CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE

A R R Ê T

n^o^ 246.148 du 21 novembre 2019

A. 225.921/XIII-8443

En cause : 1. **PANS** Julie,
2. **FRANKINET** Rudy,
ayant tous deux élu domicile chez
M^e^ Nathan MALLANTS, avocat,
quai Saint-Léonard 20/A
4000 Liège,

contre :

la Commune d'Oreye.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 14 août 2018, Julie PANS et Rudy FRANKINET demandent l'annulation du permis d'urbanisme octroyé à Michaël WARNANT, "pour la création d'un logement dans un bâtiment existant, soit un bien sis rue des Fontaines à [...] OREYE, cadastré 4^ème^ division, section B n^o^ 438T et W".

II. Procédure

La partie adverse n'a déposé ni dossier administratif ni mémoire en réponse.

Les parties requérantes ont communiqué un mémoire ampliatif.

M^me^ Isabelle LEYSEN, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié à la partie adverse le 19 mars 2019.

M^me^ Isabelle LEYSEN, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé une note le 13 mai 2019 demandant que soit mise en œuvre la procédure organisée par l'article 14*quinquies* de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État.

Par une lettre du 17 mai 2019, le greffe a notifié à la partie adverse que la chambre allait statuer sur l'annulation de l'acte attaqué à moins qu'elle ne demande, dans un délai de quinze jours, à être entendue.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Annulation de l'acte attaqué

L'article 30 des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, dispose, en son paragraphe 3, que la section du contentieux administratif peut annuler l'acte ou le règlement si la partie adverse ou celui qui a intérêt au règlement du litige n'introduit aucune demande de poursuite de la procédure par lettre recommandée à la poste dans un délai de trente jours à compter de la notification d'un rapport concluant à l'annulation.

La partie adverse n'a ni réagi dans le délai imparti ni demandé à être entendue.

À la suite de l'arrêt de l'assemblée générale n° 243.249 du 14 décembre 2018, il revient dès lors d'apprécier si le moyen unique, qui a été considéré comme fondé par le rapport de l'auditeur-rapporteur, justifie l'annulation de l'acte attaqué. Dans l'affirmative, celui-ci pourra être annulé *via* la procédure abrégée visée à l'article 30, § 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État.

IV. Examen du moyen unique

Le moyen unique de la requête est pris "de la violation des principes de bonne administration, dont le principe selon lequel l'autorité doit prendre sa décision en parfaite connaissance de cause ainsi que le devoir de minutie et de prudence; du défaut de motivation formelle et/ou de motivation suffisante, adéquate, pertinente et légalement admissible; et de l'erreur manifeste d'appréciation".

Les requérants soutiennent que l'auteur de l'acte attaqué a autorisé le projet sollicité sans avoir pris adéquatement en considération les plaintes qu'ils ont formulées et touchant notamment au bon aménagement des lieux, et, sans avoir motivé sa décision en conséquence. Ils précisent :

- qu'ils ont été informés du fait qu'une "étude d'ensoleillement" aurait été réalisée à la demande de l'administration communale alors qu'il s'agit en réalité d'une projection 3D, réalisée par un conseiller communal de la partie adverse, le lundi de Pâques, sur la base d'un logiciel spécifique aux panneaux photovoltaïques (et non aux panneaux thermiques); que cette "analyse" est totalement lacunaire puisqu'elle ne représente la perte d'ensoleillement qu'à un moment déterminé d'une seule journée et ne permet donc pas à l'autorité de statuer en connaissance de cause sur cette question ainsi que sur la réalité de leur perte de production thermique en lien avec cette perte d'ensoleillement;
- que l'appréciation de la partie adverse à propos de la perte d'ensoleillement est en outre manifestement erronée : elle ne pouvait pas estimer, sur la base de la projection d'une ombre à un seul moment de l'année et d'une seule et unique journée, qui plus est sur la base d'un logiciel non adapté aux types de panneaux présents sur l'immeuble des requérants, que l'impact sur leurs panneaux serait limité;
- qu'ils ont demandé à la partie adverse de leur communiquer une copie des plans du permis octroyé afin de leur permettre de faire réaliser une étude d'ensoleillement pour éclairer au mieux sur la situation de fait, ce que la commune a refusé; qu'ils n'ont donc pas été en mesure de communiquer pareille étude en annexe à leur recours et qu'ils l'adresseront dès qu'ils auront pu la faire réaliser;
- que l'acte attaqué est muet sur l'atteinte qui sera portée à la toiture de leur immeuble.

