ». 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.

10. En l'espèce, il ressort des pièces du dossier que le projet a obtenu pour les besoins du projet de construction une dérogation pour l'abattage de cinq arbres d'alignement qui sera compensé par la plantation de trois arbres de haute-tige à l'est du boulevard Poincaré ainsi que quatre arbres de haute-tige et deux arbres en cépée sur la nouvelle voie au sud du projet. La dérogation obtenue est ainsi parfaitement motivée et le moyen doit être écarté dans son ensemble.

En ce qui concerne la méconnaissance de l'article 8 du règlement du plan local d'urbanisme intercommunal :

11. Les requérants reprochent au projet de ne pas avoir prévu de lieu de stockage spécifique pour la gestion des déchets du site, en méconnaissance de l'article 8 du règlement du plan local d'urbanisme intercommunal.

12. Toutefois, si le projet ne comprend pas de local déchets pour les logements, la mise en place d'un point d'apport volontaire est à l'étude dans le cadre de l'extension à venir de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Maurepas Gayeulles et un local pour les encombrants de 24 mètres carrés est prévu au rez-de-chaussée en façade ouest, dont il n'est pas établi par les requérants que son dimensionnement ne lui permet pas d'accueillir une solution de tri à la source des déchets. Le projet respecte ainsi les préconisations du plan local d'urbanisme intercommunal.

En ce qui concerne la méconnaissance de l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme :

13. Aux termes de l'article L. 151-2 du code de l'urbanisme : « *Le plan local d'urbanisme comprend : / 1° Un rapport de présentation ; / 2° Un projet d'aménagement et de*

développement durables ; 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ; / 4° Un règlement ; / 5° Des annexes. / Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique. » Aux termes de l'article L. 152-1 du même code : « 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. ».

14. Selon les requérants, une partie de la grande armature verte existante a vocation à être supprimée et remplacée par l'emprise du restaurant.

15. Il ressort toutefois des pièces du dossier que si le projet se trouve bien sur une partie de l'emprise de la grande armature verte existante, la délimitation d'une « zone verte » au sein d'une zone à urbaniser, au titre des orientations d'aménagement, ne suffit pas, par elle-même, à conférer à cette zone un caractère inconstructible. Le projet intègre en outre une requalification des espaces publics avec notamment la réalisation d'une allée partagée et arborée au droit du boulevard Raymond Poincaré, une réduction de la circulation des voitures et une plus grande place accordée aux modes de déplacement doux. La requalification du boulevard de Vitré s'est faite également dans le cadre de la ZAC Maurepas Gayeulles. Les deux boulevards accueillent des arbres, notamment au titre de la compensation des sujets abattus pour la réalisation du projet. Alors que l'OAP stipule que « *les bâtiments pourront également être des supports au développement de la biodiversité et d'accueil d'habitats pour la faune et la flore (toitures végétalisées, plantes grimpantes, nichoirs...)*, la notice PC4 précise que « *malgré une construction sur 100 % de la parcelle, le projet atteint un coefficient de végétalisation de 16%* ». Par suite, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que le projet n'est pas compatible avec l'orientation n° 1 de l'OAP du projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue du plan local d'urbanisme intercommunal de Rennes Métropole.

En ce qui concerne le moyen tiré de l'erreur manifeste d'appréciation commise dans l'application de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :

16. 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* ». Pour rechercher l'existence d'une atteinte à un site ou un paysage propre à fonder le refus opposé à une demande d'autorisation de construire ou les prescriptions spéciales accompagnant la délivrance de cette autorisation, il appartient à l'autorité administrative, sous le contrôle du juge, 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 ce site.

17. Selon les requérants, le projet situé dans le quartier Jeanne d'Arc, ne correspond à aucune autre construction du quartier par ses dimensions, les matériaux utilisés et son architecture qualifiée d'atypique. Il ne participe pas davantage à la mise en valeur de l'immeuble situé 240 rue de Fougères faisant l'objet d'une protection au titre du patrimoine bâti d'intérêt local.

18. Toutefois, d'une part, il ressort des pièces du dossier que le projet s'inscrit dans un quartier urbain, composé d'un habitat pavillonnaire et d'immeubles résidentiels de plusieurs étages, donnant à l'environnement bâti du projet peu d'intérêt ou de caractère particulier. D'autre part, si le projet consiste en la réalisation d'un immeuble composé de deux tours en R+11 et R+15 et que sa définition volumétrique et architecturale rompt avec les immeubles situés à proximité par sa perspective contemporaine et, par sa hauteur, vis-à-vis de l'environnement au sud et à l'ouest, il fait face à un large espace public non bâti et se situe au sud du rond-point des Gayeulles étant tourné vers le nord et le quartier des Gayeulles-Maurepas où se trouvent de nombreux bâtiments et tours aux hauteurs importantes. Enfin, si le projet est situé à quelques mètres de l'immeuble situé 240 rue de Fougères faisant l'objet d'une protection au titre du patrimoine bâti d'intérêt local, il n'est pas établi que le projet ne le préserve pas ni ne le mette en valeur. Dès lors, le projet litigieux ne saurait être regardé comme portant atteinte au site urbain dans lequel il s'inscrit. Ainsi, les requérants n'établissent pas que le projet porterait atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Par suite, le moyen tiré de ce que la maire de Rennes aurait commis une erreur manifeste d'appréciation pour l'application de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme doit être écarté.

19. Il résulte de tout ce qui précède que les conclusions à fin d'annulation de l'arrêté du 22 juin 2022 présentées par les requérants, ainsi que du rejet de leur recours gracieux, doivent être rejetées.

Sur les frais liés au litige :

20. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de la commune de Rennes et de la société Ecotones-Rennes, qui ne sont pas parties perdantes dans la présente instance, la somme demandée par les requérants sur le fondement de ces dispositions.

21. Il n'y a, par ailleurs, pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge des requérants le versement d'une quelconque somme au titre des frais exposés par la commune de Rennes et la SNC Ecotones-Rennes et non compris dans les dépens.

D É C I D E :

Article 1^{er} : La requête de Mme E..., M. C... et Mme F... est rejetée.

Article 2 : Les conclusions de la SNC Ecotones-Rennes et de la ville de Rennes tendant au bénéfice des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à Mme A... E..., M. B... C... et Mme D... F..., à la SNC Ecotones-Rennes et à la commune de Rennes.

Délibéré après l'audience du 3 juin 2024, à laquelle siégeaient :

M. Etienvre, président,
Mme Grenier, présidente,
M. Terras, premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 20 juin 2024.

Le rapporteur,

Le président,

signé

signé

F. Terras

F. Etienvre

La greffière d'audience,

signé

I. Loury

La République mande et ordonne au préfet d'Ille-et-Vilaine en ce qui le concerne et 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.