

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 210.608 du 21 janvier 2011

A. 197.796/XIII-5701

En cause : **SELLIER** Louisette,
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 24 septembre 2010 par Louisette SELLIER qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme du 29 juillet 2010 délivré par le collège communal de Sambreville relatif à un bien sis à Auvelais, rue de Falisolle, cadastré section F, n° 453b2, 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 22 novembre 2010, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 17 décembre 2010 à 10.00 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me C. DE LEMOS, 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 faits utiles à l'examen du recours se présentent 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° 453b2, 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 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. 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 sept mais de six appartements.

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

5. Le 25 août 2008, Louissette SELIER introduit un recours en annulation et en suspension devant le Conseil d'Etat à l'encontre de ce permis. Par un arrêt n° 188.989 du 18 décembre 2008, le Conseil d'Etat annule le permis attaqué au motif que les articles 2 et 3 du P.P.A. n° 90/2 n'avaient 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, Giuseppe MARTORANA et Maria 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 de Sambreville octroie le permis d'urbanisme sollicité.

8. Sur recours de la requérante, le Conseil d'Etat annule par un arrêt n° 198.265 du 26 novembre 2009, ce deuxième permis, pour défaut de motivation formelle, en ce que l'avis du service d'incendie n'est pas contraignant et en ce que la motivation du permis ne permet pas de contrôler que l'autorité a vérifié la compatibilité du projet avec le bon aménagement des lieux.

9. Le 29 juillet 2010, le collège communal octroie un nouveau permis d'urbanisme pour le projet litigieux.

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que l'auditeur rapporteur a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure, estimant que le premier moyen, en sa première branche, est fondé et n'appelle que des débats succincts;

Considérant que la requérante prend notamment ce premier moyen, première branche, de la violation des prescriptions du P.P.A. n° 90/2 d'Auvélais, en ce que le projet consiste en un immeuble de quatre appartements avec quatre façades (habitat ouvert), alors que le P.P.A. précité n'autorise que des habitations unifamiliales isolées ou jumelées - à raison d'une habitation par parcelle - lorsqu'il s'agit d'habitat ouvert ou semi-ouvert; qu'elle fait valoir qu'une dérogation au P.P.A. était dès lors nécessaire;

Considérant que la partie adverse rappelle les termes du P.P.A. n° 90/2 de la commune de Sambreville, section de Auvélais, qui prévoit au titre "1.A-Nature de l'habitat" ce qui suit :

" La zone peut comprendre :

- de l'habitat en ordre ouvert et semi-ouvert et, pour autant que la localisation de l'opération envisagée soit compatible avec le bon aménagement des zones résidentielles proches, de l'habitat en ordre fermé.
- par «habitat en ordre ouvert et semi-ouvert», il faut entendre des habitations unifamiliales isolées ou jumelées, à raison d'une seule habitation par parcelles-densité maximum de 20 logements/ hectare.

- par «habitat en ordre fermé», il faut entendre les habitations implantées en ordre continu-densité maximum de 40 logements/hectare";

qu'elle observe que cette disposition relative à la densité et la concentration de l'habitat vise donc deux types de construction : d'une part, les habitations unifamiliales de type quatre façades ou trois façades (jumelées) avec une densité maximum de vingt logements par hectare, et, d'autre part, à condition que cela soit compatible avec le bon aménagement des zones résidentielles proches, un habitat implanté en ordre continu avec une densité maximum de quarante logements par hectare; qu'elle affirme que, s'agissant de ce second type d'habitat, le P.P.A. n'interdit pas les appartements ni ne limite la notion d'habitation à des habitations unifamiliales, de sorte qu'il y a lieu de s'en référer au sens courant du terme "habitation" qui vise un logement, et non un immeuble, et à celui de "continu" qui signifie non séparé; qu'elle ajoute que ceci est encore confirmé par la disposition du P.P.A. qui impose que tout nouveau logement dans la zone d'habitat soit pourvu d'un garage; qu'elle en déduit que la construction d'appartements peut bien être autorisée, au titre d'habitations en ordre continu, mais à condition de respecter une densité maximum de quarante logements par hectare; qu'elle fait valoir que pareille densité est bien respectée en l'espèce puisque le terrain a une superficie de 22 ares 20 centiares (0,2220 ha);