Dans leur mémoire en réplique les requérants précisent qu'ils n'ont pas encore pu faire procéder à une étude complète d'ensoleillement vu le refus de la commune et du titulaire du permis de leur communiquer une copie des plans litigieux, mais qu'ils tiendront le Conseil d'État informé de leurs démarches administratives visant à obtenir une copie de ces plans et ensuite, de l'étude d'ensoleillement réalisée le cas échéant. Ils se réfèrent pour le surplus à leur requête en annulation.

Dans son rapport, l'auditeur-rapporteur considère que ce moyen est fondé dans les termes suivants :

" Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, tout acte administratif, au sens de l'article 1er, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. La motivation d'une décision doit être adéquate et permettre aux intéressés de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

Il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et du demandeur de permis d'urbanisme. Il ne peut

substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de l'instruction de la demande du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu (S.A. NERVIMO, n° 238.114, du 8 novembre 2017).

Lorsque le collège communal n'a pas l'obligation légale d'organiser une enquête publique, ni même une réunion de concertation, mais qu'il est saisi en temps utile de réclamations et qu'il a décidé de sa propre initiative d'organiser une médiation, il ne peut écarter les objections [précises et pertinentes] formulées sans motiver expressément le permis d'urbanisme litigieux sur ces points (MARIAGE, n° 230.306, du 24 février 2015).

Le devoir de minutie, principe général de bonne administration, oblige l'autorité à procéder à une recherche minutieuse des faits, à récolter les renseignements nécessaires à la prise de décision et à tenir compte de tous les éléments du dossier pour prendre sa décision en pleine connaissance de cause et après avoir raisonnablement apprécié tous les éléments utiles à la résolution du cas d'espèce (FRADA, n° 240.960, du 8 mars 2018).

8. En l'espèce, l'acte attaqué est motivé comme suit :

« (...) Considérant que la zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles ainsi qu'à leurs activités de diversification. Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie (...) peuvent également y être autorisées (...).

Considérant que le projet vise la création d'un logement et est, dès lors conforme à la destination de la zone;

Considérant le courrier de l'avocat des voisins reçu à l'administration communale en date du 24 avril 2018;

Considérant que l'argument principal des voisins pour marquer leur opposition au projet concerne la perte d'ensoleillement que provoquerait ce projet sur leurs panneaux solaires;

Considérant que le collège a fait réaliser une simulation de l'impact de la nouvelle construction sur l'ensoleillement des panneaux;

Considérant que ce rapport conclu à un impact limité de la construction sur les panneaux;

Considérant qu'une réunion a été organisée à l'administration communale en présence des voisins et du demandeur;

Considérant que le demandeur a fait preuve de bonne volonté en proposant notamment le déplacement des panneaux solaires;

Considérant que la toiture plate est justifiée par la volonté de ne pas proposer une hauteur trop importante du bâtiment au regard du contexte existant tout en permettant de répondre au programme architectural et ainsi garantir une intégration du projet dans son environnement;

Considérant que l'emprise au sol du bâtiment principal reste inchangée.

Considérant que le logement coexistera avec les activités existantes liées au hangar».

La perte d'ensoleillement et de production thermique

9. Il ressort de la motivation qui précède que le collège communal n'avait, sauf erreur, pas l'obligation légale d'organiser une enquête publique, qu'il a été saisi en temps utile de la réclamation des requérants dénonçant principalement la perte d'ensoleillement engendrée par le projet sur leurs panneaux solaires, qu'il a fait réaliser une simulation de l'impact de la nouvelle construction sur l'ensoleillement des panneaux et que ce rapport conclut à un impact limité du projet sur ceux-ci.

