

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 161.377 du 19 juillet 2006

A.171.385/XIII-4107

En cause : **DUBOIS** Josette,
ayant élu domicile chez
Me David POELAERT, avocat,
rue Pépin 25
5000 Namur,

contre :

1. **la Ville de Namur,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT
et Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14a
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

**la Société anonyme SOCIETE WALLONNE DE
PROMOTION IMMOBILIERE,**
en abrégé "**S.W.P.I.**",
ayant élu domicile chez
Me Francis HAUMONT, avocat,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 24 mars 2006 par Josette DUBOIS qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 15 novembre 2005 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Namur à la société anonyme SOCIETE WALLONNE DE PROMOTION IMMOBILIERE (S.W.P.I.) pour la rénovation et l'extension d'une résidence de quinze appartements sur un terrain situé à Wépion, à

l'angle de la chaussée de Dinant n° 924 et de la rue Dacht, et cadastré section C, 5^{ème} division, n° 497b;

Vu la demande introduite simultanément par la même requérante tendant à la suspension de l'exécution de l'acte précité;

Vu la requête introduite le 14 avril 2006 par laquelle la société anonyme SOCIETE WALLONNE DE PROMOTION IMMOBILIERE, en abrégé "S.W.P.I.", demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 94 du règlement général de procédure et de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu le mémoire en intervention envoyé le 9 juin 2006 par la S.A. S.W.P.I. au Conseil d'Etat et valant requête en intervention dans la procédure en annulation;

Vu l'ordonnance du 22 juin 2006, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 4 juillet 2006 à 10 heures date à laquelle l'affaire a été remise à l'audience publique du 5 juillet 2006 à 10 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me D. POELAERT, avocat, comparaissant pour la requérante, Me G. VANDERMEEREN, avocat, comparaissant loco Me Ph. BOUILLARD pour la première partie adverse, et loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX pour la seconde partie adverse, et Me G. COLLARD, loco F. HAUMONT, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, 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 de la requête se présentent comme suit :

1. Le 17 mai 2005, la S.A. S.W.P.I. sollicite l'autorisation de réaliser des travaux de rénovation et d'extension d'une résidence de quinze appartements répartis sur cinq niveaux (rez-de-chaussée + 4) située à Wépion, chaussée de Dinant, 924, sur un terrain cadastré section C, Namur 5^{ème} division, n° 497b, à l'angle formé par cette chaussée et la rue Dachet.

Le bâtiment existant, une villa de style mosan, présente une superficie au sol d'environ 167 m². L'extension en projet présente une superficie au sol de 500 m².

La demande implique l'abattage d'un tilleul centenaire.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Namur adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 14 mai 1986.

La requérante est propriétaire de l'immeuble situé chaussée de Dinant, 922, lequel se situe à l'arrière de la villa mosane.

2. Une enquête publique est organisée du 23 juin au 7 juillet 2005. Elle suscite neuf lettres de réclamations et une pétition signée par treize personnes.

3. Le 14 juillet 2005, le département de l'environnement et de la propreté publique de la ville de Namur émet un avis défavorable sur la demande si le tilleul centenaire n'est pas sauvegardé.

4. Le 8 août 2005, le service technique de l'urbanisme de la ville de Namur maintient son avis favorable sur la demande, nonobstant les réclamations introduites dans le cadre de l'enquête publique.

5. Le 11 août 2005, la demanderesse de permis est invitée par la ville de Namur à modifier ses plans à la suite de l'avis défavorable du service Incendie.

Le 12 août 2005, le service Incendie de la ville émet un avis favorable conditionnel sur la demande modifiée.

6. Le 16 août 2005, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Namur émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

7. A une date que le dossier ne permet pas de déterminer, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur la demande, "entré(e) au service urbanisme" de la ville le 28 octobre 2005.

8. Le 10 novembre 2005, le service technique de l'urbanisme de la ville de Namur maintient son avis favorable sur la demande, nonobstant l'avis défavorable du fonctionnaire délégué.

9. En sa séance du 15 novembre 2005, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Namur délivre le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué rédigé comme suit :

" Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

Vu l'article 123, 1^o, de la Nouvelle loi communale;

Vu le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que par les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences;

Considérant que la Société Wallonne de Promotion Immobilière, Quai de Meuse, 7 à 5100 Jambes a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 5100 Wépion, angle de la Chaussée de Dinant, 924 et de la rue Dacht, et paraissant cadastré C, n^o 497b, et ayant pour objet la rénovation et l'extension d'une résidence de 15 appartements;

Considérant que la demande complète de permis a été :

- déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 10 juin 2005;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Namur adopté par l'arrêté de l'exécutif régional wallon du 14 mai 1986 paru au Moniteur belge du 18 novembre 1987, 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 la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour les motifs suivants : application de l'art. 330-1^o du CWATUP : construction de bâtiments dont la hauteur est d'au moins 4 niveaux ou 12 mètres sous corniches et dépasse 3 mètres ou plus la moyenne des hauteurs sous corniche des bâtiments situés dans la même rue jusqu'à 50 mètres de part et d'autre de la construction projetée;

application de l'art. 330-2^{ème} du CWATUP : la construction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës.

Considérant que 9 réclamations et une pétition de 13 signatures ont été introduites;

Considérant que les services visés ci-après ont été consultés :

- (services de l'infrastructure); que leur avis sollicité en date du 16 juin 2005 et transmis en date du 26 juillet 2005 est favorable conditionnel;
- (service environnement); que son avis sollicité en date du 16 juin 2005 et transmis en date du 15 juillet 2005 est défavorable;
- (service incendie); que son avis sollicité en date du 16 juin 2005 et transmis en date du 25 juillet 2005 est défavorable; le nouvel avis transmis en date du 12 août 2005 est favorable conditionnel;
- (service du logement); que son avis sollicité en date du 16 juin 2005 et transmis en date du 23 juin 2005 est favorable;
- (groupe d'action pour une meilleure accessibilité aux personnes handicapées); que son avis sollicité en date du 16 juin 2005 et transmis en date du 23 juin 2005 est défavorable;
- (ministère wallon de l'équipement et des transports); que son avis sollicité en date du 16 juin 2005 et transmis en date du 11 juillet 2005 est favorable conditionnel;

Vu son avis préalable favorable conditionnel émis, après enquête publique, sur le projet en sa séance du 16 août 2005;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 22 septembre 2005 en application de l'article 107, § 2, est défavorable; que son avis est libellé et motivé comme suit :

- « Vu que le bien est repris au plan de secteur de NAMUR en zone d'habitat;
Vu que le projet est situé le long d'une voirie régionale;
Vu l'avis favorable du Ministère de l'équipement et des transports émis en date du 5 juillet 2005;
Vu l'avis favorable du Service de prévention incendie émis en date du 12 août 2005;
Considérant que l'enquête publique réalisée du 23 juin 2005 au 7 juillet 2005, conformément à l'article 330 2°, du Code wallon a suscité 9 réclamations ainsi qu'une pétition regroupant 13 signatures s'opposant au projet (repris dans le rapport du Collège des Bourgmestre et Echevins en séance du 16 août 2005) notamment aux motifs suivants :
- augmentation de l'espace bâti par rapport au terrain (diminution de l'espace vert réduit à une construction);
 - ampleur du projet et effet d'écrasement des maisons voisines (encerclage des constructions situées aux numéros de polices 920 et 922);
 - massivité du projet générant une absence de lumière et de soleil;
 - hauteur de construction excessive (corniche du projet est à hauteur du faîte des bâtiments existants);
 - vues plongeantes sur les habitations voisines existantes;
 - étroitesse de la rue Dachet et insécurité liée à la proximité du front bâti prévu;
 - trottoir insuffisant;
 - augmentation et danger pour le trafic de la rue Dachet (passage et arrêt de bus proches des garages projetés);
 - atteinte à l'homogénéité esthétique d'un ensemble paysager et touristique;
 - disparition d'un tilleul remarquable;

Vu le rapport préalable défavorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins en séance du 16 août 2005 répondant aux remarques des réclamants et s'appuyant sur les avis conditionnels du service technique communal, du service de prévention incendie et du collectif accessibilité de Namur;

Vu les lieux;

