

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 198.265 du 26 novembre 2009

A. 193.644/XIII-5338

En cause : **SELLIER** Louise,te,
ayant élu domicile chez
Me Hervé FRANSENS, avocat,
boulevard 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 13 août 2009 par Louise,te SELLIER qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 9 juillet 2009 par le collège communal de Sambreville relatif à un bien sis à Auvelais, rue de Falisolle, cadastré ou l'ayant été section F, n/ 453 b2, ayant pour objet la construction d'un immeuble de quatre appartements;

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

Vu le rapport de M^{me} MICHIELS, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 23 octobre 2009, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 25 novembre 2009 à 10h00;

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

Entendu, en leurs observations, Me N. TISON, loco 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;

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

Considérant que les éléments utiles à l'examen de la requête peuvent être résumés comme suit :

1. Le 11 octobre 2007, Giuseppe MARTORANA et Maria CORTESE introduisent une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Auvelais, rue de Falisolle, cadastré section F, n/ 453 b2, ayant pour objet la construction d'un immeuble de sept appartements. Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Namur, adopté par arrêté ministériel 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.

2. Le 20 mars 2008, le collège communal de Sambreville refuse la demande, la dérogation au P.P.A. d'Auvelais ayant été refusée par le fonctionnaire délégué.

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

4. Le 30 avril 2008, le collège communal octroie le permis sollicité.

5. Ce permis est annulé, sur recours de Louissette SELIER, par l'arrêt n/ 188.989 du 18 décembre 2008 dans lequel le Conseil d'Etat décide que les articles 2 et 3 du plan particulier d'aménagement (P.P.A.) n/ 90 n'ont pas été respectés, en ce que le projet prévoyait un parking de quatre emplacements dans une zone de cours et jardins et en ce qu'il ne prévoyait aucun garage.

6. Le 6 avril 2009, les consorts MARTORANA-CORTESE introduisent une troisième demande de permis d'urbanisme pour le même bien, ayant pour objet la construction d'un immeuble non pas de six mais de quatre appartements.

7. Le 9 juillet 2009, le collège communal octroie le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est motivé comme suit :

- " 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 Auvélais, rue de Falisolles, cadastré section F n/ 453 b 2, et ayant pour objet la construction d'un immeuble de 4 appartements; Considérant que la demande complète de permis a été :
- déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 29-04-2009;
- 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;
- Considérant que le bien est situé en «ZONE D'HABITAT» dans le périmètre du plan communal d'aménagement 90 approuvé par Arrêté Ministériel du 09-11-1990, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;
- Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;
- Considérant que le service visé ci-après a été consulté pour le motif suivant :
- (Service Prévention Incendie) : (motif sécurité immeuble à appartements); que son avis sollicité en date du 14 mai 2009 et transmis en date du 26 mai 2009 est favorable conditionnel [...];
- Considérant que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est clairement remplie;
- Considérant que la demande satisfait aux exigences des normes relatives à la performance des bâtiments en matière énergétique;
- Considérant que, par rapport à l'avis du Conseil d'Etat concernant le permis litigieux délivré par le collège communal en date du 30 avril 2008, l'objet du litige, à savoir l'autorisation d'un parking de 4 emplacements à l'arrière du bâtiment projeté, situé en zone de cours et jardins, a été supprimé et remplacé par l'intégration de parkings suffisants en zone d'habitat dans le PCA 90;
- Vu ce qui précède et considérant que la nouvelle demande ne déroge plus à aucune prescription du PCA n/ 90 du 09-11-1990";

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 le 13 octobre 2009 et rédigé 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 conclut que le deuxième moyen de la requête est fondé;

Considérant que la requérante prend un deuxième moyen de l'excès de pouvoir, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation du principe de motivation adéquate et de l'erreur manifeste d'appréciation, en ce que l'acte attaqué est lacunaire, entaché d'erreurs de fait et ne permet pas de connaître les raisons qui ont conduit la partie adverse à accorder le permis d'urbanisme sollicité; que, selon elle, la partie adverse ne tire aucune conséquence de l'avis favorable conditionnel du service prévention incendie, se bornant à le citer dans l'acte attaqué, sans conditionner l'octroi du permis à la réalisation des travaux, pourtant fondamentaux, prescrits par ce service; qu'elle soutient que la motivation de l'acte attaqué est non seulement insuffisante mais

