

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE RENNES**

**N° 2100110**

---

SCI F.

---

M. François Bozzi  
Rapporteur

---

M. Pierre Vennéguès  
Rapporteur public

---

Audience du 3 mars 2023  
Décision du 17 mars 2023

---

68-04-01  
C

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le tribunal administratif de Rennes

(1<sup>ère</sup> chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés le 11 janvier 2021 et le 24 février 2022, la SCI F., représentée par Me Metais-Mouries, demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du maire de P. du 10 novembre 2020 portant permis de démolir en tant qu'il est assorti en son article 3 d'une prescription spéciale interdisant de construire sur la parcelle cadastrée section AI n° 150 ;

2°) de mettre à la charge de la commune de P. le versement de la somme de 2 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la décision a été signée par une autorité incompétente ;
- l'arrêté méconnaît les dispositions de l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme.

Par un mémoire en défense, enregistré le 2 décembre 2021, la commune de de P., représentée par la SARL Martin Avocats, conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge de la SCI F. le versement de la somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- la requête est irrecevable dès lors que la prescription en cause ne fait pas grief et qu'elle est en conséquence insusceptible de recours.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- 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 M. Bozzi,
- les conclusions de M. Vennéguès, rapporteur public,
- et les observations de Me Metais-Mouries, représentant la SCI F., et de Me Donias, de la SARL Martin Avocats, représentant la commune de P..

Considérant ce qui suit :

1. Le 23 juillet 2020, le maire de la commune de P. a délivré à la SCI F. un permis de construire un immeuble collectif de 5 logements sur une unité foncière composée de trois parcelles cadastrées xx. Le 14 septembre 2020, la SCI F. a déposé auprès des services de la mairie de P. un permis de démolir un bâtiment implanté sur la parcelle cadastrée xa. Le maire a délivré l'autorisation sollicitée le 10 novembre 2020. Par une requête enregistrée au tribunal le 11 janvier 2021, la SCI demande l'annulation de l'arrêté du maire de P. du 10 novembre 2020 portant permis de démolir en tant qu'il est assorti en son article 3 d'une prescription spéciale interdisant de construire sur la parcelle cadastrée section AI xa.

Sur la fin de non-recevoir opposée par la commune :

2. La commune se borne à opposer à la requête une fin de non-recevoir tirée de ce que la disposition attaquée du permis de démolir, dépourvue de tout effet juridique, ne constituerait pas une prescription spéciale faisant grief à la société requérante, et serait donc insusceptible de recours en excès de pouvoir.

3. Or, l'article 3 de l'arrêté du 10 novembre 2020 portant permis de démolir dispose que « La parcelle xa concernée par le projet de démolition est intégrée à l'opération de construction portant le numéro PC.... et ne pourra faire l'objet d'aucune autorisation de construction. ».

4. Par les termes employés et la rédaction sur un mode impératif, le maire de la commune de P. a nécessairement entendu conférer un caractère prescriptif à l'article 3 de l'arrêté du 10 novembre 2020 afin d'interdire toute construction sur la parcelle cadastrée xa au motif que celle-ci faisait déjà l'objet d'une autorisation de construire.

5. Dans ces conditions, l'article 3 doit être regardé comme constituant une prescription spéciale accompagnant la délivrance d'une autorisation d'urbanisme, faisant ainsi grief au bénéficiaire de l'autorisation à laquelle elle se rapporte et n'apparaît pas dissociable. La fin de non-recevoir opposée par la commune aux conclusions à fin d'annulation de la requête ne peut, par suite, être accueillie.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

6. Aux termes de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme : « *Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.* » Aux termes du deuxième alinéa de l'article L. 421-6 du même code : « *Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.* ».

7. L'administration ne peut assortir une autorisation d'urbanisme de prescriptions qu'à la condition que celles-ci, entraînant des modifications sur des points précis et limités et ne nécessitant pas la présentation d'un nouveau projet, aient pour effet d'assurer la conformité des travaux projetés aux dispositions législatives et réglementaires dont l'administration est chargée d'assurer le respect. Le titulaire d'une autorisation d'urbanisme est recevable à demander l'annulation d'une ou de plusieurs prescriptions dont celle-ci est assortie. Il peut utilement soulever à l'appui de telles conclusions tout moyen relatif au bien-fondé des prescriptions qu'il critique ou au respect des exigences procédurales propres à leur édicition. Toutefois, le juge ne peut annuler ces prescriptions, lorsqu'elles sont illégales, que s'il résulte de l'instruction qu'une telle annulation n'est pas susceptible de remettre en cause la légalité de l'autorisation d'urbanisme et qu'ainsi ces prescriptions ne forment pas avec elle un ensemble indivisible.

8. D'une part, un permis de démolir n'a pour objet ni d'autoriser ni de prohiber des constructions ou des installations. Le maire ne pouvait ainsi imposer une prescription relevant d'un projet de construction en ce qu'elle limite l'emprise des bâtiments.

9. D'autre part, par l'interdiction absolue de construire qu'elle impose au pétitionnaire, alors même que les dispositions du plan local d'urbanisme en zone UB ne limitent ni l'emprise au sol ni le coefficient d'occupation des sols, cette prescription ne présente pas un caractère précis et limité.

10. Enfin, la commune n'établit ni même n'allègue que les travaux en cause seraient de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

11. Dans ces conditions, la SCI F. est fondée à soutenir que l'article 3 de l'arrêté du 10 novembre 2020 méconnaît les dispositions de l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme.

12. Pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun autre moyen n'apparaît, en l'état du dossier, de nature à justifier l'annulation de l'arrêté attaqué.

13. Il résulte de tout ce qui précède que l'article 3 de l'arrêté du 10 novembre 2020 doit être annulé, une telle annulation n'étant par ailleurs pas susceptible de remettre en cause la légalité du permis de démolir accordé.

#### Sur les frais liés au litige :

14. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que la SCI F., qui n'a pas la qualité de partie perdante, verse à la commune de P. une somme que celle-ci demande au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens.

15. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de P. le paiement d'une somme de 1 000 euros à verser à la SCI F. au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

**D É C I D E :**

Article 1<sup>er</sup> : L'article 3 de l'arrêté du maire de P. du 10 novembre 2020 portant permis de démolir est annulé.

Article 2 : La commune de P. versera à la SCI F. la somme de 1 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Les conclusions présentées par la commune de P. au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à la SCI F. et à la commune de P..

Délibéré après l'audience du 3 mars 2023, à laquelle siégeaient :

M. Radureau, président,  
M. Bozzi, premier conseiller,  
Mme René, première conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 17 mars 2023.

Le rapporteur,

*Signé*

F. Bozzi

Le président,

*Signé*

C. Radureau

Le greffier,

*Signé*

N. Jossierand

La République mande et ordonne au préfet d.. 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.