

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 252.377 du 10 décembre 2021

A. 229.399/XIII-8801

En cause :

KAISSOUN Youssef,
ayant élu domicile chez
M^e Xavier CLOSE, avocat,
avenue de l'Observatoire 10
4000 Liège,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Etienne ORBAN DE XIVRY, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne,

Partie intervenante :

**la société anonyme ÉTABLISSEMENTS
JEAN WUST**,
ayant élu domicile chez
M^{es} Francis HAUMONT et
Fabrice EVRARD, avocats,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 24 octobre 2019, Youssef Kaissoun demande, d'une part, l'annulation de la décision du 23 août 2019 du ministre de l'Aménagement du territoire qui octroie à la société anonyme (SA) Établissements Jean Wust un permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition d'une habitation et d'un garage mitoyen et la construction d'un immeuble de seize appartements sur un bien sis chaussée de Theux, 16 à Verviers et, d'autre part, la suspension de son exécution.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 22 novembre 2019, la SA Établissements Jean Wust a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

L'arrêt n° 246.882 du 28 janvier 2020 a accueilli la requête en intervention introduite par la SA Établissements Jean Wust, ordonné la suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

Des demandes de poursuite de la procédure ont été introduites par les parties adverse et intervenante.

Les mémoires en réponse, en réplique et en intervention ont été régulièrement échangés.

M. Yves Delval, 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 aux parties.

Les parties adverse et intervenante ont déposé une demande de poursuite de la procédure.

Par une ordonnance du 16 août 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 14 octobre 2021.

M^{me} Colette Debroux, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Joachim Loumaye *loco* M^e Xavier Close, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Bénédicte Hendrickx *loco* M^e Etienne Orban de Xivry, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Fabrice Evrard, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Yves Delval, premier auditeur, a été entendu en son avis conforme.

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. Faits

3. Les faits utiles à l'examen de la cause sont exposés dans l'arrêt n° 246.882 du 28 janvier 2020. Il convient de s'y référer.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse de la partie requérante

4. Le requérant prend un moyen, le premier de la requête, de la violation de l'article D.29-2 du livre I^{er} du Code de l'environnement, des articles D.I.1 et D.IV.53 du Code du développement territorial (CoDT), de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes généraux de bonne administration, en particulier le principe de minutie, du principe général de droit selon lequel les actes administratifs doivent reposer sur des motifs exacts, pertinents et légalement admissibles, de l'inexactitude des motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Il formule des critiques relatives à la question du stationnement et aux pertes d'ensoleillement et d'intimité.

5. En ce qui concerne le stationnement, il fait valoir que des réclamations se sont élevées dans le cadre de l'annonce de projet contre le caractère insuffisant des emplacements de stationnement, en ce que dix-neuf emplacements en sous-sol sont prévus pour seize appartements, alors que la situation actuelle est déjà parfois au bord de la saturation et qu'il n'y a pas lieu de tenir compte des cinq emplacements en voirie, déjà existants et utilisés.

Il rappelle que, suivant en cela l'avis de la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM), la ville a elle-même motivé son refus de permis, notamment, par l'insuffisance du nombre de places de parking au regard des seize logements envisagés, étant entendu que les emplacements présents sur le domaine public doivent rester disponibles pour tous les usagers.

Il considère que le motif de l'acte attaqué qui énonce que « 19 places de parking seront créées en cave et 5 emplacements supplémentaires seront encore possibles sur le trottoir, soit 1,5 emplacements par logement » est erroné en fait ou, à tout le moins, manifestement déraisonnable. Il fait grief au demandeur de permis de relier artificiellement à son projet les cinq places situées sur le domaine public, qui ne seront même pas aménagées spécifiquement par le demandeur de permis au titre

d'une charge d'urbanisme. Il conclut que l'acte attaqué qui retient vingt-quatre places de parking pour le projet, alors que les cinq places sises en voirie ne sont pas privatives, est entaché d'une erreur de fait importante ou, à tout le moins, d'une erreur manifeste d'appréciation.