Considérant que les avis relatifs aux points suivants sont en partie fondés;

- le gabarit de la construction depuis la rue Dacht;
- les vues directes générées sur les espaces privatifs voisins;
- la privation d'ensoleillement et de lumière sur les propriétés immédiates;
- l'augmentation du charroi automobile dans la voirie secondaire (sécurité);
- l'insuffisance d'espace(s) vert(s) sur la parcelle;

Considérant que le projet ne s'intègre pas au cadre bâti existant aux motifs suivants :

- le gabarit proposé rue Dacht (3 niveaux sur rez) s'inscrit en rupture avec les bâtiments existants;
- l'ensemble du projet de par ses dimensions, prévoit une occupation excessive de la parcelle;

Considérant que la situation de l'accès aux garages, certes situé dans une voirie secondaire en forte déclivité, mais à proximité du carrefour, rend dangereuse la sortie des véhicules;

Considérant que, le volume imposant du nouveau bâtiment conjugué avec la suppression presque totale du jardin ôte une partie de l'intérêt de rénover la villa mosane existante et ce malgré le caractère contemporain et la qualité de l'intervention;

Considérant que ce type de villa nécessite, en effet un minimum d'espace vert pour sa mise en valeur;

J'émet un avis défavorable au projet présenté »;

Vu l'avis émis le 10 novembre 2005 par le service technique de l'Urbanisme, lequel maintient son avis favorable émis sur le projet et ce, pour les motifs suivants :

- en ce qui concerne le gabarit depuis la rue Dacht : vu les plans complémentaires fournis par l'architecte Th. Lanotte, figurant une toiture fictive sur le bâtiment proposé, force est de constater que le gabarit rue Dacht est R + 1 + T et non R + 3 + T comme décrit par le Fonctionnaire délégué; en effet les deux niveaux habitables supérieurs étant implantés avec un recul croissant depuis le front de voirie, ils ne seront pas perçus avec l'acuité d'une façade à rue; ils ne seraient pas plus perçus s'ils faisaient partie intégrante d'un volume de combles;
- en ce qui concerne les vues directes générées sur les espaces privatifs voisins, celles-ci sont inexistantes, comme déjà démontré dans la délibération du Collège échevinal du 16 août 2005, et encore étayé par le document fourni par l'architecte Th. Lanotte;
- en ce qui concerne la privation d'ensoleillement et de lumière sur les propriétés immédiates, un autre document complémentaire démontre que, vu l'orientation et par rapport à la situation actuelle (présence d'un mur de clôture et de constructions appartenant à la voisine le long de la limite parcellaire latérale), la perte d'ensoleillement sur la parcelle cadastrée 502c est négligeable; en outre, l'accentuation de l'ombrage porté sur la parcelle voisine ne porte en aucun cas atteinte à l'habitation elle-même; en effet, seuls les garages et annexes situés dans le coin sud-est souffriront d'un peu d'ombre supplémentaire;
- en ce qui concerne l'augmentation du charroi automobile dans la voirie secondaire (sécurité), comme déjà expliqué précédemment, d'une part, le rez-de-chaussée du bâtiment peut accueillir 11 véhicules, ce qui n'est pas énorme, et d'autre part, le charroi de la rue Dacht n'est pas à proprement parler « intense »; étant donné ces paramètres, il semble que la sécurité routière ne soit pas réellement mise en péril;
- en ce qui concerne l'insuffisance d'espaces verts sur la parcelle : il ne faut pas perdre de vue le statut particulier d'une parcelle d'angle (voir, pour exemple, copie du PCA n° 3038 de Jambes figurant au dossier - nota: le PCA ne s'applique

naturellement PAS en l'espèce, il montre les possibilités d'aménagements d'une parcelle de coin, avec, en ce qui concerne les jardins, les conséquences inhérentes au caractère bâtissable à front de 2 voiries);

