

Tribunal administratif de Rennes, 3ème Chambre, 18 décembre 2025, 2402901

Synthèse

Juridiction : Tribunal administratif de Rennes

Numéro d'affaire : 2402901

Type de recours : Excès de pouvoir

Dispositif : Satisfaction partielle

Référence abrégée : TA Rennes, 18 déc. 2025, n° 2402901

Rapporteur : M. Martin

Nature : Décision

Avocat(s) : COLAS

Chronologie de l'affaire

Tribunal administratif de Rennes

18 décembre 2025

Texte intégral

Vu la procédure suivante :

Par une requête et deux mémoires, enregistrés les 24 mai et 30 septembre 2024 et 11 septembre 2025, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Résidence Le Parc des Tanneurs, M. et Mme I... et J... E..., M. et Mme D... et B... H..., M. et Mme C... et Danielle F..., MM. Eric Birgy et Julien G... et Mme J... G..., représentés par Me Colas, demandent au tribunal, dans le dernier état de leurs écritures :

1°) d'annuler l'arrêté du 29 novembre 2023 par lequel la maire de Rennes a délivré à la SAS Bouygues Immobilier un permis de construire

un ensemble immobilier de cent vingt-trois logements comprenant une cellule commerciale et un établissement scolaire privé, sur un terrain cadastré section AS n° 314 situé 61, rue d'Antrain, ensemble les décisions implicites par lesquelles leurs recours gracieux ont été rejetés ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Rennes et à la SAS Bouygues Immobilier la somme de 4 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- ils justifient d'un intérêt à agir ;
- l'arrêté attaqué est entaché d'un vice de

procédure faute d'avoir été précédé de la concertation préalable imposée par le 4° de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme ;

- il est entaché d'un vice de procédure à défaut d'avoir fait l'objet d'un accord de l'architecte des Bâtiments de France en méconnaissance des articles R. 425-1 du code de l'urbanisme et L. 621-32 du code du patrimoine ;

- il est entaché d'un vice en méconnaissance de l'article L. 425-3 du code de l'urbanisme à défaut de préciser qu'une autorisation complémentaire devra être obtenue avant l'ouverture au public des commerces prévus au rez-de-chaussée ;

- il est délivré pour l'édification de nouvelles constructions à l'intérieur d'un lotissement non autorisé ;

- il a été délivré au vu d'un dossier de demande insuffisant ou incomplet en méconnaissance des articles R. 431-8, R. 431-9 et R. 431-13 et du a) de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme ;

- il méconnaît le paragraphe 3.4 du titre III du règlement du plan local d'urbanisme de Rennes métropole ;

- il méconnaît les limites des emprises constructibles ainsi que les hauteurs maximales figurées au plan de détail n° 238-38 du plan local d'urbanisme de Rennes métropole en méconnaissance des paragraphes 1 et 2.1 du titre IV du règlement de ce plan local d'urbanisme ;

- il méconnaît les paragraphes 6.1 et 8.1 du titre IV du règlement du plan local d'urbanisme de Rennes métropole ;

- il est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation faute d'application de l'article R. 111-25 du code de l'urbanisme ;

- il est illégal par exception d'illégalité de la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de Rennes métropole, la modification du classement du terrain d'assiette vers un zonage UC1 avec plan de détail étant entachée d'une erreur manifeste d'appréciation et d'un détournement de pouvoir ; cette illégalité n'est pas étrangère aux règles d'urbanisme applicables au projet ; le permis de construire

attaqué méconnaît la version du plan local d'urbanisme de Rennes métropole antérieure à sa modification n° 1, les sous-destinations « Logement » et « Artisanat & Commerce de détail » étant interdites par le titre II du règlement du plan local d'urbanisme dans la zone UG1 dans laquelle le terrain était précédemment classé.

Par deux mémoires, enregistrés les 11 décembre 2024 et 13 octobre 2025, la commune de Rennes, représentée par Me Nadan (SELARL Valadou-Josselin & Associés), conclut au rejet de la requête, à titre subsidiaire à ce qu'il soit fait application des articles L. 600-5 et/ou L. 600-5-1 du code de l'urbanisme et, en tout état de cause, à ce que la somme de 2 500 euros soit mise à la charge des requérants au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- le moyen tiré du défaut de concertation préalable est inopérant dès lors que le projet contesté ne relève pas des projets de renouvellement urbain définis par la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 ;

- le moyen tiré du défaut d'accord de l'architecte des Bâtiments de France est inopérant dès lors que le terrain d'assiette du projet n'est pas situé dans le périmètre des abords de l'abbatiale Saint-Melaine ;

- le moyen tiré de l'illégalité du permis de construire faute d'obtention préalable d'un permis d'aménager un lotissement est inopérant dès lors que les divisions successives du terrain concerné sont anciennes ou ne constituaient pas des opérations de lotissement ;

- le moyen tiré de la méconnaissance de l'article R. 431-13 du code de l'urbanisme est inopérant dès lors que, par prescription spéciale, l'arrêté interdit les saillies sur le domaine public ;

- le moyen tiré de la méconnaissance du paragraphe 3.4 du titre III du règlement du

plan local d'urbanisme de Rennes métropole est inopérant dès lors que le projet ne prévoit aucun réaménagement de la voie publique qui le borde ;

- le moyen tiré de l'absence de respect des limites des emprises constructibles du plan de détail n° 238-38 est inopérant dès lors qu'aucune disposition du règlement du plan local d'urbanisme interdit une implantation en dehors de ces emprises ;

- le moyen tiré de la méconnaissance du paragraphe 8.1 du titre IV du règlement du plan local d'urbanisme de Rennes métropole est inopérant, la voie n'étant pas une voie nouvelle de desserte automobile ; en tout état de cause, ce moyen n'est pas fondé ;