6. À propos de la perte d'ensoleillement alléguée, il rappelle la teneur de sa réclamation formulée lors de l'annonce de projet, à savoir que le projet occultera la vue et l'ensoleillement à l'arrière de son habitation, qu'en outre, cette occultation litigieuse est orientée plein sud et opérera sur trois niveaux, et que la ville a fait de cette « perte d'ensoleillement significative » l'un des motifs de son refus, compte tenu du recul trop important que présente le nouveau bâtiment. Il renvoie à l'étude d'ombrage qu'il a déposée pour confirmer ses propos.

Il considère que la position adoptée par la partie intervenante dans le cadre du recours administratif est « factuellement inexact[e] », lorsqu'elle prétend qu'aucune perte d'ensoleillement n'est à craindre en raison de la diminution progressive du gabarit de l'immeuble en projet vers son habitation et que cette erreur se vérifie à la lecture de l'étude d'ombrage déposée.

En tout état de cause, il fait grief à l'acte attaqué de ne comporter aucun motif à cet égard, de sorte qu'il n'est pas possible de savoir si son auteur a omis de statuer sur sa réclamation, admis les affirmations de l'intervenante ou estimé que la perte d'ensoleillement était admissible au regard du bon aménagement des lieux.

7. Enfin, il rappelle avoir demandé, lors de sa réclamation, la suppression des terrasses prévues à l'arrière du projet compte tenu des nuisances qu'il subira en termes de perte d'intimité. Il indique qu'en effet, dix terrasses distinctes donneront des vues obliques sur son jardin et que celle de l'appartement du troisième étage disposera d'une vue directe sur ses chambres à coucher et la salle de bain du deuxième étage. Il ajoute que les garde-corps de cette terrasse seront installés en bord de toiture, permettant des vues contraires aux règles fixées par le Code civil. Il estime encore qu'aucun motif de l'acte attaqué n'explicite la raison pour laquelle, à supposer qu'elle ait analysé la question, la partie adverse l'a jugé acceptable au regard du bon aménagement des lieux.

IV.2. Thèse de la partie adverse

8. À propos du stationnement, la partie adverse répond qu'aux termes de l'arrêt de suspension, considérer que cinq emplacements sur le domaine public « seront encore possibles » peut, tout au plus, constituer une erreur d'appréciation mais non une erreur manifeste, qu'il ne s'agit que de cinq emplacements et que le

projet se situe dans un centre urbain desservi par des transports en commun, ne nécessitant pas l'usage d'un véhicule individuel. Elle observe que la ville s'est d'ailleurs limitée à relever que les emplacements en question devaient rester disponibles, sans évoquer spécifiquement une problématique de stationnement.

Elle rappelle la manière dont l'acte attaqué a résumé les observations des réclamants et considère que « [l']ensemble de ces éléments ne démontrent pas qu'[elle] n'a pas procédé à un examen suffisant et adéquat de l'accessibilité du projet sous l'angle du stationnement ».

9. Sur la perte d'ensoleillement, elle fait valoir que l'acte attaqué prend bien en compte l'une des réclamations portant sur « la perte d'ensoleillement et de lumière sur les trois niveaux de la maison voisine n° 12 » et que son auteur répond, quant à ce, qu'au vu de la différence de profondeur des bâtiments mitoyens au projet, la solution retenue permet de réduire au maximum les ombres portées entre les bâtiments et d'harmoniser au mieux la profondeur des constructions de la même manière que pour les gabarits de toiture. Il est donc inexact, à son estime, de soutenir que l'acte attaqué ne contient aucun motif relatif à la perte d'ensoleillement puisqu'en effet, elle constate qu'il y a une perte d'ensoleillement mais que les ombres portées entre les bâtiments sont réduites au maximum.

Rappelant qu'un demandeur de permis n'est pas tenu de produire une étude d'ensoleillement, elle observe que celle déposée par le requérant dans le cadre de la procédure en suspension, ne l'a pas été lors de l'annonce de projet et que, si elle révèle certes une perte d'ensoleillement, celle-ci se manifeste en particulier en façade avant côté voirie et non en façade arrière côté jardin, côté duquel l'occupant profite bien davantage de l'ensoleillement, puisque le projet se situe au sud-est de l'habitation du requérant. Elle ajoute que la perte d'ensoleillement n'a pas été retenue par l'administration et la commission d'avis sur les recours comme motif justifiant leur proposition de refus du permis.

