

**Projet immobilier de la sprl Cypress Red
rue Cavens 18 à Malmedy,**

**Evaluation de l'impact du projet
sur l'ensoleillement des voisins**

Dans le dossier de demande, il n'y a pas d'analyse de l'impact du projet en termes d'ombrage et de perte d'ensoleillement pour les maisons avoisinantes. Le choix urbanistique n'est dès lors pas justifié par des éléments objectifs, probants et dûment vérifiés par l'autorité compétente.

Or, conformément à l'article 66, § 1^{er}, du Livre 1^{er} du Code de l'environnement, la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement doit identifier, décrire et évaluer de manière appropriée les effets directs et indirects, à court, à moyen et à long terme, de l'implantation du projet notamment sur les « *biens matériels et le patrimoine culturel* ».

De plus, comme le demande la Directive 2014/52/UE, pour « *parvenir à une évaluation complète des effets directs et indirects d'un projet sur l'environnement, il convient que l'autorité compétente effectue une analyse en examinant, sur le fond, les informations fournies par le maître d'ouvrage et reçues dans le cadre des consultations, et en étudiant également les informations complémentaires, le cas échéant.* »

De son côté, la « *Circulaire n° 66 relative aux modalités d'application de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 31 octobre 1991 portant exécution du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne* » (Circulaire envoyée à tous les Bourgmestres des Villes et Communes wallonnes le 12 février 1992 par la DGATL de la DGRNE de la Région wallonne ; Pièce n° 40 dans le *Mémoire en réplique* du 23 juin 2015) précise que :

– l'objet principal de la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement « *est de permettre à l'autorité compétente d'évaluer la nécessité de faire procéder à une étude d'incidence* ».

– « *cette étude peut toujours être prescrite si l'autorité estime que les incidences risquent d'être importantes. En cas de doute sur le caractère obligatoire, c'est cette dernière règle qui sera adoptée* ». Dans le cas présent, l'autorité ne l'a pas appliquée ...

Enfin, dans la décision du retrait de permis du 18 juin 2015, une nouvelle étude d'ensoleillement était demandée ...

● **Rétroactes**

Dans le projet immobilier précédent (12 appartements), le demandeur avait réalisé une étude d'ensoleillement (Pièce 15 dans le *Mémoire en réplique* du 23 juin 2015). Mais, cette étude comportait de très nombreuses erreurs, qui avaient été soulignées dans le recours en Conseil d'Etat (cf. *Mémoire en réplique* du 23 juin 2015). Par exemple :

- une erreur d'angle dans la localisation de l'habitation existante et de l'immeuble projeté par rapport à l'axe Nord-Sud, erreur confirmée par M. Michaël Guebel, géomètre-expert assermenté (Pièce n° 41 dans le *Mémoire en réplique* du 23 juin 2015).

- d'importantes erreurs dans les données astronomiques de base, confirmées par les données scientifiquement fiables de la N.O.A.A., de l'U.S.N.O., de SET et de l'O.R.B. (Pièce 42 dans le *Mémoire en réplique* du 23 juin 2015). Ces données astronomiques erronées avaient pour conséquence d'accroître l'impact - soit l'ombre portée - de la maison existante sur la maison voisine et son annexe. Elles biaisaient ainsi très fortement la réalité et discréditaient les conclusions de cette étude d'ombrage.

Face à ces nombreuses erreurs, et au recours introduit en Conseil d'Etat, la Ville de Malmedy a, le 18 juin 2015, retiré le permis qu'elle avait octroyé le 18 décembre 2014 à la sprl CYPRESS RED et a demandé une nouvelle étude d'ensoleillement pour tout nouveau projet au n° 18 rue Cavens.

