A Mesdames et Messieurs les Président et Juges composant le Tribunal Administratif de CAEN

No 2601888-3

MEMOIRE EN REPLIQUE

POUR :

Monsieur David et Madame Anne BLOCHE, demeurant 19 rue Laumonnier 14000 CAEN.

Monsieur et Madame François et Maria FREROT, demeurant 28 rue des Carrières Saint Julien 14000 CAEN.

Syndicat des copropriétaires de la Résidence UNIVERSITE II, demeurant 18 rue Gaillarde et 5 rue du Magasin à Poudre 14000 CAEN représenté par son Syndic **LE STRAT IMMOBILIER** demeurant 2Bis Boulevard Aristide Briand 14000 CAEN.

AARPI INTERBARREAUX CALLIA AVOCATS, RCS de CAEN n° RCS de CAEN n° 905125886, dont le siège est au 5 rue du Magasin à Poudre 14000 CAEN représentée par Madame Blandine VERGER.

SCI LA POUDRIÈRE, RCS de CAEN n° 902144815, dont le siège est au 5 rue du Magasin à Poudre 14000 CAEN représenté par Madame Blandine VERGER.

SCI DU MARCHE, SCI au capital de 1.500 €, inscrite au RCS de CAEN sous le n°819 919 184 dont le siège social est 20 rue Robert Sarazin 14830 LANGRUNE SUR MER représentée par Monsieur Bertrand LARSONNEUR.

SCI DE LA VERTE VALLEE, SCI au capital de 1.000 €, inscrite au RCS de CAEN sous le n°852 745 116 dont le siège social 20 rue Robert Sarazin 14830 LANGRUNE SUR MER représentée par Monsieur Bertrand LARSONNEUR.

Requérants

Ayant pour Avocat :
Maître Jean-Baptiste ROCHE, Membre de la SELAS Cabinet GRIFFITHS DUTEIL ROCHE Associés, Avocat au Barreau de LISIEUX, demeurant 1 rue des Mathurins, BP 44152, 14104 LISIEUX CEDEX. Tél. : 02.31.48.56.92 - Mail : jbr@avogriff.com

CONTRE :

La Ville de CAEN représentée par son maire en exercice domicilié en cette qualité à l'Hôtel de Ville, Esplanade Jean-Marie Louvel, 14027 CAEN Cedex 9.

Défenderesse

La SAS FREE MOBILE, SAS au capital de 365.138.779 €, inscrite au RCS de PARIS sous le n°499 247 138 dont le siège social est 16 rue de la Ville l'Evêque, 75008 PARIS.

Défenderesse

Ayant pour Avocat :
Maître Pascal Martin, Membre du Cabinet PAMLAW-Avocats, Avocat au Barreau de PARIS.

TA-Caen 2601888 - reçu le 16 septembre 2026 à 19:19 (date et heure de métropole)

PLAISE AU TRIBUNAL

I.- Les requérants ont pris connaissance du mémoire en défense de la société FREE MOBILE du 15 juillet 2026, lequel appelle les observations développées ci-après.

A titre liminaire, il sera fait remarquer que la société FREE MOBILE affirme de manière péremptoire :

> La téléphonie mobile ne pouvant techniquement fonctionner sans station relais, l'exposante est, de ce fait, tenue de procéder à l'installation sur le territoire national de dispositifs d'antennes et d'équipements qui, reliés notamment à des réseaux de télécommunications, sont destinés à assurer le relais des signaux radioélectriques propres à la téléphonie mobile et aux réseaux 3, 4 et 5 G.
>
> **I.2 –** Un de ces dispositifs devant être implanté pour des raisons techniques de création et de continuité des réseaux 3 G, 4 G et 5G sur le territoire de la commune de CAEN, l'exposante s'est mise à la recherche de sites susceptibles d'accueillir ses installations.

Le tribunal constratera que la société FREE MOBILE ne donne aucun élément de nature à justifier les raisons techniques imposant l'implantation de son projet d'antenne à l'emplacement considéré, ni même son efficacité par rapport à d'autres emplacements possibles (cf *infra* : II, B, 2.9).

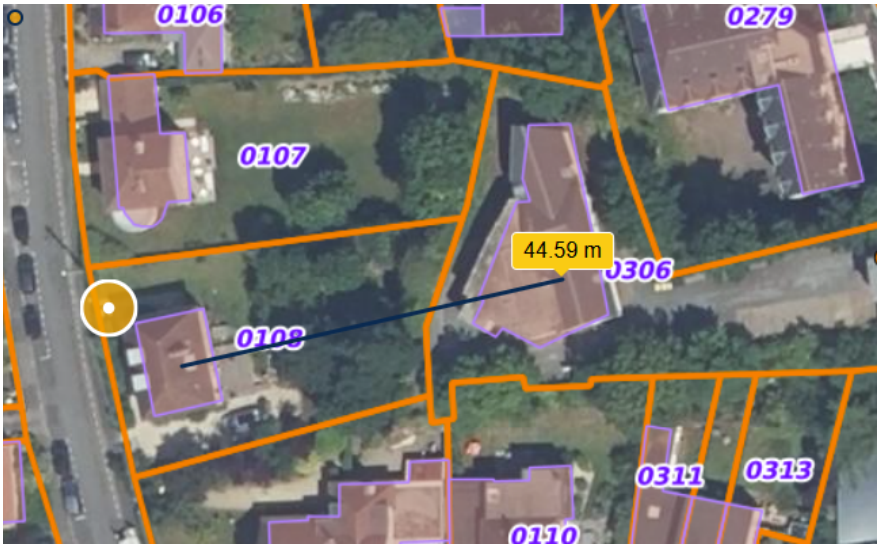
II – DISCUSSION

A. Sur la recevabilité du recours au vu de l'intérêt à agir des requérants

La société FREE MOBILE conteste l'intérêt à agir des requérants, ou tout du moins de certains d'entre eux, tels que Monsieur et Madame BLOCHE, pour lesquels elle affirme que « *leur adresse est distante de plus de 430 mètres du bâtiment d'assiette du projet* ».

La société FREE MOBILE feint de penser que la maison des époux BLOCHE pour laquelle ils se prévalent de la qualité de « voisins immédiats » est celle du 19 rue Laumonnier à CAEN.

Or, ainsi que cela était indiqué dans la requête, il s'agit de leur maison sise 10 rue Malfilâtre à CAEN (**pièce n°4**), qui est située à proximité immédiate du bâtiment sur lequel doit être implantée l'antenne relais litigieuse (une quinzaine de mètres pour le jardin et une quarantaine de mètres pour leur maison).



TA-Caen 2601888 - reçu le 16 septembre 2026 à 19:19 (date et heure de métropole)

L'intérêt à agir des époux BLOCHE ne fait aucun doute, notamment dans la mesure où :

- ils auront une vue directe sur le « pylônet » projeté depuis leur maison (à gauche sur la photographie ci-dessous) comme leur jardin (cf photographie ci-dessous) (**pièce n°9**),

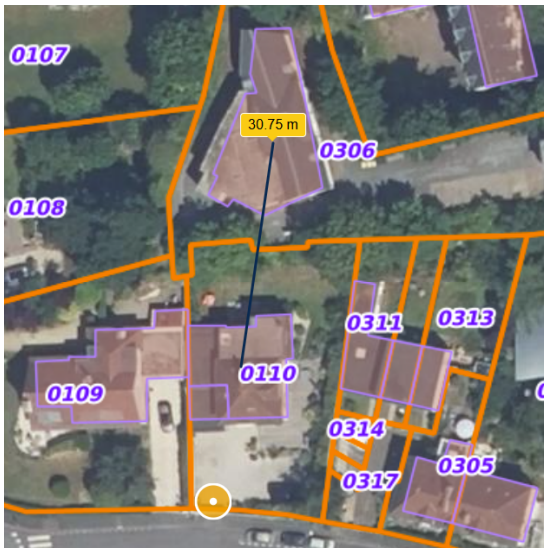




TA-Caen 2601888 - reçu le 16 septembre 2026 à 19:19 (date et heure de métropole)

- outre les risques liés à son implantation sur un site (le front de taille) qui a fait l'objet d'un arrêté du maire de CAEN en date du 7 mai 2024 interdisant de pénétrer sur une partie de celui-ci (**pièce n°2**) et alors qu'aucune étude géotechnique ou autre n'a été menée, notamment par la société FREE MOBILE, pour s'assurer que son projet était compatible avec ce site fragile, pas plus d'ailleurs qu'avec le bâtiment sur lequel il doit être implanté, alors que celui-ci présente également des fissures sur ces façades (**pièce n°11**) et que rien ne garantit que sa toiture puisse supporter le poids d'un tel « pylônet », que la société FREE MOBILE n'a pas indiqué au demeurant dans sa déclaration préalable.