10. En ce qui concerne la perte d'intimité, elle fait valoir que l'acte attaqué a pris soin d'examiner la problématique soulevée par le requérant et y répond en considérant qu'« il est précisé que ces balcons déborderont de la même manière que la *loggia* de l'habitation n° 12, étant donné que la façade à rue de la nouvelle construction sera alignée sur le volume principal n° 12 » et « que la réalisation des terrasses arrière ne compromet pas [...] les objectifs du schéma d'orientation local étant donné qu'il s'agit d'une petite surface négligeable par rapport au jardin [et] que, de plus, ces terrasses participeront par leurs "plantations d'ornement" au caractère végétal de la zone ».

Elle relève par ailleurs que la terrasse du troisième étage s'arrête bien avant la limite des propriétés respectives, que le surplus, en pente, n'est accessible que pour l'entretien et que les terrasses en projet du côté de l'immeuble du requérant comportent un panneau opaque, tandis qu'au rez-de-chaussée, le mur mitoyen fait obstacle à toutes vues sur sa propriété.

Elle estime enfin que les observations émises par le requérant lors de l'annonce de projet n'étaient pas particulièrement détaillées, en sorte qu'il ne lui appartenait pas de motiver plus amplement l'acte attaqué, d'autant qu'une lecture des plans permet aisément de comprendre que son auteur a voulu respecter les dispositions du Code civil en matière de vues.

IV.3. Thèse de la partie intervenante

11. En ce qui concerne le stationnement, la partie intervenante souligne, en substance, que le projet prévoit clairement dix-neuf places de parking en sous-sol, dont deux destinées aux personnes à mobilité réduite, et cinq emplacements supplémentaires bien représentés dans la « zone parking » de la chaussée de Theux. Elle observe que c'est ce qu'indique, conformément aux plans, l'acte attaqué qui retient qu'il y aura ainsi 1,5 emplacements par logement, en sorte que la partie adverse n'a pas commis d'erreur de fait à cet égard. Elle considère que le requérant ne démontre pas que la prise en compte des emplacements sis sur le domaine public – ce que la réglementation n'interdit pas – est manifestement déraisonnable en l'espèce et que, si l'autorité de première instance a considéré en opportunité qu'un *ratio* de 1,5 emplacements par logement est pertinent, aucun principe ou règle n'impose cependant une telle règle.

Quant aux problèmes de saturation évoqués lors de l'annonce de projet, elle fait valoir que la critique est particulièrement vague – « certains jours de la semaine » – et qu'elle n'est démontrée par aucun élément du dossier, en sorte qu'il n'appartenait pas à la partie adverse d'y apporter, sur recours, une réponse plus précise que celle exprimée dans l'acte attaqué, son appréciation fût-elle différente de celle de la ville et alors spécialement que dans son recours, elle avait souligné que « le projet est adéquatement/idéalement situé à quelques minutes de la gare en mode doux ».

12. Sur la perte d'ensoleillement, elle rappelle le contexte hétéroclite dans lequel le projet s'inscrit au vu des gabarits fort différents des immeubles situés de part et d'autre de celui-ci (rez+6, rez+2) et que c'est dans ce contexte que le choix du demandeur de permis s'est porté sur un projet « assurant une transition douce et progressive entre ces deux constructions existantes, tant en termes de

gabarit que de profondeur», option qui est conforme à l'objectif du schéma d'orientation local (SOL) n° 23. Elle observe qu'au regard de la réclamation du requérant critiquant surtout les conséquences du gabarit du projet en termes de luminosité, d'ensoleillement et de vues depuis son habitation, et de la décision de première instance relevant un recul trop important du nouveau bâtiment et une perte d'ensoleillement significative, la partie adverse s'est fait sa propre appréciation du dossier, sans qu'aucune erreur manifeste d'appréciation soit démontrée ni même alléguée par le requérant.

