

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE BASSE-TERRE**

N°1200698

M. B..., José F...et Mme A..., Huguette D...

M. Ibo
Vice-président

Ordonnance du 7 septembre 2012

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le vice-président, juge des référés

Vu la requête, enregistrée le 17 juillet 2012 sous le n° 1200698, présentée pour M. B..., JoséF..., demeurant au..., et Mme A..., HuguetteD..., demeurant au lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier par Me Sarda, avocat au barreau de la Guadeloupe ; M. F... et Mme D... demandent au juge des référés :

1°) d'ordonner, sur le fondement des dispositions de l'article L. 521-1 du code de justice administrative, la suspension de l'arrêté en date du 11 octobre 2011 accordant à la SARL CASTEL INVEST un permis de construire un ensemble immobilier de 9 bâtiments comprenant 78 logements locatifs section Boyer sur la parcelle cadastrée BH 299 ;

2°) de mettre à la charge de la commune du Lamentin une somme de 3000 euros au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative ;

ils soutiennent qu'ils sont propriétaires des lots respectifs 52 et 53 de la résidence Bois Islet à Boyer au Lamentin ; qu'ils ont constaté à la fin du mois de mai 2012 le déboisement de deux terrains limitrophes cadastrés n° 299 et n° 235 situés juste devant leur résidence ; qu'aucun panneau n'a annoncé ces travaux et aucune information n'a été révélée quant à un éventuel projet dans cette zone ; qu'il y a urgence à ce que le juge des référés statue dès lors que les travaux ont commencé au mois de juin 2012 et que les conséquences des travaux seront difficilement réparables ; que le permis a été accordé sans étude d'impact ; qu'il existe un doute sérieux quant à la légalité du permis de construire attaqué ; que le référé suspension pour absence d'étude d'impact réglementaire exigible doit prospérer même à défaut d'urgence ; que l'arrêté attaqué n'est motivé ni en fait ni en droit sur la parcelle BH 0299 sur une surface de 7600 m² alors que la demande de permis de construire est envisagée sans aucune désignation des parcelles pour une surface de 10130 m² ; que les lieux d'implantation n'étaient même pas identifiés, seule la superficie du terrain étant mentionnée ; que les travaux commençaient en réalité sur les parcelles BH 299 et BH 235 sur un projet de 10 730 m² alors que la prétendue autorisation avait été envisagée sur la parcelle BH 299 d'une surface de 7 600m² ; que le permis de construire ne vise pas le plan de prévention des risques naturels prévisibles et sa compatibilité à ce dernier ; que le permis de construire a été accordé alors que l'auteur de la demande était dépourvu de personnalité morale ; que la Générale des Eaux, fermière des services de distribution d'eau n'a pas été consultée ; que la demande de permis de

construire ne comporte pas de volet paysager et de notice d'impact environnementale et visuelle ; qu'il y a absence totale de documentation graphique, ce en violation des règles de l'urbanisme ; que ce permis de construire viole la disposition générale suivante § 1 relative à la superficie des opérations en ce qu'il a été accordé sur une parcelle située en zone INA C et qu'elle porte sur une parcelle d'une superficie de moins de 10 000 m² ; que ce permis est délivré dans une zone inconstructible au regard du plan de prévention des risques naturels prévisibles ; qu'en effet, les parcelles BH 299 et même BH 235 sont situées à cheval sur des zones rouges ; que le plan d'occupation des sols prévoit que lorsque le terrain d'implantation d'un projet est à cheval sur plusieurs zones c'est le règlement afférent à la zone la plus contraignante qui s'applique ; que le terrain est situé dans une ravine et les risques d'inondation prévus par le plan d'occupation des sols sont importants ; que la création de parkings collectifs est interdite dans les zones inconstructibles prévues par le plan des préventions des risques naturels ; que le permis de construire accordé modifie et porte atteinte au caractère et aux lieux avoisinants ; que ce permis de construire a été délivré en violation de l'article R. 121-1 du code de l'urbanisme ; qu'en effet, il s'agit de la construction de 9 bâtiments comprenant 78 logements locatifs situés au cœur d'une zone rurale retirée de la ville entourée d'une centaine de villas individuelles ; que le terrain est insuffisamment desservi par des voies publiques ou privées ; qu'ainsi, le permis de construire attaqué viole l'article R. 111-5 du règlement national ; qu'en effet, la voie existante dite du Bois Islet est déjà très peu adaptée et ne pourra supporter une capacité supplémentaire de circulation ; que l'acte attaqué est entaché de détournement de pouvoir et de procédure ; que le maire a sciemment autorisé un permis de construire alors que manifestement des éléments essentiels s'opposaient à l'autorisation du permis de construire ;

