

Tribunal administratif de Rennes, 23 décembre 2025, 2507999

Synthèse

Juridiction : Tribunal administratif de Rennes

Numéro d'affaire : 2507999

Type de recours : Excès de pouvoir

Dispositif : Satisfaction partielle

Référence abrégée : TA Rennes, 23 déc. 2025, n° 2507999

Nature : Décision

Décision précédente : Tribunal administratif de Rennes, 29 mai 2024

Avocat(s) : SELARL VALADOU - JOSSELIN & ASSOCIES

Chronologie de l'affaire

Tribunal administratif de Rennes
23 décembre 2025

Tribunal administratif de Rennes
29 mai 2024

Texte intégral

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée le 28 novembre 2025, Mme B... et M. C... A... et la SARL Bluenat, représentés par Me Camus, demandent au juge des référés :

1°) de suspendre, en application de l'article L. 521-1 du code de justice administrative, l'exécution de l'arrêté n° PC 35238 23 10182 de la maire de Rennes du 29 mai 2024 accordant à la SCCV Albert 1er un permis de construire valant démolition pour la construction d'un bâtiment comprenant une résidence communautaire pour personnes âgées de 58 logements, des coques vides d'activités

recevant du public au rez-de-chaussée et un plateau de bureau sur un terrain situé 311 rue de Nantes à Rennes ;

2°) de mettre à la charge solidaire de la commune de Rennes et de la SCCV Albert 1er la somme globale de 5 000 € en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative

Par un mémoire en défense, enregistré le 15 décembre 2025, la SCCV Albert 1er, représentée par la société d'avocats Lexcap conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge des requérants la somme de 3 000 € en application de l'article L. 761-1 du

code de justice administrative.

Par un mémoire en défense, enregistré le 15 décembre 2025, la commune de Rennes, représentée par la société d'avocats Valadou-Josselin & Associés, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge des requérants la somme de 2 500 € en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Vu :

- la requête au fond n° 2506333 ;
- les autres pièces du dossier.

Vu :

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

Le président du tribunal a désigné M. Tronel, président, pour statuer sur les demandes de référé.

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

Ont été entendus au cours de l'audience publique du 16 décembre 2025 :

- le rapport de M. Tronel ;
- les observations de Me Paulic, représentant les requérantes, qui conclut aux mêmes fins que la requête, par les mêmes moyens qu'elle développe. Elle précise en outre que la surface de pleine terre de 173 m² permet de planter autant d'arbres que ceux supprimés, dès lors qu'un arbre a besoin de 25 m² pour être planté durablement ;
- les observations de Me Nadan, représentant la commune de Rennes qui conclut au rejet de la requête par les mêmes arguments, en précisant que l'article 6.1 du PLUi de Rennes métropole indique que les arbres sont maintenus et remplacés seulement quand la surface de pleine terre le permet ;

- les observations de Me Guegan, pour la SCCV Albert 1er, qui conclut au rejet de la requête par les mêmes arguments.

La clôture de l'instruction a été prononcée à l'issue de l'audience.

Considérant ce qui suit :

Aux termes de l'article L. 521-1 du code de justice administrative : « Quand une décision administrative, même de rejet, fait l'objet d'une requête en annulation ou en réformation, le juge des référés, saisi d'une demande en ce sens, peut ordonner la suspension de l'exécution de cette décision, ou de certains de ses effets, lorsque l'urgence le justifie et qu'il est fait état d'un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de la décision. / Lorsque la suspension est prononcée, il est statué sur la requête en annulation ou en réformation de la décision dans les meilleurs délais. La suspension prend fin au plus tard lorsqu'il est statué sur la requête en annulation ou en réformation de la décision ».

Sur la recevabilité de la requête en annulation :

D'une part, une demande collective tendant à l'annulation pour excès de pouvoir d'un permis de construire est recevable dès lors qu'un signataire de cette demande a intérêt à l'annulation de la décision attaquée. D'autre part, 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 (...) ». 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.

Il ressort des pièces du dossier que si la propriété de M. et Mme A... est séparée du terrain d'assiette du projet par les deux parcelles cadastrées n° 781 et n° 783, les caractéristiques du bâtiment à construire, notamment par sa volumétrie (R+8), sa hauteur (26,54 mètres) et ses ouvertures côté Est jusqu'alors inexistantes, auront pour effet de créer de nouvelles vues sur la maison d'habitation des requérants. Dès lors, cette construction est susceptible de générer une

atteinte aux conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien que détiennent M. et Mme A... Par suite, la fin de non-recevoir tirée du défaut d'intérêt à agir opposée en défense doit être écartée.

Sur les conclusions aux fins de suspension :

En ce qui concerne l'urgence :

Aux termes de l'article L. 600-3 du code de l'urbanisme : « Un recours dirigé contre une décision de non-opposition à déclaration préalable (...) ne peut être assorti d'une requête en référé suspension que jusqu'à l'expiration du délai fixé pour la cristallisation des moyens soulevés devant le juge saisi en premier ressort. / La condition d'urgence prévue à l'article L. 521-1 du code de justice administrative est présumée satisfaite (...) ».