également erronée, puisqu'il y est fait état de l'intégration de parkings suffisants au regard du P.P.A. n/ 90, et non de garages comme cela aurait dû être le cas; qu'elle souligne que l'acte attaqué indique que la nouvelle demande de permis ne dérogerait plus à aucune prescription du P.P.A. n/ 90/2 alors que le projet prévoit des matériaux de construction et une dimension de fenêtres prohibés par ce P.P.A.; que, selon elle, la motivation de l'acte attaqué ne laisse nullement apparaître que l'autorité administrative a vérifié la compatibilité du projet par rapport aux prescriptions d'ordre général du P.P.A. n/90/2, lesquelles imposent des directives notamment en matière d'architecture, d'implantation des volumes et d'intégration au paysage bâti et non bâti; qu'elle affirme qu'il est manifeste que le projet litigieux ne s'intègre pas au bâti environnant, tant en raison de sa volumétrie imposante -qui ne correspond pas à celle des habitations voisines- que de son architecture qui ne peut être considérée comme celle "fonctionnelle et traditionnelle" de la région; qu'ainsi, selon la requérante, l'utilisation de briques de verre, de briques de différentes couleurs, de formes arrondies, de grandes baies vitrées,... ne correspond pas du tout à la typologie propre au bâti local; qu'elle prétend que la partie adverse a changé radicalement d'attitude lors de l'examen de cette troisième demande de permis d'urbanisme, principalement quant à l'intégration du projet litigieux au cadre existant, sans motiver spécialement ce revirement d'opinion; qu'elle affirme que la partie adverse s'est abstenue de tout commentaire quant à l'utilisation de briques de verre, pourtant fortement déconseillée en raison de la faiblesse de leur capacité d'isolation thermique, et quant à la largeur insuffisante de la desserte carrossable située à l'arrière du bâtiment et permettant, en principe, l'accès aux garages;

Considérant que la partie adverse répond que la condition posée par le service d'incendie étant relative à l'exploitation en tant que telle de l'immeuble, et non à sa construction, il ne lui saurait être fait grief de ne pas avoir imposé le respect de cette condition à la délivrance du permis; qu'il en va d'autant plus ainsi, selon elle, que l'avis du service incendie était joint au permis attaqué, lors de sa notification à ses bénéficiaires; qu'elle souligne que le vantage d'aérage est exigé en toute hypothèse par l'arrêté royal du 7 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion auxquelles les bâtiments doivent satisfaire; qu'elle soutient qu'il est sans importance qu'elle ait utilisé le terme "parking" plutôt que "garage", dès lors que la disposition du P.P.A. est entièrement respectée à ce sujet et qu'en énonçant que la nouvelle autorisation ne déroge plus à aucune prescription du P.P.A., nécessairement, elle a vérifié que les prescriptions d'ordre général de ce P.P.A. étaient bien respectées; que, selon elle, la volumétrie du projet ne saurait être qualifiée d'imposante dès lors que les prescriptions particulières du P.P.A. 90 en matière de gabarit sont entièrement respectées, les prescriptions d'ordre général ne comportant

aucune condition supplémentaire; qu'il en va de même pour les matériaux, pour lesquels il n'est pas exigé qu'ils correspondent à une quelconque typologie locale; qu'elle fait valoir que la requérante perd de vue que le recul est imposé par le P.P.A. et conclut qu'il se déduit de la motivation figurant dans l'acte attaqué que son adoption a bien été précédée d'un examen des circonstances de la cause; que, selon elle, l'acte attaqué ne procède pas d'un revirement d'attitude, des modifications ayant été apportées au projet initial puisque la profondeur du bâtiment est passée de 17,40 mètres à 15,40 mètres et le nombre d'appartements est passé de sept à quatre; qu'au sujet de l'utilisation de blocs de verre pour les fenêtres en façade latérale, elle n'aperçoit pas quel commentaire particulier le projet appelait sachant que ceci n'est pas interdit par le P.P.A. et que le projet satisfait aux exigences d'isolation thermique et de ventilation pour les bâtiments en Région wallonne; qu'elle affirme enfin qu'une distance de 4,6 mètres est bien largement suffisante pour manoeuvrer, c'est-à-dire, in casu, pour entrer et sortir des garages;