Vu la décision attaquée ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 6 août 2012, présenté pour la commune du Lamentin, représenté par son maire qui conclut au rejet de la requête et à la condamnation solidaire des requérants à lui verser la somme de 1500 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

La commune soutient à titre principal que la requête est tardive ; qu'à titre subsidiaire, la condition d'urgence n'est pas remplie, et qu'aucun des moyens soulevés par les requérants n'est de nature à faire naître un doute sérieux quant à la légalité du permis de construire ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 9 août 2012 pour la CASTEL INVEST SARL représentée par son gérant, par Me Winter-Durenne, avocat au barreau de la Guadeloupe qui conclut au rejet de la requête à titre principal pour tardiveté et à la condamnation des requérants à leur verser la somme de 3000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

elle soutient à titre principal que la requête déposée le 17 juillet 2012 est tardive, car l'arrêté attaqué autorisant la construction a été affiché sur le terrain pendant deux mois du 20 octobre au 20 décembre 2011 et n'a fait l'objet d'aucun recours ni d'aucun retrait ; que l'assiette du permis de construire fait référence outre à la parcelle BH 299 à une portion de la parcelle contigüe BH 235 pour une superficie totale de 10 730 m² qui est celle effectivement visée dans l'arrêté attaqué ; que la société Castel Invest a la personnalité morale ; qu'elle l'avait d'ailleurs au jour de l'arrêté de permis de construire ; que la Générale des Eaux, fermière du service public de distribution de l'eau a émis un avis favorable au permis de construire ; que le volet paysager figure au dossier de permis de construire et la notice d'impact environnemental et visuel ne constitue pas un document nécessaire à l'instruction de la demande ; que la superficie totale des parcelles BH 299 et BH 235 est de 10 730 m² et que par conséquent le permis de construire respecte les dispositions du plan d'occupation concernant la superficie minimum ; que s'agissant de la constructibilité de la zone d'implantation des

constructions, les bâtiments sont implantés plus de 10 mètres au-delà de la ravine sur une portion des parcelles constituant l'assiette foncière du projet ; que la zone rouge n'est que de 10 mètres déclarés inconstructibles par le PPR en raison d'un risque d'inondation ; que le projet respecte donc les prescriptions du PPR ; que la société Castel Invest avait fait réaliser par un bureau d'études techniques une étude d'inondabilité de la parcelle du projet portant sur une période de retour de 100 ans dont il ressort qu'il n'y a aucun risque d'inondation sur la parcelle ; que le PPR de la Commune limite d'ailleurs la zone d'inconstructibilité à 10 mètres ; que le caractère rural de l'environnement est d'autant moins démontré que les demandeurs sont propriétaires dans un lotissement ; que le coefficient d'occupation dans cette zone est de 0,60 alors que celui du projet est de 0,49 ; que le projet porte sur des bâtiments de faible hauteur, avec jardins privés et implantés le long de la pente naturelle du terrain de sorte qu'ils n'auront pas d'incidence majeure sur l'environnement ; que contrairement à ce qu'allèguent les demandeurs, il n'y a pas eu de comblement de la ravine ni de défrichage ; que la ravine est en l'état naturel ; qu'il n'y a jamais eu d'arbres sur le terrain ; que s'agissant de la voie de desserte que les co-lotis du lotissement "Bois Ilet dans lequel sont implantées les habitations des deux demandeurs ont rétrocédé à la commune, les voies de leur lotissement, qui par conséquent sont désormais des voies publiques ; que les logements du projet seront desservis sur une trentaine de mètres par la voie publique actuellement utilisée pour la desserte des 85 logements du lotissement Bois-Ilet ; que les engins de lutte contre l'incendie auxquels les co-lotis de Bois-Ilet pourraient actuellement avoir recours en cas de nécessité seront les mêmes que ceux susceptibles d'être utilisés pour les résidents de la résidence Malaga ; que le SDIS n'a émis aucune réserve liée à la sécurité ; que le détournement de pouvoir allégué n'est pas établi ;

