

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE BASSE-TERRE**

N°0800517, et 0900455

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA
RESIDENCE "MARE GAILLARD" et autres**

**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, 1°) sous le n° 0800517 la requête, enregistrée le 10 juin 2008, présentée pour le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence "Mare-Gaillard", dont le siège est situé Carrefour Cora, rue Paul Valentino au Gosier (97190), la SCI Perinvest, dont le siège est situé, 11 rue Baudouin à Paris (75018), la Société Marifa, SA dont le siège est situé Domaine de Mare Gaillard Bâtiments E et F, Petit-Havre au Gosier (97190), représentée par son président directeur général en exercice, M. Jean-Pierre P..., et Mme R...E...demeurant au..., M. V... F..., et Mme C...W...son épouse demeurant..., M. AC... K..., demeurant..., M. N...M..., et Mme U...son épouse demeurant..., Mme W...T..., demeurant..., M. Y... AE..., demeurant, ..., M. L... J..., demeurant..., M. Q... O..., et son épouse Mme B...O...demeurant..., par Me Winter-Durenne, avocat au barreau de la Guadeloupe agissant pour la SCP Winter-Durenne et Prévôt ; le Syndicat des Copropriétaires de la résidence "Mare-Gaillard" et autres demandent au Tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté en date du 6 mars 2008 par lequel le maire du Gosier a délivré à la SCCV Terrasses de Mare-Gaillard sous le n° 971113 08 G0037 un permis de construire un ensemble immobilier de 54 logements ;

2°) de mettre conjointement à la charge de la commune du Gosier et de la SCCV Terrasses de Mare-Gaillard la somme 2000 euros au titre de l'article L 761-1 du code de justice administrative ;

ils soutiennent que :

- le permis de construire attaqué a méconnu l'article R. 423-53 du code de l'urbanisme dès lors que la direction départementale de l'équipement, autorité gestionnaire de la route nationale n'a pas été consultée alors que le pétitionnaire

s'était engagé à procéder à l'aménagement de l'accès de la voie de desserte sur la route nationale avec notamment la mise en œuvre d'un terre-plein de séparation de flux ainsi que la mise en place de signalisation verticale et au sol ;

- que le permis de construire attaqué a été délivré en méconnaissance de l'article L. 311-1 du code forestier dès lors que la demande de permis de construire n'était pas accompagnée d'une autorisation de coupe et d'abattage des arbres de l'espace boisé ;
- que le permis attaqué a été délivré en méconnaissance de l'article UG 10§21 du règlement du plan d'occupation des sols de la commune ; qu'en effet, l'affichage sur le site fait référence à une hauteur maximale de 9 mètres alors que la disposition précitée du règlement du plan d'occupation des sols fait état d'une hauteur maximale des constructions de 6 mètres ;
- que le permis de construire litigieux a été délivré en méconnaissance de l'article L. 421-5 du code de l'urbanisme ; qu'en effet le SDIS a indiqué dans son avis du 11 octobre 2007 que la défense contre du projet nécessitait l'implantation d'un hydrant alimenté par un réseau de distribution maillé capable de débiter 17 litres/seconde ; que la Générale des Eaux Guadeloupe a précisé que la configuration actuelle du réseau d'eau potable dans la zone ne permet pas d'assurer un débit normalisé d'incendie de 60 m3/heure ;
- que le permis attaqué a été délivré en méconnaissance de l'article R. 111-4 du code de l'urbanisme ; que les voies d'accès des services d'incendie et de secours ont une largeur minimale inférieure à 6 mètres, cela en violation de l'article 2B de l'arrêté du 18 août 1986 ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 14 août 2008, présenté pour la commune du Gosier, représentée par son maire qui conclut au rejet de la requête et à la condamnation solidaire des requérants à lui verser la somme de 2 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative;

elle soutient que :

- le syndicat des copropriétaires de la résidence Mare-Gaillard ne justifie pas de sa qualité pour agir ; en effet, aucune pièce ne permet d'apprécier l'autorisation donnée au syndicat par l'assemblée générale du Syndicat l'habilitant à ester en justice dans la présente procédure ;
- les autres requérants ne justifient pas de leur intérêt à agir ; ils n'allèguent même pas d'un préjudice personnel que leur causerait le projet contesté ;
- s'agissant du moyen tiré de la méconnaissance de l'article R. 423-53 du code de l'urbanisme, la commune du Gosier entend préciser que l'accès sur la route nationale n° 4 a fait l'objet d'un avis favorable de la collectivité régionale gestionnaire de la voirie ;

