

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 253.611 du 29 avril 2022

A. 226.651/XIII-8508

En cause : **la société privée à responsabilité limitée
SOCIETE CONSEIL DE MARIO « SOCODEM »**,
ayant élu domicile chez
M^{es} Jean-Pierre VERGAUWE, avocat,
avenue Louise 380
1050 Bruxelles,

contre :

la commune de Braine-l'Alleud,
ayant élu domicile chez
M^{es} Benoît HAVET et
Romain VINCENT, avocats,
rue de Bruxelles 51
1400 Nivelles,

Partie intervenante :

BULTYNCK Laurence,
ayant élu domicile chez
M^{es} Matthieu GUIOT et
Donatien BOUILLIEZ, avocats,
chaussée de Louvain 431-F
1380 Lasne.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite par la voie électronique le 12 novembre 2018, la société privée à responsabilité limitée (SPRL) Socodem demande l'annulation de la décision du collège communal de Braine-l'Alleud du 9 août 2018 octroyant un permis d'urbanisme à Pedro Da Guia et Laurence Bultynck, ayant pour objet l'ajout d'une annexe à une maison unifamiliale sise rue de Hal, 60 à Ophain-Bois-Seigneur-Isaac.

II. Procédure

2. Par une requête introduite par la voie électronique le 14 janvier 2019, Laurence Bultynck a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 29 janvier 2019.

Le dossier administratif a été déposé.

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

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 aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 30 décembre 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 10 février 2022.

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

M^e Benoît Cambier, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Sophie Ozcan, *loco* M^{es} Benoît Havet et Romain Vincent, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Donatien Bouilliez, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Isabelle Leysen, premier auditeur chef de section, a été entendue 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 utiles à l'examen de la cause

3. Dans le courant du mois de mai 2014, Pedro Da Guia et Laurence Bultynck introduisent une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la

construction d'une annexe sur deux niveaux dans le prolongement de la façade arrière de leur maison d'habitation située à Ophain-Bois-Seigneur-Isaac, rue de Hal 60 et cadastrée 6^{ème} division, section B, numéro 67W.

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Nivelles, adopté par arrêté royal du 1^{er} décembre 1981. Il se situe par ailleurs en zone de village d'Ophain-Bois-Seigneur-Isaac au schéma de développement communal (SDC) de Braine-l'Alleud, adopté par une délibération du conseil communal du 27 février 2012.

La société requérante est propriétaire de l'immeuble voisin situé rue de Hal, 58 dans lequel se trouvent deux bureaux au rez-de-chaussée et un appartement privatif sous forme de duplex aux étages. Un mur mitoyen sépare les propriétés des parties.

Le 3 novembre 2014, le collège communal de Braine-l'Alleud délivre le permis d'urbanisme sollicité.

4. Redoutant une perte d'ensoleillement, de luminosité et de vue depuis sa propriété, la société requérante introduit le 5 mars 2015 un recours en annulation et une demande de suspension contre ce permis.

L'arrêt n° 231.969 du 16 juillet 2015 rejette la demande de suspension.

Le 11 juillet 2016, le collège communal de Braine-l'Alleud retire le permis susvisé. L'arrêt n° 237.196 du 26 janvier 2017 décide qu'il n'y a plus lieu de statuer.

5. Entre-temps, le 2 septembre 2015, le collège communal délivre un permis d'urbanisme ayant pour objet le changement des châssis en façade avant et la démolition-reconstruction du mur mitoyen, du côté du n° 58, en façade arrière.

Il n'est pas contesté que ce permis a été mis en œuvre à une date indéterminée, mais uniquement pour les travaux autorisés en façade avant.

6. Le 23 mai 2018, Pedro Da Guia et Laurence Bultynck introduisent une demande de permis d'urbanisme ayant le même objet que celle déposée en mai 2014, mais modifiée. Le projet prévoit la réalisation d'un décrochage sur une partie du premier étage de l'annexe, du côté du n° 58, en façade arrière.

Le 8 juin 2018, le collège communal notifie à la partie intervenante et son époux, le caractère incomplet du dossier de demande et leur transmet un relevé des pièces manquantes. Le 28 juin 2018, il accuse réception du dossier complet de la demande.