Vu le mémoire présenté le 28 août 2012 pour M.F... et Mme D...qui persistent dans leurs conclusions de suspension du permis de construire attaqué et à la condamnation de la commune du Lamentin à leur verser la somme de 3 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative aux entiers dépens par les mêmes moyens ;

ils soutiennent en outre que le panneau d'affichage évoqué tant par la commune du Lamentin que par la SARL Castel Invest et dont l'existence a été constaté par constats d'huissier des 24 octobre, 4 novembre et 20 décembre 2011 n'était pas situé sur le chantier mais à l'extérieur du terrain d'implantation du projet sur un autre terrain limitrophe à construire ; que le constat d'huissier n'indique pas que le panneau est situé sur le terrain mais désigne un lieu qui n'est pas celui du permis de construire ; que le 6 juin 2012 la même étude d'huissier se rendait sur les mêmes lieux et constatait que cette parcelle ne porte pas de numéro de voirie et semble privée ; que l'étude constatait : "l'existence de deux panneaux implantés au fond de la parcelle et fixés sur des piquets d'apparence en bois " et l'impossibilité de "lire à l'œil nu les mentions inscrites sur le panneau inférieur"; que par ce même constat l'huissier précisait que s'agissant du panneau supérieur "aucune mention n'est visible ni lisible, toujours en me tenant de la voie publique"; qu'il mentionnait "qu'aucune mention n'est inscrite sur le panneau supérieur"; et "je constate l'absence de tout panneau ou autre procédé installé en bordure de voie publique et renvoyant aux mentions indiquées sur les panneaux installées; que le panneau évoqué par les défenderesses ne respectait pas les exigences légales ; que c'est pour ce motif que le bénéficiaire du permis de construire "envisageait de régulariser la situation par rapport à l'apposition d'un nouveau panneau, juste après l'introduction du présent recours"; qu'un nouveau panneau postérieur à l'introduction de la procédure en annulation a été apposé ; qu'il ne respecte pas lui mêmes les dispositions légales puisqu'il n'est pas visible de la voie publique ; que l'affichage sur le terrain n'a pas duré deux mois comme le prescrivent les nouvelles dispositions issues du décret du 5 janvier 2007 ; que le défaut d'affichage sur le terrain a pour effet de repousser le point de départ du délai ; que les requérants qui sont propriétaires de maisons individuelles limitrophes du terrain d'implantation du projet ont intérêt à agir ; que ce projet est important et générera pour eux beaucoup de nuisances, notamment ceux découlant des travaux ; que le projet de construction prévoit la construction d'un accès à la seule route existante soit une "route de

campagne" constitué par un chemin privé exigüe au lotissement qui dessert déjà les 85 riverains ; que ce chemin sera trop étroit et serait encombré pour permettre une intervention aisée des véhicules de secours et d'incendie ; que l'acte attaqué n'est motivé ni en fait ni en droit sur l'octroi d'un permis de construire sis à Boyer sur la parcelle BH 0299 sur une surface de 7600m², alors que la demande de permis de construire était envisagé sans aucune désignation des parcelles sur une surface de 10 130 m² sur un lieu-dit de Castel et non de Boyer ; que la demande de permis de construire était irrecevable car elle ne mentionnait aucune parcelle ou délimitation ; que la société a obtenu un permis de construire qu'elle n'a pas demandé ; que les travaux ont été exécutés sur une superficie de 10 000 m² alors que le permis a été accordé sur une superficie de 7600 m² ; que ce permis ne mentionne pas avoir pris position sur l'étude des eaux réalisées par le bureau d'études Acces qui date d'octobre 2011 à une date indéterminée ; que cette étude ne peut se substituer à la demande de permis de construire présentée; que les actes conclus non pas au nom d'une société en formation mais par la société elle-même avant son immatriculation au registre du commerce et des sociétés sont nuls ; que cette nullité peut être invoquée par tout intéressé ; qu'à la date du dépôt de la demande de permis de construire la SARL Castel Invest ne disposait pas la personnalité morale pour ce faire ; qu'en outre, selon les informations contenues dans le Kbis de la société la "construction" ne figurait pas dans ses statuts au titre de l'objet social ; que le permis de construire a été délivré en méconnaissance de l'article R. 423-12 du code de l'urbanisme dès lors que la Société n'avait aucune des qualités prévues par cet article ; que la naissance de la personnalité morale ne peut être rétroactive ; que la réponse portée par la Générale des Eaux ne concerne pas le projet litigieux mais la résidence Malanga à Bourdon ; que le permis a été délivré en l'absence de documentation graphique ; que le permis de construire a été délivré en méconnaissance de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme et du titre III du plan des préventions des risques naturels au regard des risques d'inondation du terrain d'implantation du projet situé près d'une ravine notamment en cas de cyclone ; qu'en outre le terrain était comblé notamment avec des carcasses de voitures ; que les répliques des défenderesses sur une prétendue prévision d'une zone d'inconstructibilité par la Commune, sont contradictoires, dépourvues d'élément probant et imprécises ; que le projet qui sera constitué de 5 ensembles d'une longueur de 40 m et d'un ensemble de 80 mètres de long avec des hauteurs de plus de 12 mètres sans compter des implantations à près de mètres de terrains des requérants est de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentale ; qu'il viole donc l'article R.121-1 du code de l'urbanisme ; qu'en effet les lieux environnants sont uniquement constitués de maisons à caractère familial ; que ce projet va profondément modifier l'aspect des lieux ; que le terrain est insuffisamment desservi par des voies publiques ou privées ; que la voie existante dite Bois Islet est peu adaptée à la situation actuelle et ne peut apporter une capacité supplémentaire de circulation ; que la présence de 9 bâtiments et de 78 logements rendra difficile et dangereuse la circulation eu égard à la seule route étroite existante ; que les voies existantes ne permettront pas la circulation aisées de engins de lutte contre l'incendie ; que les voies et voiries du lotissement Bois Ilet sont privées et appartiennent au lotissement Bois Ilet eu égard au fait que la rétrocession des parties communes n'a jamais eu lieu entre l'Association syndicale libre Bois Ilet et la mairie du Lamentin ; que les parcelles BH 403 et BH 404 forment les parties communes du lotissement et ne sont pas la propriété de la commune du Lamentin ; que les riverains sont opposés à l'utilisation partielle ou totale de leur voie et l'expriment par le directeur de l'Association syndicale libre qui le confirme ; que l'entrée du lotissement n'est pas adaptée à ce complexe immobilier et au flux à venir ; que le SDIS n'a émis aucun avis favorable ; que le maire qui ne pouvait ignorer l'ensemble des insuffisances de ce dossier ne pouvait sans commettre un détournement de pouvoir délivrer ce permis de construire ;

