

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE LA MARTINIQUE**

N° 2200683

M. Daniel B. et autres

M. Sébastien de Palmaert
Rapporteur

M. Frédéric Lancelot
Rapporteur public

Audience du 9 novembre 2023
Décision du 7 décembre 2023

68-03-03

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de la Martinique

Vu la procédure suivante :

Par une requête, des pièces et un mémoire, enregistrés le 24 novembre 2022, le 30 novembre 2022 et le 22 mars 2023, M. B., Mme S., Mme B., Mme R., Mme R., M. R., Mme G., M. H., M. V., Mme G., M. J., M. A., M. D., Mme G., M. M., M. M., Mme S., Mme J., M. G., Mme F., M. M., et M. V., représentés par Me Ghaye, demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 20 juin 2022 par lequel le maire de la commune du Robert a délivré à la SCI Indies un permis de construire pour la construction de six bâtiments collectifs comprenant 54 logements sur la parcelle cadastrée XXX, ensemble la décision du 21 septembre 2022 par laquelle a été rejetée leur recours gracieux ;

2°) de mettre à la charge de la SCI Indies la somme de 2 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- ils ont intérêt à agir compte tenu de leur qualité de résidents du lotissement XXX, au regard notamment de l'impact du projet sur le trafic automobile dans ce quartier et sur l'imperméabilisation des sols ;

- le dossier de demande de permis de construire n'est pas sincère, a empêché le service instructeur d'exercer son contrôle et a faussé son appréciation ; ce dossier occulte le fait que la parcelle n'est pas entièrement classée en zone UDD ; les plans de masse et de coupe comportent erreurs et incomplétudes s'agissant du niveau du terrain naturel ; les lacunes de la notice et du plan de masse ne sont pas compensées par la fourniture de plans de coupe, de photographies ou insertions graphiques ; le dossier renseigne insuffisamment sur le raccordement aux réseaux et les plantations supprimées ou ajoutées ;

- le terrain d'assiette se trouvant en partie en zone agricole, les dispositions du règlement du plan local d'urbanisme relatives à la zone agricole ont été méconnues ;
- ce permis de construire présente un caractère conditionnel compte tenu des nombreuses prescriptions dont l'observation par le pétitionnaire ne pourra être contrôlée ;
- l'article R. 431-16 f) du code de l'urbanisme a été méconnu dès lors que l'étude d'architecte prévue par ces dispositions n'a pas été fournie au dossier de demande du pétitionnaire ;
- aucune autorisation de lotissement n'a été délivrée sur cette parcelle S 1336 ;
- aucune autorisation de défrichement n'a été délivrée ;
- aucune autorisation au titre de la loi sur l'eau n'a été délivrée ;
- les obligations en matière d'archéologie préventive n'ont pas été respectées ;
- l'arrêté méconnaît l'article R. 431-16-3 du code de l'urbanisme relatif à la réalisation de logements sociaux ;
- il méconnaît l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme ;
- il méconnaît l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, de même que le plan local d'urbanisme et le plan de prévention des risques naturels, les futurs habitants étant exposés au risque d'inondation ;
- il méconnaît l'article R. 111-53 du code de l'urbanisme dès lors que les logements sont insuffisamment exposés aux vents dominants ;
- il méconnaît l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, de même que l'article 2 du chapitre 2 du règlement du plan local d'urbanisme s'agissant de la zone UD, relatif au faitage des bâtiments et à la couleur des murs extérieurs ;
- les points 1.1, 1.2 et 1.3 du chapitre 2 du règlement du plan local d'urbanisme s'agissant de la zone UD ont été méconnus, s'agissant de l'implantation du local à ordures ménagères, du respect de la distance minimale entre les bâtiments D et E, du respect de la distance minimale vis-à-vis des limites séparatives ;
- les points 1.4 et 2.3 du même chapitre 2 ont été méconnus en ce qui concerne l'emprise au sol des constructions et le maintien d'au moins 50 % des espaces libres en espace vert de pleine terre ;
- le point 1.5 du même chapitre 2 a été méconnu en ce qui concerne la hauteur des bâtiments et le nombre de niveaux réalisés dans les bâtiments A à F.

Par un mémoire en défense, enregistré le 30 janvier 2023, la commune du Robert conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir que la requête est irrecevable et qu'aucun des moyens soulevés n'est fondé.

Par des mémoires en défense et des pièces, enregistrés les 2 février 2023, 24 février 2023, 1^{er} mars 2023, 10 juin 2023, 29 septembre 2023 et 2 octobre 2023, la SCI Indies, représentée par Me Yang-Ting Ho, conclut au rejet de la requête, subsidiairement à ce qu'il soit sursis à statuer en application de l'article L. 600-5-1 du code de justice administrative, et à ce que soit mise à la charge de chacun des requérants la somme de 1 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que la requête est irrecevable et qu'aucun des moyens soulevés n'est fondé.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'environnement ;
- le code forestier ;
- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus, au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. de Palmaert,
- les conclusions de M. Lancelot, rapporteur public,
- les observations de M. A.,
- et les observations de Me Yang-Ting Ho, représentant la SCI Indies.

Une note en délibéré, enregistrée le 10 novembre 2023, a été produite par les requérants.

Considérant ce qui suit :

1. Par un arrêté du 20 juin 2022, le maire de la commune du Robert a délivré à la SCI Indies un permis de construire en vue de la construction, sur la parcelle cadastrée XXX, de six bâtiments comprenant chacun neuf logements, un logement de gardien et une aire de stationnement de 128 places. M. B. et plusieurs habitants du quartier ont formé contre cet arrêté un recours gracieux, rejeté le 21 septembre 2022 par le maire du Robert. Un permis de construire modificatif a été délivré le 17 juillet 2023. Les requérants demandent au tribunal d'annuler l'arrêté de permis de construire du 20 juin 2022 ensemble la décision de rejet de leur recours gracieux.

(...)

Sur les conclusions à fin d'annulation :

En ce qui concerne la légalité de l'arrêté du 20 juin 2022 :

11. Lorsqu'un permis de construire a été délivré en méconnaissance des dispositions législatives ou réglementaires relatives à l'utilisation du sol ou sans que soient respectées des formes ou formalités préalables à la délivrance des permis de construire, l'illégalité qui en résulte peut être régularisée par la délivrance d'un permis modificatif dès lors que celui-ci assure le respect des règles de fond applicables au projet en cause, répond aux exigences de forme ou a été précédé de l'exécution régulière de la ou des formalités qui avaient été omises. Il peut, de même, être régularisé par un permis modificatif si la règle relative à l'utilisation du sol qui était méconnue par le permis initial a été entretemps modifiée. Les irrégularités ainsi régularisées ne peuvent plus être utilement invoquées à l'appui d'un recours pour excès de pouvoir dirigé contre le permis initial.

(...)

35. En douzième lieu, aux termes de l'article R. 111-53 du code de l'urbanisme : « *En Guadeloupe, en Guyane, en Martinique et à La Réunion, lorsqu'il s'agit de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments à usage d'habitation comprenant plusieurs logements, chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins des pièces habitables prenne jour sur une façade exposée aux vents dominants* ».

36. La commune du Robert ne soutient pas en défense avoir vérifié la conformité du projet à ces dispositions. Or, contrairement à ce que semble soutenir la SCI Indies, ces dispositions ont valeur réglementaire et ne peuvent donc pas être regardées comme une simple recommandation. Il est constant que les vents dominants en Martinique sont du secteur est, particulièrement le long du littoral atlantique, « côte au vent » exposée aux alizés. Il ressort du plan de masse et du plan d'aménagement intérieur des bâtiments A à F que la plupart des logements créés n'auront pas la moitié de leurs pièces habitables prenant jour sur une façade exposée aux vents dominants. S'agissant notamment des bâtiments B à E, dont l'exposition principale des logements est tournée vers le sud, un seul des trois appartements par niveau sera exposé aux vents dominants sur l'un de ses côtés, les deux autres appartements ne disposant en revanche d'aucune ouverture sur l'est. Le moyen tiré de la méconnaissance de l'article R. 111-53 du code de l'urbanisme est dès lors fondé et doit être accueilli.

(...)

En ce qui concerne la légalité de la décision du 21 septembre 2022 :

51. La décision attaquée ne peut être regardée comme exempte des vices relevés aux points 36 (...) dont est entaché l'arrêté du maire du Robert du 22 juin 2022. Elle doit par suite être annulée.

Sur la mise en œuvre de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme :

52. Aux termes de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme dispose : « *Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, (...), estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice entraînant l'illégalité de cet acte est susceptible d'être régularisé, sursoit à statuer, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation, même après l'achèvement des travaux. Si une mesure de régularisation est notifiée dans ce délai au juge, celui-ci statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations. Le refus par le juge de faire droit à une demande de sursis à statuer est motivé.* »

53. Les vices de légalité relevés précédemment aux points 36 (...) sont susceptibles d'être régularisés dès lors que la régularisation n'implique pas d'apporter au projet un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même. Par suite, il y a lieu de surseoir à statuer dans un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement. Il appartiendra à la SCI Indies de transmettre au tribunal dans ce délai une mesure de régularisation.

DECIDE :

Article 1^{er} : La décision du maire du Robert du 21 septembre 2022 est annulée.

Article 2 : Il est sursis à statuer sur les conclusions de la requête pour permettre à la SCI Indies de transmettre, le cas échéant, au tribunal une mesure de régularisation les illégalités mentionnées aux points 36 (...) du présent jugement, dans le délai de trois mois à compter de sa notification.

Article 3 : Les conclusions des parties sur lesquels il n'est pas expressément statué par le présent jugement sont réservées jusqu'à la fin de l'instance.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à M. Daniel B., premier dénommé pour l'ensemble des requérants, à Mme S., à la commune du Robert et à la SCI Indies.

Délibéré après l'audience du 9 novembre 2023, à laquelle siégeaient :

M. Laso, président,
M. de Palmaert, premier conseiller,
M. Phulpin, conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 7 décembre 2023.

Le rapporteur,

S. de Palmaert

Le président,

J-M. Laso

La greffière,

M. Pyrée

N° 2200683

La République mande et ordonne au préfet de la Martinique en ce qui le concerne, ou à tous commissaires 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.

Pour expédition :
La greffière,