7. Le 25 juillet 2018, la cellule Mines de la direction des Risques industriels, géologiques et miniers du département de l'Environnement et de l'Eau émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

Le 26 juillet 2018, la direction des Routes du Brabant wallon du département du Réseau du Hainaut et du Brabant wallon émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

8. Le 9 août 2018, la partie adverse octroie le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué motivé notamment comme il suit :

« Cadre bâti et paysager :

[...]

Considérant que la notice d'évaluation des incidences de la demande comprend une étude ensoleillement réalisée à quatre moments clés de l'année; que cette étude décrit correctement la méthodologie utilisée et renseigne, de manière claire l'impact de la construction sur les bâtiments voisins de gauche et de droite;

Considérant qu'après analyse de cette étude, l'autorité communale valide la méthodologie utilisée laquelle tient compte des moyennes d'ensoleillement mesurées par l'IRM sur une période de 10 ans; que cette méthodologie apparaît pertinente pour appréhender globalement la problématique d'ensoleillement; que les éléments de cette étude ne paraissent pas devoir être remis en cause;

Considérant que la luminosité dans un immeuble est non seulement liée à son ensoleillement direct, mais également à la lumière diffuse; qu'ainsi, une perte d'ensoleillement direct sur une fenêtre autorise néanmoins une certaine luminosité dans la pièce concernée;

Considérant que l'impact sur le voisin de gauche (n° 62) est limité, voire insignifiant; que le projet est donc compatible avec cet immeuble;

Considérant que l'impact sur le voisin de droite (n° 58) est plus important; que le projet a été revu à la baisse (décrochement) afin de rencontrer au mieux cette problématique; que cette configuration a réduit l'impact sur le bâtiment voisin, mais ne l'a pas supprimé; qu'en effet, il peut encore être constaté que le projet engendre une perte significative de la durée d'ensoleillement direct sur la porte-fenêtre du rez-de-chaussée et la fenêtre du premier étage;

Considérant que l'impact le plus important se situe au niveau de la porte-fenêtre du rez-de-chaussée; qu'il peut être considéré que cet impact engendre une perte d'ensoleillement pondérée en fonction des moyennes d'ensoleillement relevées par l'IRM d'une durée variant de 29 minutes (le 21.12) à 49 minutes (le 21.9); qu'au 21 juin, l'impact est toutefois nul;

Considérant que l'impact sur la porte du 1^{er} étage est limité à la seule période hivernale, en matinée et sur une courte durée;

Considérant que l'impact sur la fenêtre du 1^{er} étage est limité à la période hivernale (en matinée et sur une durée relativement faible) et au 21.03 sur une durée très faible (quelques minutes);

Considérant que le rez-de-chaussée de l'immeuble (n° 58) est affecté à des bureaux d'une agence immobilière et le solde du bâtiment à une fonction résidentielle;

Considérant que les baies du logement, situées au 2^e étage, ne sont pas impactées;

Considérant, à la lumière de l'ensemble des éléments précités, des besoins des demandeurs et du contexte bâti existant de référence (en l'espèce caractérisé par une séquence d'habitations mitoyennes), il peut être considéré que la perte d'ensoleillement induit par le projet est, certes, non négligeable, mais néanmoins acceptable et non disproportionnée dans ce contexte précis;

Considérant que le collège communal valide donc les conclusions de l'auteur du projet et considère donc l'aménagement projeté comme étant compatible sur ce point avec le bâtiment voisin n° 58;

Vu la problématique d'effet d'écrasement soulevé par le voisin du n° 58 à l'occasion du précédent projet; que cette problématique est étudiée de manière complète et pertinente à travers la notice d'évaluation des incidences;

Vu le contexte bâti existant, lequel est bien connu de l'autorité communale qui a notamment pu l'appréhender au travers du dossier de demande;

Considérant notamment que la situation existante comprend un mur de clôture séparatif, lequel a fait l'objet d'un permis d'urbanisme définitif délivré en date du 02.09.2015 (dossier n° 2015/MI116) où la hauteur de celui-ci atteint les 2,90 m, entre les deux fonds (n° 58 et n° 60) sur une longueur de 5,5m;

Vu la configuration (implantation et gabarit) de l'immeuble n° 56, voisin direct du n° 58;

Vu la configuration de l'immeuble n° 58;

Considérant que les fenêtres du deuxième étage du n° 58 s'ouvrent au-dessus du volume projeté de sorte que les vues depuis ces baies ne sont pas impactées de manière significative;

Considérant qu'en ce qui concerne le rez-de-chaussée, celui-ci conserve les vues organisées vers son jardin et au-delà vers les fonds de jardins des habitations situées au niveau de l'îlot entre la rue de Hennuyères et la rue du Ry Ternel; que la terrasse bénéficie de l'effet du décrochement opéré qui vient diminuer l'effet d'écrasement, alors qu'un mur de séparation d'une hauteur approximative de 3 m est déjà autorisé sur une longueur de 5,5 m; qu'ainsi configuré et compte tenu du bâti existant et des besoins des demandeurs, l'effet d'écrasement depuis la terrasse qui pourrait encore être perçu par le voisin peut être considéré comme étant acceptable et non disproportionné dans le contexte d'une séquence mitoyenne où l'on rencontre régulièrement des annexes à l'arrière des bâtiments principaux;

Considérant qu'en ce qui concerne la vue depuis les baies du 1^{er} étage, celle-ci est organisée vers les fonds de jardins des immeubles de l'îlot entre la rue d'Hennuyères et la rue du Ry Ternel et, dans une moindre mesure vers le vallon et limitée par la présence de bâtiments et d'arbres; que si l'angle de vue sera

nécessairement réduit du côté gauche, le voisin conservera une vue significative vers les éléments précités du paysage; que le Collège communal valide les conclusions de l'auteur du projet contenues dans la notice d'évaluation des incidences sur ce point; que cette situation (perte de vue limitée et non disproportionnée) peut être tolérée dans un contexte de séquence d'habitation moyenne;

Considérant, par conséquent, qu'il peut être considéré que le projet a évolué favorablement sur cette problématique grâce au décrochement organisé, lequel est de nature à réduire l'effet d'écrasement et la perte de vue dans un rapport acceptable compte tenu du contexte bâti et non bâti existant et projeté;

Considérant que cette version du programme des demandeurs est compatible avec le voisinage et le critère du bon aménagement des lieux; qu'il rencontre les besoins sociaux des demandeurs liés à l'augmentation de la cellule familiale tout en préservant le voisinage d'impacts négatifs disproportionnés compte tenu du contexte d'implantation ».

Le 11 septembre 2018, cette décision est notifiée aux demandeurs de permis. Il n'est pas contesté que la société requérante en a pris connaissance le 17 octobre 2018.

IV. Moyen unique

IV.1. Thèse de la partie requérante

9. La requérante prend un moyen unique de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles D.64 et D.68 du livre I^{er} du Code de l'environnement, des principes de bonne administration, de minutie et de motivation interne des actes administratifs, de l'appréciation inexacte des faits, des contradiction et défauts dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et l'excès de pouvoir.

Elle fait grief à l'acte attaqué de se fonder sur une demande de permis d'urbanisme comprenant une notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement incomplète et inexacte.

10. Dans une branche, la première du moyen, elle précise qu'elle ne conteste pas que le permis attaqué s'inscrit dans un contexte administratif bien connu de l'autorité. Elle estime cependant que, dès lors qu'il fait suite à une précédente décision d'octroi de permis retirée à la suite d'un recours dans lequel elle attirait déjà l'attention de l'autorité sur sa propre situation et l'impact du projet sur son immeuble en termes d'ensoleillement et de luminosité, il appartenait à l'autorité d'examiner cet impact, en le comparant au premier projet, ce qu'elle n'a pas fait en l'espèce.

Elle fait valoir que l'étude d'ensoleillement reprise dans la notice d'évaluation des incidences est incomplète et trompeuse, qu'elle n'a pas permis à l'autorité de se prononcer en toute connaissance de cause et que la position de celle-ci aurait pu être différente si elle avait été pleinement informée de la situation sur la base d'une étude complète et exacte.