Vu l'ordonnance en date du 28 août 2012, par laquelle la clôture de l'instruction a été différée au 31 août 2012 à 12 heures, en application des dispositions de l'article R. 522-8 du code de justice administrative ;

Vu le mémoire, enregistré le 30 août 2012, présenté pour la commune du Lamentin qui persiste dans ses conclusions initiales de rejet de la requête et de condamnation des requérants par les mêmes motifs ;

ils soutiennent en outre que les requérants opèrent une confusion entre durée de l'affichage et délai du recours contentieux ; que le code de l'urbanisme dans son article R. 424-15 exige que les pancartes soient visibles pendant toute la durée du chantier ; que toutefois les délais de recours sont liés à la présence de l'affichage pendant deux mois ; que la preuve de l'affichage a été produite par constat d'huissier ; que les exploits d'huissier produits postérieurement à l'expiration du délai de recours sont inopérants ; qu'en vertu de la jurisprudence applicable à l'espèce la continuité de l'affichage est présumée ;

Vu le mémoire, enregistré le 30 août 2012 présenté pour Castel Invest SARL qui persiste dans ses conclusions initiales par les mêmes moyens ;

elle soutient en outre, que les constatations des huissiers font foi jusqu'à preuve du contraire; que trois constats d'huissiers sont parfaitement concordants ; que le second constat en date du 6 juin 2012 de la SCP Bedes, Michel, Dallier-Arbouzov cité par les requérants comme étant leur production n° 20 s'avère être un courrier du préfet du 18 juillet 2012 qui n'est pas soumis au débat contradictoire ; que deux panneaux d'affichage se sont succédés sur le site à deux endroits différents: un premier panneau visible et accessible depuis la voie publique a été affiché sur l'une des deux parcelles assiette du projet durant deux mois afin de faire courir le délai de recours des tiers ; que les intempéries et le climat ayant au fil du temps produit leurs effets un second panneau a remplacé, mais après l'expiration du délai de recours des tiers et à un autre accès du chantier le premier ; que le projet se situe sur les parcelles cadastrés BH 299 et BH 235 et ce premier panneau avait été implanté sur la parcelle BH 235 à l'extrémité d'un chemin en tuff d'une longueur de 30 mètres ouvert au public ainsi qu'en atteste M.E..., Gérard, résidant ; que ce panneau était posé sur une parcelle privée qui est la BH 235 qui est l'une des parcelles d'assiette du projet ; que le constat d'huissier démontre que ce panneau a été maintenu en place pendant deux mois entre le 20 octobre et le 20 décembre 2011 durant lequel aucun panneau n'a été enregistré ; que le recours en annulation n'a été enregistré qu'en juillet 2012 ; que le second constat établi le 28 juin 2012 à la demande des requérants confirme la réalité de l'implantation d'un autre panneau que celui qu'il avait vu en un autre point d'accès aux parcelles ; que ce second affichage n'a pas pour objet de faire courir le délai de recours des tiers ; que le troisième et dernier constat dressé par Me C...indique seulement que le chantier progresse et renvoie au précédent constat du 28 juin 2012 ; qu'une comparaison de ces deux points de pose de panneaux permet de confirmer que les deux emplacements sont accessibles et visibles bien que seul le premier ait à respecter ces obligations ; que le premier emplacement fait l'objet d'une circulation piétonne et automobile de l'ensemble des riverains du quartier y compris les résidents du lotissement tandis que le second emplacement ne reçoit que la circulation que d'une partie des résidents du lotissement ; que s'agissant du respect du plan de prévention des risques naturels, le projet n'est nullement à cheval sur la zone rouge inconstructible ; que les requérants entretiennent une confusion entre "le terrain d'assiette d'un projet" et la parcelle cadastrale relative à ce projet ; que les plans du dossier précisent expressément que le projet concerne les parcelles BH 299 et une portion détachée de la parcelle BH 235 soit 10 736 mètres carré ; que le PPR prévoit une zone d'inconstructibilité de 10 mètres à partir des berges de la ravine et le projet conformément au Plan a un recul de 18 mètres par rapport à ces berges ;