- le moyen tiré de l'erreur manifeste d'appréciation commise faute d'application de l'article R. 111-25 du code de l'urbanisme est inopérant dès lors que le règlement du plan local d'urbanisme prévoit des dispositions dont les exigences ne sont pas moindres ;

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

Par trois mémoires, enregistrés les 31 juillet et 6 novembre 2024 et 19 septembre 2025, la SAS Bouygues Immobilier, représentée par Me E. Durand, conclut au rejet de la requête, à titre subsidiaire à ce qu'il soit fait application des articles L. 600-5 et/ou L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, et en tout état de cause à ce que la somme de 3 000 euros soit mise à la charge des requérants au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- le moyen tiré du défaut de concertation préalable est inopérant dès lors que le projet contesté ne relève pas des projets de renouvellement urbain définis par la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 ;

- le moyen tiré du défaut d'accord de l'architecte des Bâtiments de France est inopérant dès lors que le terrain d'assiette du projet n'est pas situé dans un périmètre

délimité des abords d'un monument historique ; en tout état de cause, ce moyen n'est pas fondé ;

- le moyen tiré de l'illégalité du permis de construire faute d'obtention préalable d'un permis d'aménager un lotissement est inopérant dès lors que les divisions successives du terrain concerné sont anciennes ou ne constituaient pas des opérations de lotissement ;

- le moyen tiré de la méconnaissance de l'article R. 431-13 du code de l'urbanisme est inopérant dès lors que les barbacanes qui débordent de la construction au-dessus du domaine public ne sont pas des constructions ;

- le moyen tiré de l'absence de respect des limites des emprises constructibles du plan de détail n° 238-38 est inopérant dès lors qu'aucune disposition du règlement du plan local d'urbanisme interdit une implantation en dehors de ces emprises ;

- le moyen tiré de la méconnaissance du paragraphe 8.1 du titre IV du règlement du plan local d'urbanisme de Rennes métropole est inopérant, la voie n'étant pas une voie nouvelle de desserte automobile, et, en tout état de cause, n'est pas fondé ;

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

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de la construction et de l'habitation ;
- le code de l'environnement ;
- le code général des collectivités territoriales ;
- le code du patrimoine ;
- le code de l'urbanisme ;
- la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 ;
- la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 ;
- 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. Desbourdes ;
- les conclusions de M. Martin, rapporteur public ;
- et les observations de Me Colas, représentant les requérants, de Me Nadan, représentant la commune de Rennes et de Me Marrot, représentant la SAS Bouygues Immobilier.

Considérant ce qui suit :

La SAS Bouygues Immobilier a déposé le 19 avril 2023 une demande de permis de construire un ensemble immobilier de cent vingt-trois logements, comprenant une cellule commerciale et un établissement scolaire privé, sur un terrain cadastré section AS n° 314 situé 61, rue d'Antrain à Rennes. Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Résidence Le Parc des Tanneurs, M. et Mme E..., M. et Mme H..., M. et Mme F..., MM. Birgy et G... et Mme G... demandent au tribunal d'annuler l'arrêté du 29 novembre 2023 par lequel la maire de Rennes a délivré le permis de construire sollicité, ensemble les décisions implicites par lesquelles leurs recours gracieux ont été rejetés.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

En ce qui concerne le moyen tiré du défaut de concertation préalable :

Aux termes de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme : « Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées : (...) / 4° Les projets de renouvellement urbain. ».

Ces dispositions ayant été initialement insérées au I de l'ancien article L. 300-2 du code de l'urbanisme par un article de la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville

et la cohésion urbaine compris dans le titre II de cette loi relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain, les projets de renouvellement urbain qu'elles mentionnent doivent être regardés comme correspondant aux opérations comprises dans le nouveau programme national de renouvellement urbain prévu à l'article 10-3 de la loi du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine. Il n'est pas soutenu par les requérants ni ne ressort des pièces du dossier que le projet porté par la société Bouygues Immobilier relèverait de ce programme. Dans ces conditions, les requérants ne pouvant utilement soutenir que le permis de construire contesté serait entaché d'un vice de procédure en méconnaissance du 4° de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, leur moyen doit être écarté comme inopérant.

En ce qui concerne le moyen tiré du défaut d'accord de l'architecte des Bâtiments de France :

Aux termes de l'article R. 425-1 du code de l'urbanisme : « Lorsque le projet est situé dans les abords des monuments historiques, le permis de construire (...) tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-32 du code du patrimoine si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées, ou son avis pour les projets mentionnés à l'article L. 632-2-1 du code du patrimoine. ».

Aux termes de l'article L. 621-32 du code du patrimoine : « Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. (...) / Lorsqu'elle porte sur des travaux soumis à formalité au titre du code de l'urbanisme ou au titre du code de l'environnement, l'autorisation prévue au présent article est délivrée dans les conditions et selon les modalités de recours prévues aux articles L. 632-2 et L. 632-2-1. ».

Aux termes du I de l'article L. 632-2 du même code : « L'autorisation prévue à l'article L. 632-1 est, sous réserve de l'article L. 632-2-1, subordonnée à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France, le cas échéant assorti de prescriptions motivées. (...) / Le permis de construire (...) tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 632-1 du présent code si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent I. (...) ».

Aux termes de l'article L. 621-30 du code du patrimoine : « I. - Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords. / La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel. / II. - La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L. 621-31. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques. / En l'absence de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci. / La protection au titre des abords s'applique à toute partie non protégée au titre des monuments historiques d'un immeuble partiellement protégé. ».