● **Impact du projet et jurisprudence**

Il ressort de la jurisprudence du Conseil d'Etat que l'autorité administrative doit « *apprécier la demande de permis en fonction des exigences du bon aménagement des lieux* ». (C.E., 20 février 2012, n° 218.135, Coulon.). L'impact du projet remanié de *Cypress* sur la luminosité et l'ensoleillement de la propriété voisine aurait donc du être évalué pour permettre à l'autorité administrative d'apprécier correctement la demande de permis. Ce problème n'est pas abordé dans la notice. Le demandeur commet ainsi une erreur « stratégique » manifeste, car en ne tenant pas compte de la jurisprudence du Conseil d'Etat, il risque se voir son permis annulé ... Dans de nombreux arrêts, ce Conseil a en effet annulé des permis à cause de l'impact du projet sur l'ensoleillement de la propriété voisine ; impact minimisé à tort par l'autorité et entaché, de ce fait, d'une erreur manifeste d'appréciation. Par exemple :

- Le Conseil d'Etat, dans son arrêt n° 161.377 du 19 juillet 2006, annule le permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Namur pour la rénovation et l'extension d'une résidence de quinze appartements sur un terrain situé à Wépion. La requérante soutenait 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. »

- Le Conseil d'Etat, dans son arrêt n° 211.789 du 3 mars 2011 annule aussi le permis d'urbanisme accordé par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Nivelles pour la construction d'une extension à l'habitation, sur un bien situé à Nivelles, à cause de l'impact du projet sur l'ensoleillement de la propriété du requérant.

- Le Conseil d'Etat, dans son arrêt n° 227.597 du 28 mai 2014 suspend l'exécution du permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un ensemble de seize logements, parce que : *« les préjudices invoqués et liés à la perte d'ensoleillement, de luminosité et de quiétude, dans le chef de certains des requérants, sont la conséquence directe tant du gabarit autorisé pour les blocs A et B, que de la hauteur prévue pour les murs de clôture; qu'il résulte en effet des plans annexés au permis et du reportage photographique que ces éléments auront pour effet, compte tenu de l'orientation des habitations voisines, de priver celles-ci de luminosité dans une proportion excessive au regard des charges normales qui pèsent sur le voisinage, dans une zone constructible; que ces préjudices doivent être tenus pour établis; qu'ils peuvent également être considérés comme graves et difficilement réparables ».*

- Le Conseil d'Etat a également relevé : *« qu'au vu des plans joints en annexe de la demande de permis et des photographies annexées au rapport de l'architecte provinciale, il y a lieu de constater que l'annexe créée augmentera de 3 mètres la hauteur du bâtiment existant, faisant passer celle-ci de 3,50 mètres à 6,50 mètres, sur une longueur de 4 mètres, que la nouvelle construction est orientée au sud et que l'ombre portée s'étendra sur le jardin du requérant, large de 7,20 mètres et long de 8 mètres, et sur l'arrière de sa maison, privant d'ensoleillement une grande partie de la surface du jardin pendant la plus grande partie de la journée; qu'au vu de ces éléments la partie adverse n'a pu qualifier de très partielle la perte d'ensoleillement subie par le requérant sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation »* (C.E., 26 novembre 2002, HERMESSE, n° 112.890).

- Dans son arrêt n° 218.135 du 20 février 2012, le Conseil d'Etat a annulé le permis d'urbanisme délivré par le collège des Bourgmestre et Echevins de la ville de Braine l'Alleud parce que : *« les droits que tiendrait le bénéficiaire d'un permis d'urbanisme de l'application des règles du Code civil ne dispensent pas l'autorité administrative d'apprécier la demande de permis en fonction des exigences du bon aménagement des lieux; (...) la partie adverse devait motiver en quoi*

le projet constitue un bon aménagement des lieux, non seulement du point de vue des demandeurs de permis mais aussi du point de vue des voisins, et ce d'autant plus lorsque ceux-ci ont introduit une réclamation ; le permis est muet quant au gabarit de l'extension jugée excessive et à la perte de luminosité qui en découlerait pour les réclameurs; tant formellement que sur le fond, la motivation de permis aurait dû contenir une justification à cet égard; qu'à défaut d'une telle justification, la motivation du permis n'est pas suffisante; qu'en ce qu'il est pris de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de la violation du principe de bonne administration ».