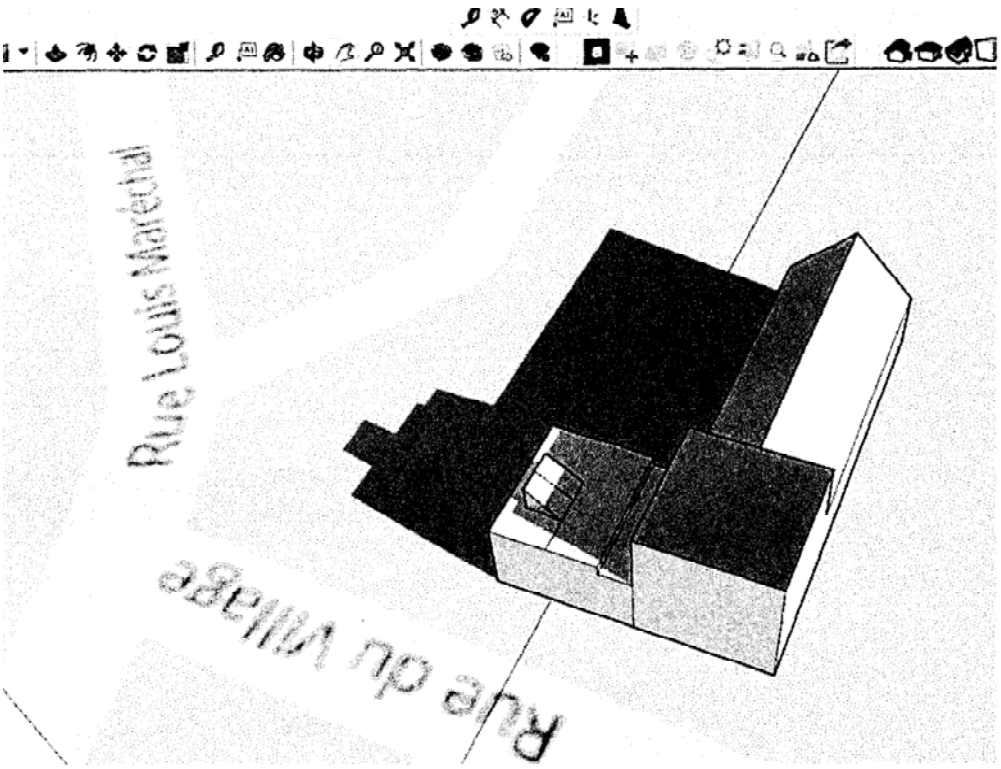
Les requérants joignent en annexe à leur requête la copie d'un échange de courriels intervenu entre la commune et leur conseil postérieurement à la délivrance de l'acte attaqué. Il en ressort que le 19 juin 2018, le conseil des requérants a demandé à la commune de lui communiquer «la simulation de l'impact de la nouvelle construction sur l'ensoleillement des panneaux de ses clients, telle qu'évoquée dans le permis octroyé» et que ce document lui a été transmis le 20 juin 2018 (pièce 4 du dossier des requérants).

Monsieur Maniscalco, Ingénieur et chef de projet énergie renouvelable chez Nethys, est l'auteur de cette simulation graphique (reproduite ci-après). Il considère, sur la base de celle-ci, ce qui suit :

« Comme vous me l'avez demandé au dernier collège, je suis monté sur la toiture de Frankinet-Pans, rue du Village.

Cette visite consistait à vérifier l'impact du manque d'ensoleillement, sur leurs panneaux solaires, pouvant être causé par la construction de Warnant.

Ci-dessous, j'ai dessiné la configuration avec les panneaux et la construction. La conclusion est le manque d'ensoleillement de mi-octobre à fin février. Pour moi, l'impact serait limité car c'est la période d'hiver.



».

La partie adverse se réfère à la conclusion du rapport de Monsieur Maniscalco.

La simulation graphique renseigne une zone d'ombre sur environ la moitié de la surface des panneaux des requérants. Sauf erreur, elle semble correspondre à la perte d'ensoleillement qui sera constatée durant les mois d'octobre à février.

L'analyse ne contient aucune donnée précise quant à la durée de la perte d'ensoleillement journalière durant la période qualifiée «d'hiver» (et qui s'étend en réalité en automne et en hiver).