Considérant que l'article 1. A du P.P.A. n° 90/2, applicable en l'espèce, autorise deux types d'habitat dans cette zone d'Auvelais : "l'habitat en ordre ouvert et semi-ouvert" et, pour autant que la localisation de l'opération envisagée soit compatible avec le bon aménagement des zones résidentielles proches de "l'habitat en ordre fermé";

Considérant que le P.P.A. définit ce qu'il faut entendre par ces deux types d'habitat, en précisant que "l'habitat en ordre ouvert et semi ouvert" vise les habitations unifamiliales isolées ou jumelées, à raison d'une seule habitation par parcelle et avec une densité maximum de vingt logements par hectare tandis que "l'habitat en ordre fermé" vise les habitations implantées en ordre continu, avec une densité maximum de quarante logements par hectare;

Considérant que, selon la partie adverse, l'immeuble de quatre appartements litigieux peut être considéré comme constituant à lui seul de "l'habitat en ordre fermé", dès lors qu'il respecte une densité maximum de quarante logements par hectare et que la définition donnée par le P.P.A. n'exclut pas de cette catégorie les appartements ni ne limite la notion d'habitation à des habitations unifamiliales;

Considérant que, sous peine de vider de tout sens les prescriptions du P.P.A. relatives à la zone d'habitat ouvert ou semi-ouvert, cette thèse ne peut être

suivie; qu'en effet, les définitions fournies par le P.P.A. sont d'interprétation stricte; que l'immeuble de quatre appartements est un "immeuble 4 façades", c'est-à-dire non implanté en ordre continu et non contigu à un autre immeuble; qu'à ce titre, il ne peut être considéré comme de l'"habitat en ordre fermé" au sens du P.P.A applicable en l'espèce; que la circonstance qu'il respecte la densité maximum de quarante logements par hectare, imposée pour ce type d'habitat, ne suffit pas à le faire rentrer dans cette catégorie, définie à la fois par une limite de densité mais également et d'abord par l'implantation des habitations, laquelle doit être en ordre continu;

Considérant que l'immeuble étant isolé (quatre façades), il correspond à la notion d'habitat en ordre ouvert; que, dès lors que le P.P.A. précise que seules les habitations unifamiliales isolées ou jumelées à raison d'une seule habitation par parcelle peuvent être considérées comme de l'"habitat en ordre ouvert et semi-ouvert", l'immeuble, comprenant quatre habitations sur la parcelle, ne fait pas non plus partie de cette première catégorie, telle que définie par le P.P.A, et ce même si dans ce cas également, il respecte la limite de densité fixée à vingt logements par hectare;

Considérant qu'il en résulte que l'immeuble résidentiel de quatre appartements ne peut être considéré ni comme de "l'habitat en ordre ouvert et semi – ouvert", ni comme de "l'habitat en ordre fermé" au sens du P.P.A n° 90/2 applicable en l'espèce, de sorte qu'il ne pouvait pas, sans dérogation, être autorisé dans cette zone de la commune de Sambreville;

Considérant, par conséquent, que les conclusions de l'auditeur rapporteur peuvent être partagées; que la première branche du premier moyen est fondée et suffit à prononcer l'annulation de l'acte attaqué;

Considérant qu'en raison de l'annulation immédiate de l'acte attaqué, la demande de suspension n'a plus d'objet,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme du 29 juillet 2010 délivré par le collège communal de Sambreville relatif à un bien sis à Auvelais, rue de Falisolle, cadastré section F, n° 453b2, ayant pour objet la construction d'un immeuble de quatre 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 XIIIe chambre, le vingt-et-un janvier deux mille onze par :

M^{me} GUFFENS,
M^{me} MOREL,

conseiller d'Etat, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

S. GUFFENS.