

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE BASSE-TERRE**

**N°0900420**

---

Mme ClaireD...

---

M. Ibo  
Président-rapporteur

---

Mme Pater  
Rapporteur public

---

Audience du 6 septembre 2012  
Lecture du 27 septembre 2012

---

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le Tribunal administratif de Basse-Terre

(2ème Chambre)

Vu la requête sommaire et le mémoire complémentaire, enregistrés les 15 juillet 2009 et 3 août 2009, présentés pour Mme ClaireD..., demeurant..., par Me Calonne, avocat au barreau de la Guadeloupe ; Mme D...demande au Tribunal d'annuler l'arrêté en date du 21 mai 2009 portant permis de construire n° 971 125 09 SF 013 délivré le 21 mai 2009 par le maire de la commune de Saint-François à M. B...C...pour la construction d'un ensemble immobilier de 20 appartements sur une parcelle de terrain cadastrée n°AZ 294 au lieudit Meudon ;

elle soutient que :

- le permis en cause a été délivré en méconnaissance des articles UE 10, alinéas 1 et 2, UE 7 et UE 8 du plan d'occupation du sol de la commune en ce qu'il ne respecte pas la hauteur des constructions, ni leur implantation par rapport aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété ;
- il a également été délivré en méconnaissance des articles UE 3-2 dudit plan ainsi que de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme ;
- en outre, il y a détournement de pouvoir en ce que l'autorité administrative a agi dans un but étranger à l'intérêt général en ce qui concerne l'appréciation des dessertes du projet de construction ;
- en effet, les voies d'accès au lotissement ne pourront supporter plus qu'un doublement du nombre de véhicules ; l'accès aux logements du projet est dangereux ;
- il existe des incohérences sur le dossier consultable en mairie, notamment en ce qui concerne l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres ;

- les pièces du dossier consultables en mairie sont illisibles ;
- l'autorité compétente n'a pas consulté le gestionnaire de la voie d'accès de la Nationale 5 comme le prescrit l'article R. 423-53 du code de l'urbanisme ;

Vu la mise en demeure adressée le 23 octobre 2009 à la commune de Saint-François, en application de l'article R. 612-3 du code de justice administrative, et l'avis de réception de cette mise en demeure ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 26 novembre 2009, présenté pour la commune de Saint-François représentée par son maire par Me Plumasseau, avocat au barreau de la Guadeloupe qui conclut au rejet de la requête et qui demande au Tribunal de mettre à la charge de Mme D...une somme de 1.000 euros par application de l'article L.761-1 du code de justice administrative ;

elle soutient que :

- parallèlement à la présente requête, Mme D...a également saisi le juge des référés d'une demande de suspension de la décision litigieuse et que ce juge a rejeté sa requête par ordonnance du 22 octobre 2009 ;
- les moyens invoqués par la requérante ne sont pas fondés ;
- la violation alléguée de l'article UE 10 du plan d'occupation des sols n'est pas établie ; en effet les bâtiments , B, C, D ont une hauteur à l'égout de toiture de 5,57 m et le bloc A une hauteur de 5,81m et que la hauteur de ces bâtiments n'excède pas la limite de 6 mètres prévue par l'article UE 10 ;
- le projet autorisé ne viole pas l'article UE 7 du plan d'occupation des sols dès lors que la distance entre tous les points du bâtiment B et la limite séparative est de 4,66m ;
- l'article R.111-17 du code de l'urbanisme alinéa 1<sup>er</sup> qui prévoit que lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points n'est pas opposable au projet autorisé qui ne sera pas édifié en bordure de voie publique ; que c'est donc la norme de recul de 4 mètres imposée par le plan d'occupation des sols qui s'applique et qui a été respectée entre les blocs D et la limite séparative Nord ;
- les blocs B, C, D constituent un seul bâtiment ; ils ne peuvent donc être considérés comme étant des bâtiments distincts ; que l'article UE 8 ne s'applique donc pas entre les blocs B, C et D ; la distance entre le bâtiment du bloc A et l'escalier du bâtiment des blocs B, C et D est de 4,02 m conformément à l'article UE 8 du plan d'occupation des sols ;
- s'agissant des prétendues incohérences du dossier consultable en mairie, la confusion dans l'analyse des documents provient du fait que la requérante ne sait pas lire un plan d'architecte ; il n'y a en réalité aucune disparité entre les différents documents ;

les plans indiquant des distances de 1,93 mètres et 2,63 m sur les pièces numérotées n° 14 et 15 sont le résultat d'une cotation prise par rapport à l'escalier pour l'un et par rapport au nu des murs des blocs D et C pour l'autre ; les mêmes observations sont à appliquer sur les cotations des blocs C et B ;

- s'agissant du moyen tiré de ce que les prétendues pièces consultables en mairie seraient illisibles : si ces documents avaient été mal reprographiés, ils ont fait l'objet d'un dépôt complémentaire versé, de sorte qu'il n'existe aucune ambiguïté quant à la bonne forme du dossier d'instruction ;
- il ne peut donc être soutenu que les pièces seraient manquantes soit par défaut soit du fait de leur caractère illisible ;
- le détournement de pouvoir allégué n'est pas établi ;
- en l'espèce, il s'agit conformément à un document d'urbanisme de participer à l'effort national du droit au logement après avis favorable des services de la Générale des Eaux et des services d'Electricité de France ;
- les prescriptions d'Electricité de France ont été prises en compte par le pétitionnaire qui s'engage à réaliser les travaux de renforcement du poste « Lilas » ;
- par ailleurs le projet ne crée pas d'accès direct à la Route Nationale 5 ;
- il n'y a pas donc d'obligation à faire un aménagement spécifique sur cet axe routier dans le cadre de cette opération ;
- la largeur des voies d'accès du lotissement est aux normes et permet aisément le croisement des véhicules ;