- les requérants ne justifient pas de ce que l'assiette du terrain sur lequel est prévu le projet serait classé boisé et que par conséquent le plan d'occupation des sols de la commune aurait classé ledit terrain conformément à l'article L. 130 du code de l'urbanisme ; dès lors le moyen tiré de la prétendue absence autorisation de défricher doit être écarté ; la zone UG du plan ne comporte pas d'espaces boisés classés ;

- les requérants n'établissent pas comme ils le soutiennent que les bâtiments constituant le projet seraient tous des immeubles R+3 d'une hauteur minimale de 9 mètres en violation de l'article UG 10 du règlement du POS de la commune ;

- la Générale des Eaux a émis un avis favorable ;

- s'agissant de la voie d'accès au projet, les requérants produisent une étude réalisée par le SDIS sur le permis de construire en date du 8 octobre 2007 ; sur le permis de construire litigieux, ce service n'a formulé aucun avis réservé qui aurait pu constituer un motif de refus ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 16 septembre 2008, présenté pour la société SCCV Terrasses de Mare-Gaillard, par Me Comolet, avocat, membre de la SCP Comolet, Mandin et Associés du barreau de Paris qui conclut au rejet de la requête, à la condamnation des requérants aux entiers dépens et à lui payer une indemnité de 3.000 euros sur le fondement de l'article L.761-1 du Code de justice administrative ;

elle soutient que :

à titre principal que la requête du syndicat des copropriétaires est irrecevable dans la mesure où il n'est produit aucune délibération d'une assemblée générale autorisant le syndicat par l'intermédiaire de son syndic à ester en justice à l'encontre du permis de construire litigieux, ce en violation de l'article 55 du décret du 17 mars 1967 ;

- les autres requérants se déclarant propriétaires de parcelles limitrophes de celle où devra être implanté le projet ne démontrent pas un intérêt suffisant pour agir à l'encontre du permis de construire ;

- si ces autres requérants produisent des actes de propriétés tendant à justifier de leur qualité de propriétaires, certaines de ces parcelles sont trop éloignées du terrain d'assiette où la construction est projetée pour que leurs propriétaires aient intérêt à obtenir l'annulation du permis de construire ;

- à titre subsidiaire, les moyens invoqués par les requérants ne sont pas fondés ;

- en particulier ils n'établissent pas en quoi le projet entraînerait une modification d'accès à une voie publique dont la gestion ne relève pas de l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ; la commune du Gosier a en outre, fait valoir que l'accès à la route nationale n° 4 a fait l'objet d'un avis favorable de la collectivité régionale gestionnaire de la voirie ;

- s'agissant du moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 311-1 du code forestier il n'est pas davantage fondé, les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares étant exemptés d'une autorisation de défrichement ;

- les requérants ne démontrent pas d'une part, que la parcelle sur laquelle la construction est envisagée constitue un espace boisé avec une destination forestière conformément à l'article L. 311-1 du code forestier et que d'autre part que cet espace boisé ait une superficie supérieure à 4 hectares ; ainsi, le moyen d'illégalité externe dans sa seconde branche manque en fait ; par conséquent, la méconnaissance alléguée des dispositions précitées est inopérante ;

- la méconnaissance alléguée des prescriptions de l'article UG 10 du plan d'occupation des sols de la commune n'est pas fondée ; en effet il est précisé que dans le secteur UGC, la hauteur des constructions pourra être de 9 mètres ; les combles ne peuvent être pris en compte pour l'appréciation de la hauteur ; en l'espèce il s'agit de constructions de type R+1+combles, contrairement à ce qui est indiqué et non de R+ 3+ combles ;

- l'avis de la Générale des Eaux est favorable ;

- le maire du Gosier n'a pas commis d'erreur manifeste dans l'appréciation de l'accessibilité de la parcelle ; le SDIS n'a émis aucune réserve en ce sens ; la parcelle 562 fait partie de la copropriété, résidence Mare-Gaillard et par conséquent la voie d'accès qui a été jugée satisfaisante pour toutes les constructions situées le long de cette voie et en particulier celle des requérants doit également être jugée suffisante pour le projet ; la commune n'aurait pu justifier un refus de permis pour ce motif sans enfreindre le principe d'égalité ;

Vu le mémoire, enregistré le 13 juin 2012, présenté pour le Syndicat des copropriétés de la résidence "Mare-Gaillard" et autres, ainsi que M. Z...Y..., Mme A...X...épouseZ..., M. AF...AB...et Mme G...H...épouse AB...qui persistent dans leurs conclusions initiales par les mêmes moyens ;

ils soutiennent en outre que :

- la requête n'est pas tardive ; qu'en effet, la société bénéficiaire du permis de construire ne démontre pas qu'elle a bien réalisé un affichage continu du permis de construire de deux mois à compter du 31 mars 2008, comme elle l'annonce ;