Elle expose à cet égard que la partie adverse justifie adéquatement le gabarit et la hauteur du projet au regard de l'objectif du SOL d'assurer un équilibre entre les immeubles, et sa profondeur par un souci d'harmonisation avec les constructions voisines, « tout en réduisant au maximum les impacts en termes d'ombrage ». Elle souligne que l'autorité compétente sur recours, qui n'a jamais conclu à l'absence de perte d'ensoleillement, a en revanche pu considérer que l'impact en termes d'ombrage n'est pas significatif, en sorte que les motifs de l'acte attaqué permettent de comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse est passée outre la réclamation du requérant. Elle estime qu'en exiger davantage revient à lui imposer d'exposer les motifs de ses motifs et que le requérant tente en réalité de substituer sa conception du bon aménagement des lieux à celle de l'autorité.

À son estime, l'étude d'ensoleillement du requérant, produite pour les besoins de la cause, sommaire, peu lisible, peu scientifique et passant sous silence des données pertinentes en situation existante, ne permet pas de démontrer une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de l'autorité, en ce qu'elle considère que la perte d'ensoleillement est réduite au maximum. Elle relève ainsi que des arbres imposants actuellement présents sur la parcelle réduisent considérablement l'ensoleillement dont le requérant se prévaut en façade arrière mais qu'ils vont être abattus, ce qui est de nature à influencer positivement sur l'ensoleillement de l'arrière de la parcelle.

13. Quant à la perte d'intimité, elle fait valoir que lors de l'instruction de la demande, le requérant ne critiquait que la présence de terrasses à tous les niveaux « donnant directement sur les jardins », tandis que la requête en annulation ajoute manifestement à la critique, une absence de réponse, qui ne peut être reprochée à l'acte attaqué, quant à l'allégation « de prétendues vues directes ou obliques vers son habitation ». Elle considère qu'au demeurant, la critique initiale était imprécise et n'est en tout état de cause pas pertinente, dès lors que la perte d'intimité dans les jardins n'est due qu'au caractère constructible de la parcelle dans un contexte urbain et que les plans démontrent que le Code civil est respecté en matière de vues.

IV.4. Mémoire en réplique

14. Le requérant réplique, sur la question du stationnement, que le problème potentiel de stationnement est bien attesté par des pièces du dossier administratif et que l'autorité communale, la mieux à même d'envisager les problèmes de mobilité sur son territoire, a elle-même considéré que le projet requiert « 24 places de parking sur site privé », suivant en cela l'avis de la CCATM et les objections des riverains. Il rappelle l'origine du *ratio*, issu d'une circulaire ministérielle et couramment utilisé par les autorités communales, et estime, celui-ci fût-il dépourvu de caractère obligatoire, que la partie adverse a dénaturé la notion et le raisonnement de l'autorité communale en considérant que la proportion de 1,5 emplacements de parcage par logement est disponible en l'espèce, en tenant compte des emplacements en voirie.

Il concède que, dans l'examen de l'acceptabilité du projet, le ministre peut exercer son pouvoir d'appréciation en prenant en compte des places de parking disponibles en voirie à proximité du projet mais il lui fait, en substance, grief de considérer comme acquis le *ratio* exigé par la ville, soit le nombre de vingt-quatre emplacements de stationnement, sans avoir égard à l'occupation actuelle des places sises en voirie et sans examen concret du problème de stationnement, alors qu'il n'est pas question « d'emplacements de parking directement liés au projet, mais d'emplacements de parking accessibles à tous les automobilistes ».

15. Concernant la perte d'ensoleillement, il réplique que le motif relatif au gabarit de l'immeuble, étudié pour limiter les effets d'ombrage, ne permet pas de considérer qu'une analyse concrète de la perte d'ensoleillement pour son habitation a été effectuée par la partie adverse mais tout au plus que, selon elle, les ombres en question auraient pu être pires, alors qu'il lui appartenait, au vu de sa réclamation et de la position de la ville, d'énoncer les motifs justifiant l'acceptabilité de ce désagrément au regard du bon aménagement des lieux. Il précise que ce désagrément ne serait pas infligé par une construction respectant les zones de construction du PCA n° 23 devenu le SOL.