Par ailleurs, la perte d'ensoleillement induite par le projet constitue aussi un trouble anormal de voisinage, comme le rappellent plusieurs jugements. Par exemple :

- la diminution considérable de la luminosité résultant de la construction d'un hangar et de la présence d'un haut mur à 2,70 m de la maison voisine (Civ. Arlon, 11 janvier 1972, J.L. 1972-1973, p. 190) ;
- la diminution d'ensoleillement due à la construction d'un immeuble voisin (Bruxelles (6ème ch.), 2 juin 1982, R.W., 1984-1985, col. 1513).

● **Impact du projet sur la luminosité et l'ensoleillement de la propriété voisine**

Du point de vue de l'ensoleillement, le dossier photographique (Pièce n° 41 dans le *Mémoire en réplique* du 23 juin 2015) apporte la preuve qu'il faut distinguer l'ombre portée au sol de celle portée au niveau du capteur solaire. Ces photos montrent bien que, si l'annexe et le pignon de M. Jacques Arimont peuvent être partiellement à l'ombre, le capteur, en revanche, peut être en plein soleil, et cela au moins depuis le 13 février, comme le prouve la photo ci-dessous extraite de ce dossier. L'étude de l'ingénieur physicien (service de Physique de l'ULg), avait abouti aux mêmes conclusions (cf. **Annexe 3** et Pièce n° 32 dans le *Mémoire en réplique* du 23 juin 2015, **Annexe 5**).



3 février 2015 à 15h (heure locale) : **vue sur la maison, l'annexe et le capteur solaire de M. Jacques Arimont.**

L'annexe est en partie à l'ombre, mais le capteur est en plein soleil. A l'avant (Ouest), l'ombre est celle du volume principal du 18 rue Cavens ; à l'arrière l'ombre est celle du volume secondaire.



24 septembre 2015, 15h (heure locale): vue sur la maison, l'annexe et le capteur solaire de M. Jacques Arimont : l'annexe n'est encore à l'ombre et le capteur est en plein soleil. A l'avant (Ouest), l'ombre est celle du volume principal du 18 rue Cavens ; à l'arrière l'ombre est celle du volume secondaire.

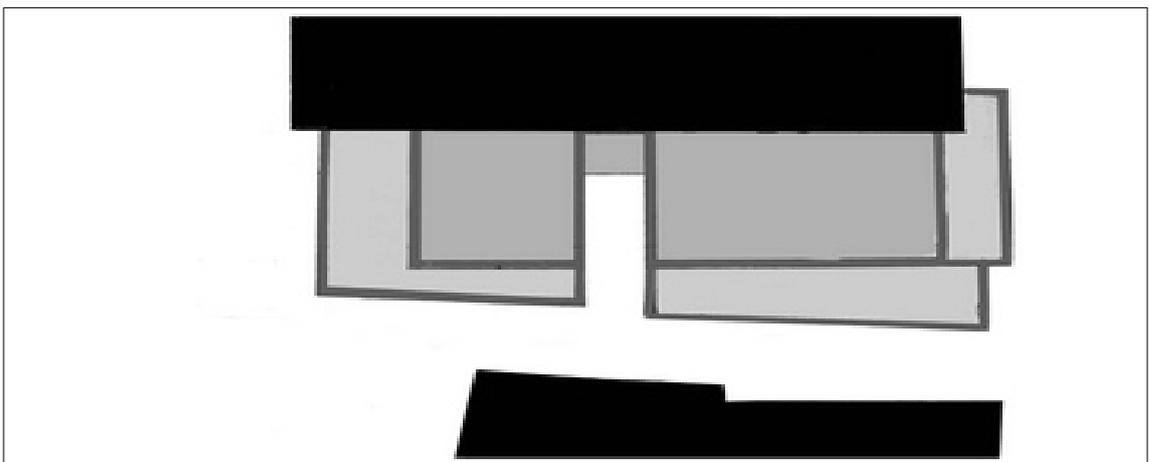


Course du soleil. 24 septembre 2015, à 15h00 : en rouge et jaune, position du soleil (hauteur : 35.46° , azimuth : 208.66°). Données sur la position du soleil fournies par le logiciel *SunEarthTools.com*.