- le second constat auquel elle fait allusion date du 9 juillet 2008, soit après la fin de la prétendue période d'affichage de deux mois et un mois après le dépôt du présent recours ;

- en tout état de cause la présente requête n'est pas tardive dès lors que les délais et voies de recours n'ayant pas couru en l'absence des mentions requises par l'article A 424-18 du code de l'urbanisme sur le panneau d'affichage ;

- tant le Syndicat, que les différents propriétaires des villas avoisinantes ont bien intérêt et qualité pour agir à l'encontre du permis de construire ;

- l'existence même de l'intérêt à agir du Syndicat à l'encontre du permis de construire n'est pas contestable et n'est pas contesté ; que contrairement à ce qui est soutenu, l'assemblée générale du 24 juin 2008 a adopté une résolution autorisant le Syndicat à ester en justice à l'encontre du permis de construire litigieux ;

- compte tenu de l'ampleur et de la nature du projet en cause, les requérants sont évidemment animés par des préoccupations d'urbanisme liées à des questions de sécurité et de tranquillité ; que la construction de 54 logements conduira à davantage de circulation routière et ce d'autant que les logements seraient construits au fond d'une impasse ; ces constructions

nombreuses impliquent des problèmes de stationnement ; les requérants ont été amenés à déposer un autre recours contre un permis de construire 36 logements sur le même secteur; l'infrastructure routière est insuffisante et inadaptée pour absorber le flot de voitures supplémentaires que générera le permis de construire dont s'agit ; ces bâtiments seront implantés sur un terrain en forte déclivité ; le pétitionnaire conscient de ces difficultés a dès le 29 février 2008 cru devoir s'engager auprès de la commune "à réaliser des travaux d'aménagement suivants afin d'améliorer la desserte du projet: ";

- les requérants ont justifié de leur intérêt personnel à agir puisque leurs villas respectives jouxtent la parcelle BO 52 ;

- l'article UG 1 du règlement du plan d'occupation des sols prévoit que les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L. 311-1 du code forestier ; en l'espèce, le terrain concerné a une superficie de plus de 11 000 m²; il n'entre donc pas dans le champ d'application des cas d'exemption prévus par les dispositions de l'article L. 311-2 du code forestier ; la procédure de défrichement était obligatoire en l'espèce comme l'expose le directeur de l'alimentation de l'agriculture et de la forêt dans son courrier en date du 18 avril 2012 ;

- cette administration n'a pas été saisie pour avis ;

- le maire a commis une erreur manifeste d'appréciation en délivrant le permis de construire en ce qu'il n'a pas respecté les dispositions relatives aux engins de lutte contre l'incendie et notamment celles relatives au débit d'eau nécessaire ; les canalisations doivent pouvoir fournir un débit minimum de 60 m³/h à chaque hydrant ; la configuration actuelle du réseau d'eau potable dans la zone ne permet pas d'assurer un débit normalisé de 60 m³/heure qui constitue le besoin minimal du SDIS et des services de secours ;

- la largeur de la voie d'accès au projet immobilier projeté oscille entre 3,34 m et 6,15 m et est insuffisante au regard des prescriptions de l'arrêté du 23 janvier 1004 qui préconise une largeur minimale de 10 m dans le cas où comme en l'espèce, la section est constituée d'une impasse ;

- en outre, il existe un dénivelé de la voie envisagée pour desservir les bâtiments J, K et L présentant une pente de près de 42% ; que ce type de voie ne pourrait être empruntée en aucun cas par un véhicule à moteur ;

- la demande de permis de construire déposée prévoit expressément que le nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé est de 3 alors que dans la zone UG 10 il est prévu que la hauteur maximale ne doit pas excéder 6 mètres soit R+1 ; que la hauteur des bâtiments tels qu'ils ont été versés à l'appui de la demande est nécessairement supérieure à 6 mètres ; la hauteur maximale de construction sera de 10m10 soit très largement supérieures aux 6 mètres autorisés ;

- le maire du Gosier a commis une erreur manifeste d'appréciation en ce qu'il a délivré le permis de construire au regard de la nature, de l'ampleur et de la complexité du projet ;

- le permis de construire n'est pas suffisamment motivé ; en effet l'arrêté litigieux ne mentionne ni les avis ni le sens des avis du SDIS, de la DRAC, d'EDF et de la Générale des Eaux; le seul avis émis par EDF l'a été de manière prématurée en octobre 2007 ;

- il n'est pas établi que la DRAC ait émis un avis ;

- la commune du Gosier n'établit pas l'existence du prétendu avis qui aurait été émis par le services des Routes de Guadeloupe ;