Vu le mémoire, enregistré le 31 août 2012, présenté pour M. F..., Mme D... qui persistent dans leurs conclusions initiales d'annulation par les mêmes moyens; qu'en outre ils demandent la condamnation solidaire de la commune du Lamentin et de la SARL Castel Invest à leur verser la somme de 3 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative et leur condamnation aux entiers dépens ;

ils soutiennent en outre que le constat d'huissier des 24 octobre, 4 novembre et 20 décembre 2011 tel qu'envisagé n'indique pas que le panneau est situé sur le terrain soit le BH 299 mais désigne un lieu qui n'est pas celui du permis de construire étant précisé que les photographies ne sont pas éloquentes sur la situation précise du terrain ; que ce panneau dont se prévaut la commune du Lamentin n'est pas en bord de route mais au fond d'une impasse bordée de deux maisons privées sur une route privée en tuff et en tout état de cause cette impasse n'étant usitée que par l'unique riverain M. E...à qui appartient tant l'habitation visible sur le constat que l'entreprise Tec Métal ; qu'un plan de situation très précis démontre que le panneau constaté par le premier constat d'huissier de la SCP Bedes-Michel-Arbouzo-Dallier se trouve à 400 mètres environ de la parcelle BH 299, objet du permis de construire et loin de la parcelle BH 235 ; que ce panneau se situe dans une voie privée qui borde deux habitations privées au fond d'une impasse qui tout sauf un lieu de passage ; que ce passage privé dessert deux habitations qui appartiennent à M. E...qui en a attesté ; que l'objectif de la SARL Castel Invest était de camoufler le panneau pour que les délais de recours passent avec l'assurance qu'aucun recours ne serait envisagé ; que la même étude d'huissier de justice a constaté sur les mêmes lieux dans son constat du 6 juin 2012 que la parcelle ne porte pas de numéro de voirie et ne semble privée et qu'elle est enclavée entre sur sa droite l'entreprise Tec Métal et sur sa gauche un immeuble d'habitation et avoir constaté depuis la voie publique l'existence de deux panneaux implantés au fond de la parcelle et fixés sur des piquets d'apparence en bois ; qu'il a précisé qu'il n'est pas possible de lire les mentions inscrites sur le panneau inférieur à l'œil nu ; qu'il y a contradiction entre les deux constats réalisés par cet huissier les 20 octobre 2011, 4 novembre 2011 d'une part et le 6 juin 2012 ; qu'une telle incohérence ne peut servir de fondement au départ du délai de forclusion de deux mois ; qu'il est visible que le panneau caché au fond d'une impasse n'était en outre pas visible de la voie publique ; que ce second constat mentionne l'absence de tout panneau installé en bordure de voie publique et renvoyant aux mentions indiquées sur les panneaux installés; que le panneau d'affichage constaté les 22 octobre, 4 novembre et 20 décembre était manifestement camouflé au fond d'une impasse située sur un terrain privé qui n'est pas celui du chantier ; que l'affichage doit subsister pendant toute la durée du chantier ce qui n'est manifestement pas le cas; que la SARL Castel Invest a porté atteinte à l'environnement dans l'exécution des travaux en déversant des déchets environnementaux et de carcasses de voitures sur le terrain essentiellement pour servir de combles ; que le comblement de la zone avec des carcasses de voiture altère un peu plus le risque pour la sécurité ;

Vu l'ordonnance en date du 3 septembre 2012, par laquelle la clôture de l'instruction a été différée au 4 septembre 2012 à 18 heures, en application des dispositions de l'article R. 522-8 du code de justice administrative ;