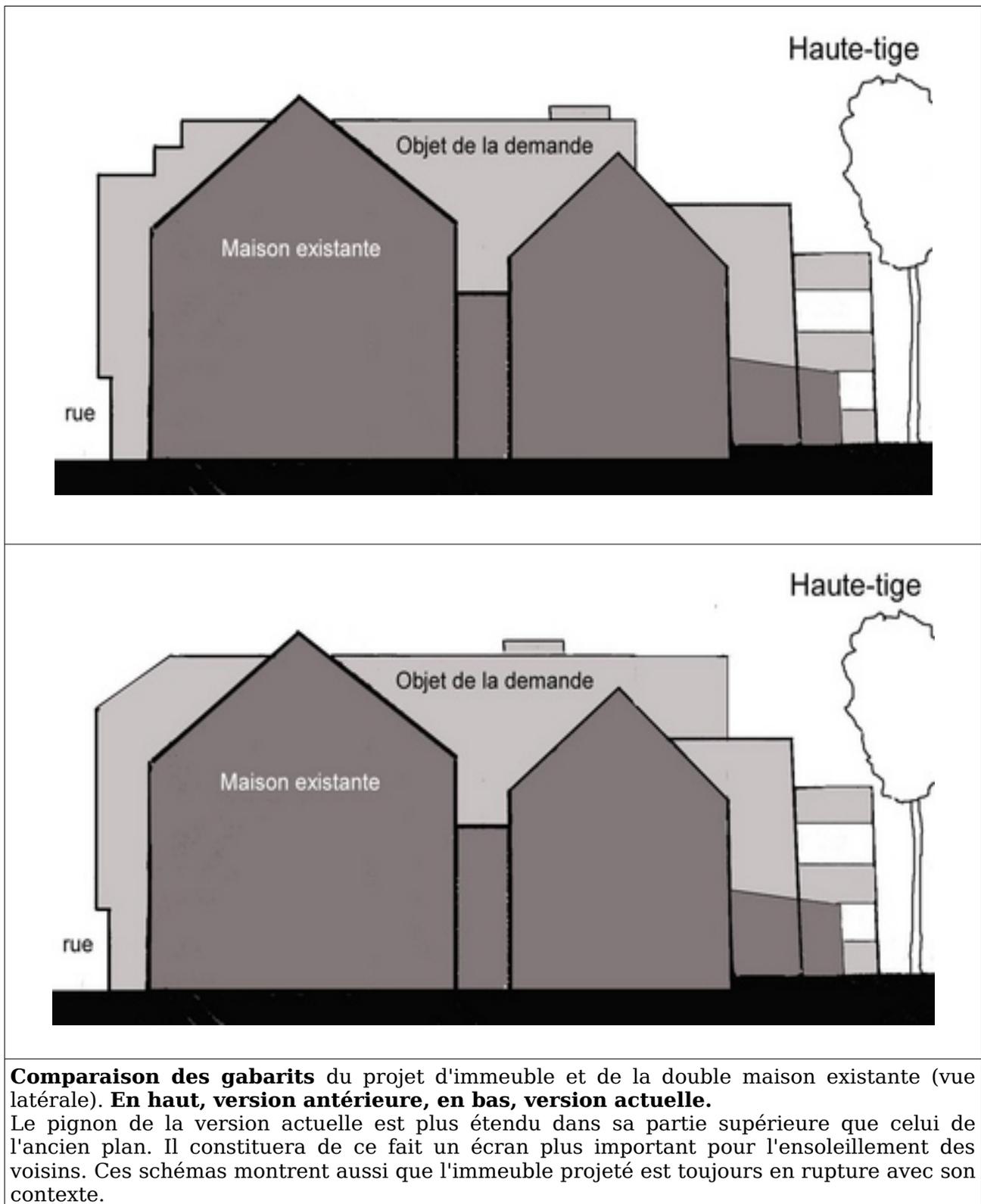


24 septembre 2015, 16h (heure locale): vue sur la maison, l'annexe et le capteur solaire de M. Jacques Arimont.

La perte d'ensoleillement direct tient autant à la hauteur et à la longueur de l'immeuble projeté qu'à l'absence de recul par rapport à l'habitation de Mr et Mme Arimont-Therer. La figure ci-dessous montre bien que cet immeuble sera beaucoup plus près de leur habitation que la double maison du n°18. L'écran qu'il représente est de ce fait beaucoup plus important.



En noir : les surfaces occupées par les bâtiments existants (en haut : n°18, en bas : maison Arimont-Therer. En gris, plus une grande part de la surface noire du haut : surface du projet immobilier Cypress, soit 303 m². NB : l'espace entre l'avant et l'arrière de l'immeuble est en grande partie occupé par ce qui est (apparemment) un escalier déservant les étages.



Comparaison des gabarits du projet d'immeuble et de la double maison existante (vue latérale). **En haut, version antérieure, en bas, version actuelle.**

Le pignon de la version actuelle est plus étendu dans sa partie supérieure que celui de l'ancien plan. Il constituera de ce fait un écran plus important pour l'ensoleillement des voisins. Ces schémas montrent aussi que l'immeuble projeté est toujours en rupture avec son contexte.

A notre demande, l'estimation de l'énergie solaire reçue par le capteur a été réalisée par l'ingénieur physicien précité (Pièce n° 32 dans le *Mémoire en réplique* du 23 juin 2015). Elle s'élève, en moyenne, à 1535 kWh/an, quand aucun bâtiment ne fait obstacle aux rayons lumineux. Si des ardoises photovoltaïques couvraient le reste de ce toit, elles recevraient 9530 kWh/an, toujours en l'absence d'obstacle. La présence d'une maison en pans-de bois, au n° 18 de la même rue, diminue peu l'énergie reçue par le capteur solaire

(environ 10%).

En revanche, la construction d'un nouvel immeuble, plus imposant et beaucoup plus proche du n° 24, entraînerait une perte d'énergie beaucoup plus importante et difficilement réparable. Les fenêtres du pignon de cette maison bioclimatique et écobiologique (cf. **Annexe 6**) seraient, quant à elles, privées d'un ensoleillement direct.

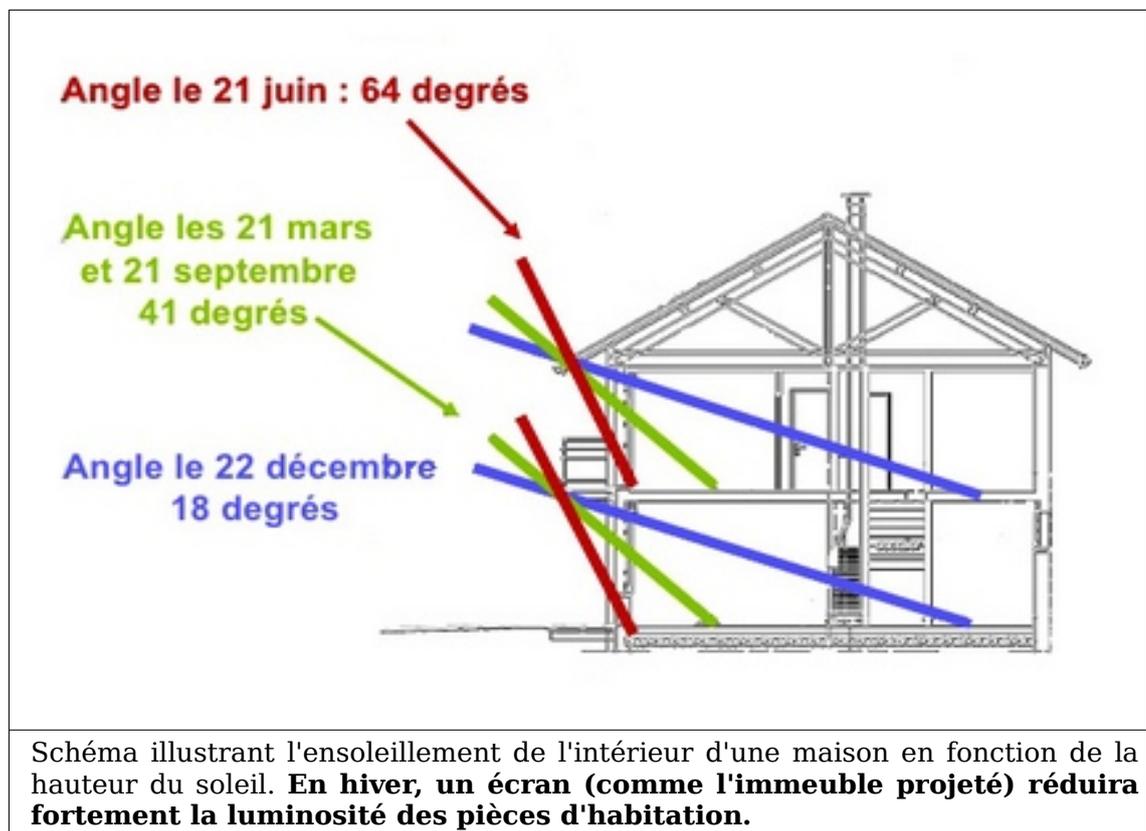
Le promoteur devait fournir une étude d'ensoleillement (demande de la DGO4). Dans son dossier, il n'y en a pas ... Et, celle-ci doit être correcte et complète. L'Echevin de l'urbanisme de Malmedy, le Dr. Philippe Royaux nous l'a confirmé dans son courriel du 15 décembre 2015 : « *Pour notre part, nous souhaitons évidemment que celle-ci soit correctement menée, sur base des méthodes scientifiques reconnues par les professionnels et en fonction des données astronomiques de référence* » (cf. **Annexe 4**)

