

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 188.989 du 18 décembre 2008

A.189.434/XIII-5070

En cause : **SELLIER** Louissette,
ayant élu domicile chez
Me Hervé FRANSENS, avocat,
boulevard d'Audent 15
6000 Charleroi,

contre :

la Commune de Sambreville,
ayant élu domicile chez
Mes Jean BOURTEMBOURG et
Nathalie FORTEMPS, avocats,
rue de Suisse 24
1060 Bruxelles.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 25 août 2008 par Louissette SELLIER qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme, délivré le 30 avril 2008 par le collège communal de Sambreville, relatif à un bien sis à Auvelais, rue de Falisolle, cadastré section F, n/ 453 b2, ayant pour objet la construction d'un immeuble de six appartements;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M^{me} MICHIELS, auditeur adjoint au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure et de l'article 12, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 2 décembre 2008, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 17 décembre 2008 à 10 heures;

Entendu, en son rapport, M. PAQUES, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me H. FRANSENS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me N. FORTEMPS, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MICHIELS, auditeur adjoint;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen du présent recours se présentent de la manière suivante :

1. Le 11 octobre 2007, les époux MARTORANA-CORTESE introduisent une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Auvelais, rue de Falisolle, cadastré section F, 453 b2, ayant pour objet la construction d'un immeuble de 7 appartements.

2. Le 20 mars 2008, le collège communal de Sambreville refuse le permis, la dérogation au plan communal d'aménagement n/ 90/2 d'Auvelais ayant été refusée par le fonctionnaire délégué.

3. Le 4 avril 2008, les époux MARTORANA-CORTESE introduisent une nouvelle demande de permis d'urbanisme pour le même bien, ayant pour objet la construction d'un immeuble non plus de 7 mais de 6 appartements.

4. Il est accusé réception du dossier complet de la demande de permis le 23 avril 2008.

5. Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Namur, adopté par un arrêté de l'Exécutif wallon du 14 mai 1986.

Il est également situé en zone d'habitat dans le périmètre du plan particulier d'aménagement (P.P.A.) n/ 90/2 d'Auvelais, approuvé par arrêté ministériel du 9 novembre 1990.

L'administration considère que le nouveau projet ne nécessite plus de dérogation au P.P.A. d'Auvelais.

6. Le 30 avril 2008, le collège communal octroie le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, motivé comme suit :

- " Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;
Vu l'article 123, 1/ de la Nouvelle loi communale;
Vu le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que par les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences;
Considérant que Monsieur et Madame MARTORANA-CORTESE domiciliés à 6250 Aiseau-Presles, rue du Panama n/ 3 ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Auvelais, rue de Falisolle, cadastré section F, n/ 453 b 2, et ayant pour objet la construction d'un immeuble de 6 appartements;
(1) Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 21-04-2008;
(1) (2) Considérant que le bien est situé en "ZONE D'HABITAT" au plan de secteur de Namur adopté par Arrêté Ministériel du 14 mai 1986, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;
(2) Considérant que le bien est situé en "ZONE D'HABITAT" dans le périmètre du Plan Communal d'Aménagement n/ 90/2 d'Auvelais approuvé par Arrêté Ministériel du 09-11-1990, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;
(1) Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;
(1) (2) Considérant que le service ou commission visé ci-après a été consulté pour le motif suivant :
- (Ministère de l'Équipement et des Transports) : (Motif : Voirie Régionale) que son avis est FAVORABLE (VOIR AVIS CI-APRES);
- (Service Prévention Incendie) (Motif : immeuble à appartements); que son avis est FAVORABLE (VOIR AVIS CI-APRES);
(9) Considérant que le projet, tel que présenté, respecte l'intégralité des prescriptions du PCA n/ 90/2 d'Auvelais et notamment:
En ce qui concerne la hauteur sous gouttière :
Selon le PCA n/ 90/2 : "La hauteur sous gouttière doit être comprise entre 4,50 m et 7,50 m".
En façade avant (niveau du terrain : -0,15) : 6,45 m + 0,15 m soit 6,60 m.
En façade arrière (niveau du terrain : -0,55) : 6,45 m + 0,55 m soit 7,00 m.
La hauteur sous gouttière du projet est donc bien comprise entre 4,50 m et 7,50 m.
Remarque : le niveau -0,35 m est celui de la route et non celui du terrain naturel.
En ce qui concerne la différence de hauteur entre les gouttières du projet et les gouttières du bâtiment voisin :
Selon le PCA n/90/2, «La différence de hauteur entre les gouttières de constructions contiguës ne peut excéder 0,50 m».
Les hauteurs sous gouttières du bâtiment projeté et du bâtiment voisin sont mesurées à partir du même niveau de référence (niveau 0,00 : rez-de-chaussée du projet).
Hauteur sous gouttière du présent projet: 6,45 m.
Hauteur sous gouttière du bâtiment voisin Libertiaux-Sellier : 5,95 m.
La différence de hauteur (6,45 m - 5,95 m) n'excède pas 0,50 m.
En ce qui concerne le gabarit et l'implantation :

Selon le PCA n/ 90/2, «Un étage minimum et deux étages maximum sur rez-de-chaussée. Le deuxième étage éventuel doit être partiellement engagé dans le volume de la toiture».