- en ce qui concerne, pour finir, l'occupation excessive de la parcelle, le volume jugé trop imposant du nouveau bâtiment conjugué à la suppression presque totale du jardin qui ôterait une partie de l'intérêt de rénover la villa mosane existante puisqu'il est estimé par le Fonctionnaire délégué que ce type de villa nécessite en effet un minimum d'espace vert pour sa mise en valeur;
- la volonté de conserver la villa mosane a été imposée par la Ville au promoteur, qui s'y est plié;
- restaurer un immeuble sans en assurer la pérennisation par l'attribution d'un nouveau programme fonctionnel n'a pas ni de sens ni de logique (sic);
- la préservation des villas mosanes doit donc obligatoirement passer par le biais de rénovations et de réaffectations;
- néanmoins, le coût de l'acquisition d'un immeuble de valeur patrimoniale, ainsi que de sa rénovation doivent financièrement pouvoir être compensés par l'adjonction de bâtiments supplémentaires - ce principe a été admis en conférence de presse le 29 juin dernier tant par la presse, que par les Conseillers Communaux présents (tous partis confondus), que par la population - est dès lors étonnant de constater que la logique qui trouve à s'appliquer à La Plante semble être dénuée de pertinence à Wépion;

Vu les plans complémentaires déposés par l'architecte, auteur du projet, auxquels il est fait référence dans l'avis du service technique de l'Urbanisme susvisé;

Considérant que les motifs, fondant l'avis défavorable du Fonctionnaire délégué susvisé, relèvent de l'appréciation du bon aménagement et non du respect de prescriptions légales;

Considérant dès lors qu'il appartient désormais au Collège de statuer sur l'opportunité de suivre ou non l'avis émis par le Fonctionnaire délégué dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme;

Considérant qu'il y a lieu de confirmer l'argumentation développée par le service technique de l'Urbanisme dans son rapport du 10 novembre 2005 susvisé au titre de réponses aux objections défavorables émises par le Fonctionnaire délégué et, sur cette base, de ne pas suivre l'avis émis par le Fonctionnaire délégué;

Considérant qu'il a été répondu aux objections émises durant l'enquête publique par sa décision prise en sa séance du 16 août 2005 susvisée;

Après examen et pondération des éléments ci-dessus développés;

Vu l'article 107 §2 du CWATUP;

DECIDE :

Article 1^{er} - Le permis d'urbanisme sollicité par LA SOCIETE WALLONNE DE PROMOTION IMMOBILIERE est octroyé pour la rénovation et l'extension d'une résidence de 15 appartements.

Le titulaire du permis devra :

- respecter les prescriptions techniques émises dans le rapport n° 6712/05 des services de l'infrastructure en date du 26 juillet 2005 ci-joint;
- respecter les conditions émises par le Ministère wallon de l'équipement et des transports en son avis n° AT9/676F3 767.794 du 7 juillet 2005 ci-joint;

- respecter les conditions émises par le service communal d'incendie dans son rapport du 12 août 2005;
- procéder à la mise en conformité du projet par rapport aux points décelés par le Collectif « Accessibilité de Namur » dans son rapport du 23 juin 2005 ci-joint;
- déterminer, en étroite collaboration avec le D.E.P. (Département de l'Environnement et de la Propreté publique) et avant la mise en œuvre du permis d'urbanisme, l'essence de remplacement du tilleul existant la plus adéquate;
- acquérir trois places de parcage dans un rayon de 400 mètres de l'immeuble concerné et fournir à la Ville la preuve de sa propriété ou à défaut payer la somme de 14.873,01 € (3 X 200.000 FB) représentant le montant de la taxe communale sur l'absence de places de parcage conformément au règlement taxes communales du 22 novembre 2000;

(...)"

15. Cette décision est notifiée à la requérante le 23 janvier 2006;

Considérant que la seconde partie adverse demande sa mise hors de cause;

Considérant que l'acte attaqué a été délivré nonobstant l'avis défavorable émis par le fonctionnaire délégué; que la Région wallonne n'a dès lors pas participé à l'élaboration de l'acte attaqué, de sorte qu'il y a lieu de la mettre hors de cause;