En l'absence de périmètre délimité des abords de l'abbaye Saint-Melaine, dont les différents bâtiments et jardins ont été classés monuments historiques par arrêtés du ministre chargé de la culture des 21 août 1959 et 2 juillet 2013, tout projet situé dans un rayon de 500 m autour de ces différents bâtiments et

jardins est soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France s'il est visible à l'œil nu de ces bâtiments et jardins ou en même temps qu'eux depuis un lieu normalement accessible au public.

Une photographie ou tout autre document graphique ne saurait témoigner d'une telle visibilité ou covisibilité à l'œil nu que si elle restitue le champ, la perception et l'angle de vision de l'œil dans des conditions normales, sans altération ou effet artificiel. Or, la prise de vue photographique effectuée par les requérants depuis la bibliothèque de la faculté de droit et de science politique de Rennes, qui couvre un angle de plus de 85° entre le clocher de l'église Notre-Dame en Saint-Melaine et le lieu du projet, soit un grand angle que l'œil humain ne peut percevoir avec précision dans son ensemble, ne permet pas d'établir que ce clocher, situé à l'extrémité gauche de leur photographie, serait effectivement visible à l'œil nu, en vision binoculaire, en même temps que les bâtiments projetés, qui se trouveront à l'extrémité droite de cette même photographie. Dans ces conditions, alors qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que le projet sera visible depuis une partie accessible au public des différents bâtiments de l'abbaye et de leurs jardins ou visible en même temps qu'eux depuis un autre lieu normalement accessible au public, l'accord de l'architecte des Bâtiments de France n'était pas requis. Par suite, le moyen tiré de son défaut doit être écarté comme inopérant.

En ce qui concerne le moyen tiré du vice de forme entachant l'arrêté attaqué en méconnaissance de l'article L. 425-3 du code de l'urbanisme :

Aux termes de l'article L. 425-3 du code de l'urbanisme : « Lorsque le projet porte sur un établissement recevant du public, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L. 122-3 du code de la construction

et de l'habitation dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité administrative compétente qui peut imposer des prescriptions relatives à l'exploitation des bâtiments en application de l'article L. 143-2 du code de la construction et de l'habitation. Le permis de construire mentionne ces prescriptions. Toutefois, lorsque l'aménagement intérieur d'un établissement recevant du public ou d'une partie de celui-ci n'est pas connu lors du dépôt d'une demande de permis de construire, le permis de construire indique qu'une autorisation complémentaire au titre de l'article L. 122-3 du code de la construction et de l'habitation devra être demandée et obtenue en ce qui concerne l'aménagement intérieur du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée avant son ouverture au public. ».

Il est constant que l'aménagement intérieur de la cellule commerciale prévue au rez-de-chaussée du bâtiment A n'était pas connu à la date du dépôt, par la société Bouygues Immobilier, de son dossier de demande de permis de construire. En indiquant à son article 1 que « préalablement à l'aménagement intérieur de la (des) cellule(s) commerciale(s), l'intéressée devra déposer un dossier d'Autorisation de Travaux relatif à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et à la sécurité », l'arrêté de la maire de Rennes du 29 novembre 2023 ne mentionne pas expressément l'obligation d'obtenir une autorisation complémentaire avant l'ouverture au public, ne subordonnant que la réalisation des travaux d'aménagement intérieur au seul dépôt d'un dossier de demande. Par suite, les requérants sont fondés à soutenir que l'arrêté attaqué a été délivré en méconnaissance de la dernière phrase de l'article L. 425-3 du code de l'urbanisme.

En ce qui concerne le moyen tiré de ce que le permis de construire a été délivré à l'intérieur d'un lotissement non autorisé :

Aux termes de l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme : « Le permis de construire (...) ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique. (...) ». Au nombre des dispositions dont l'autorité qui délivre le permis de construire doit assurer le respect figurent celles qui concernent les lotissements. Il suit de là qu'un permis de construire ne peut être légalement délivré pour une construction à édifier sur un terrain compris dans un lotissement non autorisé.

Aux termes de l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme : « Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. ». Aux termes de l'article L. 442-1-1 du même code : « Un décret en Conseil d'Etat énumère les divisions en vue de construire qui, en fonction de leur objet particulier ou par suite de leur contrôle au titre d'une autre procédure, ne sont pas constitutives d'un lotissement au sens de l'article L. 442-1. ». Aux termes de l'article R. 442-1 de ce même code : « Ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager : / a) Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation ; (...). ».

Il est constant que la parcelle cadastrée

section AS n° 314, qui constitue dans son ensemble le terrain d'assiette du projet, est issue de la division en deux nouvelles parcelles d'une ancienne parcelle cadastrée section AS n° 309 relevant de la propriété de la Congrégation des sœurs des Sacrés cœurs et de l'Adoration. Il n'est pas contesté par les requérants que cette division, opérée en vue de vendre la nouvelle parcelle cadastrée section AS n° 313, déjà bâtie, à une filiale du groupe Acapace en vue de la réalisation d'un projet de réhabilitation et de changement de destination du bâtiment existant sur cette parcelle pour le transformer en résidence-service seniors et actée par une vente de cette parcelle le 3 mars 2020, relève de l'exception à la définition du lotissement prévue par le a) de l'article R. 442-1 du code de l'urbanisme. Or, il ne ressort pas non plus des pièces du dossier que la Congrégation des sœurs des Sacrés cœurs et de l'Adoration aurait alors entendu faire du reliquat constitué de la nouvelle parcelle section AS n° 314 un lot à bâtir alors que celui-ci, correspondant au site de l'école privée de l'Adoration, était déjà bâti, la seule circonstance que cette parcelle ait été ensuite cédée à la société Bouygues Immobilier ne révélant pas une telle intention. Cette dernière cession correspondait ainsi à la vente d'un terrain déjà bâti et non d'un lot à bâtir issu d'un lotissement. Par suite, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que le permis de construire contesté aurait été délivré à l'intérieur d'un lotissement non autorisé.