Vu le mémoire, enregistré le 4 septembre 2012 présentée pour Castel Invest, SARL qui persiste dans ses conclusions initiales par les mêmes motifs ;

elle soutient en outre que le dernier constat d'huissier production 12 démontre que ce panneau était sur la parcelle BH 235 concernée par le permis de construire ; que cette parcelle BH

235 à moins de 200 mètres de long est mitoyenne de la BH également concernée par le permis ; que trois constats d'huissier certifient expressément que l'huissier a personnellement constaté que le panneau était visible et accessible de la voie publique ; que les requérants ne signalent pas que le service de la DEAL a conclu qu'il n'y avait rien à signaler ;

Vu le mémoire, enregistré le 4 septembre 2012, présenté pour M. F..., et Mme D... qui persistent dans leurs conclusions initiales par les mêmes moyens ;

ils soutiennent en outre que si la SARL Castel Invest était de bonne foi, elle aurait mis le panneau à son emplacement actuel dès le début ; que le document de la DEAL produit par la Société résulte d'une visite superficielle ; que le permis de construire ne concerne que la parcelle B 299 ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de justice administrative ;

Vu la requête numéro 12697 enregistrée le 17 juillet 2012 par laquelle M. F..., et Mme D... demandent l'annulation de l'arrêté en date du 11 octobre 2011 accordant à la SARL CASTEL INVEST un permis de construire un ensemble immobilier de 9 bâtiments comprenant 78 logements locatifs section Boyer sur la parcelle cadastrée BH 299 ;

Vu la décision en date du 1^{er} octobre 2010 , par laquelle le président du tribunal a désigné M. Ibo, président de chambre, pour statuer sur les demandes de référé ;

Après avoir convoqué à une audience publique :

- Me Sarda, représentant M. F..., et Mme D...;
- la commune du Lamentin ;
- la Sarl CASTEL INVEST ;

Après avoir au cours de l'audience publique du 28 août 2012 à 10 heures présenté son rapport , et entendu les observations orales de :

- Me Sarda, représentant M. F..., et Mme D... ;
- Me G...la commune du Lamentin ;
- et celles de Me Winter-Durennel, représentant Castel Invest, SARL ;

Après avoir prononcé, à l'issue de l'audience au 31 août 2012 à 12 heures, puis au 4 septembre 2012 à 18 heures, la clôture de l'instruction ;

Sur les conclusions présentées au titre de l'article L. 521-1 du code de justice administrative :

1 - Considérant qu'aux termes de l'article L. 521-1 du code de justice administrative : « *Quand une décision administrative, même de rejet, fait l'objet d'une requête en annulation ou en réformation, le juge des référés, saisi d'une demande en ce sens, peut ordonner la suspension de l'exécution de cette décision, ou de certains de ses effets, lorsque l'urgence le justifie et qu'il est fait état d'un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de la décision (lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier)* » et qu'aux termes de l'article L. 522-1 dudit code : « *Le juge des référés statue au terme d'une procédure contradictoire écrite ou orale. Lorsqu'il lui est demandé de prononcer les mesures visées aux articles L. 521-1 et L. 521-2, de les modifier ou d'y mettre fin, il informe sans délai les parties de la date et de l'heure de l'audience publique (lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier)* » ; que l'article L. 522-3 du même code dispose : « *Lorsque la demande ne présente pas un caractère d'urgence ou lorsqu'il apparaît manifeste, au vu de la demande, que celle-ci ne relève pas de la compétence de la juridiction administrative, qu'elle est irrecevable ou qu'elle est mal fondée, le juge des référés peut la rejeter par une ordonnance motivée sans qu'il y ait lieu d'appliquer les deux premiers alinéas de l'article L. 522-1* » ; qu'enfin aux termes du premier alinéa de l'article R. 522-1 dudit code : « *La requête visant au prononcé de mesures d'urgence doit (lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier) justifier de l'urgence de l'affaire* » ;

2- Considérant que si la requête tendant à l'annulation du ou des actes administratifs dont la suspension est demandée est irrecevable, aucun des moyens présentés au soutien d'une requête formée sur le fondement des dispositions de l'article L. 521-1 du code de justice administrative n'est susceptible de créer un doute sérieux quant à la légalité du ou des actes administratifs contestés ;

3- Considérant que pour demander le rejet de la demande de M. F..., Mme D... tendant à la suspension de l'arrêté en date du 11 octobre 2011 accordant à la SARL CASTEL INVEST un permis de construire un ensemble immobilier de 9 bâtiments comprenant 78 logements locatifs section Boyer, la commune du Lamentin et la SARL Castel Invest soutiennent à titre principal, qu'aucun des moyens invoqués par les requérants n'est susceptible de créer un doute sérieux quant à la légalité du permis de construire attaqué dès lors que la requête tendant à l'annulation de l'arrêté contesté, enregistrée le 17 juillet 2012 au greffe du Tribunal est tardive ;