Considérant que, par un mémoire en intervention du 7 juin 2006, valant requête en intervention dans la procédure en annulation, la S.A. S.W.P.I. a demandé à intervenir dans la procédure en annulation; qu'elle n'a cependant pas fourni la preuve de la publication de ses statuts ni de celle de la liste de ses administrateurs malgré la demande expresse de l'auditeur-rapporteur; qu'il y a dès lors lieu de rejeter la requête en intervention;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation des dispositions du CWATUP, principalement l'article 26, de la violation des dispositions de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, particulièrement les articles 1^{er}, 2 et 3 de ladite loi, de l'erreur des motifs de fait et de droit, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir; que, notamment dans une première branche, elle soutient que les considérations de l'acte attaqué en ce qui concerne la privation d'ensoleillement et de lumière sur les propriétés immédiates sont entachées d'une erreur manifeste d'appréciation et ne répondent pas de manière adéquate aux réclamations des riverains émises dans le cadre de l'enquête publique; qu'elle estime qu'un examen concret et raisonnable du dossier aurait en effet dû amener la commune à considérer le préjudice lié à la perte de soleil et de luminosité comme très important eu égard aux caractéristiques pourtant bien visibles de ce dernier; qu'elle produit un reportage photographique et une simulation réalisée par le bureau d'étude PLANECO

qui démontrent, selon elle, que le projet, qui s'étend sur une profondeur extrêmement importante et une hauteur dépassant de plus de deux mètres le mur mitoyen existant, causera une perte d'intimité et d'ensoleillement; qu'elle fait valoir qu'outre la maison d'habitation en tant que telle, la perte de soleil se fera également ressentir au niveau de la terrasse de la requérante, comme elle l'a largement commenté et décrit dans le cadre de l'enquête publique; qu'elle affirme qu'à cet égard, la motivation de l'acte attaqué, qui ne rencontre pas adéquatement la réclamation de la requérante, est totalement insuffisante; que, par ailleurs, elle souligne que "l'autre document complémentaire" auquel se réfère l'acte attaqué n'a pas été porté à la connaissance de la requérante et n'est nullement annexé à celui-ci; qu'elle estime que le vice entachant l'appréciation communale sur cette question rend la motivation formelle corollaire inexistante; qu'elle observe enfin que l'appréciation de l'autorité au sujet de la perte de luminosité et de soleil du projet sur sa propriété constitue l'un des éléments essentiels de la motivation du permis et que, dès lors, c'est de manière tout aussi fondamentale qu'est entachée la régularité de celui-ci;

Considérant que la première partie adverse répond que la lecture de l'acte attaqué permet incontestablement de comprendre les raisons pour lesquelles l'avis du fonctionnaire délégué et les réclamations de la requérante n'ont pas été suivis; qu'elle estime que ces motifs sont adéquats, pertinents et raisonnables; que, plus particulièrement en ce qui concerne la propriété de la requérante, elle soutient que les considérations du permis en ce qui concerne la privation d'ensoleillement et de lumière sur les propriétés immédiates, ne font que s'ajouter à celles émises par le collège des bourgmestre et échevins dans sa délibération du 16 août 2005 à laquelle le permis se réfère; qu'elle rappelle les termes de cet avis :

" Vu l'orientation (arrière plein sud), les habitations ne devraient pas souffrir d'une grave perte d'ensoleillement ni de luminosité du fait de la construction projetée";

qu'elle affirme que pareille motivation est précise et adéquate puisque, si elle ne dénie pas une certaine perte d'ensoleillement ou de luminosité de la propriété de la requérante, elle considère cependant que pareille nuisance est négligeable, eu égard notamment au faible impact sur l'habitation elle-même; qu'elle soutient que le fait que la motivation fasse référence à un document complémentaire est sans incidence dès lors que cette motivation expose ce qu'apporte ce document et qu'elle énonce les raisons qui ont emporté la conviction du collège des bourgmestre et échevins;

Considérant qu'en l'espèce, la requérante a introduit, le 6 juillet 2005, une réclamation dans le cadre de l'enquête publique; qu'elle écrit notamment ce qui suit : "par cet énorme bloc, me voilà emmurée sans lumière et soleil"; qu'en réponse à cette

réclamation, le service technique de l'urbanisme considère, dans son rapport du 8 août 2005, que "Vu l'orientation (arrière plein sud), les habitations ne devraient pas souffrir d'une grave perte d'ensoleillement ni de luminosité du fait de la construction projetée"; que dans son avis favorable du 16 août 2005 sur la demande, le collège des bourgmestre et échevins de Namur considère qu'il y a lieu de confirmer l'argumentation développée par le service technique de l'urbanisme; que la demanderesse de permis a notamment fourni, le 9 novembre 2005, un document relatif à la privation d'ensoleillement et de lumière sur les propriétés immédiates duquel il ressort notamment que les "ombres portées complémentaires" du projet sont inexistantes sur la maison d'habitation de la requérante; que l'acte attaqué précise ce qui suit :

