

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NANTES**

N° 2005365

ASSOCIATION DES RIVERAINS LOIRE –
BEAULIEU – ILE DE NANTES et autres

M. Garnier
Rapporteur

M. Penhoat
Rapporteur public

Audience du 20 avril 2021
Décision du 18 mai 2021

67-03-03
C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Nantes

(1^{ère} chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et deux mémoires, enregistrés le 4 juin 2020 et les 6 et 16 avril 2021, l'association des riverains Loire – Beaulieu – Ile de Nantes, le syndicat des copropriétaires de la résidence de l'Isle et M. Michel Theil, représentés par Me Le Borgne, demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 11 février 2020 par lequel le maire de la commune de Nantes a accordé à la société Arc Promotion Ouest un permis de construire un ensemble immobilier composé de bureaux, de logements et d'une résidence service sur un terrain situé 13 boulevard Alexandre Millerand à Nantes ;

2°) de mettre à la charge de la commune le versement à chacun d'une somme de 1 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- ils disposent d'un intérêt leur donnant qualité à agir ;
- le dossier de permis de construire méconnaît les dispositions des articles R. 431-8 et R. 431-10 du code de l'urbanisme ;
- l'arrêté attaqué méconnaît les dispositions de l'article R. 122-2 du code de l'environnement ;
- il méconnaît les dispositions de l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme.

Par un mémoire en défense, enregistré le 1^{er} octobre 2020, la commune de Nantes, représentée par Me Vic, conclut :

1°) au rejet de la requête ;

2°) à ce qu'il soit mis à la charge des requérants une somme de 2 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- les requérants ne disposent d'aucun intérêt leur donnant qualité à agir : dès lors que le permis de construire n'autorise pas l'abattage des peupliers existants, le projet n'affecte pas les conditions d'occupation, d'utilisation et de jouissance du bien de M. Theil ; l'association n'apporte aucun élément de nature à établir que le permis de construire contreviendrait aux intérêts qu'elle défend dans son objet social ; le syndicat de copropriétaires ne justifie pas que le projet portera atteinte aux droits afférents à l'immeuble et aux parties communes alors, en outre, qu'il ne justifie pas avoir été autorisé par son assemblée générale des copropriétaires à introduire le recours contre ce permis de construire ;

- les moyens invoqués par les requérants ne sont pas fondés.

Par un mémoire en intervention, enregistré le 6 avril 2021, le syndicat des copropriétaires de la résidence l'Escale, représenté par Me Le Borgne, conclut à l'annulation de l'arrêté de permis de construire du 11 février 2020.

Il fait sien les moyens développés par l'association des riverains Loire – Beaulieu – Ile de Nantes, le syndicat des copropriétaires de la résidence de l'Isle et M. Theil.

Par un mémoire en défense, enregistré le 7 avril 2021, la société Arc Promotion Ouest, représentée par Me Chaignet, conclut :

1°) à titre principal, au rejet de la requête ;

2°) à titre subsidiaire, à ce qu'il soit sursis à statuer pour une durée de cinq mois à compter du jugement avant dire droit afin de permettre la délivrance d'un permis modificatif de régularisation en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme ;

3°) à ce qu'il soit mis à la charge des requérants le versement d'une somme de 3 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- les requérants ne justifient pas d'un intérêt leur donnant qualité à agir ;
- les moyens qu'ils invoquent sont infondés.

Un mémoire a été enregistré pour la commune de Nantes le 15 avril 2021 et non communiqué.

Un mémoire a été enregistré pour les requérants le 16 avril 2021 et non communiqué.

Un mémoire a été enregistré pour la société Arc Promotion Ouest le 17 avril 2021 et non communiqué.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- la directive n° 2011/92/UE du 13 décembre 2011 ;
- le code de l'environnement ;
- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

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

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Garnier, rapporteur ;
- les conclusions de M. Penhoat, rapporteur public ;
- les observations de Me Le Borgne, représentant les requérants ;
- les observations de Me Vic, représentant la commune de Nantes ;
- les observations de Me Chaignet, représentant la société Arc Promotion Ouest.