Le Centre Scientifique et Technique de la Construction (CSTC) possède un simulateur (soleil mécanique) permettant le déplacement d'une source lumineuse simulant le déplacement du soleil autour d'une maquette et, ainsi, de visualiser les éclaircissements et les ombrages sur ce modèle réduit. Le CSTC est en mesure de réaliser ce genre d'étude.

Pour être fiable, cette étude doit se baser sur des données astronomiques (hauteur et azimuth du soleil) fournies par des institutions scientifiques reconnues, comme l'*Observatoire Royal de Belgique* (O.R.B.), l'*U.S. Naval Observatory* (U.S.N.O.), ou la *National Oceanic and Atmospheric Administration* (N.O.A.A.), et dont la source est précisée. L'Echevin de l'urbanisme de Malmedy, précité, en est bien conscient (cf. **Annexe 4**)

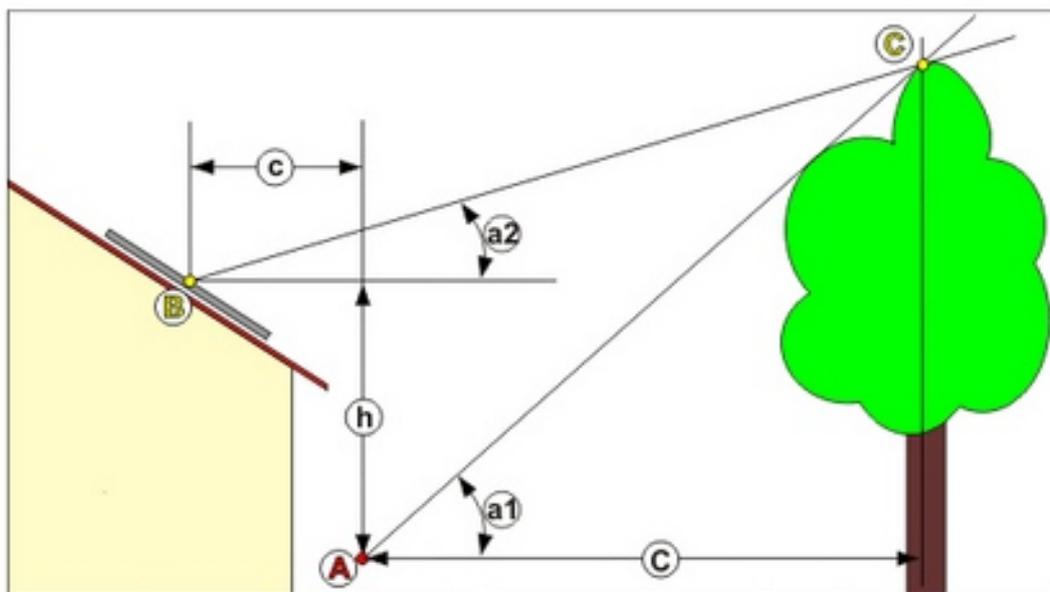
Pour être exhaustive, cette étude doit aussi :