Ce document ne permet donc pas, à lui seul, de déterminer l'importance exacte de la perte d'ensoleillement ni, partant, de mesurer la réalité et/ou l'importance la perte d'énergie thermique subie par la propriété des requérants.

A défaut, pour la partie adverse, de déposer le dossier administratif, le Conseil d'État n'est pas en mesure de déterminer si l'autorité disposait d'autres éléments pour pouvoir statuer en toute connaissance de cause à cet égard, ce qui de prime abord ne semble pas être le cas, puisqu'elle a jugé nécessaire de solliciter la production d'une analyse sur cette question.

10. D'autre part, la partie adverse considère que «le demandeur a fait preuve de bonne volonté en proposant notamment le déplacement des panneaux solaires», semblant ainsi, de prime abord, considérer qu'un tel déplacement serait opportun afin de garantir une optimisation maximale de ces panneaux.

A défaut de production du dossier administratif, il n'est pas possible de déterminer s'il contient des éléments d'information quant à la faisabilité et/ou l'efficacité d'un tel déplacement, ni s'il contient un engagement écrit, ferme et suffisamment précis du demandeur de permis à cet égard, et qui aurait été approuvé par les requérants.

L'acte attaqué n'est par ailleurs pas assorti de la condition que le demandeur de permis supporte le coût du déplacement des panneaux solaires, à supposer qu'une telle condition puisse être légalement imposée sans l'accord formel des voisins requérants (sur le principe même du déplacement des panneaux).

Quoi qu'il en soit, la motivation de l'acte attaqué qui relève à la fois que l'étude d'ensoleillement conclut à un impact limité de la construction sur les panneaux solaires (sans que cette étude ne permette de mesurer avec précision cette perte) tout en relevant que le demandeur de permis a proposé de déplacer ceux-ci (ce que l'autorité semble estimer opportun), est ambiguë.

Le moyen, en ce qu'il dénonce le caractère lacunaire des informations mises à disposition de l'auteur de l'acte attaqué, le fait qu'il n'était pas en mesure de statuer en toute connaissance de cause sur l'impact du projet sur la propriété des requérants, en termes de perte d'ensoleillement et de production thermique, et la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle de l'acte administratif est fondé.

La toiture

11. Les requérants ne déposent pas à leur dossier de pièces le courrier que leur conseil a adressé le 24 avril 2018 à l'administration communale. Il n'est donc pas établi qu'ils y auraient dénoncé que les travaux en projet seraient de nature à porter atteinte à leur propre toiture. A supposer même que ce soit le cas, le Conseil d'État n'est pas en mesure de déterminer si la formulation de ce grief était suffisamment précise et pertinente, et partant, s'il appartenait à l'autorité d'y apporter une réponse.

En considérant que la toiture plate est justifiée par la volonté de ne pas proposer une hauteur trop importante du bâtiment au regard du contexte existant tout en permettant de répondre au programme architectural et garantir une intégration du projet dans son environnement, l'auteur de l'acte attaqué motive sa décision au regard du bon aménagement des lieux. Cette motivation paraît suffisante et adéquate. A cet égard, le moyen unique de la requête ne paraît pas fondé".

La partie adverse n'a pas demandé la poursuite de la procédure dans le délai imparti et s'est abstenue de déposer un dernier mémoire pour contester le point de vue développé dans le rapport de l'auditeur. Elle n'a pas non plus demandé à être entendue.

Au vu de ces éléments, il y a lieu de se rallier à la position exposée dans le rapport de l'auditeur-rapporteur.

Le moyen unique est fondé. Il justifie l'annulation de l'acte attaqué en application des articles 30, § 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État et 14*quinquies* du règlement général de procédure.

V. Indemnité de procédure

Les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à leur demande.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

Le permis d'urbanisme octroyé à Michaël WARNANT pour la création d'un logement dans un bâtiment existant, dans un bien sis rue des Fontaines à Oreye, et cadastré 4ème division, section B, nos 438t et w est annulé.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée aux parties requérantes à la charge de la partie adverse.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 40 euros est mise à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 400 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 novembre deux mille dix-neuf par :

Colette DEBROUX,	président de chambre,
Vanessa WIAME,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Vanessa WIAME. Colette DEBROUX.