Vu le mémoire, enregistré le 29 janvier 2010, présenté pour Mme D... qui persiste dans ses conclusions par les mêmes moyens et demande en outre au Tribunal de mettre à la charge de la commune de Saint-François une somme de 2.500 euros en application de l'article L.761-1 du code de justice administrative ;

elle soutient en outre que :

- les articles R. 111-16 à R. 111-19 ne se cumulent pas avec les dispositions d'un document d'urbanisme ; dans les départements d'outre-mer les articles R. 111-16 et R. 111-17 du code de l'urbanisme sont remplacés par les articles R. 150-2 et R. 150-3 du même code ;
- le projet n'est pas conforme à l'article UE 7 du plan d'occupation des sols qui prévoit 3 mètres de distance en limite séparative de fonds de parcelles, donc au voisinage des parcelles existantes ;
- l'article UE 8 du plan prévoit une distance qui ne saurait être inférieure à 4 mètres ; un escalier indissociable du bâtiment doit être retenu pour le calcul de la marge de recul ;

- les distances par rapport aux limites séparatives se calculent en tenant compte de l'épaisseur du mur à construire ; les blocs B, C et D ne sont pas des constructions contiguës ;
- le plan d'occupation des sols ne prévoit aucun aménagement routier spécifique en relation avec l'augmentation significative de l'occupation du sol ;

Vu les observations, enregistrées le 19 avril 2010, présentées par M.B..., en réponse à la communication de la requête qui conclut au rejet de la requête ;

il soutient que :

- la requête en référé introduite par Mme D...a été rejetée par une ordonnance du 22 octobre 2009 ;
- il se réserve le droit d'intenter une action en justice à l'encontre de Mme D...pour procédure abusive ;

Vu le mémoire, enregistré le 16 novembre 2010, présenté pour Mme D...qui persiste dans ses conclusions par les mêmes moyens ;

elle soutient en outre que :

- l'accès du programme de 20 logements et 40 places de parking est prévu par la voie d'accès du lotissement ;
- les voies d'accès du lotissement composées de 18 villas individuelles disposent d'une seule sortie sur la nationale ; que cette unique sortie est en haut d'une côte qui précède une double courbe en S sur une voie ne comportant aucun mode de ralentissement et qui bien que limité à 90 kilomètres/heures, fait l'objet d'une conduite rapide ;
- le dépassement est également autorisé à hauteur de la voie de sortie ; que la sortie ne fait pas l'objet de signalisation spécifique, et n'est pas éclairée ; qu'elle ne présente aucune visibilité ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de justice administrative ;

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 6 septembre 2012 ;

- le rapport de M. Ibo, président, ;

- les conclusions de Mme Pater, rapporteur public ;
- les observations de Maître Calonne, avocat représentant Mme D...et celles de M.B... ;

Sur la demande d'annulation de l'arrêté en date du 21 mai 2009 du maire de Saint-François autorisant M. B...à édifier un ensemble immobilier de 20 logements :

1. Considérant, qu'aux termes de l'article UE 8 du règlement du plan d'occupation des sols de la commune de Saint-François, applicable à l'espèce, relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : « *La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.* » ; qu'il ressort des pièces du dossier que les trois bâtiments B, C, D, dénommés blocs, B, C, D, nonobstant les paliers qui les relie et les chéneaux de récupération des eaux de pluie qui les entourent doivent être regardés comme des constructions non contigües mais distinctes ; que la distance horizontale de tout point du bâtiment B au point le plus proche du bâtiment C et celle séparant ce bâtiment du « bloc D » sont inférieures à la distance minimale de quatre mètres ; que par suite, le maire de Saint-François ne pouvait sans méconnaître les dispositions précitées du plan d'occupation des sols de la Commune autoriser la construction de ces trois bâtiments ;

2. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que Mme D...est fondée pour ce motif, à demander l'annulation de l'arrêté en date du 21 mai 2009 susvisé ;

3. Considérant que, pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun des autres moyens soulevés par la requête n'apparaît, en l'état du dossier, susceptible de justifier l'annulation de la décision attaquée ;

Sur les conclusions tendant à l'application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

4. Considérant qu'en vertu des dispositions précitées de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, le Tribunal ne peut pas faire bénéficier la partie perdante du paiement par l'autre partie des frais qu'elle a exposés à l'occasion du litige soumis au juge ; que les conclusions présentées à ce titre par la commune de Saint-François doivent, dès lors, être rejetées ; qu'en revanche il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative et de condamner la commune de Saint-François à verser, à MmeD..., une somme globale de 1 500 euros au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens ;

DECIDE :

Article 1er : L'arrêté du maire de Saint-François en date du 21 mai 2009 est annulé.

Article 2 : La commune de Saint-François versera la somme de 1500 euros à Mme D...en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

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

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à Mme ClaireD..., à la commune de Saint-François et à M. C...B....

- Copie en sera adressée au procureur de la République près le tribunal de grande instance de Pointe-à-Pitre en application de l'article R.751-10 du code de justice administrative.

Délibéré après l'audience du 6 septembre 2012, à laquelle siégeaient :

M. Ibo, président,  
M. Raison, premier conseiller,  
M. Sauton, premier conseiller,

Lu en audience publique le 27 septembre 2012.

Le président-rapporteur,

L'assesseur le plus ancien  
dans l'ordre du tableau,

A. IBO

La greffière en chef,

D. RAISSON

J. TAREAU

La République mande et ordonne au préfet de la Guadeloupe, en ce qui la concerne, et 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 du présent jugement.