Il en va de même de la propriété de Monsieur et Madame FREROT, dont la maison est à moins de trente mètres du projet autorisé, et pour lesquels la société FREE MOBILE demeure d'ailleurs silencieuse.



Il en va encore de même de la copropriété de la Résidence UNIVERSITÉ II dont l'intérêt à agir est contestée par la société FREE MOBILE, tout comme celui du Cabinet d'avocats CALLIA (mais pas celui des 3 SCI requérantes), alors que :

- l'intérêt à agir d'une copropriété ayant la qualité de « voisin immédiat » d'un projet d'antennes-relais est couramment admis en jurisprudence (TA Nice, 29 janvier 2026, 2303662) et en l'espèce, la Résidence UNIVERSITÉ II est située à moins d'une trentaine de mètres du site d'implantation du « pylônet » projeté qui sera visible non seulement depuis les logements des différents copropriétaires, mais aussi depuis les parties communes de la copropriété (cf photographies ci-dessous) ;



TA-Caen 2601888 - reçu le 16 septembre 2026 à 19:19 (date et heure de métropole)



(à gauche la Résidence UNIVERSITÉ II et à droite la Résidence LES ERUDITS)



(à droite la Résidence UNIVERSITÉ II et en face la Résidence LES ERUDITS)

TA-Caen 2601888 - reçu le 16 septembre 2026 à 19:19 (date et heure de métropole)

- l'intérêt à agir du Cabinet d'avocats CALLIA, qui occupe le 5e et dernier niveau de la Résidence UNIVERSITÉ II dans son intégralité, tient notamment aux vues directes que ses clients auront sur le « pylônet » projeté en accédant au Cabinet (cf photographie ci-dessous) ainsi que depuis celui-ci (**pièce n°10**).



Dans ces conditions, la fin de non-recevoir de la société FREE MOBILE sera écartée.

B. <u>Sur l'illégalité de la décision attaquée</u>

1. Sur l'illégalité externe

1.1 Sur l'incompétence de l'auteur de l'acte contesté

La société FREE MOBILE prétend que Monsieur Nicolas JOYAU, adjoint au Maire, pouvait signer l'arrêté contesté car il disposait d'une délégation, par arrêté du 5 novembre 2024 de Monsieur Aristide OLIVIER, Maire de CAEN, couvrant expressément « *la délivrance des autorisations en matière de droit des sols* » (article I-2).

Cependant, l'arrêté du 5 novembre 2024 produit par la société FREE MOBILE (sa pièce n°5) n'est pas signé et rien ne prouve qu'il a été régulièrement publié.

La décision litigieuse est donc entachée d'incompétence.

1.2 Sur l'absence de consultation des services intéressés

En droit, les articles R.423-40 et R.423-52 du Code de l'urbanisme disposent respectivement :

« *L'autorité compétente recueille auprès des personnes publiques, services ou commissions intéressés par le projet, les accords, avis ou décisions prévus par les lois ou règlements en vigueur.* »

« *L'autorité compétente consulte en tant que de besoin les autorités et services publics habilités à demander que soient prescrites les contributions prévues au 2° de l'article L. 332-6-1 ou à l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010.* »

En l'espèce, le projet litigieux prévoit l'implantation en toiture d'un « pylônet » haubané supportant plusieurs antennes relais ainsi que des équipements techniques.

TA-Caen 2601888 - reçu le 16 septembre 2026 à 19:19 (date et heure de métropole)

Or, aucune pièce du dossier ne permettait d'apprécier sérieusement les conséquences de cette opération sur les conditions de sécurité, notamment en cas d'incendie, et en tout état de cause le SDIS du département du CALVADOS n'a pas été consulté, pas plus d'ailleurs que le gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité, sachant que la déclaration préalable litigieuse était très imprécise sur ce dernier point, la DP11 du projet contesté indiquant simplement (pièce FREE n°1) :

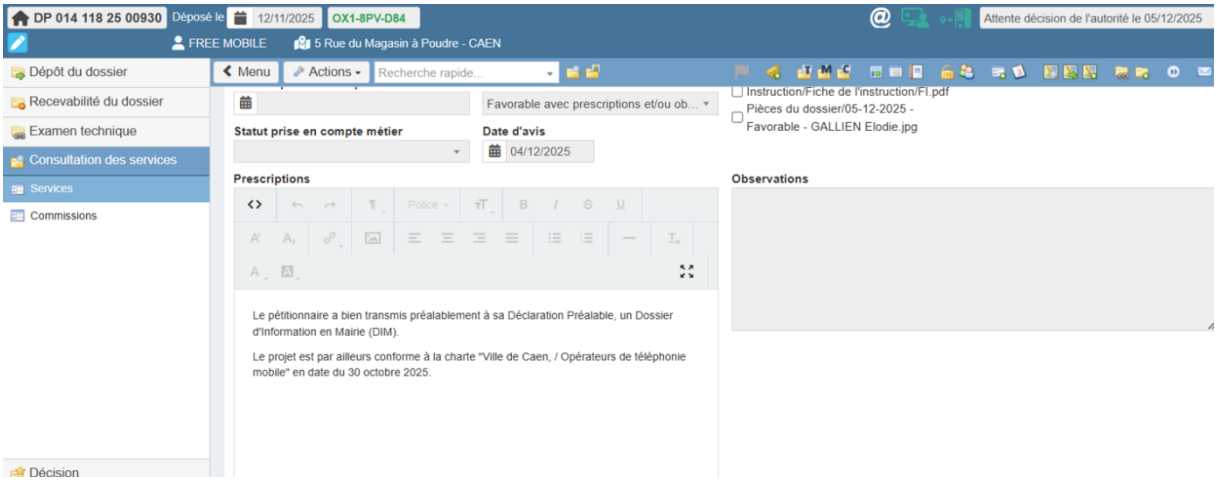
> **3. Alimentation électrique et fibre :**
> - création d'une crosse de sortie pour le raccordement électrique et fibre optique.
> - l'ensemble des câbles (électrique et fibre) chemineront sur la toiture dans un chemin de câbles capoté, métallique.

De fait, c'est justement pour cette raison que l'arrêté contesté a été retiré par arrêté du 13 juillet 2026 (**pièce n°12**) :

> CONSIDERANT que le dossier de déclaration préalable n'indique pas de façon suffisamment précise les travaux de raccordement de l'antenne au réseau électrique ;
>
> CONSIDERANT que le gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité n'a pas été consulté préalablement à la délivrance de la décision de non-opposition ;

Par ailleurs, l'arrêté contesté mentionne également dans ses visas l'avis de la Direction Santé Risques Salubrité de la ville de CAEN en date du 4 décembre 2025.

Cependant, parmi les documents transmis aux requérants concernant la décision contestée, seul un document semble correspondre à un tel avis, à savoir une simple capture d'écran d'Elodie GALIEN (reproduite ci-dessous).



Cependant, un tel document, aussi sommaire, ne peut tenir lieu d'avis de la Direction Santé Risques Salubrité de la ville de CAEN, laquelle doit donc être regardée comme n'ayant pas été valablement consultée, sauf pour les défenderesses à produire un tel avis en bonne et due forme.

Partant, faute de consultation de l'ensemble des services concernés par le projet litigieux, la décision contestée est illégale et doit être annulée, à supposer que son retrait par l'arrêté du 13 juillet 2026 ne soit pas devenu définitif.