" en ce qui concerne la privation d'ensoleillement et de lumière sur les propriétés immédiates, un autre document complémentaire démontre que, vu l'orientation et par rapport à la situation actuelle (présence d'un mur de clôture et de construction appartenant à la voisine le long de la limite parcellaire latérale), la perte d'ensoleillement sur la parcelle cadastrée 502c est négligeable; en outre, l'accentuation de l'ombrage porté sur la parcelle voisine ne porte en aucun cas atteinte à l'habitation elle-même; en effet, seuls les garage et annexe situés dans le coin sud-est souffriront d'un peu d'ombre supplémentaire";

Considérant que la requérante produit, à l'appui de sa demande de suspension, un rapport d'analyse de la perte d'ensoleillement et de luminosité sur sa propriété; que ce document, réalisé à sa demande en mars 2006 par la S.P.R.L. PLANECO, expose au point "I. INTRODUCTION" ce qui suit :

" (...).

L'analyse présentée ici vise à appréhender la perte d'ensoleillement potentielle créée par le projet sur le terrain du demandeur ainsi que sur son habitation. Elle repose essentiellement sur une série de simulations des ombres portées avant l'implantation de l'immeuble et après sa construction.

Ces simulations «avant-après» ont été réalisées à l'aide d'un outil de dessin 3d adapté à ce type d'étude, pour une latitude de 50,42 Nord et une longitude de 4,43 Est (coordonnées correspondant à la Ville de Charleroi).

Dans cette étude, nous avons distingué les ombres portées d'une part, sur les espaces de cours et jardins de la parcelle concernée et, d'autre part, sur les différentes façades de la maison d'habitation. L'objectif est ainsi d'analyser, à la fois, la perte d'ensoleillement générée par le projet sur les espaces de détente et d'agrément du demandeur, mais aussi les pertes de luminosité dans les différents espaces de vie de l'habitation.

En outre, les simulations ont été réalisées selon différentes heures du jour que nous avons jugées les plus représentatives. Elles ont été ainsi calculées pour 8, 10, 12 et 14 heures. En effet, compte tenu de l'orientation de la parcelle et de l'habitation, c'est essentiellement entre ces heures que les pertes d'ensoleillement sont les plus susceptibles d'apparaître.

Enfin, les simulations ont été déclinées en fonction des quatre saisons de l'année. Pour ces dernières, un jour type a été choisi afin de réaliser des simulations les plus représentatives possibles des situations actuelle et projetée. Les dates reprises pour la saison de printemps, d'été, d'automne et d'hiver sont celles du 15 avril, du 15 juillet, du 15 octobre et du 15 janvier";

Considérant que les conclusions du rapport de la S.P.R.L. PLANECO contredisent les constatations du "document complémentaire" auquel se réfère l'acte attaqué et qui est à la base de l'appréciation de la partie adverse en ce qui concerne la perte d'ensoleillement et de luminosité de la propriété de la requérante; que d'après l'étude de la S.P.R.L. PLANECO, les espaces de cours et jardins, la terrasse mais aussi l'habitation de la requérante subiront une perte d'ensoleillement; que l'étude précise en outre que "la perte de luminosité sera importante pour l'ensemble des pièces de vie de l'habitation compte tenu de la volumétrie assez importante de l'immeuble projeté" et que "cette constatation est valable à toute heure du jour quelque soit la saison"; que ces conclusions vont manifestement à l'encontre du motif de fait de l'acte attaqué selon lequel "l'accentuation de l'ombrage porté sur la parcelle voisine ne porte en aucun cas atteinte à l'habitation elle-même et que seuls les garage et annexe situés dans le coin sud-est souffriront d'un peu d'ombre supplémentaire";