Sur la présence d'arbres, il relève, d'une part, que ceux-ci n'ont pas le même effet sur l'ensoleillement ni le même effet visuel qu'une construction en maçonnerie, qu'ils sont dans le jardin et non au sud de son habitation et, d'autre part, que la partie intervenante s'est fondée sur des données inexactes ou incomplètes pour affirmer dans son recours administratif qu'aucune perte d'ensoleillement n'est à craindre pour lui.

16. Sur la perte d'intimité, il précise que la « *loggia* » mentionnée dans l'acte attaqué est en façade avant de son habitation, alors que ses plaintes concernent la partie arrière, que la perte d'intimité critiquée n'est pas liée au caractère constructible du terrain mais au non-respect par le bâtiment projeté du PCA n° 23 devenu le SOL, qu'il a lui-même admis la présence de dispositifs visant à empêcher les vues directes depuis les terrasses vers son habitation, n'ayant donc pas exagéré le problème de perte d'intimité, et que les parties adverse et intervenante ne contestent pas qu'un appartement du troisième étage disposera d'une vue directe sur les chambres et salle de bain de son deuxième étage.

IV.5. Examen

17. L'arrêt n° 246.882 du 28 janvier 2020 a jugé le premier moyen sérieux au terme des considérations suivantes :

« La motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure d'enquête publique. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement les réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de la réclamation. Autrement dit, lorsqu'au cours de l'annonce de projet, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

S'agissant des emplacements de stationnement, il ressort du dossier de demande de permis que la partie intervenante a toujours soutenu que son projet respectait le *ratio* de 1,5 emplacements par logement, voulu par la ville de Verviers, en prenant en compte, outre les 19 places de parking créées en cave, les 5 emplacements de stationnement existant en voirie.

La problématique du stationnement a été soulevée lors de l'annonce de projet par plusieurs riverains, dont le requérant. Ceux-ci ont relevé, parmi les impacts négatifs engendrés par le futur immeuble, les difficultés de stationnement dans la rue, celle-ci étant déjà saturée certains jours à certaines heures, et ont estimé que les 19 emplacements prévus au sous-sol étaient, par conséquent, insuffisants pour accueillir les véhicules des futurs occupants des appartements et de leurs visiteurs. L'un d'eux a également produit des photographies de la rue afin de démontrer le nombre limité d'emplacements disponibles.

Par ailleurs, la décision de refus de première instance a indiqué qu'un *ratio* de 1,5 emplacements de parking par logement était attendu pour tout nouveau projet résidentiel de qualité. Elle a considéré, en l'espèce, que les places situées sur le domaine public devaient rester disponibles pour tous les usagers et ne pouvaient

être prises en considération dans le calcul du *ratio*, de sorte que celui-ci n'était pas atteint.

Dans son recours administratif, la partie intervenante soutient que le *ratio* de 1,5 est rencontré par son projet et relève également la situation du bien proche de transports en commun.

L'autorité de recours motive l'acte attaqué, sur la question du stationnement, comme suit :

“[...] que 19 places de parking seront créées en cave et 5 emplacements supplémentaires seront encore possibles sur le trottoir, soit 1,5 emplacements par logement [...]”.

Ainsi, elle estime que le projet atteint le *ratio* souhaité en prenant en compte, outre les 19 emplacements créés en sous-sol, les 5 places de parking existant en voirie.

Compte tenu des différents éléments du dossier, rappelés ci-dessus, il ne peut être conclu à l'erreur de fait dans le chef de l'auteur de l'acte attaqué quant au fait que les cinq emplacements de stationnement situés devant l'immeuble en projet se trouvaient bien sur le domaine public. Considérer qu'ils “seront encore possibles” peut tout au plus constituer une erreur d'appréciation.

À cet égard, aucune disposition n'impose à l'autorité de recours de ne prendre en considération que les places de parking situées en propriété privée.

Cependant, plusieurs éléments du dossier permettent de constater que l'endroit où le projet s'implante est relativement dense. Par ailleurs, la disponibilité des cinq emplacements de parkings existant le long de la voirie est concrètement contestée par plusieurs réclamants, en raison de la saturation actuelle certains jours à certaines heures. Compte tenu de ces éléments, indiquer uniquement que “5 emplacements supplémentaires seront encore possibles sur le trottoir” pour conclure que le *ratio* souhaité est atteint ne révèle pas que l'autorité de recours a procédé à un examen suffisant et adéquat de l'acceptabilité du projet sous l'angle du stationnement.