Etages prévus par le projet : rez-de-chaussée (appartements 1 et 2), 1er étage (appartements 3 et 4) et 2ème étage partiellement engagé dans le volume de la toiture (appartements 5 et 6); ce qui répond aux prescriptions du PCA n/ 90/2.

Vu le respect des impositions (hauteur sous gouttière et inclinaison de toiture), l'aménagement ou non des combles ne modifie en rien le gabarit du bâtiment.

Il est à noter qu'à notre demande, la longueur du pignon de 17,80 m du projet initial (déjà conforme au PCA qui comporte une zone de bâtisse de 20,00 m) a été réduite à 15,40 m.

En ce qui concerne l'implantation du projet :

Selon le PCA n/ 90/2, «De manière générale, sauf cas de construction sur limite mitoyenne, un recul latéral minimum de 3 m doit être respecté».

Le projet présenté, suivant les impositions urbanistiques (zone de bâtisse de 20,00 m), avec un recul (en façade avant) de 10,00 m par rapport à l'alignement, avec un recul latéral de 3,55 m (supérieur à 3,00 m) par rapport à la limite mitoyenne droite, sur la limite mitoyenne gauche, est en accord avec les prescriptions urbanistiques du PCA.

En ce qui concerne la luminosité et l'ensoleillement :

Les caractéristiques dimensionnelles et l'implantation du bâtiment projeté découlent des prescriptions du PCA n/ 90/2.

Le PCA prévoyant une construction en mitoyenneté, la propriété attenante à celle-ci, en créant une fenêtre latérale à moins de 3,00 m, devait s'attendre à une perte de luminosité évidente, quelque soit la hauteur de la construction projetée.

Vu ce qui précède et considérant que la construction des demandeurs répond entièrement aux prescriptions du PCA n/ 90/2;

(1) Article 1^{er} . - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame MARTORANA-CORTESE domicilié à 6250 Aiseau-Presles, rue du Panama n/ 3 EST OCTROYE";

Considérant que l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire estime que celle-ci n'appelle que des débats succincts; qu'en son rapport déposé sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, il est conclu que le premier moyen est fondé;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de l'excès de pouvoir, de la violation des prescriptions du plan particulier d'aménagement n/ 90/2, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs (et plus particulièrement ses articles 2 et 3), et de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'elle estime, dans une première branche, que les plans contiennent des erreurs de cotation, rendant inexact le calcul de la hauteur sous gouttière de l'immeuble projeté, de sorte que la différence de hauteur sous corniche entre son habitation et l'immeuble litigieux excède 0,50 mètre, ce qui est, à son sens, contraire à l'article 1^{er} du P.P.A. n/ 90/2 en ce que ce plan limite à 0,50 mètre la différence de hauteur entre les gouttières de constructions contigües; qu'elle soutient, dans une deuxième branche, que le permis attaqué autorise une aire de parking à l'arrière de l'immeuble projeté, en zone de cours et jardins, alors que, selon le P.P.A., un parking

ne peut être implanté dans une telle zone, réservée à l'aménagement de jardins privés; qu'elle expose, dans une troisième branche, que, selon les prescriptions d'ordre général du P.P.A., tout nouveau logement dans la zone d'habitat doit être pourvu d'un garage de 15m² environ, alors que l'immeuble litigieux ne dispose d'aucun garage; qu'elle fait valoir, enfin, dans une quatrième branche, que le projet litigieux prévoit trois étages sur rez-de-chaussée, alors que le P.P.A. n'en autorise que deux; qu'il lui paraît, en outre, difficile de considérer que le deuxième étage est "partiellement engagé dans le volume de toiture", comme l'exige le P.P.A., "compte tenu de la création de baies semi-circulaires qui émergent largement du toit";