Considérant que l'autorité administrative compétente dans l'exercice de la police de l'urbanisme doit vérifier si l'exploitation d'une construction est conforme ou non à cette police de l'urbanisme et de manière plus générale au bon aménagement des lieux, indépendamment des autres législations en vigueur, notamment l'arrêté royal du 7 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion; qu'en ne conditionnant pas l'octroi du permis d'urbanisme attaqué à la réalisation des travaux prescrits par le service de prévention incendie, tout en restant en défaut d'indiquer les raisons pour lesquelles ces travaux ne sont pas nécessaires, la partie adverse a failli à son obligation de motivation formelle des actes administratifs, en ce qu'il est impossible de déterminer les raisons pour lesquelles le permis est octroyé sans réserve, malgré l'existence des conditions imposées par le service consulté; qu'on ne peut déduire de la seule circonstance que l'avis favorable conditionnel émis par le service d'incendie a été notifié aux bénéficiaires du permis avec celui-ci que cet avis a une force contraignante à l'égard de ces derniers;

Considérant que la seule circonstance qu'un projet est conforme aux dispositions applicables des plans d'aménagement ne dispense pas l'autorité de démontrer, dans la motivation formelle du permis, qu'elle a vérifié si ce projet peut être implanté compte tenu des caractéristiques de l'endroit, ni de justifier sa décision au regard du bon aménagement des lieux;

Considérant qu'en l'espèce, les prescriptions générales du P.P.A. contiennent des orientations à respecter en matière d'architecture, d'implantation des

volumes et d'intégration au paysage bâti ou non bâti et que la requérante conteste expressément la compatibilité du projet avec le contexte urbanistique existant;

Considérant que la circonstance que le précédent permis contenait une motivation spécifique notamment quant au gabarit, à l'implantation et à la luminosité est sans pertinence, ce précédent permis ayant été annulé et chaque acte administratif ayant une existence autonome, indépendamment des procédures antérieures et de l'évolution d'un dossier; que, dans la mesure où la motivation formelle du permis attaqué se résume à indiquer que la nouvelle demande ne déroge plus à aucune prescription du P.P.A. n/ 90/2 en apportant à ce motif une seule précision relative aux emplacements de parking situés à l'arrière du bâtiment et que le Conseil d'Etat, dans son arrêt d'annulation du précédent permis accordé, les avait considérés comme illégaux au regard du P.P.A., cette motivation est insuffisante; que les précisions apportées par la partie adverse dans sa note d'observations, quant à la volumétrie du projet, quant au recul et quant aux matériaux utilisés, ne peuvent pallier le défaut de motivation formelle qui entache le permis attaqué et confirment cette carence; que la seule lecture de l'acte attaqué ne permet pas de vérifier que son adoption a bien été précédée d'un examen des caractéristiques de l'endroit, ni que l'autorité a vérifié la compatibilité du projet par rapport au bon aménagement des lieux et aux prescriptions générales du P.P.A. en matière d'architecture, d'implantation et d'intégration au paysage bâti ou non bâti; que le deuxième moyen est fondé;

Considérant qu'il ressort des débats succincts que le Conseil d'Etat peut partager les conclusions du rapport et trancher définitivement l'affaire;

Considérant qu'en raison de son annulation, il n'y a plus lieu à statuer sur la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme du 9 juillet 2009 délivré par le collège communal de Sambreville relatif à un bien sis à Auvélais, rue de Falisolle, cadastré où l'ayant été section F, n/ 453 b2, ayant pour objet la construction d'un immeuble de quatre appartements.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens, liquidés au montant 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 vingt-six novembre deux mille neuf par :

M. DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M. QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

Fr. QUINTIN.

Fr. DAOUT.