En ce qui concerne la recevabilité de la requête tendant à l'annulation de l'arrêté contesté :

4- Considérant qu'aux termes de l'article R. 600-2 du code de l'urbanisme : « *Le délai de recours contentieux à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées à l'article R. 424-15* » ; que l'article R. 424-15 auquel il est ainsi renvoyé dispose : « *Mention du permis explicite ou tacite ou de la déclaration préalable doit être affichée sur le terrain, de manière*

visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle le permis tacite ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est acquis et pendant toute la durée du chantier » ; qu'aux termes de l'article A. 424-15 dudit code : « L'affichage sur le terrain du permis de construire, d'aménager ou de démolir explicite ou tacite ou l'affichage de la déclaration préalable, prévu par l'article R. 424-15, est assuré par les soins du bénéficiaire du permis ou du déclarant sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres » ; qu'enfin, selon l'article A. 424-16 : « Le panneau prévu à l'article A. 424-1 indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. / Il indique également, en fonction de la nature du projet : a) Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel ; (...) d) Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir » ; qu'aux termes de l'article A. 424-18 : « Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent... » ;

5- Considérant que pour opposer la tardiveté à la requête en annulation présentée par les requérants la SARL Castel Invest et la commune du Lamentin soutiennent que le permis attaqué a fait l'objet d'un affichage sur le terrain du 20 octobre au 20 décembre 2011, en se prévalant d'un procès-verbal dressé par la SCP d'huissiers Bedès-Michel-Dallier-Arbouzov ; qu'il résulte toutefois des pièces versées au dossier et notamment des photographies produites par les requérants et notamment d'un plan de situation et du constat dressé le 6 juin 2012 par ce même cabinet d'huissiers, que les panneaux d'affichage dont se prévaut le bénéficiaire du permis de construire étaient placés non pas au bord de la route mais au fond d'une impasse bordée de deux maisons privées sur une voie privée non ouverte à la circulation publique et utilisée par un riverain ; que contrairement à ce que soutiennent, tant la commune du Lamentin que le bénéficiaire du permis de construire, le constat n'indique pas la situation exacte et précise du panneau ; qu'il résulte des pièces versées au dossier que cet affichage n'était pas placé sur le terrain mais à une distance de près de 200 mètres du terrain d'implantation du projet ; que contrairement à ce que soutiennent les défenderesses il est établi que ce panneau n'était pas visible du chemin de Grossou, ni d'ailleurs d'aucun espace ouvert au public ou d'une quelconque voie publique ; que si le procès-verbal dont se prévaut les défenderesses mentionne le contraire, ce même cabinet a dressé un constat le 6 juin 2012 des mêmes lieux de l'affichage, qui mentionne que la parcelle d'implantation de ce panneau est enclavée entre deux immeubles et notamment l'entreprise Tec Métal et que les deux panneaux implantés au fond de la parcelle n'étaient ni lisibles ni visibles de la voie publique ; que ces contradictions entre les constats d'un même lieu et des panneaux d'affichage sont de nature à ôter toute crédibilité aux énonciations du procès-verbal dont se prévalent les défenderesses ; qu'il est produit de nombreux témoignages de riverains du site qui attestent au contraire que l'affichage dont se prévalent le bénéficiaire du permis de construire et la commune du Lamentin n'était pas visible de la voie publique ou d'un espace ouvert au public ; que dans ces conditions l'affichage, dont s'agit, irrégulier au regard des dispositions R. 424-15 et R. 424-18 du code de l'urbanisme du permis de construire litigieux dont se prévalent la SARL Castel Invest et la commune du Lamentin n'a pu faire courir les délais de recours contentieux dont disposent les tiers ; que, par conséquent, la requête aux fins d'annulation du permis de construire litigieux présentée le 17 juillet 2012 par M.F... et Mme D...n'était pas tardive ; que par suite, le moyen tiré de ce que la demande de suspension devrait être rejetée en raison de l'irrecevabilité de la requête tendant à l'annulation de l'arrêté contesté ne peut qu'être écarté ;

En ce qui concerne l'urgence à prononcer la suspension demandée :

6- Considérant que l'urgence justifie que soit prononcée la suspension d'un acte administratif lorsque l'exécution de celui-ci porte atteinte, de manière suffisamment grave et immédiate, à un intérêt public, à la situation du requérant ou aux intérêts qu'il entend défendre ; qu'il appartient au juge des référés d'apprécier concrètement, compte tenu des justifications fournies par le demandeur, si les effets de l'acte litigieux sont de nature à caractériser une urgence justifiant que, sans attendre le jugement de la requête au fond, l'exécution de la décision soit suspendue ;