Le grief est, *prima facie*, sérieux.

S'agissant de la perte d'ensoleillement, le requérant a indiqué, dans sa réclamation, que son habitation est constituée, à l'arrière, d'une succession d'annexes en escalier, que le projet prévoit un débordement de telle manière que son habitation “se trouve recluse derrière un mur en hauteur et en profondeur au-delà des limites mitoyennes”, celui-ci étant situé “à moins d'un mètre des fenêtres du rez-de-chaussée, du premier étage et du second étage”. Il en déduisait que cette situation aurait pour conséquence de lui occulter la lumière, la vue et l'ensoleillement sur les trois niveaux de son habitation, le projet étant situé au sud de sa propriété.

Dans sa décision de refus, le collège communal a considéré que “le nouveau bâtiment présente un recul trop important – débordement au-delà des annexes de

l'habitation voisine – induisant dès lors une perte d'ensoleillement significative pour ladite habitation”.

Dans son recours administratif, la partie intervenante affirme ce qui suit :

“Il est par ailleurs curieux de constater qu’une perte d’ensoleillement est invoquée alors pourtant que le gabarit diminue progressivement au départ du bâtiment de gauche, en se rapprochant de l’habitation de droite (n° 12)... Aucune perte d’ensoleillement n’est donc à craindre pour cette habitation du n° 12, laquelle est également en recul par rapport à la voirie et, de plus, elle est séparée de la parcelle par un long garage de plein pied”.

Elle n’appuie cependant ses affirmations d’aucun élément concret, telle une étude d’ensoleillement.

L’acte attaqué est notamment motivé comme suit :

“[...]”

Considérant que le débordement de la toiture inclinée, rendant la toiture asymétrique, permet de rapporter la hauteur sous corniche à rue au plus proche de l’habitation n° 12 et ainsi de favoriser l’ ‘équilibre avec celles des constructions voisines’; que le versant en façade à rue déborde de 1,45 mètre, rendant de ce fait les deux versants inégaux, ceci afin de rappeler le mouvement de la toiture attenante de l’habitation n° 12; que ce débordement permettra également un ombrage efficace contre la surchauffe pour les appartements sous celui-ci; que l’impact visuel final des deux versants inégaux est aussi quasi inexistant étant donné le pignon presque impossible à voir dans son intégralité, caché par l’habitation n° 12;

[...]

Considérant que le respect des différentes zones de construction ne permet pas de répondre aux objectifs principaux du schéma d’orientation local relatifs aux bâtiments principaux en ordre continu et plus précisément du point de vue de l’harmonie des gabarits; qu’en effet, vu la profondeur des bâtiments n° 12 et 18, il ne serait pas judicieux de se limiter strictement aux limites des deux zones de construction; que l’implantation du volume principal de la nouvelle construction débordera de $\pm 2,42$ m dans cette zone afin de s’insérer entre le bâtiment mitoyen gauche d’une profondeur de 16,56 m et débordant de $\pm 6,21$ m dans la zone et le bâtiment de droit d’une profondeur de 8,56 m; que ceci permettra de réduire au maximum les ombres portées entre bâtiments et d’harmoniser au mieux la profondeur des constructions de la même manière que pour les gabarits de toiture; [...]”.

L’autorité de recours estime, ainsi, qu’il n’est pas judicieux de se limiter strictement aux limites des zones de construction du point de vue de l’harmonie des gabarits et considère que cela “permettra de réduire au maximum les ombres portées entre bâtiment”. Aucun autre motif n’aborde cependant les conséquences en termes d’ensoleillement, notamment quant à l’habitation du requérant. L’acte

attaqué ne révèle pas que son auteur a examiné concrètement les effets d'ombrage sur cette propriété.

Or, il n'est pas contestable qu'étant donné l'implantation des bâtiments, la situation du projet au sud de la propriété du requérant et les différences de gabarits en profondeur et en hauteur, notamment au niveau des annexes en escalier de l'habitation existante voisine, le projet autorisé aura des conséquences sur l'ensoleillement de celle-ci. L'étude d'ombrage que le requérant produit à l'appui du présent recours le confirme.