- évaluer la perte de luminosité des pièces de l'habitation de Jacques Arimont, en particulier en période hivernale (le CSTC peut effectuer ce genre de mesure sur une maquette du projet), et l'acroissement de la consommation électrique qui en résulte ;



- calculer la perte d'énergie thermique de l'habitation de Jacques Arimont résultant de la mise à l'ombre de son pignon. Ce dernier est en effet recouvert d'ardoises qui, exposées au soleil, se réchauffent et transmettent une part de leur énergie au mur sous-jacent. Sans oublier la mise à l'ombre des doubles vitrages de ce pignon et de l'annexe, qui jouent le rôle de capteur

- évaluer la perte de rendement du capteur liée aux plantations (haute-tiges). Le projet prévoit en effet des plantations « *composées d'essences régionales* » (Annexe 06 du dossier 262.TD Jean Hubert Cavens des architectes Crahay & Jamaigne, datée du 17/02/2016). Jusqu'à preuve du contraire, même les feuillus indigènes ne perdent pas leurs feuilles en été. Ces hautes tiges vont, en se développant, accroître en matinée la mise à l'ombre du capteur solaire voisin (cf. schéma ci-dessous). Cette perte n'a pas été prise en considération par l'auteur du projet.



En fonction de leur emplacement, de leur hauteur et de la largeur de leur couronne, les arbres peuvent aussi réduire le rendement des panneaux solaires.

En conclusion, l'absence d'étude d'ensoleillement ne permet pas d'évaluer correctement tous les impacts du projet sur son environnement. Cette perte d'ensoleillement et de luminosité, qui résultera du projet Cypress, constituera pour la qualité de vie de ses voisins et pour leur économie d'énergie, un « préjudice grave et difficilement réparable » (cf. la jurisprudence du Conseil d'Etat).

Le Conseil d'Etat est également sensible à l'égalité de traitement des dossiers d'urbanisme (point abordé dans le volet D de ce dossier) et, en matière d'impact sur l'ensoleillement des propriétés voisines, des erreurs d'appréciation de l'autorité.

Quant au Code civil, il précise dans son article 1382 : « *Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par duquel il est arrivé, à le réparer* ». Le promoteur Cypress risque fort, s'il construit son immeuble, tel qu'il le prévoit, à devoir dédommager les voisins pour la mise à l'ombre de leur logement et de leurs panneaux solaires.

Dans son article 1386, ce Code ajoute : « *Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence* ». Dans ce cas de figure, la responsabilité de la Ville de Malmedy pourrait, elle aussi, être engagée.

Par ailleurs, il résulte de la jurisprudence du Conseil d'Etat, que l'autorité administrative doit procéder à un examen des normes du

droit civil :

« Le fait qu'un permis d'urbanisme est délivré sous réserve des droits civils des tiers, ne dispense aucunement l'autorité qui délivre ce permis d'effectuer un examen au moins sommaire de la conformité des projets aux normes de droit civil; qu'il y va en effet de la protection élémentaire des droits des administrés sur leur territoire ;

Considérant, plus fondamentalement, que les droits que tiendrait le bénéficiaire d'un permis d'urbanisme de l'application des règles du Code civil ne dispensent pas l'autorité administrative d'apprécier la demande de permis en fonction des exigences du bon aménagement des lieux ». (C.E., 20 février 2012, n° 218.135, Coulon.)

En ce qui concerne la **non conformité du projet aux normes du Code civil**, il faut signaler la présence (au rez-de-chaussée) de deux fenêtres sur le pignon (côté J. Arimont). Ces fenêtres sont oscillantes et situées à moins de 190 cm de la limite de propriété . **L'article 678 du Code civil** n'autorise pas *« des vues droites ou fenêtres d'aspect (...) sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix neuf décimètres (...) de distance entre le mur où on les pratique et le dit héritage. »*. D'autres fenêtres

Dans ces conditions, le permis ne peut donc pas être accordé.