Vu l'ordonnance en date du 10 juillet 2012 fixant la clôture d'instruction au 27 juillet 2012, en application des articles R. 613-1 et R. 613-3 du code de justice administrative ;

Vu, 2°) sous le n° 0900455, la requête, enregistrée le 30 juillet 2009 présentée pour le Syndicat des Copropriétés de la résidence "Mare-Gaillard", dont le siège est sis, Carrefour de Cora Rue Paul Valentino à Le Gosier (97190), la Société Perinvest SCI dont le siège est au Rue Baudoin à Paris (75018), la Société Marifa SA, dont le siège est au Domaine de Mare-Gaillard Bat E et F Petit Havre à Le Gosier (97190), M. et Mme Jean-Pierre P..., demeurant au..., M. et Mme V...F..., demeurant..., M. AC... AA...K..., demeurant..., M. et Madame N... et FrancelyseM..., demeurant..., Mme W...T..., demeurant..., M. Y... AE..., demeurant..., M. et Madame Y... et Anne Chevallier, demeurant..., M. L... J..., demeurant..., M. et Mme Q... et MarieO..., demeurant..., Gosier (97190), par Me Winter-Durennel, avocat au barreau de la Guadeloupe agissant pour la SCP Winter-Durennel et Prévôt ; le Syndicat des Copropriétaires de la résidence Mare-Gaillard et autres demandent au Tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté en date du 29 juin 2009 par lequel le maire du Gosier a délivré à la SCCV Terrasses de Mare-Gaillard un permis de construire modificatif sous le n° 97113 08 G003701 ;

2°) de mettre conjointement à la charge de la Commune du Gosier et de la SCCV Terrasses de Mare-Gaillard la somme de 2000 euros au titre de l'article L 761 1 du code de justice administrative ;

ils soutiennent que:

- le permis de construire attaqué a été délivré en méconnaissance de l'article L. 311-1 du code forestier dès lors que la demande de permis de construire n'était pas accompagnée d'une autorisation de coupe et d'abattage des arbres de l'espace boisé ;

- le permis attaqué a été délivré en méconnaissance de l'article UG 10§21 du règlement du plan d'occupation des sols qui fixe à 6 mètres la hauteur maximale des constructions dans le secteur UG ;

- le permis de construire litigieux a été délivré en méconnaissance de l'article L. 421-5 du code de l'urbanisme ; en effet le SDIS a indiqué dans son avis du 11 octobre 2007 que la défense contre du projet nécessitait l'implantation d'un hydrant alimenté par un réseau de distribution maillé capable de débiter 17 litres/seconde ; la Générale des Eaux Guadeloupe, fermière du service de distribution de l'eau a précisé que la configuration actuelle du réseau d'eau potable dans la zone ne permet pas d'assurer un débit normalisé d'incendie de 60 m3/heure ; la desserte en eau potable ne pourra être assurée en cas d'incendie ;

- le permis attaqué a été délivré en méconnaissance de l'article R. 111-4 du code de l'urbanisme ;

- les voies d'accès permettant les services de pompiers ont une largeur minimale inférieures à 6 mètres, cela en violation de l'article 2B de l'arrêté du 18 août 1986 ;

Vu la décision attaquée ;

Vu la mise en demeure adressée le 27 janvier 2010, en application de l'article R. 612-3 du code de justice administrative, et l'avis de réception de cette mise en demeure ;

Vu la mise en demeure adressée le 27 janvier 2010 à la SCCV Terrasses de Mare-Gaillard, en application de l'article R. 612-3 du code de justice administrative, et l'avis de réception de cette mise en demeure ;

Vu la mise en demeure adressée le 27 janvier 2010 à la commune du Gosier, 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, enregistré le 13 juin 2012, présenté pour le Syndicat des Copropriétés de la résidence "Mare-Gaillard" et autres, ainsi que pour M. et Mme AF...AB..., demeurant au..., par Me Deporcq, avocat au barreau de la Guadeloupe qui persistent dans leurs conclusions initiales par les mêmes moyens ;

ils soutiennent en outre que :

- tant le Syndicat que les différents propriétaires des villas avoisinantes ont bien intérêt et qualité pour agir à l'encontre du permis de construire ; l'existence même de l'intérêt à agir du Syndicat à l'encontre du permis de construire n'est pas contestable ; compte tenu de l'ampleur et de la nature du projet en cause, les requérants sont évidemment animés par des préoccupations d'urbanisme liés à des questions de sécurité et de tranquillité ; la construction de 50 logements conduira à davantage de circulation routière et ce d'autant que les logements seraient construits au fond d'une impasse ; ces constructions nombreuses impliquent des problèmes de stationnement ; que les requérants ont été amenés à déposer un autre recours contre un permis de construire 36 logements sur le même secteur ;