Considérant ce qui suit :

1. La société Arc Promotion Ouest a, le 19 juillet 2019, sollicité auprès de la commune de Nantes un permis de construire un ensemble mixte composé de huit bâtiments de bureaux, de 101 logements collectifs et d'une résidence service de 20 hébergements, d'une hauteur R+2 à R+9, sur un terrain cadastré section CN n° 141 situé 13 boulevard Alexandre Millerand à Nantes. Par un arrêté du 11 février 2020, le maire de Nantes a accordé ce permis, que l'association des riverains Loire – Beaulieu – Ile de Nantes, le syndicat des copropriétaires de la résidence de l'Isle et M. Michel Theil demandent au tribunal d'annuler.

Sur l'intervention du syndicat des copropriétaires de la résidence l'Escale :

2. Est recevable à former une intervention toute personne qui justifie d'un intérêt suffisant eu égard à la nature et à l'objet du litige. La résidence l'Escale, où résident les copropriétaires du syndicat, est située 3/5 place de la Guiroué à Nantes, à proximité immédiate du projet. Eu égard à la nature et l'envergure de ce projet, le syndicat des copropriétaires de la résidence justifie d'un intérêt à intervenir au soutien des prétentions des requérants.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

3. En premier lieu, 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 ; / (...) e) Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer ; / (...)* ». Aux termes de l'article R. 431-9 de ce 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. / (...) ». Aux termes de l'article R. 431-10 du même code : « Le projet architectural comprend également : / (...) b) Un plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain ; (...) ; / c) Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain ; / d) Deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible, dans le paysage lointain. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse ».

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

5. Il ressort des plans de coupe et de l'insertion du projet dans l'environnement PC 6.b que le bosquet de peupliers n'est pas représenté alors que la notice descriptive du projet indique que ces arbres seront conservés. Toutefois, et alors qu'on les retrouve sur le plan de masse, il ressort du dossier de permis de construire que le projet ne comporte pas l'abattage des arbres qui sont situés sur une partie de la parcelle, désignée comme étant le lot n° 4, située entre le chemin de la Veuze et l'avenue Lotz Cosse, qui doit faire l'objet d'une rétrocession à Nantes Métropole dans le cadre d'un projet urbain partenarial, sous la maîtrise d'œuvre de l'aménageur SAMOA. Cette rétrocession est justement mentionnée au sein des plans dont se prévalent les requérants, ainsi qu'au sein de la notice descriptive et de l'annexe 2 « notice paysagère », laquelle précise que ce lot rétrocédé aura vocation à l'aménagement d'un square, se situant en dehors du périmètre du permis de construire. Dans ces conditions, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que les dispositions du code de l'urbanisme précitées auraient été méconnues au motif que des contradictions figuraient dans le dossier de permis de construire qui auraient fait obstacle à ce que le service instructeur puisse porter une juste appréciation sur la conformité du projet à la réglementation applicable, ni à celui que le dossier n'aurait pas fait état de la nécessité de préserver le bosquet de peupliers, en méconnaissance des règles d'urbanisme en vigueur imposant la conservation de ces arbres.

6. En deuxième lieu, aux termes de l'article L. 122-1 du code de l'environnement : « (...) / II.-Les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation environnementale en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire et, pour certains d'entre eux, après un examen au cas par cas. / Pour la fixation de ces critères et seuils et pour la détermination des projets relevant d'un examen au cas par cas, il est tenu compte des données mentionnées à l'annexe III de la directive 2011/92/ UE modifiée du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. / (...) ». Aux termes de l'article R. 122-2 du même code : « I. – Les projets relevant d'une ou plusieurs rubriques énumérées dans le tableau annexé au présent article font l'objet d'une évaluation environnementale, de façon systématique ou après un examen au cas par cas, en application du II de l'article L. 122-1, en fonction des critères et des seuils précisés dans ce tableau. / (...) ». La rubrique 39 a) du tableau annexé à cet article prévoit que les « Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme comprise entre 10 000 et 40 000 m² » doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale au cas par cas. Toutefois, par la décision n° 425424 du 15

avril 2021, le Conseil d'Etat a, sans moduler dans le temps les effets de sa décision, annulé le décret n° 2018-435 du 4 juin 2018 en tant qu'il ne prévoit pas de dispositions permettant qu'un projet susceptible d'avoir une incidence notable sur l'environnement pour d'autres caractéristiques que sa dimension puisse être soumis à une évaluation environnementale, alors que la question de savoir si un projet est susceptible d'avoir une telle incidence peut également dépendre d'autres caractéristiques du projet, telles que sa localisation, comme le prévoit expressément l'annexe III de la directive du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, à laquelle renvoie l'article L. 122-1 du code de l'environnement.

7. En l'espèce, en se bornant à soutenir que le terrain d'assiette du projet est situé à moins de 150 mètres du site Natura 2000 « Estuaire de la Loire », qu'il est largement végétalisé et comporte de nombreux arbres et bosquets, dont celui de peupliers, et que ce projet, cumulé avec les trois projets en cours à proximité immédiate, est susceptible d'avoir des effets très importants sur le plan paysager, de sorte qu'il aurait dû être soumis, en application de la décision du Conseil d'Etat précitée, à une saisine de l'autorité environnementale d'une demande d'examen au cas par cas, sans apporter d'éléments justificatifs, notamment quant à la destruction de la faune ou la flore existante ou à son impact sur celles-ci, les requérants ne démontrent pas que le projet, eu égard à sa localisation, est susceptible d'avoir une incidence sur l'environnement qui serait notable, alors qu'il s'inscrit dans un environnement entièrement et très densément urbanisé et qu'il sera érigé sur un terrain qui comportait déjà des bâtiments, démolis en 2018. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article R. 122-2 du code de l'environnement doit être écarté.

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

9. Les requérants relèvent que le projet est concerné, d'une part, par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Millerand / Dumont » qui prévoit que « sur l'îlot C, le projet sera conçu de façon à préserver les arbres existants » et, d'autre part, par l'OAP « Trame verte et bleue et paysage » qui prévoit en son article 2.2.1 la « préservation des trames paysagères existantes (cœur d'îlots, collectifs, boisements, parc, reculs végétalisés...) ». Toutefois, il résulte du point 5 précédent du jugement que le permis de construire n'a en lui-même ni pour objet ni pour effet l'abattage des arbres en litige eu égard à leur emplacement sur une partie de parcelle non directement touchée par le projet mais qui a vocation à être rétrocédée à Nantes Métropole. En outre, si, le 8 juillet 2019, lors d'une réunion publique, Nantes Métropole a fait part de son intention d'abattre le bosquet de peupliers se trouvant sur l'une des emprises rétrocédées, et à supposer même que ces propos révèlent une décision de les abattre, cette circonstance n'est pas de nature à établir que le permis de construire aurait pour conséquence immédiate d'autoriser l'abattage d'arbres, alors que ces travaux ne ressortent pas du dossier de demande de permis de construire et que le projet au contraire ne prévoit aucune intervention sur le lot n° 4 autre qu'une rétrocession. Cette circonstance est, ainsi, sans incidence sur la légalité de l'arrêté attaqué. Il s'ensuit que le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme ne peut qu'être écarté.

10. Il résulte de tout ce qui précède, sans qu'il soit besoin de statuer sur les fins de non-recevoir opposées en défense, que les conclusions à fin d'annulation présentées par les requérants doivent être rejetées.

Sur les frais liés au litige :

11. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge des requérants le versement à la commune de Nantes ainsi qu'à la société Arc Promotion Ouest d'une somme de 1 000 euros chacune au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. En revanche, ces mêmes dispositions font obstacle à ce qu'une somme soit mise à ce même titre à la charge de la commune qui n'est pas partie perdante à l'instance.

D E C I D E :

Article 1 : L'intervention du syndicat des copropriétaires de la résidence l'Escale est admise.

Article 2 : La requête de l'association des riverains Loire – Beaulieu – Ile de Nantes, du syndicat des copropriétaires de la résidence de l'Isle et de M. Theil est rejetée.

Article 3 : L'association des riverains Loire – Beaulieu – Ile de Nantes, le syndicat des copropriétaires de la résidence de l'Isle et M. Theil verseront à la commune de Nantes et à la société Arc Promotion Ouest une somme de 1 000 euros chacune au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à l'association des riverains Loire – Beaulieu – Ile de Nantes, au syndicat des copropriétaires de la résidence de l'Isle, à M. Michel Theil, à la commune de Nantes, à la société Arc Promotion Ouest et au syndicat des copropriétaires de la résidence l'Escale.

Délibéré après l'audience du 20 avril 2021, à laquelle siégeaient :
M. Durup de Baleine, président,
M. Garnier, premier conseiller,
Mme Milin, première conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 18 mai 2021.

Le rapporteur,

Le président,

J. GARNIER

A. DURUP DE BALEINE

La greffière,

J. DIONIS

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

Pour expédition conforme,
La greffière,