Dès lors que celui-ci a exprimé ses inquiétudes quant à cette perte d'ensoleillement, qu'il estime dommageable, l'autorité de recours devait indiquer les raisons pour lesquelles elle l'estime acceptable. Il résulte de ce qui précède que l'acte attaqué n'est pas suffisamment et adéquatement motivé sur ce point.

Ce grief est, *prima facie*, sérieux.

S'agissant de la perte d'intimité, le requérant a indiqué, dans sa réclamation, qu'elle était consécutive à la présence d'importantes terrasses à tous les niveaux du projet, celles-ci donnant directement sur les jardins.

Dans son recours administratif, la partie intervenante indique que "nous sommes en zone d'habitat au plan de secteur et que des distances plus que raisonnables sont prévues par rapport aux habitations voisines".

Sur la question des terrasses prévues par le projet, l'acte attaqué comporte les motifs suivants :

"[...]"

Considérant que la réalisation des terrasses à rue ne compromet pas, à notre sens, les objectifs du schéma d'orientation local étant donné qu'une part importante de la zone est 'consacrée à la végétation ornementale comportant arbustes d'agrément, plantes vivaces, pelouses, etc...' de par un écran végétal existant et qui sera également renforcé;

Considérant que les balcons débordant sur la zone de recul seront réalisés en béton préfabriqué afin d'obtenir des constructions relativement légères et d'une épaisseur la plus fine possible; qu'il est précisé que ces balcons déborderont de la même manière que la *loggia* de l'habitation n° 12 étant donné que la façade à rue de la nouvelle construction sera alignée sur le volume principal n° 12;

Considérant que la réalisation des terrasses arrière ne compromet pas, à notre sens, les objectifs du schéma d'orientation local étant donné qu'il s'agit d'une petite surface négligeable par rapport au jardin; que, de plus, ces terrasses participeront par leurs 'plantations d'ornement' au caractère végétal de la zone; [...]"

Ainsi, l'autorité de recours n'examine pas l'impact de ces terrasses en termes de rupture d'intimité, se limitant à constater qu'elles débordent de la même manière que la *loggia* du requérant. Une telle motivation est insuffisante et inadéquate

pour répondre à la réclamation du requérant et comprendre en quoi la présence des terrasses est acceptable au regard du bon aménagement des lieux.

Ce grief est, *prima facie*, sérieux.

Par conséquent, le premier moyen est sérieux ».

18. La procédure en annulation n'a pas révélé d'élément nouveau de nature à remettre en cause les conclusions de l'arrêt de suspension.

Notamment, d'une part, le fait que les emplacements de parking sis en voirie ne soient qu'au nombre de cinq et que l'endroit où s'implante le projet est propice aux modes doux de circulation ne suffit pas à établir que la partie adverse a examiné de manière suffisante et adéquate l'acceptabilité du projet sous l'angle d'une potentielle saturation du parcage, induite par le projet et, d'autre part, le fait que l'acte attaqué relève que l'implantation projetée du volume principal permettra de réduire au maximum les ombres portées entre bâtiments ne suffit pas à justifier le caractère acceptable des conséquences du projet autorisé spécifiquement sur les pertes d'ensoleillement de l'immeuble voisin, propriété du requérant.

Il n'y a pas lieu de se départir de ce qui a été jugé dans l'arrêt n° 246.882 du 28 janvier 2020. Le premier moyen est fondé.

V. Autres moyens

19. Le second moyen, à le supposer fondé, ne pourrait mener à une annulation plus étendue. Il n'y a pas lieu de l'examiner.

VI. Indemnité de procédure

20. La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 840 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La décision du 23 août 2019 du ministre de l'Aménagement du territoire qui octroie à la société anonyme Établissements Jean Wust un permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition d'une habitation et d'un garage mitoyen et la

construction d'un immeuble de seize appartements sur un bien sis chaussée de Theux, 16 à Verviers, est annulée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 840 euros est accordée à la partie requérante, 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 550 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 400 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le 10 décembre 2021 par :

Colette Debroux,
Luc Donnay,
Florence Piret,
Céline Morel,

président de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux