

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 183.255 du 22 mai 2008

A.160.845/XIII-3680

En cause : **STRUELENS** Luc, décédé,

Instance reprise par :

FARRA Yasmine,

ayant élu domicile chez
Mes Pierre LEJEUNE et
Bruno LHOEST, avocats,
rue des Fories 2
4020 Liège,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

HERMESSE Marc,

ayant élu domicile chez
Me Eric LEMMENS, avocat,
Ilot Saint-Michel
place Verte 13
4000 Liège.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 15 mars 2005 par Luc STRUELENS qui
demande l'annulation de :

- " - l'arrêté du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial du 17 janvier 2005, lui refusant un permis d'urbanisme relatif à un bien situé rue de Fétinne, 15 à 4020 Liège, cadastré section C, n° 512x, ayant pour objet la transformation et l'extension de volumes secondaires;

- la lettre du 17 janvier 2005 lui adressant copie conforme de cet arrêté";

Vu la requête introduite le 13 mai 2005 par laquelle Marc HERMESSE demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 24 mai 2005 accueillant cette intervention;

Vu l'arrêt n° 171.731 du 31 mai 2007 rouvrant les débats et chargeant le membre de l'auditorat désigné par M. l'auditeur général de poursuivre l'instruction;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 13 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'extrait du registre de l'état civil de la ville de Liège duquel il ressort que Luc STRUELENS y est décédé le 24 juillet 2007;

Vu la requête en reprise d'instance introduite le 29 novembre 2007 par Yasmine FARRA, ayant droit de son défunt mari Luc STRUELENS;

Vu les derniers mémoires des parties requérante et intervenante;

Vu l'ordonnance du 11 avril 2008, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 8 mai 2008;

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

Entendu, en leurs observations, Me P. LEJEUNE, avocat, comparaisant pour la partie requérante, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me E. LEMMENS, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, M^{me} LEYSEN, auditeur;

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

Considérant que, par requête du 29 novembre 2007, Yasmine FARRA reprend l'instance de Luc STRUELENS; qu'il y a lieu de lui en donner acte;

Considérant que les développements antérieurs de l'affaire ont été récapitulés dans l'arrêt n° 171.731 du 31 mai 2007; que cet arrêt a déclaré le recours irrecevable en tant qu'il est dirigé contre le second acte attaqué; que, quant au premier acte attaqué, le même arrêt a rejeté le premier moyen et rouvert les débats pour l'examen du second moyen;

Considérant que, dans un second moyen, la partie requérante dénonce l'erreur manifeste d'appréciation; que, sur la question de l'ensoleillement, la partie requérante constate que l'acte attaqué contient le motif suivant :

" Vu l'analyse d'incidence solaire réalisée par l'Université de Liège (LEMA) en juin 2004; que cette étude souligne que l'extension réalisée a un impact significatif sur l'ensoleillement d'une partie de la propriété voisine (point F3 correspondant au centre de la baie de l'annexe la plus avancée, située au niveau du rez-de-chaussée côté jardin); que cette étude précise notamment que «Nous avons vu que la construction de l'annexe de Mr et Mme Struelens impliquait une perte réelle d'ensoleillement tant pour les façades de l'habitation principale et de l'annexe que pour la cour de Mr et Mme Hermesse, mais que cette perte était relative, hormis au point F3»";

Considérant que la partie requérante estime, d'une part, que la partie adverse fait une lecture erronée de l'étude d'incidence solaire en tenant pour une conclusion déterminante un élément de celle-ci, tiré de son contexte, et en donnant une citation d'un passage inexistant de ladite étude; qu'elle estime que la conclusion générale de l'étude "va dans un sens différent"; qu'elle cite, à son tour, l'extrait suivant :

" En conclusion, sur les huit baies susceptibles d'être affectées par l'annexe de Mr et M^{me} Struelens, la durée d'ensoleillement annuelle au point F3 constitue le seul cas où cette construction oeuvre à faire basculer un paramètre sous sa valeur critique.