L'urgence justifie que soit prononcée la suspension d'un acte administratif lorsque l'exécution de celui-ci porte atteinte, de manière suffisamment grave et immédiate, à un intérêt public, à la situation du requérant ou aux intérêts qu'il entend défendre. La construction d'un bâtiment autorisée par un permis de construire présente un caractère difficilement réversible. Par suite, lorsque la suspension de l'exécution d'un permis de construire est demandée sur le fondement des dispositions de l'article L. 521-1 du code de justice administrative, la condition d'urgence est en principe satisfaite, ainsi que le prévoit l'article L. 600-3 du code de l'urbanisme. Il ne peut en aller autrement que dans le cas où le pétitionnaire ou l'autorité qui a délivré le permis justifie de circonstances particulières, ces circonstances pouvant notamment tenir à l'intérêt, public ou privé, qui s'attache à l'édification sans délai de la construction. Il appartient alors au juge des référés, pour apprécier si la condition d'urgence est remplie, de procéder à une appréciation globale de l'ensemble des circonstances de l'espèce qui

lui est soumise.

Le recours dirigé contre l'arrêté en litige ayant été assorti d'une requête en référé suspension déposée avant l'expiration du délai fixé pour la cristallisation des moyens soulevés devant le tribunal, la condition d'urgence est présumée satisfaite et n'est au demeurant pas contestée par les défendeurs à l'instance.

En ce qui concerne le doute sérieux quant à la légalité de la décision :

A l'appui de leur demande tendant à la suspension de l'exécution de l'arrêté n° PC 35238 23 10182 de la maire de Rennes du 29 mai 2024, les requérants soutiennent que : cet arrêté est entaché d'un vice d'incompétence ; il méconnaît les articles R. 431-8 et R. 431-9 du code de l'urbanisme, dès lors que la notice architecturale ne précise pas la végétation existante sur parcelle et se borne à indiquer des peupliers seront supprimés - sans préciser leur nombre - et que trois arbres seront plantés, et que les développements consacrés au traitement des espaces libres ne permettent aucunement de vérifier que le projet est conforme aux dispositions relatives à la végétalisation ; il méconnaît l'article « 4.1 - Façades » du titre IV du règlement du plan local d'urbanisme intercommunal de Rennes métropole (PLUi), l'article « 6.1 - Végétalisations » de ce titre et l'article « 8.2 - Desserte par les réseaux / Collecte des déchets ménagers » de ce titre ; il méconnaît l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme.

Aux termes de l'article R. 431-8 du code de l'urbanisme : « 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 ; / (...) c) Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain ; / (...) e) Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer (...) ». Aux termes de l'article « 6.1- Végétalisation » du titre IV du règlement du PLUi de Rennes métropole : « (...) Les arbres existants sont maintenus ou remplacés lorsque la superficie et la configuration de la surface de pleine terre (*) le permet (...) ».

Il ressort des pièces du dossier et des débats lors de l'audience publique que quatre arbres sont supprimés sur le terrain d'assiette tandis que trois sont replantés sur la surface de pleine terre de 173,30 m², sans que les pièces du dossier du permis de construire expliquent les motifs pour lesquels l'ensemble des arbres supprimés n'est pas remplacé, alors que le conseil des requérants a soutenu à l'audience, sans être contredite sur ce point, que cette surface de 173,30 m² est suffisante pour planter quatre arbres. Par suite, les moyens tirés de la méconnaissance de l'article R. 431-8 du code de l'urbanisme et de l'article « 6.1 - Végétalisations » du titre IV du règlement du PLUi de Rennes métropole sont, en l'état de l'instruction, propres à créer un doute sérieux sur la légalité de la décision attaquée.

En revanche, pour l'application des dispositions de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, les autres moyens précédemment visés ne sont pas de nature à faire naître un tel doute.

Sur les frais liés au litige :

Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de laisser à la charge de chaque partie les frais d'instance exposés et non compris dans les dépens.

ORDONNE :

R. 522-14 du code de justice administrative.

Article 1er : L'exécution de l'arrêté n° PC 35238 23 10182 de la maire de Rennes du 29 mai 2024 est suspendue, jusqu'à ce qu'il soit statué au fond sur sa légalité par une formation collégiale du tribunal.

Fait à Rennes, le 23 décembre 2025.

Le juge des référés,
signé

Article 2 : Le surplus des conclusions de la requête et les conclusions présentées par la commune de Rennes et la SCCV Albert 1er au titre des frais d'instance sont rejetés.

N. Tronel La greffière d'audience,
signé

E. Ramillet

Article 3 : La présente ordonnance sera notifiée à Mme B... A..., première dénommée pour l'ensemble des requérants, à la commune de Rennes et à la SCCV Albert 1er.

La République mande et ordonne au préfet d'Ille-et-Vilaine 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.

Une copie de l'ordonnance sera transmise au procureur de la République près le tribunal judiciaire de Rennes en application de l'article