7- Considérant que si, en règle générale, l'urgence s'apprécie compte tenu des justifications fournies par le demandeur quant au caractère suffisamment grave et immédiat de l'atteinte que porterait un acte administratif à sa situation ou aux intérêts qu'il entend défendre, il en va différemment de la demande de suspension d'un permis de construire pour laquelle, eu égard au caractère difficilement réversible de la construction d'un bâtiment, la condition d'urgence doit en principe être constatée lorsque les travaux vont commencer ou ont déjà commencé sans être pour autant achevés ; qu'il ne peut en aller autrement que dans le cas où le pétitionnaire ou l'autorité qui a délivré le permis justifient de circonstances particulières, tenant, notamment, à l'intérêt s'attachant à ce que la construction soit édifiée sans délai ;

8- Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que les travaux relatifs au permis de construire litigieux ont déjà commencé sans être pour autant achevés ; qu'ainsi la condition d'urgence prévue à l'article L. 521-1 du code de justice administrative doit, en tout état de cause, être regardée comme remplie ;

En ce qui concerne l'existence d'un moyen propre à créer un doute sérieux :

9- Considérant que les moyens tirés de la méconnaissance de la disposition du règlement du plan d'occupation des sols applicable à la zone INa figurant au § 4 : Autorisation sous conditions exigeant que les occupations du sol consistant en programmes de construction groupées portent sur un minimum de 1 hectare, notamment du fait de l'exclusion des zones classées inconstructibles par dispositions combinées du plan des préventions des risques naturel et du plan d'occupation des sols, de la méconnaissance de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme et des dispositions du plan de prévention des risques naturels de la commune du Lamentin relatives aux dispositions applicables aux zones inconstructibles notamment en ce qui concerne les interdictions des parkings collectifs au regard des risques d'inondabilité que présente le projet d'implantation, de la méconnaissance des dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, au regard du caractère imposant des bâtiments projetés qui ne s'inséreraient pas un environnement constitué essentiellement de maisons avec un simple rez-de-chaussée, et enfin de la méconnaissance des articles R. 111-5 du code de l'urbanisme et INA 3 Accès et voirie 1 Dispositions générales 1 du règlement du plan d'occupation des sols de la commune, en ce que la SARL Castel Invest ne dispose pas de l'entière maîtrise foncière lui permettant de mener à bien la voie d'accès à son futur site et notamment des parcelles BH 403 et BH 404, sont propres, en l'état de l'instruction, à créer un doute sérieux sur la légalité de l'arrêté attaqué ; qu'en revanche, pour l'application des dispositions

de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, les autres moyens ne sont pas de nature à faire naître un tel doute ;

10- Considérant qu'il résulte de ce qui précède qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, d'ordonner la suspension de l'exécution de l'arrêté en date du 11 octobre 2011 par lequel le maire du Lamentin a délivré le permis de construire litigieux à la SARL Castel Invest ;

Sur les conclusions présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

11- Considérant qu'il résulte des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, que le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ; le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée ; il peut, même d'office, ou pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation ;

12- Considérant que ces dispositions font obstacle aux conclusions de la commune du Lamentin et à celles de la SARL Castel Invest dirigées contre M. F..., et Mme D... qui ne sont pas, dans la présente instance de référé, la partie perdante ; qu'il y a lieu en revanche, dans les circonstances de l'espèce, de condamner solidairement la commune du Lamentin et la SARL Castel à verser aux requérants , la somme de 2000 euros en application desdites dispositions ;

O R D O N N E

Article 1^{er} : L'exécution de l'arrêté du 11 octobre 2011, par lequel le maire du Lamentin a délivré un permis de construire à la SARL Castel Invest est suspendue.

Article 2 : La commune du Lamentin et la SARL Castel Invest verseront solidairement une somme de 2 000 euros à M. F... et Mme D... en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Les conclusions présentées par la commune du Lamentin et la SARL Castel Invest au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.

Article 5 : La présente ordonnance sera notifiée à M. B..., JoséF..., à Mme A..., HuguetteD..., à la commune du Lamentin et à la SARL Castel Invest

Copie en sera adressée en application de l'article R. 522-14 du code de justice administrative au procureur de la République près le tribunal de grande instance de Pointe-à-Pitre et au préfet de la Guadeloupe.

Fait à Basse-Terre , le 7 septembre 2012.

Le vice-président, juge des référés,

La greffière,

A. IBO

N. ISMAEL

La République mande et ordonne au préfet de la Guadeloupe en ce qui le 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 de la présente ordonnance.