En ce qui concerne les moyens tirés du caractère incomplet ou insuffisant du dossier de demande du permis de construire :

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 ; / 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. ». Aux termes de l'article R. 431-9 du même code : « Le projet architectural comprend également un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions. Ce plan de masse fait apparaître les travaux extérieurs aux constructions, les plantations maintenues, supprimées ou créées et, le cas échéant, les constructions existantes dont le maintien est prévu. ».

Il ressort des pièces du dossier que le formulaire cerfa de la demande de permis de construire indique que le terrain est constitué de la parcelle cadastrée section AS n° 314, pour la totalité de sa superficie de 16 944 m², et que le dossier de demande comprenait un plan de masse du projet à l'échelle 1/1000 montrant l'ensemble de ce terrain ainsi qu'un plan de masse des démolitions à la même échelle, qui permettraient de déterminer le nombre d'arbres abattus, maintenus et plantés. Par ailleurs, si la partie de la notice relative à la présentation du projet se focalise sur la partie de la parcelle utilisée pour celui-ci, elle n'est, en cela, entachée d'aucune insuffisance, alors notamment que sa première partie relative à l'état initial du terrain et de ses abords porte bien sur le terrain d'assiette dans son ensemble. Dans ces conditions, contrairement

à ce que soutiennent les requérants, le dossier de demande, qui n'était ni incomplet ni insuffisant sur ce point, n'a en tout état de cause pu fausser l'appréciation de la maire de Rennes sur le respect, par le projet, des règles d'urbanisme à l'échelle de l'ensemble de l'unité foncière concernée.

Aux termes de l'article R. 431-13 du code de l'urbanisme : « 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. ».

L'article 1 de l'arrêté contesté impose le respect des prescriptions formulées par la direction Voirie de Rennes métropole dans son avis du 19 octobre 2023 au titre desquelles aucune saillie ni aucun ouvrage privé n'est autorisé sur le domaine public. En conséquence, les barbacanes des terrasses du bâtiment A surplombant le trottoir de la rue d'Antrain doivent être regardées comme ayant été interdites par l'arrêté contesté. Dans ces conditions, le caractère incomplet du dossier de demande du permis de construire en méconnaissance de l'article R. 431-13 du code de l'urbanisme est sans incidence sur la légalité de cet arrêté.

Aux termes de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme : « Le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, selon les cas : / a) L'étude d'impact ou la décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas dispensant le projet d'évaluation environnementale ou, lorsqu'il s'agit d'une installation classée pour la protection de l'environnement pour laquelle une demande d'enregistrement a été déposée en application de l'article L. 512-7 du même code, le récépissé de la demande d'enregistrement. L'autorité

compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme vérifie que le projet qui lui est soumis est conforme aux mesures et caractéristiques qui ont justifié la décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas de ne pas le soumettre à évaluation environnementale ; (...). ».

La société Bouygues Immobilier a produit, à l'appui de son dossier de demande de permis de construire, un arrêté du préfet de la région Bretagne du 19 janvier 2022 la dispensant d'une évaluation environnementale préalable à la réalisation des tranches nos 1 et 2 de son projet portant sur l'ensemble de la parcelle cadastrée section AS n° 314. Selon les requérants, les différences qu'ils identifient entre le projet ainsi porté à la connaissance de l'autorité préfectorale et celui présenté à la maire de Rennes dans le cadre de la demande de permis de construire, caractériseraient l'absence de vérification, par cette dernière, de ce que le projet qui lui était soumis était conforme aux mesures et caractéristiques ayant justifié la décision de dispense d'évaluation environnementale.

Toutefois, d'une part, si la surface de plancher du projet contesté, de 9 918 m², ne correspond pas à la surface déclarée de 8 705 m² pour la tranche n° 1 au préfet de la région Bretagne, il ressort du dossier de demande d'examen au cas par cas que les surfaces indiquées pour les logements sont exprimées en surfaces habitables (SHAB), lesquelles relèvent du code de la construction et de l'habitation, et non en surfaces de plancher. Ainsi et alors que le projet prévoit la réalisation d'un nombre quasiment identique de logements à celui indiqué au préfet pour des bâtiments développant la même emprise au sol, le projet soumis à la maire de Rennes dans le cadre de la demande de permis de construire doit être regardé comme correspondant à la tranche n° 1 du projet soumis au préfet de la région Bretagne, lequel a, en tout état de cause,

apprécié l'opportunité de la dispense à l'échelle de l'ensemble du projet, tranche n° 2 comprise.

Par ailleurs, si, en effet, la liaison effectuée sur le terrain d'assiette du projet entre la rue d'Antrain et la rue du Moulin Saint-Martin a été indiquée au préfet comme étant une voie piétonne, l'ouverture aux véhicules de la voie correspondant dans le permis de construire n'est prévue que pour les besoins des services d'incendie et de secours et de collecte des déchets ménagers. Dans ces conditions, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que le projet soumis à la maire de Rennes ne serait pas conforme aux mesures et caractéristiques ayant justifié la dispense d'évaluation environnementale.

Par suite, les moyens tirés du caractère incomplet ou insuffisant du dossier de demande du permis de construire doivent tous être écartés.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance du paragraphe 3.4 du titre III du règlement du plan local d'urbanisme de Rennes métropole :

Aux termes du paragraphe 3.4 « Plantations ou espaces libres paysagers à réaliser » du titre III du règlement du plan local d'urbanisme de Rennes métropole : « Présentation de la disposition / Il s'agit d'une disposition visant à préciser la nature et les surfaces de plantations et végétalisation à réaliser dans le cadre d'opération de construction. / Effets de la disposition / Lorsque la trame "Plantations ou espaces libres paysagers à réaliser" inscrite au règlement graphique est un symbole : (...) / - linéaire, la plantation d'arbres structurant le paysage, accompagnés ou non d'une strate arbustive en fonction du contexte urbain, est exigé (...) / Dans le cas de secteurs (...) de plans de détail, des règles particulières peuvent être précisées. (...) ».

Tant le document graphique du plan local d'urbanisme de Rennes métropole que son plan de détail n° 238-38 identifient, sur la parcelle AS 314, des linéaires de plantations à réaliser en bordure de la voie V16 destinée à relier, sous la forme d'un mail, la rue d'Antrain à la rue du Moulin Saint-Martin au Nord-Est de celle-ci. La servitude de plantation à réaliser, qui n'est pas attachée à la voie mais à l'unité foncière sur laquelle elle est inscrite, est opposable à l'occasion de tout projet de construction prenant place sur cette unité foncière. Dès lors, la circonstance que la société Bouygues Immobilier n'entendrait pas reprendre la voirie existante à cet endroit et se bornerait à la conserver en l'état n'est pas propre à rendre inopposable ladite servitude alors, au surplus, que la voirie concernée dessert le bâtiment C du projet. Par ailleurs, eu égard à leur niveau de précision, par le document graphique et le plan de détail concerné, les auteurs du plan local d'urbanisme de Rennes métropole ont clairement manifesté la volonté de situer les plantations à réaliser sur le côté Nord-Est de la voirie en cause et non de l'autre côté, contre la parcelle voisine cadastrée section AS n° 313. Ainsi, dès lors qu'il est constant que le projet ne prévoit pas la plantation d'arbres structurant le paysage du côté Nord-Est de la voirie conservée, les requérants sont fondés à soutenir que le permis de construire a été délivré en méconnaissance du paragraphe 3.4 du titre III du règlement du plan local d'urbanisme de Rennes métropole.

En ce qui concerne les moyens tirés de la méconnaissance du plan de détail n° 238-38 du plan local d'urbanisme de Rennes métropole :

Aux termes de la présentation générale figurant en préambule du règlement du plan local d'urbanisme de Rennes métropole : « Organisation générale du règlement / Le règlement du PLUi est composé d'un

règlement littéral et d'un règlement graphique qui se complètent. Le règlement littéral fixe les règles applicables sur chacune des zones qui sont localisées sur le règlement graphique. (...) / Le règlement graphique se compose de : (...) / Plans de détail concernant certains îlots qui, soit complètent certaines dispositions du règlement graphique ou du règlement littéral, soit se substituent à certaines règles du règlement littéral. Ces plans indiquent parfois les hauteurs, emprises ou secteurs constructibles, règles d'implantation ou d'ordonnancement ou d'autres règles spécifiques à respecter. Ils sont indicés (d). (...) ».

Aux termes du paragraphe 7 du titre I du même règlement : « (...) Les règles du présent règlement littéral s'appliquent en complémentarité avec le règlement graphique sauf disposition différente portée aux différents plans du règlement graphique : dans ce cas, les règles graphiques prévalent sur celles indiquées au règlement littéral. / Dans le cas de règles contradictoires entre les différents plans du règlement graphique, celles des plans masses, plans de détail et plans d'épannelage prévalent. ». Aux termes du titre III de ce même règlement : « (...) / Les règles graphiques présentées dans ce chapitre sont relatives à celles figurant sur les plans de zonage et plans thématiques. D'autres dispositions spécifiques apparaissant sur les plans de détail, plans-masse et plans d'épannelage sont définies directement sur ces plans. (...) ».

Aux termes tant du paragraphe 1.1 que du paragraphe 1.2 du titre IV du règlement du plan local d'urbanisme de Rennes métropole : « Lorsque des emprises constructibles sont définies au règlement graphique, les constructions s'implantent librement à l'intérieur de ces emprises. ».

Aux termes des indications écrites du plan de détail n° 238-38 du plan local d'urbanisme de Rennes métropole, dans sa version en vigueur

à la date du permis de construire contesté : « 1. Dans les emprises constructibles graphiques principales et sous-secteurs constructibles / Les constructions s'inscrivent dans un gabarit maximal ainsi défini : (...) / - la hauteur maximale de la construction (Hf). (...) / Les hauteurs maximales (...) des constructions sont portées au plan de masse. Elles s'appliquent aussi aux saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons situés hors des emprises constructibles. (...) / 2. Dans les emprises constructibles graphiques restreintes / La hauteur portée au plan est la hauteur maximale de la construction Hf. Au-dessus de cette hauteur, peuvent être élevés : / - les saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons des constructions réalisées dans l'emprise constructible principale ; / - les émergences techniques, rampes, murets de protection, grilles, garde-corps, acrotères, bacs, etc, dans la limite d'1,5 mètre. / 3. Dans les emprises ou sous-secteurs constructibles et en dehors, les hauteurs des équipements techniques liés aux différents réseaux, des éléments bâtis réalisés sur le domaine public, des parcs de stationnement souterrains et circulations souterraines, ne sont pas réglementées. ».

Il résulte de l'ensemble de ces dispositions, éclairées par le tome V du rapport de présentation (pp. 93 et 94), que les plans de détail concernent des secteurs dont la superficie est restreinte dans lesquels les auteurs du plan local d'urbanisme entendent imposer des règles particulières d'implantation et de hauteurs sur certains sites pour lesquels une composition spécifique est recherchée. Dans ces conditions, lorsque de tels plans délimitent des emprises constructibles à l'intérieur de leur périmètre d'application, ils doivent être lus, sauf exception explicitement indiquée dans le plan de détail, comme n'autorisant pas les constructions en dehors desdites emprises, sans qu'ait d'incidence sur une telle interprétation la circonstance que le

règlement du plan local d'urbanisme de Rennes métropole prévoit, au paragraphe 1.1 de son titre III, la possibilité de délimiter des espaces inconstructibles pour divers motifs sur le document graphique à l'intérieur comme en dehors des plans de détail.

Il ressort des pièces du dossier que le sol de la cour d'école projetée se trouvera, à son extrémité Nord-Ouest, au niveau +36,60 m A..., soit 2 m au-dessus du niveau du terrain naturel situé à +34,60 m A... et que la cour d'école est ainsi bordée, à cette extrémité, d'un mur de soutènement et de clôture d'une hauteur de 3,15 m par rapport au niveau du terrain naturel et aménagée d'un escalier permettant de la rejoindre, depuis le reste de la parcelle cadastrée section AS n° 314 dont l'aménagement n'est pas prévu dans le cadre du projet contesté. S'il ressort de la notice du projet architectural que la cour sera, sauf certains aménagements destinés aux enfants, en pleine terre, c'est-à-dire constitué d'un exhaussement du sol d'une hauteur de 2 m, cet exhaussement est soutenu et bordé sur trois côtés par le mur de soutènement précité et aménagé d'un escalier. Dans ces conditions, cet ouvrage doit être regardé comme une construction devant s'inscrire à l'intérieur des emprises constructibles du plan de détail. Or, il n'est pas contesté par la société Bouygues Immobilier et la commune de Rennes que cette partie de la cour d'école déborde les bâtiments B et C vers le Nord-Ouest en dehors des emprises constructibles principales du plan de détail n° 238- 38 dans sa version en vigueur à la date de l'arrêté attaqué. Par suite, les requérants sont fondés à soutenir que le permis de construire méconnaît, pour cette partie de la cour d'école, les prescriptions d'implantation imposées par ce plan de détail.

Aux termes du paragraphe 2.1 du titre IV du règlement du plan local d'urbanisme de Rennes métropole : « (...) Pour les zones U et AU, (...) / Dans les secteurs indicés (d), les

hauteurs sont éventuellement définies au plan de détail concerné. ».

Le plan de détail n° 238-38 impose des hauteurs maximales « Hf » fixées en nombre de niveaux sur les emprises constructibles. Accompagnées de flèches, ces indications de hauteur doivent être regardées comme s'appliquant à l'emplacement desdites flèches qui, eu égard à leur niveau de précision, ne peuvent toutefois s'appliquer strictement. Lorsque les indications portées sur le plan de détail fixent, au niveau desdites flèches, des hauteurs maximales allant d'un nombre de niveau à un autre, le plan de détail doit être lu comme imposant la hauteur moindre indiquée à une partie seulement de la construction située dans la direction de la flèche concernée, le reste de la construction pouvant s'élever à la hauteur maximale supérieure autorisée sans que soit pour autant imposée une évolution progressive des hauteurs au pétitionnaire. Lorsque le sens de la flèche est renseigné, la hauteur maximale moindre indiquée s'applique soit au début soit à la fin de la flèche, selon que cette hauteur moindre est précisée en premier ou en second.

S'agissant du bâtiment A, l'emprise constructible principale dans laquelle il s'inscrit est pourvue de deux flèches dirigées vers le centre de l'emprise et assorties de l'unique indication « Hf = R+4 à R+7 ». Dans ces conditions, le plan de détail doit être regardé comme ayant imposé, une hauteur maximale en R+4 aux deux extrémités de l'emprise constructible, le reste de la construction pouvant librement s'élever jusqu'en R+7. Il ressort des pièces du dossier que, sur la rue d'Antrain, le bâtiment A s'élèvera successivement, de gauche à droite, en R+4, R+7, R+6, R+5 puis R+4. Contrairement à ce que soutiennent les requérants, qui se méprennent sur l'interprétation du plan de façade Nord-Ouest du bâtiment A, il ressort du dossier de demande qu'aucune des parties de la

construction en R+6 ou R+5 ne touchera la limite séparative Nord-Est de cette partie du terrain, seules ses parties en R+4 en front de rue et en rez-de-chaussée à l'arrière de la construction, ayant vocation à border cette limite séparative. Par suite, le bâtiment A respecte les hauteurs maximales imposées par le plan de détail.

S'agissant du bâtiment B, l'emprise constructible principale dans laquelle il s'inscrit est pourvue, à son emplacement, d'une flèche dirigée vers le Sud-Est assortie de l'indication « Hf = R+2 à R+4 ». Dans ces conditions, le plan de détail doit être regardé comme ayant imposé, une hauteur maximale en R+2 à l'extrémité Nord-Ouest de la partie de l'emprise constructible située dans la direction de cette flèche, le reste de la construction pouvant s'élever, au niveau de cette flèche, jusqu'en R+4. Or, il ressort des pièces du dossier, notamment des plans d'élévation « Sud-Ouest cours bat BC » et « Nord-Est Bat BC » que l'ensemble du bâtiment B s'élèvera en R+3, de sorte que son extrémité Nord-Ouest ne respecte pas la hauteur maximale imposée en R+2. Par suite, s'agissant du bâtiment B, les requérants sont fondés à soutenir que le permis de construire méconnaît les prescriptions de hauteur du plan de détail n° 238-38.