- l'infrastructure routière est insuffisante et inadaptée pour absorber le flot de voitures supplémentaires que générera le permis de construire dont s'agit ;

- ces bâtiments seront implantés sur un terrain en forte déclivité ; que le pétitionnaire conscient de ces difficultés a, dès le 29 février 2008 cru devoir s'engager auprès de la commune "à réaliser des travaux d'aménagement suivants afin d'améliorer la desserte du projet: ";

- les requérants ont justifié de leur intérêt personnel à agir puisque leurs villas respectives jouxtent la parcelle BO 52 ;

- l'article UG 1 du règlement du plan d'occupation des sols prévoit que les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L. 311-1 du code forestier ; en l'espèce le terrain concerné a une superficie de plus de 11 000 m²; il n'entre donc pas dans le champ d'application des cas d'exemption prévus par les dispositions de l'article L. 311-2 du code forestier ; la procédure de défrichement était obligatoire

en l'espèce comme l'expose le directeur de l'alimentation de l'agriculture et de la forêt dans son courrier en date du 18 avril 2012 ; que cette administration n'a pas été saisie pour avis ;

- le maire a commis une erreur manifeste d'appréciation en délivrant le permis de construire en ce qu'il n'a respecté pas les dispositions relatives aux engins de lutte contre l'incendie et notamment celles relatives au débit d'eau nécessaire ; les canalisations doivent pouvoir fournir un débit minimum de 60 m³/h à chaque hydrant ; que la configuration actuelle du réseau d'eau potable dans la zone ne permet pas d'assurer un débit normalisé de 60 m³/heure qui constitue le besoin minimal du SDIS et des services de secours ;

- la largeur de la voie d'accès au projet immobilier projeté oscille entre 3,34 m et 6,15 m et est insuffisante au regard des prescriptions de l'arrêté du 23 janvier 2004 qui préconise une largeur minimale de 10 m dans le cas, comme en l'espèce la section est constituée d'une impasse; en outre il existe un dénivelé de la voie envisagée pour desservir les bâtiments J, K et L présentant une pente de près de 42% ; que ce type de voie ne pourrait être empruntée en aucun cas par un véhicule à moteur ;

- la demande de permis de construire déposée prévoit expressément que le nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé est de 3 alors que dans la zone UG 10 il est prévu que la hauteur maximale ne doit pas excéder 6 mètres soit R+1; la hauteur des bâtiments tels qu'ils ont été versés à l'appui de la demande est nécessairement supérieure à 6 mètres ; que la hauteur maximale de construction sera de 10m10 soit très largement supérieures aux 6 mètres autorisés ;

- le maire du Gosier a commis une erreur manifeste d'appréciation en ce qu'il a délivré le permis de construire au regard de la nature, de l'ampleur et de la complexité du projet ;

- le permis de construire n'est pas suffisamment motivé ; en effet l'arrêté litigieux ne mentionne ni les avis ni le sens des avis du SDIS, de la DRAC, d'EDF et de la Générale des Eaux; le seul avis émis par EDF l'a été de manière prématurée en octobre 2007 ;

- il n'est pas établi que la DRAC ait émis un avis ;

- la commune n'établit pas l'existence du prétendu avis qui aurait été émis par le services des Routes de Guadeloupe ;

Vu l'ordonnance en date du 10 juillet 2012 fixant la clôture d'instruction au 27 juillet 2012, en application des articles R. 613-1 et R. 613-3 du code de justice administrative ;

Vu les décisions attaquées ;

Vu les autres pièces des dossier ;

Vu la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

Vu le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi 65 -557 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code forestier ;

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 Me Deporcq, avocat au Barreau de la Guadeloupe pour le Syndicat des Copropriétaires de la résidence Mare-Gaillard et autres, celles de Me NadiaS...substituant Me Comolet, avocat au Barreau de la Guadeloupe pour la SCCV Terrasses de Mare-Gaillard ;

1. Considérant que les requêtes susvisées n° 0800517 et n° 0900455 présentées par les mêmes requérants sont dirigées contre les arrêtés respectifs en date des 6 mars 2008 par lesquels le maire du Gosier a délivré à la société SCCV une autorisation d'édifier sur le territoire de la commune au lieu dit Petit Havre un ensemble immobilier à usage d'habitation de 54 logements et en date du 30 juillet 2009 accordant à la même société un permis modificatif du permis initial précédent ; que le permis modificatif en cause a pour objet de ramener à 50 le nombre de logements du projet et de réduire de 100 m² la surface hors œuvre brute du projet et de le ramener à 5289 m² et enfin d'augmenter le nombre des places de stationnement ; que ces deux requêtes présentées par les mêmes requérants ont fait l'objet d'une instruction commune ; qu'il y a lieu de les joindre pour statuer par un seul jugement ;

Sur la recevabilité des requêtes :

2. Considérant qu'aux termes du premier alinéa de l'article 55 du décret du 17 mars 1967 susvisé : « *Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale* » ; que ce pouvoir ainsi donné au syndic d'agir en justice au nom du syndicat des copropriétaires est compris dans les limites qui ont, le cas échéant, été fixées par la décision de l'assemblée générale ;

3. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que l'assemblée générale supplémentaire du Syndicat des Copropriétaires de la résidence de Mare-Gaillard, qui s'est tenue le 24 juin 2008 a autorisé le syndic des copropriétaires à « agir en justice conjointement contre la mairie du Gosier et le constructeur suite au dépôt des permis de construire n° PC 971 113 08G0036 & PC 971 113 08 G0037 par la SCCV Terrasses de Mare-Gaillard ; que les autorisations ainsi données à poursuivre l'annulation des arrêtés du maire du Gosier en date du 6

mars 2008 accordant à cette société les permis de construire les ensembles immobiliers de 54 et de 36 logements ont eu pour effet de régulariser les demandes présentées par le syndic AGIT le 10 juin 2008 au nom du Syndicat devant le Tribunal administratif ; que la lettre en date du 30 mai 2008 a en-tête de ce syndic adressée au Conseil du Syndicat est par elle-même sans effet sur la qualité à agir du syndic ; qu'au demeurant, c'est la directrice du Syndicat qui a demandé à l'avocat la saisine au nom du Syndicat de copropriétaires ; que, dès lors, le Syndicat doit être regardé comme ayant eu qualité pour agir au nom du syndicat des copropriétaires contre le permis de construire délivré le 6 mars 2008 et la fin de non-recevoir tirée de son défaut de qualité à agir doit être rejetée ;

4. Considérant par ailleurs que les requérants, personnes physiques, ainsi que les sociétés Perinvest et Marifa qui justifient être propriétaires chacune d'un immeuble situé à proximité immédiate des parcelles sur lesquelles la SCCV Terrasses de Mare-Gaillard envisage de réaliser les immeubles litigieux, contrairement à ce que soutiennent la Société défenderesse et la Commune avaient, en cette qualité, intérêt à poursuivre l'annulation du permis de construire modificatif délivré le 29 juin 2009 par le maire du Gosier à cette société pour un projet aussi important ; qu'en admettant même que le signataire de la requête 09455 présentée au nom du Syndicat des Copropriétaires de la résidence Mare-Gaillard ne justifie pas de sa qualité à agir, cette circonstance est sans influence sur la recevabilité de la requête, dès lors que celle-ci est également signée par les personnes physiques et les deux sociétés dont s'agit qui ont comme il a été dit précédemment intérêt à demander l'annulation des arrêtés querellés et notamment celui du 29 juin 2009 ; qu'il suit de là, que les fins de non recevoir opposées par la commune du Gosier et par le bénéficiaire des permis de construire attaqués tirés du défaut de qualité à agir du syndic et du défaut d'intérêt à agir des requérants autres que le Syndicat, doivent être écartées ;

Sur la légalité de l'arrêté du 6 mars 2008 :

5. Considérant en premier lieu , qu'aux termes de l'article R. 423-53 du code de l'urbanisme : « *Lorsque le projet aurait pour effet la création ou la modification d'un accès à une voie publique dont la gestion ne relève pas de l'autorité compétente pour délivrer le permis, celle-ci consulte l'autorité ou le service gestionnaire de cette voie (...)* » ;

6. Considérant qu'il résulte des pièces versées au dossier que la société pétitionnaire s'est engagée par un courrier en date du 29 février 2008 valant pièce du dossier de demande de permis de construire, pour améliorer la voie de desserte de son projet, à procéder à « l'aménagement de l'accès à la voie de desserte sur la route nationale, avec notamment la mise en œuvre d'un terre-plein de séparation de flux, ainsi que la mise en place de signalisation verticale et au sol » ; que l'autorisation accordée sur la base de cet engagement aura pour effet de modifier l'accès à la route nationale n° 4 ; qu'il est constant que le plan d'occupation des sols de la commune du Gosier ne régit pas les conditions d'accès à cette voie publique ; qu'il ne ressort pas des pièces versées au dossier que le maire du Gosier ait consulté la collectivité régionale gestionnaire de la voirie après le transfert de compétence ; que si en défense la commune du Gosier prétend que l'accès sur la route nationale n° 4 aurait fait l'objet d'un avis favorable de cette collectivité, elle ne l'établit pas ; que par suite, les requérants sont fondés à soutenir que les permis de construire litigieux ont été délivrés en méconnaissance des dispositions précitées du code de l'urbanisme ;

7. Considérant en deuxième lieu qu'aux termes de l'article L. 425-6 du code de l'urbanisme : « Conformément à l'article L. 311-5 du code forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue à l'article L. 311-1 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis. » ; qu'aux termes de l'article L. 311-1 du code forestier : « Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.// Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation. (...) » ; qu'en vertu de l'article L. 311-2 du même code, sont notamment exceptés des dispositions précitées de l'article L. 311-1 les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ; qu'aux termes de l'article R. 431.19 du code de l'urbanisme : « Lorsque les travaux projetés nécessitent une autorisation de défrichement en application des articles L. 311-1 ou L. 312-1 du code forestier, la demande de permis de construire est complétée par la copie de la lettre par laquelle le préfet fait connaître au demandeur que son dossier de demande d'autorisation de défrichement est complet » ;

8. Considérant que la SCCV Terrasses de Mare-Gaillard et la commune du Gosier soutiennent que contrairement à ce qu'estiment les requérants, l'autorisation de défrichement prévue par l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme n'était pas exigible pour les parcelles concernées par la demande dès lors qu'ayant une superficie inférieure à 4 hectares, elles entraient dans le champ des exceptions prévues à l'article L. 311-2 du code forestier sus évoqué et que ces parcelles ne faisaient pas partie des espaces classés par le plan d'occupation des sols en application de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme ; que cependant, d'une part, le règlement du plan d'occupation des sols de la commune du Gosier ayant prévu à son article UG 1 que les défrichements intervenant dans la zone UG, à laquelle appartiennent les parcelles d'implantation du projet, sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L. 311-1 du code forestier, le moyen tiré de l'absence de classement en zone boisé est inopérant ; que d'autre part, les défenderesses ne versent au dossier aucun document étayant leurs allégations selon lesquelles la superficie des parcelles en cause serait inférieure à 4 hectares et que celles-ci ne constituent pas un espace boisé avec destination forestière, alors que les requérants soutiennent, appuyés par un document établi par les services de la direction départementale de l'agriculture, que les parcelles en cause sont incluses dans un espace boisé supérieur à 4 hectares au sein duquel la procédure de l'autorisation de défrichement était nécessaire ; qu'il est constant que le bénéficiaire du permis de construire n'a pas déposé de demande d'autorisation de défrichement et que par conséquent le dossier de la demande de permis de construire n'était pas accompagné de la copie de la lettre exigée par les dispositions sus-évoquées de l'article R. 431-19 du code de l'urbanisme par laquelle le préfet fait savoir au demandeur que son dossier de demande d'autorisation de défrichement est complet ; que, dans ces conditions, le maire du Gosier était tenu de rejeter la demande de permis de construire présentée par la SCCV Terrasses de Mare-Gaillard en application des dispositions précitées ;

9. Considérant, en troisième lieu, qu'aux termes de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique

du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations » ;

10. Considérant que les requérants soutiennent que la construction projetée présente un danger pour la sécurité publique en raison de l'insuffisance des équipements de défense contre l'incendie du fait du débit limité à moins de 60 mètres cubes par heure, en méconnaissance des exigences de la circulaire interministérielle n° 465 du 10 décembre 1951, du poteau d'incendie le plus proche ; qu'il ressort des pièces versées au dossier que l'avis favorable au projet émis le 8 octobre 2007 par le service départemental d'incendie et de secours précise que la défense contre l'incendie du projet nécessite l'implantation d'un hydrant qui devra être alimenté par un réseau de distribution maillé capable de débiter 17 litres/secondes (soit 61,20 m³/heure) sous une pression résiduelle minimum de 1 bar et que les canalisations devront être d'un diamètre au moins égal à 100 mm ; que si la Générale des Eaux, fermière du réseau a émis un avis favorable au projet elle a assorti cet avis de la réserve d'une réalisation d'une extension de réseau de 3890 mètres linéaires et précisé que la configuration actuelle du réseau d'eau potable dans la zone ne permet pas d'assurer un débit normalisé d'incendie de 60 m³/heure ; qu'aucun élément du dossier ne fait apparaître que des démarches auraient été entreprises pour que les conditions prévues par l'avis du service départemental d'incendie et de secours soient satisfaites ou que ces conditions auraient été remplies à la date où le permis a été délivré ; qu'en l'absence à cette date de dispositif suffisant pour parer efficacement au risque créé par le projet, il appartenait au maire à tout le moins de reprendre les prescriptions du service départemental d'incendie et de secours, s'il entendait accorder un permis de construire ; que par suite les requérants sont fondés à soutenir que le permis de construire initial est entaché d'erreur manifeste d'appréciation au regard des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme compte tenu des insuffisances du dispositif en usage de lutte contre l'incendie et de ce que les réserves émises de manière conjointe par le SDIS et la Générale des Eaux n'avaient pas été levées ;