TA-Caen 2601888 - reçu le 16 septembre 2026 à 19:19 (date et heure de métropole)

2. Sur l'illégalité interne de la décision attaquée

2.0. Sur l'incomplétude, les insuffisances, incohérences et présentations trompeuses de la déclaration préalable

En droit, le Conseil d'État a maintes fois confirmé que la complétude ou la régularité formelle d'un dossier de demande de permis de construire, et donc notamment du projet architectural, doit faire l'objet d'une appréciation globale de la part du juge administratif.

Il est ainsi de jurisprudence constante qu'une insuffisance ou une lacune du dossier de demande de permis peut être compensée par les autres pièces dudit dossier (V not. CE, 26 janv. 2015, n°362019 ; CAA Bordeaux, 3 janv. 2012, n° 11BX00191 ; CAA Nantes, 13 juill. 2012, n°11NT00590).

Plus précisément, le Conseil d'État considère que « *la circonstance que le dossier de demande 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* » (CE, 23 décembre 2015, n°393134 ; CE, 10 octobre 2022, n°452955).

Il en résulte que seules les insuffisances substantielles peuvent justifier une annulation du permis, du fait par exemple d'une absence totale d'informations sur l'insertion paysagère du projet (CAA Lyon, 12 novembre 2013, n°13LY00048 ; CAA Bordeaux, 26 mars 2013, n°12BX00011 ; CAA Douai, 13 août 2012, n°11DA01185 ; CAA Bordeaux, 27 mai 2010, n°09BX01734), ou pour l'oubli d'une servitude de passage permettant d'accéder au terrain d'assiette du projet (CAA Douai, 27 nov. 2014, n° 13DA01003).

En l'espèce, le dossier comportait au moins deux insuffisances substantielles et présentations trompeuses, toutes de nature à fausser l'appréciation portée par l'autorité administrative sur la conformité du projet à la réglementation applicable.

Concernant les insuffisances substantielles, il s'agit de celles précitées (en 1.2), à savoir :

- l'absence de précision quant aux conditions de sécurité du projet, notamment en cas d'incendie, mais aussi sur le plan géotechnique au vu de la fragilité du front de taille et de l'arrêté du 7 mai 2024 ;

- l'absence de précision quant aux conditions de distribution en électricité du projet.

Concernant les présentations trompeuses, il s'agit des 3 photomontages (reproduits ci-dessous) par laquelle la société FREE MOBILE a tenté de convaincre de la bonne insertion de son projet dans le site concerné (cf sa pièce n°1 (DP6), pages 47, 49 et 51/55).

TA-Caen 2601888 - reçu le 16 septembre 2026 à 19:19 (date et heure de métropole)

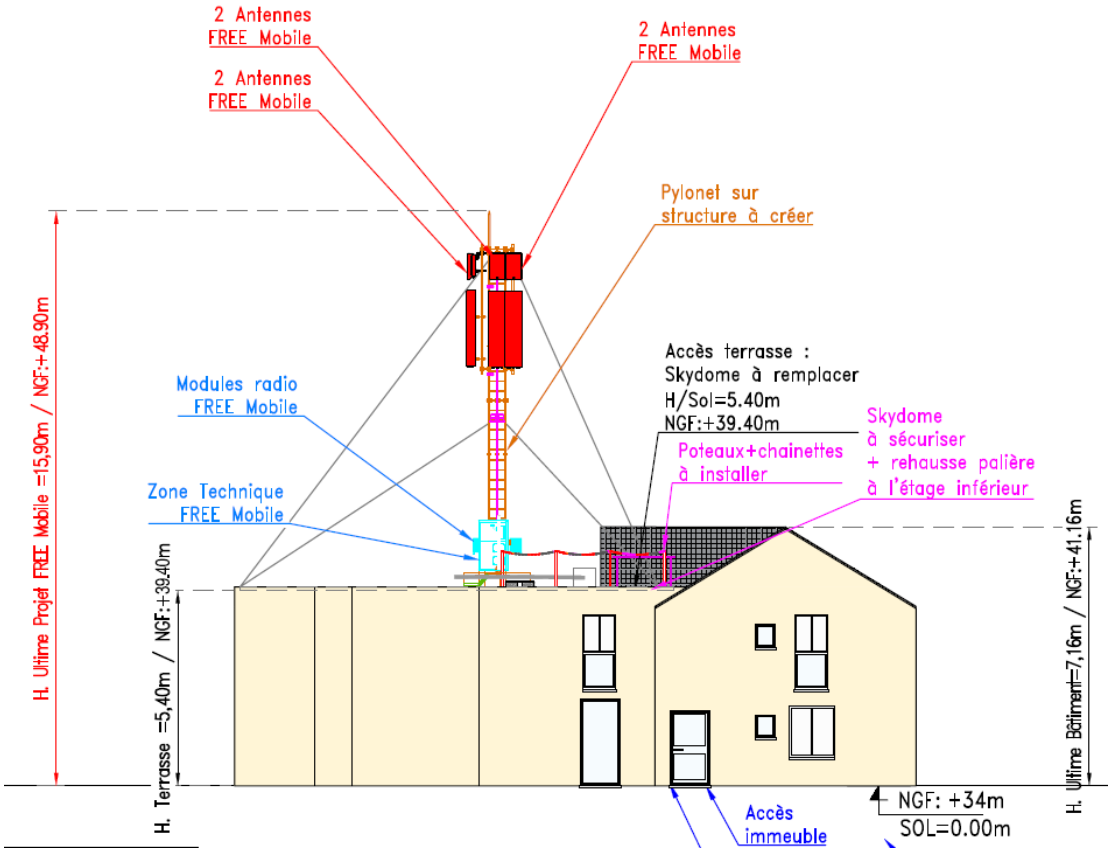




TA-Caen 2601888 - reçu le 16 septembre 2026 à 19:19 (date et heure de métropole)



Une simple comparaison entre ces 3 photomontages et le plan d'élévation du projet de la société FREE MOBILE (reproduit ci-dessous) démontre leur caractère trompeur (cf sa pièce n°1 (DP4), page 42/55).



Dans ces conditions, l'arrêté contesté devra être annulé, à supposer que son retrait par l'arrêté du 13 juillet 2026 ne soit pas devenu définitif.

TA-Caen 2601888 - reçu le 16 septembre 2026 à 19:19 (date et heure de métropole)

2.1. Sur la méconnaissance de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme

La société FREE MOBILE prétend que son projet ne pouvait être refusé en application de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme à défaut de risque établi.

Pour en convaincre le tribunal, elle se contente d'affirmer de manière encore très péremptoire qu'« *il n'existe aucun risque inhérent aux travaux déclarés* », sans en apporter la moindre justification.

Elle prétend tout d'abord que « *la situation* » résultant (ou à l'origine ?) de l'arrêté du 7 mai 2024 lui était « *parfaitement connue* » car elle en aurait « *été informée par le service instructeur et par le Pôle Carrières de la ville de CAEN, comme en attestent les visas de la décision entreprise* ».

Cependant, la société FREE MOBILE n'apporte aucun élément en ce sens.

D'une part, l'arrêté du 7 mai 2024 n'est pas mentionné dans les visas de l'arrêté contesté.

D'autre part, l'avis du Pôle Carrières de la ville de CAEN du 12/12/2025 mentionné dans les visas de l'arrêté contesté n'est pas produit par la société FREE MOBILE.

En tout état de cause, plusieurs raisons permettent de considérer que la société FREE MOBILE n'a pas pris la mesure du « *risque inhérent aux travaux déclarés* ».

D'une part, la société FREE MOBILE ne peut sérieusement indiquer que, « *contrairement à ce que soutiennent les Requérants, les travaux d'installation ne nécessiteront pas de passer par cette zone* » (celle visée par l'arrêté du 7 mai 2024 (cf extrait ci-dessous)), alors que ses prestataires et elle ont d'ores et déjà démontré qu'ils méconnaissaient l'interdiction posé par l'arrêté du 7 mai 2024 puisque les riverains ont constaté, le 20 mai 2026, que des personnes ayant apparemment déclaré appartenir à un bureau d'études mandaté par la société FREE MOBILE pour prendre des mesures sur la toiture censée recevoir le « pylônet » projeté, avaient garé leur véhicule à l'emplacement précisément interdit par l'arrêté du 7 mai 2024 (cf photographies ci-dessous).