S'agissant du bâtiment C, l'emprise constructible principale dans laquelle il s'inscrit est pourvue, à son emplacement, d'une flèche dirigée vers le Nord-Ouest assortie de l'indication « Hf = R+1 à R+5 ». Dans ces conditions, le plan de détail doit être regardé comme ayant imposé, une hauteur maximale en R+1 à l'extrémité Sud-Est de la partie de l'emprise constructible située dans la direction de cette flèche, le reste de la construction pouvant s'élever, dans la direction de cette flèche, jusqu'en R+5. Eu égard à l'imprécision du plan de détail relative à la longueur de la flèche, le bâtiment C, qui est prolongé par le bâtiment destiné à

accueillir l'école privée de l'Adoration, peut être regardé comme s'élevant en R+1 au niveau du bâtiment de l'école, en R+3 puis en R+5 en direction du Nord-Ouest. Partant, dès lors qu'il est bien limité en R+1 à son extrémité Sud-Est dans la direction de la flèche et limité pour le reste en R+5 au maximum, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que ce bâtiment méconnaît les prescriptions de hauteur du plan de détail n° 238-38.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance du paragraphe 6.1 du titre IV du règlement du plan local d'urbanisme de Rennes métropole :

Aux termes du paragraphe 6.1 du titre IV du règlement du plan local d'urbanisme de Rennes métropole : « Règles générales (...) / Dans les zones U et AU : / Le terrain doit comporter au minimum les normes cumulatives suivantes : / - 1 arbre planté par tranche complète de 200 m² de surface de pleine terre (...) / - Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés. À partir de 4 emplacements de stationnement aérien, elles comportent un arbre pour 4 emplacements et sont entourées de haies ou plantes arbustives. (...) ».

En premier lieu, ainsi qu'il a été dit au point 15, le dossier de demande permet d'apprécier le respect, par le projet, des règles d'urbanisme à l'échelle de l'ensemble de l'unité foncière concernée. En particulier, il ressort de la notice du projet architectural que le projet contesté porte sur une superficie de 6 200 m² sur les 16 944 que comporte l'unité foncière dans son ensemble et prévoit, sur la superficie qu'il occupe, un espace de pleine terre de 923 m². À supposer même que le reste de l'unité foncière serait un espace de pleine terre - ce qui n'est pas le cas -, la surface de pleine terre à prendre en compte pour l'application des

dispositions précitées du paragraphe 6.1 du titre IV serait au plus de 10 744 m², ce qui imposerait la plantation et/ou le maintien de 58 arbres. Or, selon les comptes des requérants sur les plans du dossier de demande, le projet recense 64 arbres dont 9 seront abattus et prévoit la plantation de 21 nouveaux arbres, soit un total de 76 arbres sur l'ensemble de l'unité foncière après réalisation des travaux projetés.

En second lieu, l'aire de stationnement aérien située à l'entrée de la rue d'Antrain est bordée au Sud, à l'Ouest et au Nord d'espaces végétalisés plantés de graminées, trois arbres étant conservés et un arbre planté sur l'espace séparant cette aire de la rue d'Antrain. Dans ces conditions, et alors même que certains des côtés de cette aire de stationnement ne sont pas végétalisés, elle peut être regardée comme entourée de plantes arbustives au sens du paragraphe 6.1 du titre IV du règlement du plan local d'urbanisme de Rennes métropole. Par suite, en ses deux branches, le moyen tiré de la méconnaissance de ce paragraphe doit être écarté.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance du paragraphe 8.1 du titre IV du règlement du plan local d'urbanisme de Rennes métropole :

Aux termes du paragraphe 8.1 du titre IV du règlement du plan local d'urbanisme de Rennes métropole : « (...) / Les nouvelles voies automobiles ouvertes au public créées en vue d'être rétrocédées à la collectivité, doivent avoir une largeur d'emprise minimale de : / - 8 m en zone UA, UB, UC, UD, (...). ».

La voie à créer sur le terrain d'assiette du projet identifiée sous le numéro V16 par le document graphique du plan local d'urbanisme correspond, selon ce document d'urbanisme, à la création d'une liaison Est-Ouest et à l'aménagement d'un espace public (mail) entre

la rue d'Antrain et la rue du Moulin Saint-Martin. Si la première partie de cette voie est destinée, pour les besoins du projet, à être empruntée par les véhicules d'incendie et de secours et de collecte des déchets ménagers, elle n'est en revanche destinée à être ouverte au public que pour les piétons et les cycles, le bâtiment C n'y disposant d'ailleurs que d'une entrée destinée aux piétons. Dans ces conditions, la voie concernée, dont la première partie Sud-Est est conservée en l'état par le projet contesté, ne peut être regardée comme une nouvelle voie automobile ouverte au public et, partant, les requérants ne peuvent utilement opposer au permis de construire litigieux, concernant cette voie, les dispositions précitées du paragraphe 8.1 du titre IV du règlement du plan local d'urbanisme de Rennes métropole.

En ce qui concerne le moyen tiré de l'erreur manifeste d'appréciation commise faute d'application de l'article R. 111-25 du code de l'urbanisme :

Aux termes de l'article R. 111-25 du code de l'urbanisme : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. (...) ».

Lorsque le règlement du plan local d'urbanisme prévoit de manière détaillée le nombre de places de stationnement à réaliser et précise ainsi les exigences générales relatives au stationnement, prévues à l'article R. 111-25 du code de l'urbanisme, la satisfaction par un permis de construire des exigences de cet article doit être regardée comme assurée par les dispositions de ce permis exigeant le nombre de places prévu par le règlement du plan local d'urbanisme. Par suite, en l'absence de moyen des requérants tiré de ce que ce règlement n'aurait pas adéquatement apprécié

les besoins de stationnement mentionnés à l'article R. 111-25, leur moyen tiré de ce qu'un permis de construire qui satisfait aux exigences de ce règlement serait entaché d'une erreur manifeste dans l'appréciation des besoins de stationnement pour l'application de l'article R. 111-25 du code de l'urbanisme ne peut qu'être écarté. En tout état de cause, le projet contesté prévoit l'affectation des quinze places de stationnement aérien qu'il comporte à l'établissement scolaire, de sorte qu'à supposer même les prévisions du plan local d'urbanisme de Rennes métropole en matière de stationnement seraient insuffisantes, les requérants ne seraient pas fondés à soutenir que la maire de Rennes aurait commis une erreur manifeste d'appréciation, faute d'avoir prescrit la réalisation de places supplémentaires destinées à la desserte de cette école en application de l'article R. 111-25 du code de l'urbanisme.