11. Considérant en quatrième lieu qu'aux termes de l'article UG 10 du règlement du plan d'occupation des sols : « § I. Définition de la hauteur/ 1. La hauteur des constructions est la distance mesurée verticalement entre tout point du sol existant et l'égout de toiture. /2. Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables. § 2. Hauteurs/ 1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres, soit R+ 1, /2 Dans les secteurs UGc, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres soit R+2. (...) » ;

12. Considérant qu'il ressort des pièces versées au dossier que le permis de construire délivré par le maire le 6 mars 2008 à la SCCV Terrasses de Mare-Gaillard autorise sur des parcelles ne se situant pas dans la zone UGc, la construction d'un bâtiment A comprenant deux niveaux et celle des bâtiments B, C, D comprenant deux niveaux, celle des bâtiments E, F, G, H comprenant également deux niveaux ; que si en raison de la pente du terrain naturel, le niveau inférieur est partiellement enterré, les logements qu'il abrite ouvrent de plein pied sur l'aire de dégagement ; que dès lors ce niveau inférieur ne peut être regardé comme un sous-sol ; qu'ainsi les bâtiments dont la construction est autorisée ont une hauteur correspond à R+2 ; que le permis de construire ainsi délivré méconnaît ainsi l'article UG 10 du règlement du plan d'occupation des sols de la commune du Gosier ;

13. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que les requérants sont fondés à demander pour les motifs ci-dessus exposés l'annulation du permis de construire délivré à la SCCV Terrasses Mare-Gaillard le 6 mars 2008 en vue de la construction de 54 logements ;

Sur la légalité du permis modificatif du 29 juin 2009 :

14. Considérant que ce permis modificatif se borne à réduire à 50 le nombre de logements projetés et à modifier seulement les cotations de plans en vue de se conformer au règlement du plan d'occupation des sols ; qu'il doit par suite, être annulé par voie de conséquence de l'annulation du permis initial ;

15. 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 des décisions attaquées ;

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

16. Considérant qu'en vertu des dispositions 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 du Gosier et la société SCCV Terrasses Mare-Gaillard 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 solidairement la SCCV Terrasses Mare-Gaillard et la commune du Gosier à verser au Syndicat des copropriétaires de la résidence de Mare-Gaillard, à la société Perinvest, à la société Marifa, à M. P...et MmeR..., à M. F...et MmeC..., à M. AA...K..., à M.M..., et MmeU..., à MmeT..., à M.AE..., à M.J..., à M. et MmeO..., à M. Z..., à MmeZ..., à M. et MmeAB..., une somme globale de 1 500 euros au titre des frais exposés par eux et non compris dans les dépens ;

DECIDE :

Article 1er : Les arrêtés du maire de la commune du Gosier en date des 6 mars 2008 et 29 juin 2009 sont annulés.

Article 2 : La société SCCV Terrasses Mare-Gaillard et la commune du Gosier verseront solidairement au Syndicat des copropriétaires de la résidence de Mare-Gaillard, à la société Perinvest, à la société Marifa, à M. P...et MmeR..., à M. F...et MmeC..., à M. AA...K..., à M.M..., et MmeU..., à MmeT..., à M.AE..., à M.J..., à M. et MmeO..., à M.Z..., à MmeZ..., à M. et MmeAB..., une somme globale de 1 500 euros 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 : Les conclusions de la société SCCV Terrasses mare-Gaillard et de la commune du Gosier tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5: Le présent jugement sera notifié au Syndicat des copropriétaires de la Résidence "Mare-Gaillard", à la SCI Perinvest, à la Société Marifa, à M. et Mme Jean-Pierre P..., à M. et Mme V...F..., à M. AC... K..., à M. et Mme N...M..., à Mme W...T..., à M. Y... AE..., à M. L... J..., à M. et Mme Q...O..., à M. Y...Z..., à Mme A...Z..., néeX..., à M.AF... AB...et Mme G...I...épouseAB..., à la commune du Gosier et à la société SCCV Terrasses de Mare-Gaillard ;

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

D. RAISSON

La greffière en chef,

J. TAREAU

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 du présent jugement.