L'impact de l'annexe de Mr et M^{me} Struelens ne peut dès lors être considéré comme grave du point de vue de l'ensoleillement et de l'éclairage naturel, ni sur la façade de fond de cour (point F4 à F8), ni sur la façade principale puisqu'à l'échelle de l'immeuble, seule une des sept baies (le point F3) de la façade est affectée par l'annexe";

Considérant que la partie requérante soutient, d'autre part, que "si la jurisprudence administrative revient à refuser un permis d'urbanisme dès lors que se concrétise une perte relative d'ensoleillement, fût-elle comme en l'espèce centrée sur une baie unique de l'immeuble voisin, plus aucun permis d'urbanisme ne peut être délivré en zone urbaine";

Considérant que la partie adverse répond que les motifs en question fondent adéquatement l'acte attaqué et qu'elle n'a commis aucune erreur d'appréciation;

Considérant que la partie adverse répond encore qu'il s'agit d'un permis de régularisation et que les plans déposés ne correspondent pas à ce qui a été réalisé; qu'elle en conclut qu'à supposer que le motif relatif à l'ensoleillement soit erroné, le refus serait quand même justifié;

Considérant que l'intervenant estime que l'étude d'incidences solaire rédigée par l'Université de Liège est unilatérale et inexacte; qu'il fait valoir que cette étude ne tient pas suffisamment compte de l'impact de la construction sur l'ensoleillement de son jardin; qu'il soutient encore que l'autorité de la chose jugée de l'arrêt n° 112.890, du 26 novembre 2002, s'oppose à ce que la partie adverse prenne une décision d'autorisation; que l'intervenant considère enfin que l'existence d'une dérogation au règlement sur les bâtisses et les logements, sur la publicité et l'affichage de la ville de Liège, approuvé par le conseil communal le 8 novembre 1935, et le fait que les plans présentés ne correspondent pas à la construction réalisée, constituent d'autres motifs de refus du permis;

Considérant qu'après les arrêts du Conseil d'Etat n° 50.979, du 23 décembre 1994, et n° 112.890, du 26 novembre 2002, la question de l'ensoleillement était devenue déterminante dans la procédure d'instruction de la demande de permis de bâtir;

Considérant que l'annulation, par l'arrêt n° 112.890, du 26 novembre 2002, du permis délivré par la députation permanente du conseil provincial de Liège n'a pas rendu impossible toute réfection du permis annulé; que le Conseil d'Etat a jugé, en effet, dans l'arrêt n° 171.731, du 31 mai 2007, que "en l'espèce, l'arrêt d'annulation n° 112.890 du 26 novembre 2002 considère que la décision du 23 mai 1996 de la députation permanente du conseil provincial de Liège est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation; que l'autorité de la chose jugée qui s'attache à cet arrêt ne peut faire obstacle à ce qu'une procédure ultérieure régulière aboutisse à la délivrance du permis d'urbanisme sollicité, après correction; que le requérant a, à cet égard, intérêt à poursuivre l'annulation de l'arrêté du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial du 17 janvier 2005, lui refusant le permis d'urbanisme sollicité; que, pour le surplus, l'exception d'irrecevabilité est liée à l'examen du second moyen";

Considérant qu'une analyse d'incidence solaire du bâtiment en question a été effectuée par l'Université de Liège à la demande de Luc STRUELENS dans le

courant du mois de juin 2004; que cette étude a été communiquée à la partie adverse qui ne l'a pas critiquée mais l'a, au contraire, prise en considération lors de l'instruction de la demande de permis avant de s'y référer dans les motifs de celui-ci;

Considérant que le passage donné en citation par la partie adverse dans la décision attaquée figure bien dans l'étude d'incidence solaire; que, en ce qu'il fait grief à la décision attaquée de se référer à un extrait inexistant de l'étude d'incidence solaire, le moyen manque en fait;

Considérant, en revanche, que, dès l'instant où l'administration choisit de se référer, sans la critiquer, à une étude approfondie de l'incidence d'une construction sur l'ensoleillement, elle en adopte implicitement la méthodologie; qu'elle commet ensuite une erreur manifeste d'appréciation lorsque, dans sa décision, elle se fonde de manière déterminante sur l'ensoleillement à un seul des neuf points de référence choisis par l'auteur de l'étude, sans donner la raison de privilégier ce point, et que, sans s'expliquer davantage, elle tire ensuite une conséquence radicale qui s'écarte des conclusions nuancées de l'étude; que, dans cette mesure, le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La reprise d'instance introduite par Yasmine FARRA est accueillie.

Article 2.

Est annulé l'arrêté du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial du 17 janvier 2005, refusant à Luc STRUELENS un permis d'urbanisme relatif à un bien situé rue de Féтинne, 15 à Liège, cadastré section C, n° 512x, ayant pour objet la transformation et l'extension de volumes secondaires d'un cabinet médical.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 175 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

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

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
DAOUT,	conseiller d'Etat,
PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{me} MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.