

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE BASSE-TERRE**

N°1201254

Mme Christèle K...et autres

Ordonnance du 24 janvier 2013

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

La présidente, juge des référés

Vu la requête, enregistrée le 28 décembre 2012 sous le n° 1201254, présentée pour Mme ChristèleK..., demeurant..., M. AdrienN..., demeurant..., Mme A...G..., demeurant..., M. SergeI..., demeurant..., M. PascalL..., demeurant..., l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE BOIS-ILET, représentée par son président, et ayant son siège 52 lotissement Bois Ilet à Lamentin (97129), par Me H... ; Mme K... et autres 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 du 31 octobre 2012 n° PC 9711151241137 par lequel le maire du Lamentin a autorisé la construction de 9 bâtiments comprenant 78 logements locatifs, section Boyer, parcelles cadastrées BH 299, 644 et 643, jusqu'à ce qu'il soit statué au fond sur la légalité de cette décision ;

2°) de mettre à la charge de la commune du Lamentin une somme de 3.000 euros au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative ;

Mme K...et les autres requérants soutiennent que :

- ils résident dans un lotissement de 85 maisons individuelles situées à 5 kilomètres du centre ville et dont les propriétaires sont regroupés au sein de l'ASL de Bois Ilet ; ils ont formé un recours contre un premier permis de construire portant sur un projet analogue du 11 octobre 2011, dont ils ont obtenu la suspension par ordonnance du juge des référés du 7 septembre 2012 ; la SCI pétitionnaire a déposé une nouvelle demande de permis de construire le 2 octobre 2012, et a obtenu un nouveau permis de construire le 31 ;

- la condition d'urgence est remplie : en matière de permis de construire, il y a présomption d'urgence, et en l'espèce, l'urgence est de plus caractérisée par la volonté de la SCI Castel invest de construire rapidement ; les travaux ont effectivement débuté ;

- plusieurs moyens sont propres à justifier l'annulation de l'arrêté de permis de construire : au préalable, en tant que voisins préoccupés par l'importance du projet, ils ont intérêt à agir ; la demande de permis de construire ne contenait pas de volet paysager ni de notice d'impact environnemental et visuel, nécessaire compte tenu de l'importance du projet ; l'autorisation a été délivrée sans avis du SDIS ; le document émanant du SDIS est un rappel de prescriptions et non un avis et ne permet pas de s'assurer que les caractéristiques du réseau de distribution d'eau en vue de la lutte contre l'incendie sont suffisantes ; les dispositions relatives à la largeur des voies nécessaires

au passage du matériel de lutte contre l'incendie ne sont pas respectées ; en effet, la voie d'accès est de 4,50 mètres alors qu'en impasse, une largeur de 10 mètres est exigée ; les prescriptions de l'article I NA 6 du règlement de plan d'occupation des sols (distance de 18 mètres par rapport aux cours d'eau, pentes et pieds de talus), et de l'article I NA 7 (implantation par rapport aux limites séparatives) ne sont pas respectées ; l'arrêté attaqué est entaché d'erreur manifeste d'appréciation en ce sens que le maire du Lamentin a incorrectement apprécié les conséquences du projet en matière de sécurité et de tranquillité ; le permis de construire viole l'article I NA 3 du règlement de plan d'occupation des sols en ce qui concerne la largeur des voies et la possibilité de retournement ; le permis de construire est entaché d'erreur manifeste d'appréciation au regard de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme ; les constructions projetées vont entraîner une surcharge pour le traitement des eaux usées que le réseau actuel ne peut supporter ; pour contourner cette difficulté, la commune a passé une convention de financement avec les constructeurs pour augmenter la capacité de la station d'épuration, mais cette station n'appartient à aucun des deux ; le projet est contraire au plan de prévention des risques naturels prévisibles du Lamentin qui prévoit, en cas de projet à cheval sur plusieurs zones, d'appliquer la règle de la zone la plus contraignante, ce qui rend les parcelles BH 299 et BH 235 inconstructibles ; les parkings sont situés en zone inondable ;

Vu la décision attaquée ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 18 janvier 2013, présenté pour la commune de Lamentin par MeM... ;