Considérant que la partie adverse explique que la hauteur sous gouttière du bâtiment autorisé été mesurée par rapport au bâtiment de la requérante pour que la différence de hauteur entre les gouttières ne dépasse pas cinquante centimètres et que la hauteur sous gouttière du bâtiment autorisé ne dépasse pas non plus les limites établies par le plan; qu'elle soutient que le P.P.A. n'interdit nullement de créer des zones de parcage dans la zone de cours et jardins; qu'elle ajoute que la disposition du plan qui impose la construction d'un garage par logement autorisé dans la zone d'habitat est destinée à limiter les effets de la création de nouveaux logements sur le parking en voirie et en infère que le permis entrepris qui permet huit emplacements de parcage pour six logements y est conforme; enfin, quant aux étages, elle considère qu'il résulte des dispositions combinées du P.P.A. relatives aux hauteurs, au nombre des étages et aux pentes des toitures fixées entre 35 et 45 degrés que la réalisation et l'aménagement de combles au-dessus du second étage engagé dans la toiture sont conformes au plan;

Considérant, sur la première branche, que, relativement au gabarit des constructions, l'article 1C du P.P.A. dispose que "la différence de hauteur entre les gouttières de constructions contigües ne peut excéder 0,50 m"; que la contigüité de constructions s'entend de la situation de constructions qui se touchent, qui sont en contact immédiat; que l'immeuble litigieux n'est pas contigu à l'immeuble de la requérante puisqu'un espace latéral de quelques mètres les sépare; que, partant, cette disposition n'est pas applicable en l'espèce; que la première branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant, sur la seconde branche, que les articles 2 et 3 du P.P.A. n° 90/2 sont rédigés comme suit :

" Article 2 - Zone de cours et jardins.

Destination :

Zone réservée à l'aménagement de jardins privés et, accessoirement, à la construction d'abris de jardins éventuels.

Prescriptions :

- * Sont autorisés les petits abris de 15m² de surface au sol maximum à concurrence d'un abri par parcelle (...). Ils seront en bois ou en matériaux identiques à ceux de la construction principale.
- * clôtures : en haie vive (...);

Article 3 - Zones de recul.

Destination :

Zone privée non aedificandi destinée à des pelouses éventuellement ornées d'arbustes et de parterres de fleurs.

Prescriptions :

- * La zone peut comporter une aire de parcage privée.
- * Constructions hors sol et dépôts divers interdits.
- * Clôtures : comme à l'art. II ci-avant (...);

Considérant qu'il ressort des dispositions du plan particulier d'aménagement n/ 90/2 que la zone de cours et jardins, définie à l'article 2, est réservée à l'aménagement de jardins privés et à la construction d'abris de jardins éventuels, ces derniers n'étant admis qu'à titre accessoire et que, en zone de recul, l'article 3 du P.P.A. autorise explicitement une aire de parcage privée; qu'il ressort de cette prescription que l'auteur du plan était attentif à la question des aires de parcage privées; qu'il faut donc admettre qu'en ne prévoyant pas d'implantation d'aires de parcage dans la zone de cours et jardins, l'auteur du plan les exclut de cette zone; qu'en autorisant un parking de quatre emplacements à l'arrière du bâtiment autorisé, dans la zone de cours et jardins, l'acte attaqué a méconnu le P.P.A. n/ 90/2, que la deuxième branche du moyen est fondée;

Considérant, sur la troisième branche, que la troisième prescription d'ordre général du P.P.A. n/ 90/2 est rédigée comme suit :

- " Tout nouveau logement dans la zone d'habitat devra être pourvu d'un garage de 15m² environ";

Considérant que s'il peut être admis, comme le suggère la partie adverse, que la prescription en question est destinée à limiter les effets de la création de nouveaux logements sur le parking en voirie, il ressort à nouveau d'une comparaison des différentes prescriptions du plan et d'une interprétation systématique de celles-ci que l'auteur du plan a distingué les aires de parcage privées, admises en zone de recul (article 3, précité) et les garages, imposés à raison d'un par nouveau logement en zone d'habitat; qu'un garage est un "bâtiment destiné à abriter des véhicules "(Trésor de la langue française informatisé) ou le "lieu couvert servant à abriter des véhicules"(Acad.); que les huit emplacements de parking dessinés sur le plan annexé à la demande doivent être réalisés, à l'avant du bâtiment, sur des "pavés autobloquants" et, à l'arrière, sur des dalles de gazon; que de tels emplacements ne sont pas des garages; que le moyen est fondé en sa troisième branche;

Considérant, sans devoir examiner la quatrième branche du moyen, que le Conseil d'Etat peut partager les conclusions du rapport et trancher définitivement l'affaire au terme des débats succincts,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme, délivré le 30 avril 2008 par le collège communal de Sambreville, relatif à un bien sis à Auvelais, rue de Falisolle, cadastré section F, n/ 453 b2, ayant pour objet la construction d'un immeuble de six appartements.

Article 2.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le dix-huit décembre deux mille huit par :

M.	M. PAQUES,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	C. MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

M. PAQUES.