Considérant que l'exactitude et le bien-fondé du contenu du rapport de la S.P.R.L. PLANECO ne sont contestés ni par la partie adverse ni par la demanderesse en intervention dans leurs écrits de procédure; que, partant, le motif de l'acte attaqué relatif à la perte d'ensoleillement et de luminosité est entaché d'une erreur de fait, l'importance de la perte d'ensoleillement et de luminosité - au sujet desquels il n'appartient pas au Conseil d'Etat de se prononcer - étant sans incidence à cet égard;

Considérant, par ailleurs, que le "document complémentaire" auquel se réfère la décision entreprise est postérieur à la première appréciation portée par le service technique de l'urbanisme dans son rapport du 8 août 2005; qu'alors que, dans un premier temps, la partie adverse considérait, à l'instar des conclusions de ce rapport, que "les habitations ne devraient pas souffrir d'une grave perte d'ensoleillement ni de luminosité du fait de la construction projetée", elle estime ensuite, sur la base du document complémentaire, qu'il n'est porté "en aucun cas atteinte à l'habitation elle-même et que seuls les garage et annexe situés dans le coin sud-est souffriront d'un peu d'ombre supplémentaire"; qu'ainsi, la partie adverse qui semblait reconnaître dans un premier temps une certaine perte d'ensoleillement et de luminosité sur les habitations voisines, estime ensuite, sur la base "du document complémentaire" que l'habitation de la requérante ne subit en aucun cas d'ombre supplémentaire; que, d'une part, contrairement à ce que prétend la partie adverse, pareille motivation dénie toute perte

d'ensoleillement et de luminosité de l'habitation de la requérante; que, d'autre part, le fait que la motivation fasse référence au "document complémentaire" est de nature, non pas à ajouter de nouvelles considérations à celles émises par le collège des bourgmestre et échevins dans sa délibération du 16 août 2005, mais bien à établir un changement d'appréciation quant à la perte d'ensoleillement et de luminosité sur la propriété de la requérante;

Considérant que le motif relatif à la perte d'ensoleillement et de luminosité de la propriété de la requérante est un motif déterminant de l'acte attaqué dès lors qu'il appartenait à la partie adverse de répondre, de manière adéquate, à la réclamation introduite à cet égard dans le cadre de l'enquête publique et dès lors qu'elle s'est fondée expressément sur un document complémentaire portant précisément sur les pertes de luminosité et d'ensoleillement;

Considérant, enfin, que le but de la motivation formelle des actes administratifs est, notamment, de permettre aux intéressés d'exercer en toute connaissance de cause les recours que la loi met à leur disposition; que l'autorité administrative viole l'obligation de motivation dès lors qu'elle se réfère, comme en l'espèce, à un "document complémentaire" qu'elle n'identifie même pas et dont l'auteur n'est pas autrement précisé, et dès lors que l'administré n'en a pas connaissance et que, partant, il n'est pas en mesure de vérifier les éléments sur lesquels ce document repose ni la manière dont il a été établi, et qu'il est donc dans l'impossibilité de vérifier l'exactitude d'un motif déterminant de la décision entreprise;

Considérant que le premier moyen, en sa première branche, en ce qu'il dénonce la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et une erreur dans les motifs de fait, est manifestement fondé;

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

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La Région wallonne est mise hors de cause.

Article 2.

La requête en intervention introduite par la société anonyme SOCIETE WALLONNE DE PROMOTION IMMOBILIERE, en abrégé "S.W.P.I.", dans la procédure en annulation est rejetée.

Article 3.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 15 novembre 2005 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Namur à la société anonyme SOCIETE WALLONNE DE PROMOTION IMMOBILIERE (S.W.P.I.) pour la rénovation et l'extension d'une résidence de quinze appartements sur un terrain situé à Wépion, à l'angle de la chaussée de Dinant n° 924 et de la rue Dachet, et cadastré section C, 5^{ème} division, n° 497b.

Article 4.

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

Article 5.

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 requérante en intervention à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le dix-neuf juillet deux mille six par :

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{lle} WIAME,	greffier assumé.

Le Greffier ass.,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

S. GUFFENS.