TA-Caen 2601888 - reçu le 16 septembre 2026 à 19:19 (date et heure de métropole)









D'autre part, l'arrêté contesté a été retiré par arrêté du 13 juillet 2026 (**pièce n°12**), lequel lui a substitué une décision d'opposition à la déclaration préalable de la société FREE MOBILE, notamment parce que son projet est de nature à porter atteinte à la sécurité publique, l'arrêté du 13 juillet 2026 visant expressément l'article R.111-2 du code de l'urbanisme ainsi que, justement, l'avis du Pôle Carrières de la ville de CAEN du 12/12/2025 :

CONSIDERANT que le terrain d'assiette du projet est situé dans une zone d'anciennes carrières ;

CONSIDERANT que l'avis du pôle carrières de la ville de Caen en date du 12 décembre 2025 indique qu'une étude géotechnique complémentaire est nécessaire en cas d'extension des réseaux nécessitant une mobilisation des sols ;

TA-Caen 2601888 - reçu le 16 septembre 2026 à 19:19 (date et heure de métropole)

CONSIDERANT qu'il résulte également de cet avis que *« la proximité du front de taille par rapport au projet, impose de prendre toutes les dispositions nécessaires afin d'assurer la sécurité du personnel intervenant sur le site, des riverains et des biens »* et qu'aucune pièce du dossier ne permet de satisfaire à cette exigence ;

CONSIDERANT l 'arrêté n°A-2024-175 du 13 mai 2024 de mise en sécurité des parcelles section IA n°306 (en partie), n°109 (en partie) et n°110 (en partie) interdisant l'accès sur le périmètre défini, au regard du risque de décrochage de moellons et basculement du muret ainsi que du risque de chutes de pierres provenant du front de taille ;

CONSIDERANT que le projet est susceptible d'avoir un impact sur le front de taille situé autour de la parcelle IA n°306, terrain d'assiette du projet :

- Qu'il n'est pas précisé les mesures envisagées pour éviter l'incidence de l'enfouissement des réseaux sur le front de taille ;
- Qu'il n'est pas précisé les mesures envisagées pour éviter que le projet prévoyant l'utilisation d'une grue pour son installation puis d'une nacelle pour son entretien n'ait un impact sur l'instabilité du front de taille ;
-

CONSIDERANT qu'il ne ressort pas des pièces du dossier de déclaration préalable que l'opérateur aurait prévu la mise en œuvre de mesures suffisantes pour éviter que l'installation de l'antenne et son entretien n'engendrent un risque pour la sécurité des riverains au regard du front de taille ;

CONSIDERANT qu'en conséquence, au regard de la fragilité des lieux, le projet est de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance et de son implantation ;

Il est vrai que la DP11 du projet contesté indique simplement (pièce FREE n°1) :

4. La sécurité :
- l'accès au site se fera via le skydome existant qui sera sécurisé par un garde-corps metallique ;
- un périmètre de sécurité sera balisé par des chaînettes posées sur des poteaux autour des équipements techniques.

5. Exécution des travaux et maintenance :
- l'installation des équiepements techniques se fera par grutage (la grue sera positionnée sur la parcelle de l'immeuble concerné) ;
- la maintenance des équiepements techniques se fera par nacelle (la nacelle sera positionnée sur la parcelle de l'immeuble concerné).

Or, d'une part, l'on ne voit pas de quelle manière une grue pourrait accéder à la zone d'installation du « pylônet », ni même stationner sur cette zone le temps des travaux (cf photographies ci-dessous illustrant l'étroitesse des lieux), du moins sans prendre le risque de méconnaître l'arrêté du 7 mai 2024 comme cela a déjà été le cas pour une simple visite de la toiture censée recevoir le « pylônet ». Et l'on ne voit pas plus comment cela serait possible pour une nacelle d'ailleurs.

TA-Caen 2601888 - reçu le 16 septembre 2026 à 19:19 (date et heure de métropole)





TA-Caen 2601888 - reçu le 16 septembre 2026 à 19:19 (date et heure de métropole)



Dans ces conditions, l'arrêté contesté devra être annulé, à supposer que son retrait par l'arrêté du 13 juillet 2026 ne soit pas devenu définitif.

2.2. Sur la méconnaissance des articles R. 423-54 et R. 425-1 du code de l'urbanisme et l'erreur d'appréciation de l'ABF quant à l'atteinte au site patrimonial remarquable

En droit, si l'article R.423-54 du code de l'urbanisme dispose que « *Lorsque le projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques, l'autorité compétente recueille l'accord ou, pour les projets mentionnés à l'article L. 632-2-1 du code du patrimoine, l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.* », l'article R.425-1 du code de l'urbanisme admet quant à lui que « *Lorsque le projet est situé dans les abords des monuments historiques, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable 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*. »

Dès lors, l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF) est donc obligatoire, que le projet se trouve aux abords d'un monument historique ou dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable (SPR)[1], et « *si le maire conserve la possibilité de refuser l'autorisation d'urbanisme ou d'assortir celle-ci de prescriptions en cas d'avis favorable de l'architecte des Bâtiments de France, un tel refus ne peut, en l'absence de remise en cause de cet avis par le préfet, être fondé que sur d'autres motifs que ceux tenant au respect des prescriptions de la zone de protection examiné par l'ABF* » (TA VERSAILLES, du 15-09-2023, n°2109072).

[1] Ainsi que la société FREE MOBILE le rappelle dans son mémoire en défense, en vertu de l'article L. 632-2-1 du Code du Patrimoine, la consultation par les ABF sur les projets de travaux d'installation « *d'antennes relais de radiotéléphonie mobile ou de diffusion du très haut débit par des voies hertzienne* » au sein SPR fait l'objet d'un avis obligatoire et non d'un avis conforme.

TA-Caen 2601888 - reçu le 16 septembre 2026 à 19:19 (date et heure de métropole)

En l'espèce, le projet s'inscrit dans un périmètre particulièrement protégé, à savoir celui d'un SPR ainsi que des abords d'un monument historique, ce qui impose d'obtenir l'accord de l'ABF.

Or, bien que l'avis de l'ABF du 26 novembre 2025 indique que « *l'immeuble concerné par ce projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable listé en annexe* », il ne fait en aucun cas mention de la présence également d'un monument historique, à savoir l'Eglise Saint Julien (**pièce n°5**). Partant, l'ABF doit être regardé comme n'ayant pas émis d'avis s'agissant des monuments historiques situés dans le champ de visibilité, de sorte que les articles R. 423-54 et R. 425-1 du code de l'urbanisme ont été méconnus.

Cela est d'autant plus incompréhensible que le projet litigieux consiste en l'implantation en toiture d'un « pylônet » haubané supportant plusieurs antennes relais ainsi que des équipements techniques visibles, dont la nature purement technique et la verticalité sont susceptibles de générer un impact visuel significatif dans un environnement patrimonial sensible, notamment en présence de l'Eglise Saint Julien, étant rappelé que la copropriété LES ERUDITS surplombe déjà tous les terrains avoisinants et que par suite, l'antenne ne sera pas d'une hauteur de 9m, mais eu égard à la topographie des lieux d'environ 30m (hauteur de la falaise d'environ 10-15m + hauteur de l'antenne 15,90m), ce qui serait disproportionné et créerait une rupture dans l'harmonie du site.

Cela étant, l'on comprend que la vigilance de l'ABF ait pu être trompée par la présentation biaisée du projet dans la déclaration préalable litigieuse (cf *supra* : 2.0), et cette tendance à la minoration exagérée est d'ailleurs confirmée par les photomontages reproduits en pages 12 à 14 du mémoire en défense de la société FREE MOBILE.

En tout état de cause, l'avis de l'ABF est entâché d'erreur d'appréciation en ce qu'il admet que le projet puisse s'intégrer dans un tel environnement, ce qui justifie l'annulation de la décision attaquée.

2.3. Sur la méconnaissance de l'article R111-27 du code de l'urbanisme et de l'article UB11.1 du règlement du PLU de CAEN

Outre les cas où l'avis de l'ABF est erroné et entâché d'erreur d'appréciation, ce qui peut justifier l'annulation de l'autorisation d'urbanisme, même avec un accord assorti de prescription de l'ABF (TA CAEN 31 mars 2016, n°1402309 ; CAA NANTES 14 juin 2017, n°16NT01766), le maire peut refuser un projet qui a fait l'objet d'un accord de l'ABF en se fondant, non pas sur les prescriptions au titre du SPR, mais au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme ou des dispositions éventuellement plus précises du PLU, ce qui n'est pas le cas ici puisque l'article UB11.1 du règlement du PLU de CAEN précise seulement que « *La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'a la conservation des perspectives monumentales* ».

Pour sa part, la société FREE MOBILE soutient dans son mémoire en défense que son projet ne présente pas « *un impact tel sur son milieu environnant qu'il aurait pu justifier une décision d'opposition* ».

Cependant, outre ce qui a été indiqué *supra* (au 2.2), il convient de noter que l'arrêté contesté a été retiré par arrêté du 13 juillet 2026 notamment parce que ce projet méconnait l'article UB11.1 du PLU :

TA-Caen 2601888 - reçu le 16 septembre 2026 à 19:19 (date et heure de métropole)

CONSIDERANT, ensuite, que l'article UB 11.1 « Dispositions générales » du PLU de la ville de Caen indique notamment que : *« La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »* ;

CONSIDERANT qu'il résulte d'une jurisprudence constante du juge administratif que pour rechercher l'existence d'une atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, il appartient à l'autorité administrative d'apprécier, dans un premier temps, la qualité du site sur lequel la construction est projetée et d'évaluer, dans un second temps, l'impact que le projet, compte tenu de sa nature et de ses effets, pourrait avoir sur le site ;

CONSIDERANT que le projet d'antenne, situé sur le toit d'un bâtiment implanté en haut du front de taille, sera très visible ;

CONSIDERANT l'absence de dissimulation de l'antenne et/ou d'éléments permettant son intégration dans son environnement ;

CONSIDERANT que compte-tenu de son emplacement et de ses caractéristiques, le projet d'antenne aura un impact significatif sur son environnement ;

CONSIDERANT qu'en conséquence, le projet est de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, ce qui méconnaît les dispositions de l'article UB 11 du règlement du PLU ;

L'aspect du projet contesté est d'autant moins adapté au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants que ceux-ci comportent en outre un des « cœurs d'îlots verts » délimités au plan de zonage du PLU de CAEN (cf extrait ci-dessous), au titre de l'article R.123-11, i) du code de l'urbanisme, lesquels « *doivent être préservés et mis en valeur* » selon le titre 1 du règlement du PLU et son article UB 13.3.2.



Dans ces conditions, l'arrêté contesté devra être annulé, à supposer que son retrait par l'arrêté du 13 juillet 2026 ne soit pas devenu définitif.

TA-Caen 2601888 - reçu le 16 septembre 2026 à 19:19 (date et heure de métropole)

2.4. Sur la méconnaissance de l'article R111-26 du code de l'urbanisme

En droit, l'article R111-26 du code de l'urbanisme dispose :

« *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.* »

Il a été jugé que « *Cet article ne permet pas à l'autorité administrative de refuser un permis, mais seulement de l'accorder sous réserve du respect de prescriptions spéciales relevant de la police de l'urbanisme, telles que celles relatives à l'implantation ou aux caractéristiques des bâtiments et de leurs abords, si le projet de construction est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.* » (CAA de BORDEAUX, 7 juillet 2022, 21BX01183)

Au cas présent, l'arrêté contesté a été retiré par arrêté du 13 juillet 2026 notamment parce que le projet n'a pas pris en compte la présence de chiroptères (chauves-souris) dans le front de taille et qu'il constitue un risque pour leur survie et habitat :

> CONSIDERANT, enfin, l'absence de prise en compte de la présence de chiroptères dans le front de taille et l'absence d'élément dans le dossier de déclaration préalable permettant de démontrer que le projet auprès de leur lieu de vie constituerait un risque pour leur survie et habitat ;

Il en résulte que l'arrêté contesté aurait dû *a minima* être assortie de prescriptions spéciales pour éviter que le projet ait des conséquences dommageables pour les chiroptères présents dans le front de taille.

2.5. Sur la méconnaissance des dispositions communes applicables en matière de hauteur des constructions figurant au titre 1 du règlement du PLU

Le titre 1 du règlement du PLU dispose :

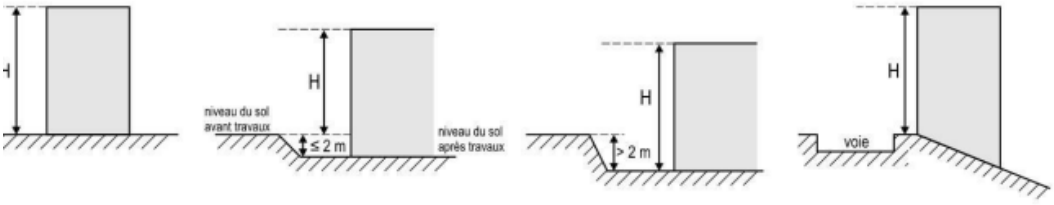
> **Hauteur des constructions et modalités de calcul**
>
> *Cette définition concerne l'application de l'article 10 du règlement par zone.*
>
> **1 - La hauteur relative des constructions**
>
> La hauteur relative des constructions a pour finalité de permettre une bonne intégration des constructions dans leur environnement en contribuant à compléter et à conforter la silhouette du corps de rue dans lequel elles s'inscrivent.
>
> A ce titre, la hauteur maximale de la construction est définie par la hauteur de la construction la plus haute édifiée sur le terrain d'assiette du projet ou sur l'un des terrains limitrophes. Seuls sont admis, au- delà de cette hauteur : les souches de cheminées et de ventilation, les lucarnes et les édicules techniques de faible emprise dans le respect des dispositions de l'article 11 des zones.
>
> Dès lors que les constructions limitrophes ne permettent pas de définir la hauteur relative de la future construction :
>
> - soit parce que la hauteur de la ou des constructions édifiées sur les terrains limitrophes s'avère être [hors d'échelle]* avec celle des constructions constituant le segment de rue dans lequel la construction s'insère,
> - soit qu'aucune construction n'est édifiée sur les terrains limitrophes du terrain d'assiette du projet,
>
> la hauteur de référence est définie au regard des hauteurs des constructions environnantes, [non compris les constructions [hors d'échelle] localisées sur le même côté de la voie et sur un segment de voie correspondant à un linéaire d'environ cinquante mètres de part et d'autre du terrain d'assiette du projet.

TA-Caen 2601888 - reçu le 16 septembre 2026 à 19:19 (date et heure de métropole)

2 - La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres

- le point bas de la mesure s'effectue :

- au niveau du [sol existant avant travaux]*,
- au niveau du [sol existant après travaux]*, dès lors que la différence d'altitude résultant d'un affouillement entre le niveau du sol avant et après travaux est supérieure à 2 mètres ;
- au niveau de la voie, au droit de la construction, dès lors que cette dernière est implantée à l'alignement*.



- le point haut de la mesure s'effectue au sommet de la construction, c'est-à-dire le faitage pour une toiture en pente et le sommet de l'acrotère pour une toiture terrasse ou à faible pente (≤ 10%).

Toutefois, ne sont pas pris en compte les édicules techniques de faible emprise, telles que les souches de cheminée et de ventilation, les gardes corps ajourés.

Au cas présent, le projet méconnait ces dispositions en ce que sa hauteur est supérieure à la hauteur de la construction la plus haute édifiée sur le terrain d'assiette du projet comme sur les terrains limitrophes (qui sont tous situés 10-15m plus bas à l'exception de la parcelle actuellement cadastrée n°307 (cf *supra* l'extrait de géoportail reproduit en page 4).

2.6. Sur la méconnaissance de l'articule UB10 du règlement du PLU

L'articule UB10 du règlement du PLU dispose :

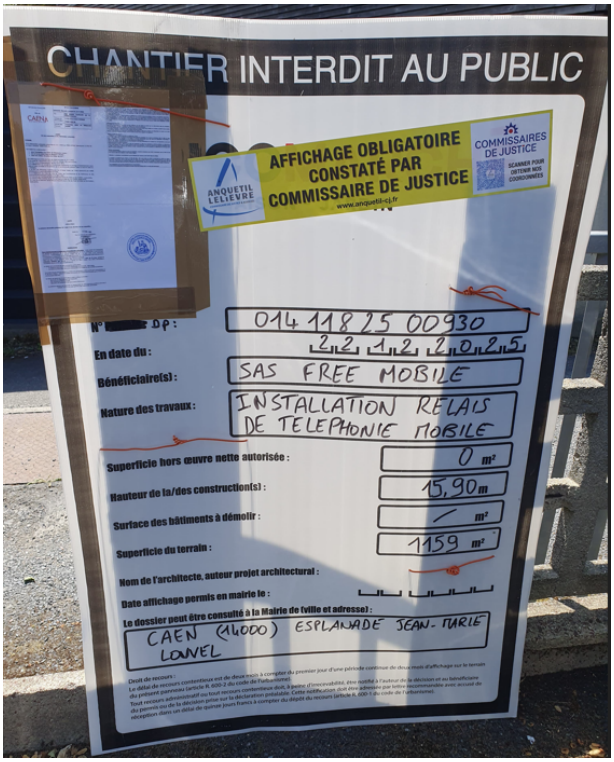
10.1 Dans la zone UB, à l'exception de ses secteurs

La hauteur maximale* des constructions est différente selon la nature de la volumétrie de la construction :

- pour les constructions ou parties de construction couvertes par une toiture à pente : les constructions, hormis les lucarnes, doivent s'inscrire dans un gabarit défini par :
  - une verticale correspondant à la façade* dont la hauteur est limitée à 8 mètres ;
  - une diagonale à 45° partant du sommet de la verticale de la façade ;
  - une hauteur maximale* correspondant au sommet de la construction limitée à 12 mètres.
- pour les constructions ou parties de construction couvertes par une toiture terrasse ou à faible pente (≤ 10%) : la hauteur maximale au sommet de la construction est limitée à 10,50 mètres.

Au cas présent, le projet méconnait ces dispositions en ce que sa hauteur est de 15,90m ainsi que cela résulte de son propre panneau d'affichage.

TA-Caen 2601888 - reçu le 16 septembre 2026 à 19:19 (date et heure de métropole)



La hauteur du projet est donc supérieure :

- à la hauteur maximale de 10,50m prévue pour les parties de construction couvertes par une toiture terrasse, ce qui est bien le cas de la partie du bâtiment de la Résidence LES ERUDITS sur la toiture de laquelle il est prévu d'implanter le « pylônet » ;

- ainsi qu'à la hauteur maximale de 12m également prévue par les dispositions précitées.

2.7. Sur la méconnaissance des 2.5 et 2.6 des règles A6 du règlement du SPR

Le règlement du SPR de la ville de Caen dispose aux 2.5 et 2.6 des règles A6 :

2.5 Toitures

Toitures en pente

Les matériaux de couverture doivent être choisis en tenant compte du contexte.

Les équipements techniques divers doivent être incorporés dans les toitures.

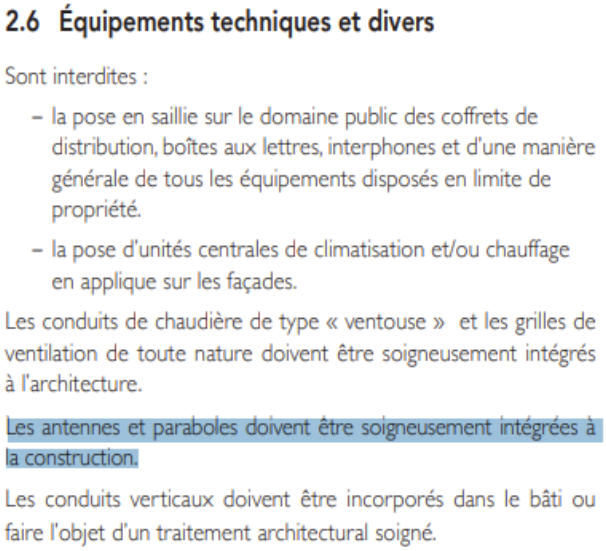
Toitures terrasse

Les toitures terrasse non accessibles doivent être végétalisées (technique dite PCVH, Paroi Complexe Végétalisée Horizontale) lorsque leur superficie d'un seul tenant est supérieure à :

- 50m2 pour les constructions à usage d'habitations individuelles ou jumelées ;
- 300m2 pour les autres constructions.

Les équipements techniques (groupes de ventilation, cheminées d'aération, pompes à chaleur, édicules d'ascenseur, conduits divers, etc.) placés en toiture terrasse doivent être masqués par des écrans sur toutes les faces (y compris face supérieure).

TA-Caen 2601888 - reçu le 16 septembre 2026 à 19:19 (date et heure de métropole)



2.6 Équipements techniques et divers

Sont interdites :

- la pose en saillie sur le domaine public des coffrets de distribution, boîtes aux lettres, interphones et d'une manière générale de tous les équipements disposés en limite de propriété.
- la pose d'unités centrales de climatisation et/ou chauffage en applique sur les façades.

Les conduits de chaudière de type « ventouse » et les grilles de ventilation de toute nature doivent être soigneusement intégrés à l'architecture.

Les antennes et paraboles doivent être soigneusement intégrées à la construction.

Les conduits verticaux doivent être incorporés dans le bâti ou faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

Au cas présent, le projet méconnait ces dispositions en ce que le « pylônet » n'est masqué par des écrans sur aucune de ces faces et n'est pas soigneusement intégré à la Résidence LES ERUDITS.

2.8. Sur la nécessité d'un permis de construire

En droit, il a été jugé :

« *18. L'article L. 421-1 du code de l'urbanisme dispose que : « Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire () ». Aux termes de l'article L. 421-4 du même code : « Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable () ». Aux termes de l'article R. 421-1 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8-2 du même code, qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme et des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. L'article R. 421-9 du même code dispose : « En dehors du périmètre des sites patrimoniaux remarquables, des abords des monuments historiques et des sites classés ou en instance de classement, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable, à l'exception des cas mentionnés à la sous-section 2 ci-dessus : () j) Les antennes-relais de radiotéléphonie mobile et leurs systèmes d'accroche, quelle que soit leur hauteur, et les locaux ou installations techniques nécessaires à leur fonctionnement dès lors que ces locaux ou installations techniques ont une surface de plancher et une emprise au sol supérieures à 5 m2 et inférieures ou égales à 20 m2. ». Aux termes de l'article R. 421-11 du même code : " I.- Dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement, dans les réserves naturelles, dans les espaces ayant vocation à être classés dans le cœur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération en application de l'article R. 331-4 du code de l'environnement et à l'intérieur du cœur des parcs nationaux délimités en application de l'article L. 331-2 du même code, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédés d'une déclaration préalable : a) Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants : -une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ; – une emprise au sol inférieure ou égale à vingt mètres carrés ; -une surface de plancher inférieure ou égale à vingt mètres carrés ; () ". (…)*

TA-Caen 2601888 - reçu le 16 septembre 2026 à 19:19 (date et heure de métropole)

20. Il résulte de la combinaison des dispositions qui précèdent que les antennes relais de téléphonie mobile, qui ne sont en aucun cas dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable et, dans l'hypothèse où elles sont situées aux abords d'un monument historique, doivent donner lieu à une demande de permis de construire. Lorsqu'il est constaté que des travaux sont, en vertu des dispositions du code de l'urbanisme, soumis à l'obligation d'obtenir un permis de construire mais n'ont fait l'objet que d'une simple déclaration, le maire est tenu de s'opposer aux travaux déclarés et d'inviter le pétitionnaire à présenter une demande de permis de construire. » (TA Lyon, 24 janvier 2023, n° 2104466)

Au cas présent, le projet était soumis à permis de construire et non au régime de la déclaration préalable puisque le projet est situé dans un SPR et dans les abords d'un monument historique, sachant en outre que la hauteur de l'installation projetée (qui est une construction nouvelle au sens des articles R*421-1 à R*421-12 du code de l'urbanisme mais qui doit être déterminée en prenant en compte la hauteur du bâtiment existant), sera de 15,90 mètres et donc supérieure à la hauteur de 12 mètres prévue à l'article R. 421-11 du code de l'urbanisme.

2.9. Sur la méconnaissance du principe de précaution, des articles L. 34-9-1 et D. 98-6-1 du Code des Postes et des Télécommunications et de l'article 5 du décret n°2002-775 du 3 mai 2002 pris en application du 12° de l'article L. 32 du même Code

En droit, l'article L. 34-9-1 du Code des Postes et des Télécommunications (CPT) dispose en son II (les dispositions issues de la loi n°2026-403 du 26 mai 2026 étant reproduites ci-dessous en bleu pour celles ajoutées et en rouge pour celles supprimées) :

« *B. – Toute personne souhaitant exploiter, sur le territoire d'une commune, une ou plusieurs installations radioélectriques soumises à accord ou à avis de l'Agence nationale des fréquences en informe par écrit le maire ou le président de l'intercommunalité dès la phase de recherche et lui transmet un dossier d'information un mois avant le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme ou de la déclaration préalable, sauf accord du maire ou du président de l'intercommunalité sur un délai plus court. Il est justifié de la transmission du dossier d'information dans le cadre du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme ou de la déclaration préalable. (…)*
D. – Le dossier d'information mentionné au B et au C du présent II comprend, à la demande du maire, une simulation de l'exposition aux champs électromagnétiques générée par l'installation. Dans les zones rurales et à faible densité d'habitation et de population définies par un décret pris après avis de l'Autorité de régulation des communications électroniques, des postes et de la distribution de la presse, il comprend également, pour information et à la demande du maire, la justification du choix de ne pas recourir à une solution de partage de site ou de pylône. »

L'article D. 98-6-1 du CPT dispose :

« *Règles portant sur la protection de la santé et de l'environnement.*
I. - Les opérateurs s'assurent qu'est mise à la disposition du public une liste actualisée d'implantation de leurs sites radioélectriques.
II. - L'opérateur fait en sorte, dans la mesure du possible, de partager les sites radioélectriques avec les autres utilisateurs de ces sites.
Lorsque l'opérateur envisage d'établir un site ou un pylône et sous réserve de faisabilité technique, il doit à la fois :

TA-Caen 2601888 - reçu le 16 septembre 2026 à 19:19 (date et heure de métropole)

- privilégier toute solution de partage avec un site ou un pylône existant ;
- veiller à ce que les conditions d'établissement de chacun des sites ou pylônes rendent possible, sur ces mêmes sites et sous réserve de compatibilité technique, l'accueil ultérieur d'infrastructures d'autres opérateurs ;
- répondre aux demandes raisonnables de partage de ses sites ou pylônes émanant d'autres opérateurs.
Au terme de son autorisation d'utilisation des fréquences radioélectriques, l'opérateur démonte les antennes et les pylônes qu'il aurait installés et qui ne seraient pas utilisés à un autre usage. »

L'article 5 du décret n°2002-775 du 3 mai 2002 dispose :

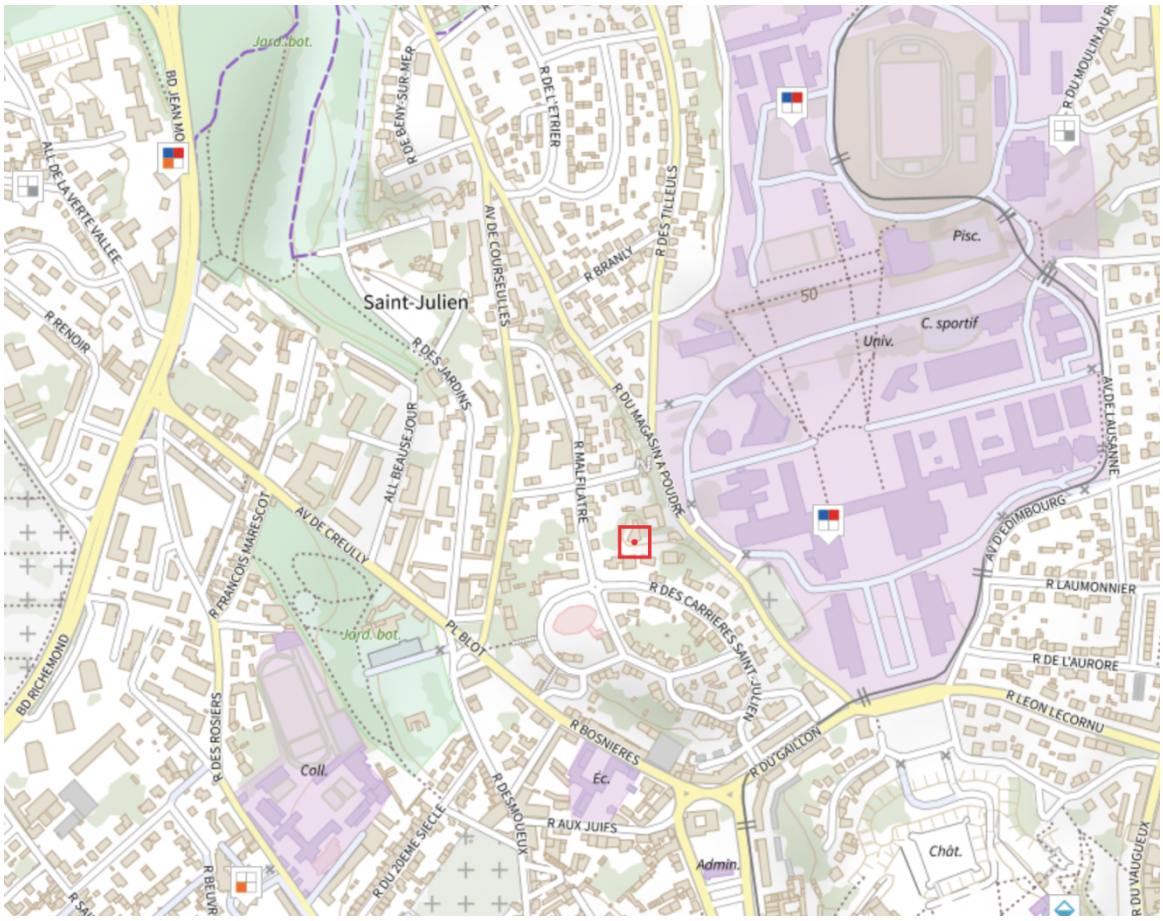
« *Les personnes mentionnées à l'article 1er communiquent aux administrations ou autorités affectataires des fréquences concernées, à leur demande, un dossier contenant soit une déclaration selon laquelle l'équipement ou l'installation est conforme aux normes ou spécifications mentionnées à l'article 4, soit les documents justifiant du respect des valeurs limites d'exposition ou, le cas échéant, des niveaux de référence. Cette justification peut notamment être apportée en utilisant, dans les limites de son champ d'application, un protocole de mesure in situ du niveau d'exposition du public aux champs électromagnétiques, dont les références sont publiées au Journal officiel des Communautés européennes ou au Journal officiel de la République française.*
Le dossier mentionné à l'alinéa précédent précise également les actions engagées pour assurer qu'au sein des établissements scolaires, crèches ou établissements de soins qui sont situés dans un rayon de cent mètres de l'équipement ou de l'installation, l'exposition du public au champ électromagnétique émis par l'équipement ou l'installation est aussi faible que possible tout en préservant la qualité du service rendu. »

Concernant enfin le principe de précaution, « *il est énoncé à l'article 5 de la Charte de l'environnement, à laquelle le Préambule de la Constitution fait référence en vertu de la loi constitutionnelle du 1er mars 2005 que : « Lorsque la réalisation d'un dommage, bien qu'incertaine en l'état des connaissances scientifiques, pourrait affecter de manière grave et irréversible l'environnement, les autorités publiques veillent, par application du principe de précaution et dans leurs domaines d'attributions, à la mise en œuvre de procédures d'évaluation des risques et à l'adoption de mesures provisoires et proportionnées afin de parer à la réalisation du dommage ». Ces dispositions s'imposent aux pouvoirs publics et aux autorités administratives dans leurs domaines de compétence respectifs. S'il appartient, dès lors, à l'autorité administrative compétente de prendre en compte le principe de précaution lorsqu'elle se prononce sur l'octroi d'une autorisation délivrée en application de la législation sur l'urbanisme, les dispositions de l'article 5 de la Charte de l'environnement ne permettent pas, indépendamment des procédures d'évaluation des risques et des mesures provisoires et proportionnées susceptibles, le cas échéant, d'être mises en œuvre par les autres autorités publiques dans leur domaine de compétence, de refuser légalement la délivrance d'une autorisation d'urbanisme en l'absence d'éléments circonstanciés sur l'existence, en l'état des connaissances scientifiques, des risques, même incertains, de nature à justifier un tel refus d'autorisation.* » (TA Nîmes, 14 janvier 2025, n° 2401246)

Au cas présent, le devoir de mutualisation des sites accueillant des antennes entre les opérateurs prévu par l'article D. 98-6-1 du CPT (et renforcé par le 9bis du II de l'article L. 32-1 du CPT issu de la loi n°2026-403 du 26 mai 2026 (**pièce n°14**)) se rattache bien aux « *Règles portant sur la protection de la santé et de l'environnement* » et doit donc être pris en compte pour apprécier l'existence des risques, même incertains, de nature à justifier un refus d'autorisation au titre du principe de précaution.

TA-Caen 2601888 - reçu le 16 septembre 2026 à 19:19 (date et heure de métropole)

Or, il résulte des informations disponibles en ligne (voir : https://www.cartoradio.fr) que plusieurs antennes existent déjà à proximité et que FREE en dispose déjà d'une (celle en haut à droite du campus de l'Université sur la carte reproduite ci-dessous).



Cependant, la société FREE MOBILE ne démontre aucunement avoir fait la démarche, en première intention, de tenter d'installer les 6 antennes relais prévues dans son projet sur celles existantes à proximité, le dossier d'information remis en application de l'article L. 34-9-1 du CPT étant au demeurant très insuffisant, notamment à cet égard (**pièce n°13**).

La société FREE MOBILE ne produit pas non plus le dossier prévu à l'article 5 du décret n°2002-775 du 3 mai 2002 et elle ne démontre pas, plus généralement, les actions engagées pour assurer que, au sein du campus de l'Université situé à moins de 100m, l'exposition du public au champ électromagnétique émis par l'installation soit aussi faible que possible.

Dans ces conditions, un refus d'autorisation aurait dû être opposé à la société FREE MOBILE au titre du principe de précaution.

TA-Caen 2601888 - reçu le 16 septembre 2026 à 19:19 (date et heure de métropole)

2.10. Sur l'absence d'autorisation du syndicat des copropriétaires de la Résidence LES ERUDITS pour le dépôt de la déclaration préalable litigieuse

En droit, les articles R*423-1 et R*431-35 du code de l'urbanisme disposent respectivement :

« *Les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et les déclarations préalables sont adressées par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposées à la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés :*
a) Soit par le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux ; (...). »
« *La déclaration comporte également l'attestation du ou des déclarants qu'ils remplissent les conditions définies à l'article R*423-1 pour déposer une déclaration préalable.* »

Au cas présent, la déclaration préalable comporte bien l'attestation de la société FREE MOBILE qu'elle dispose de l'autorisation requise par l'article R*423-1 du code de l'urbanisme (sa pièce n°1, page 28/55).

Cependant, il y a tout lieu de penser qu'une telle autorisation n'a pas été donnée par le syndicat des copropriétaires de la Résidence LES ERUDITS et que la décision contestée a été obtenue par fraude (CE, 6 décembre 2013, 354703).

En effet, il résulte du règlement de la copropriété LES ERUDITS reçu par Me DESHAYES (notaire associé de l'étude SCP DESHAYES et ASSOCIES) le 15 mars 1989 (**pièce n°15**, page 23/76) :

TITRE II

REGLEMENT DE COPROPRIETE

*****

CHAPITRE IV

DESTINATION DE L'IMMEUBLE
USAGE DE SES PARTIES

***

ARTILCE IV/1

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'ensemble immobilier est destiné à usage d'habitation, à l'exercice de professions libérales.

Le bâtiment A pourrait également avec une destination commerciale dans le respect des règlements publics en la matière ; il en serait de même des lots rez-de-chaussée en façade sur rue d'un bâtiment qui s'y substituerait.

Ainsi que cela résulte de l'acte de cession et scission de copropriété reçu par Me DUHAMEL (notaire associé de la même étude) le 28 février 2018 (**pièce n°16**, page 3/41), la copropriété LES ERUDITS comportait jusqu'alors 2 bâtiments, le bâtiment A sur le lot 149 correspondant au terrain acquis par Monsieur JERSOL et Madame LAURESTANT pour y construire leur maison, soit la parcelle actuellement cadastrée n°307 (cf *supra* l'extrait de géoportail reproduit en page 4), et le bâtiment B qui demeure donc le seul bâtiment de la copropriété LES ERUDITS, sur la toiture duquel la société FREE MOBILE projette d'implanter son « pylônet », alors que ce bâtiment est destiné exclusivement à l'habitation et à l'exercice de professions libérales et ne peut donc faire l'objet d'une autre activité, notamment commerciale.

TA-Caen 2601888 - reçu le 16 septembre 2026 à 19:19 (date et heure de métropole)

Autrement dit, le projet de la société FREE MOBILE est incompatible avec la destination de l'immeuble prévue par le règlement de la copropriété LES ERUDITS de sorte que l'on ne voit pas comment l'autorisation requise par l'article R*423-1 du code de l'urbanisme aurait pu être donnée à la société FREE MOBILE sans que ledit règlement soit modifié sur ce point, modification qui n'a pas eu lieu à la connaissance des requérants (rien de tel n'ayant été enregistré auprès du service de la publicité foncière).

Au vu de ce qui précède, l'arrêté contesté devra être annulé, à supposer que son retrait par l'arrêté du 13 juillet 2026 ne soit pas devenu définitif.

* *
*

PAR CES MOTIFS
Et tous autres à produire, déduire ou suppléer au besoin d'office

Il est demandé au Tribunal de céans de bien vouloir :

- Annuler l'arrêté du maire de CAEN du 22 décembre 2025 portant décision de non-opposition à la déclaration préalable n° DP 01 118 25 00930 de la SAS FREE MOBILE ;

- Mettre à la charge de la commune de CAEN la somme de 3.000,00 € sur le fondement des dispositions de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

Sous toutes réserves.

Fait à LISIEUX, le 16 septembre 2026

TA-Caen 2601888 - reçu le 16 septembre 2026 à 19:19 (date et heure de métropole)

BORDEREAU DE COMMUNICATION DE PIECES

PIECES DEJA PRODUITES

1 Déclaration préalable du 12 novembre 2025
2 Arrêté municipal du 13 mai 2024
3 Arrêté de non-opposition à la DP du 22 décembre 2025
4 Justificatifs de propriété des requérants
5 Avis de l'ABF du 26 novembre 2025
6 Procès-verbal de constat
7 Justificatif de notification de la requête à la Ville de CAEN
8 Justificatif de notification de la requête à la Société FREE MOBILE

NOUVELLES PIECES EN COMMUNICATION

9 Photographies de la propriété des époux BLOCHE
10 Photographies depuis les bureaux du Cabinet CALLIA
11 Photographies de la résidence LES ERUDITS
12 Arrêté du 13 juillet 2026 de retrait de l'arrêté contesté
13 Dossier d'information de FREE du 30.07.2025
14 Article doctrinal sur le renforcement du devoir de mutualisation des sites
15 Règlement de la copropriété LES ERUDITS du 15 mars 1989
16 Acte du 28 février 2018

TA-Caen 2601888 - reçu le 16 septembre 2026 à 19:19 (date et heure de métropole)