En ce qui concerne le moyen tiré de l'exception d'illégalité de la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de Rennes métropole :

Il appartient aux auteurs d'un 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 qu'au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste, fondée sur des faits matériellement inexacts ou entachée d'un détournement de pouvoir.

Si la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de Rennes métropole a modifié le zonage de la seule parcelle AS 314 en vue de permettre l'opération d'aménagement du site de l'Adoration tel qu'il a été prévu par la

société Bouygues Immobilier en concertation avec les collectivités publiques, cette modification, qui permet la réalisation d'un projet comprenant à la fois des logements, un équipement d'intérêt général et une surface destinée au commerce, s'inscrit dans l'orientation n° 6 du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intitulée « des villes compactes / intenses pour favoriser la proximité, la mixité et la sobriété », dont la réalisation passe « par des démarches de renouvellement urbain qui permettent une optimisation foncière », « en accompagnant la densité urbaine par la conception ou la requalification d'espaces et d'équipements publics (...) offrant une variété d'usages aussi bien fonctionnels que temporels ». Le volume 2 du tome 7 du rapport de présentation, relatif aux projets communaux de la modification n° 1 du plan local d'urbanisme expose également, en pages 299 et 300, la volonté des auteurs du plan local d'urbanisme d'accompagner une opération de restructuration urbaine du site de l'Adoration en soutenant un programme de logements intégrant la reconstruction de l'école, et en tirant profit de ce projet pour créer de nouvelles liaisons douces et voiries destinées aux pompiers. Partant, même si le nouveau zonage UC1 (d) correspond à l'unité foncière acquise par la société Bouygues Immobilier et lui permet de réaliser une opération d'aménagement, cette modification n'en poursuit pas moins le parti d'urbanisme du plan local d'urbanisme, en permettant la densification urbaine et la mixité fonctionnelle dans un espace du centre-ville encore peu densément bâti. Par suite, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que la modification du zonage de la parcelle AS 314 serait entachée d'une erreur manifeste d'appréciation ou d'un détournement de pouvoir.

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

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

Il résulte de tout ce qui précède, en particulier de ce qui a été dit aux points 10, 24, 29 et 33, que le permis de construire est entaché de quatre vices de légalité, l'arrêté du 29 novembre 2023 ne comportant pas la mention prévue par la dernière phrase de l'article L. 425-3 du code de l'urbanisme, le projet ne prévoyant pas la réalisation des plantations imposées par le paragraphe 3.4 du titre III du règlement du plan local d'urbanisme de Rennes métropole, une partie de la cour d'école constituant une construction méconnaissant les limites des emprises constructibles du plan de détail n° 238-38 du même plan local d'urbanisme et le bâtiment B méconnaissant les prescriptions de hauteur imposées par ce même plan de détail.

Ces vices portent chacun sur une partie

identifiable du projet autorisé. Par ailleurs, leur reprise n'implique pas un bouleversement du projet tel qu'il en affecterait la nature même, de sorte que ces vices sont régularisables. Dans ces conditions, il y a lieu de faire application de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme et d'annuler le permis de construire ainsi que les décisions de rejet des recours gracieux formés par les requérants, en tant seulement que le projet autorise la création d'une cellule commerciale, ne prévoit pas les plantations d'arbres requises le long de la voie interne non modifiée, fait déborder la cour d'école surélevée des emprises constructibles du plan de détail, et prévoit un bâtiment B dont la partie Nord-Ouest n'est pas limitée en R+2 et de fixer à quatre mois le délai dans lequel la société Bouygues Immobilier pourra demander une régularisation appropriée de ces quatre vices.

Dès lors qu'il est fait application de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme pour l'ensemble des vices identifiés, il n'y a pas lieu de faire application, à leur égard, des dispositions concurrentes de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme.

Sur les frais liés au litige :

Il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire droit aux conclusions présentées par les parties sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

DÉCIDE :

Article 1er : L'arrêté de la maire de Rennes du 29 novembre 2023, ensemble les décisions implicites par lesquelles les recours gracieux des requérants ont été rejetés, sont annulés, par application de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme, en tant que le projet autorise la création d'une cellule commerciale, ne prévoit pas les plantations d'arbres requises le long de

la voie interne non modifiée, fait déborder la cour d'école surélevée en dehors des emprises constructibles du plan de détail, et prévoit un bâtiment B dont la partie Nord-Ouest n'est pas limitée en R+2.

Article 2 : La SAS Bouygues Immobilier pourra demander la régularisation de son permis de construire dans un délai de quatre mois à compter de la notification du présent jugement.

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

Article 4 : Les conclusions présentées par la commune de Rennes et par la SAS Bouygues Immobilier au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : Le présent jugement sera notifié au syndicat des copropriétaires de l'immeuble Résidence Le Parc des Tanneurs, premier dénommé dans la requête, pour l'ensemble des requérants, à la commune de Rennes et à la SAS Bouygues Immobilier.

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

Copie en sera également transmise pour information au préfet de la région Bretagne.

Délibéré après l'audience du 11 décembre 2025 à laquelle siégeaient :

M. Vennégues, président,
Mme Pellerin, première conseillère,
M. Desbourdes, premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 18 décembre 2025.

Le rapporteur,
signé
W. Desbourdes
Le président,
signé
P. Vennégues

La greffière,
signé
I. Le Vaillant

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.