Vu les observations, enregistrées le 18 janvier 2013, présentées par la société Castel invest , en réponse à la communication de la requête qui conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 4.000 euros soit mise à la charge des requérants en application de l'article L.761-1 du code de justice administrative ; la société castel invest soutient que : le projet a été modifié par rapport au premier permis de construire, pour tenir compte des critiques du juge des référés et des inquiétudes des riverains ; l'ASL de Bois Ilet ne justifie ni de son intérêt ni de sa capacité à agir ; la carence de la commune en logements sociaux confère un intérêt public au projet, qui doit être mis en balance, pour apprécier l'urgence, avec les intérêts privés que défendent les requérants ; les documents graphiques exigés par le code de l'urbanisme étaient joints à la demande de permis de construire ; le projet s'insère dans une zone où la densité de population est déjà forte ; il n'atteint pas le maximum de COS autorisé ; les distances par rapport aux limites parcellaires sont respectées ; le dénivelé de 4 mètres permet de faire en sorte que la hauteur des constructions projetées ne dépasse pas celle des constructions existantes ; la voie d'accès n'est pas exigüe car elle comprend une chaussée de 5,50 mètres, un trottoir de 1,20 mètre et un accotement de 1 mètre , le nombre de véhicules prévu est de 120 en prenant 1,5 véhicule par foyer ; le SDIS a rendu un avis le 15 octobre 2012 alors que sa consultation n'était pas obligatoire ; le respect des prescriptions en matière de débit d'eau supposent la pose d'une canalisation de 125 mm minimum qui permettra d'assurer un débit de 30 litres par seconde, contre 17 obligatoires ; les constructions projetées ne sont pas des ERP mais des habitations de première et deuxième famille au sens de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection des bâtiments contre l'incendie qui impose une largeur de voie de 3 mètres ; la commune est propriétaire des parcelles BH303 et 404 qui permettent d'assurer la réalisation de la voie d'accès et de la station d'épuration ; la distance de recul prévue au POS est respectée ; de même la distance de 10 mètres par rapport aux ravines imposée par le PPR est respectée ; depuis 1993, le POS autorise la réalisation de logements sociaux dans le secteur ; les constructions elles-mêmes ne sont pas à cheval sur deux zones du PPR ; aucune parcelle ne se situe même en zone rouge ; certaines parcelles sont seulement touchées par la servitude de recul de 10 mètres à partir de la zone rouge ; les parkings prévus au premier permis de construire ont été déplacés pour tenir compte de l'inondabilité des terrains ;

Vu le nouveau mémoire enregistré le 24 janvier 2013, présenté pour Mme K...et les autres requérants et tendant aux mêmes fins que la requête, par les mêmes moyens et en outre que : l'association syndicale est recevable ; en revanche, les écritures de la commune ne le sont pas, le conseil municipal ayant refusé au maire le droit de défendre en justice ; aucune autorisation de défrichement telle que prévue au code forestier n'a été délivrée ; le COS maximum autorisé est de 0,20 ; les constructions projetées sont beaucoup plus hautes que les habitations voisines et l'affirmation selon laquelle le décaissement du terrain permettra de ne pas les faire paraître comme telle suppose un décaissement supérieur à 4 mètres, ce qui est interdit par les textes ; la commune n'est pas propriétaire de la station d'épuration ; la parcelle permettant l'accès appartient aux colotis et non à la SCI pétitionnaire ;

Vu le nouveau mémoire enregistré le 24 janvier 2013, présenté pour la SCI Castel invest qui maintient ses conclusions et moyens antérieurs et soutient en outre : que l'article L.311-1 du code forestier ne s'applique pas aux parcelles en cause ; le projet est bien situé en zone INAc qui permet la réalisation de bâtiments collectifs sociaux, pour lesquels le COS applicable est de 0,6 ; le décaissement ne sera pas supérieur à 4 mètres ; les questions de propriété sont étrangères au permis de construire ; la voie d'accès sera élargie à 5,50 mètres, ce qui permettra aisément le passage des véhicules ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de justice administrative ;

Vu la requête n° 1201253 enregistrée le 28 décembre 2012 par laquelle Mme K... et autres demandent l'annulation de la décision attaquée ;

Les parties ayant été régulièrement convoquées à l'audience ;

Après avoir entendu à l'audience publique du 24 janvier 2013 ;

- le rapport de MmeE... ;

- les observations de Me H..., représentant les requérants, de MeM..., représentant la commune du Lamentin, et de MeD..., représentant la SCI Castel invest ;

1. Considérant que Mme K... et d'autres colotis du lotissement Bois-Ilet, ainsi que l'association syndicale libre de Bois Ilet demandent la suspension de la décision du 31 octobre 2012 par laquelle le maire du Lamentin a délivré à la SCI Castel Invest le permis de construire 9 bâtiments comprenant 78 logements sur des parcelles voisines de celles du lotissement de Bois Ilet ;

Sur la recevabilité des écritures de la commune du Lamentin :

2. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le maire du Lamentin s'est vu opposer un refus de la part de son conseil municipal pour défendre dans le cadre de la présente instance ; que

par suite, les écritures présentées au nom de la commune par une autorité qui ne disposait d'aucune délégation ou habilitation pour le faire ne sont pas recevables et doivent être écartées des débats ;

Sur la recevabilité de la requête :

3. Considérant qu'en qualité de voisins, les habitants du lotissement de Bois Ilet justifient d'un intérêt leur conférant qualité pour agir ; que l'association syndicale libre de Bois Ilet, dont les statuts prévoient qu'elle gère les parties communes du lotissement, dont certaines sont en cause dans le permis de construire litigieux, justifient également d'un tel intérêt ; que par suite, la fin de non recevoir invoquée par la SCI Castel invest et tirée de l'absence de qualité et d'intérêt pour agir des requérants doit être écartée ;

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

4. 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 (...)* » ;

5. Considérant, d'une part, qu'il résulte du dossier que les travaux litigieux ont été engagés sur la base d'un premier permis de construire du 11 octobre 2011 dont le juge des référés a ordonné la suspension par ordonnance du 7 septembre 2012 ; que le pétitionnaire a manifesté sa volonté de poursuivre l'opération en déposant une nouvelle demande de permis de construire dès la suspension prononcée, laquelle a été instruite en moins d'un mois et en faisant réaliser des travaux de soutènement destinés à sécuriser les lieux ; qu'eu égard à cette volonté et à l'importance des travaux projetés, les requérants justifient de l'existence d'une situation d'urgence ;

6. Considérant, d'autre part, que les moyens tirés de l'insuffisance de la demande de permis de construire en ce qui concerne l'insertion du projet dans son environnement, de la violation des articles INA3 relatif à la voirie, INA 6 du règlement de plan d'occupation des sols de la commune relatif à l'implantation des constructions par rapport aux talus et ravines, de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme compte tenu de l'importance du projet, et de l'impossibilité de traiter les eaux usées en l'absence de certitude sur la possibilité de raccordement à la station d'épuration de Bois Ilet, apparaissent, en l'état de l'instruction, de nature à justifier l'annulation du permis de construire attaqué ; que pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun des autres moyens soulevés à l'appui de la requête ne présente un caractère suffisamment sérieux pour entraîner une telle mesure ;

7. Considérant qu'il résulte que l'exécution du permis de construire du 31 octobre 2012 attaqué doit être suspendue ;

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

8. 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 ; que ces dispositions font obstacle aux conclusions de la SCI Castel invest dirigées contre les requérants, qui ne sont pas, dans la présente instance, la partie perdante ; qu'il y a lieu, en revanche, de mettre à la charge de la commune du Lamentin, une somme de 1.500 euros à verser aux requérants en application du même article ;

ORDONNE

Article 1^{er} : Jusqu'à ce qu'il ait été statué au fond sur la légalité de cette décision, l'exécution du permis de construire délivré le 31 octobre 2012 par le maire du Lamentin à la SCI Castel invest est suspendue.

Article 2 : La commune du Lamentin versera aux requérants une somme totale de 1.500 euros en application de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

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

Article 4 : Les conclusions de la SCI Castel invest tendant à l'application de l'article L.761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : La présente ordonnance sera notifiée à Mme ChristèleK..., à M. Serge I..., à M. Pascal L..., à l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE BOIS ILET, à M. Adrien N..., à Mme A..., HuguetteG..., à la commune du Lamentin et à la SCI Castel Invest.

Copie en sera adressée au Procureur de la République près le Tribunal de Grande instance de Pointe-à-Pitre.

La présidente,

La greffière,

S. Favier

A. Cétol

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 décision.