11. Elle observe que l'étude s'appuie sur des analyses statistiques de durée d'ensoleillement quotidien effectuées à Uccle et non à Braine-l'Alleud et qu'elle procède à un examen des différentes situations théoriques et projetées à partir de 13 heures, alors qu'il ressort de l'étude d'ensoleillement qu'elle dépose que le projet aura un impact sur sa propriété dès 10 heures et qu'il la privera d'ensoleillement pendant trois heures supplémentaires durant une bonne partie de la matinée. Elle précise ce qui suit :

- à l'équinoxe de printemps, le projet a un impact sur la situation de son immeuble dès 10 heures du matin, et ce, sur les ouvertures du premier étage et, dès 10 heures 30, il a un impact sur la baie située au rez-de-chaussée;
- au solstice d'été, le projet a un impact sur la baie du rez-de-chaussée, dès 11 heures 45;
- à l'équinoxe d'automne, on peut identifier une perte d'ensoleillement dès 10 heures 15;
- au solstice d'hiver, en l'absence du projet litigieux, la fenêtre du premier étage de son immeuble bénéficie d'un ensoleillement dès 10 heures 15, ce qui n'est plus le cas en présence du projet.

12. Elle considère que le raisonnement présenté par le demandeur du projet et validé par l'autorité est ainsi biaisé et que, si l'autorité estime que l'impact du projet en termes d'ensoleillement est non négligeable mais néanmoins acceptable et non disproportionné, c'est après avoir considéré qu'il n'y avait qu'une perte d'ensoleillement pondérée en fonction des moyennes d'ensoleillement relevées par l'institut royal de météorologie (IRM) d'une durée variant de 29 minutes à 49 minutes mais ce, sur la base d'une analyse effectuée à partir de 13 heures.

Par ailleurs, elle reproche à l'étude d'ensoleillement des demandeurs de ne pas être cohérente avec les autres éléments du dossier, dès lors que les représentations en 3 D qu'elle contient se fondent sur le postulat que les corniches des immeubles sont alignées, ce qui a indéniablement une incidence sur les modélisations informatiques, alors que les plans annexés à la demande indiquent une

hauteur sous corniche du projet de 6,60 mètres, qu'outre les 15 centimètres de dénivelé du terrain, il y aura donc une différence de niveau de 0,75 mètres entre son immeuble et l'annexe en projet et que cette différence de niveau ne s'identifie pas dans l'étude d'ensoleillement, ce qui falsifie les résultats.

Elle ajoute que la notice d'évaluation fait référence à un contexte bâti qui laisse penser que les maisons voisines comportent des annexes sur deux niveaux, alors que les annexes déjà construites n'en comportent qu'un et que la référence, dans la motivation de l'acte attaqué, au contexte de séquence d'habitation mitoyenne n'est dès lors pas pertinent.

IV.2. Thèse de la partie adverse

13. Sur la première branche, la partie adverse répond que le projet initial a été modifié, précisément parce que les bénéficiaires de l'acte attaqué ont pris en compte la question de l'ensoleillement et de la luminosité soulevée lors de la précédente procédure et qu'ils ont ainsi réduit le premier étage de l'annexe litigieuse.

14. Elle expose que, pour analyser l'impact du projet sur l'immeuble de la requérante, en termes de perte d'ensoleillement et de luminosité, elle disposait d'un dossier particulièrement complet contenant, au sein de la notice d'évaluation des incidences, une étude d'ensoleillement ainsi que la détermination des périodes diurnes quotidiennes au long d'une année, la durée d'ensoleillement quotidien de 2006 à 2015 établie par l'IRM à la station météorologique d'Uccle et un tableau reprenant la durée d'ensoleillement mensuel théorique et pondéré.

Elle fait valoir que la requérante ne démontre pas que l'ensoleillement enregistré à la station d'Uccle est à ce point différent de l'ensoleillement de Braine-l'Alleud que la partie adverse n'aurait pas pu tenir compte de cette étude et que l'étude d'ensoleillement qu'elle produit est réalisée par un architecte dont on ne retrouve pas l'inscription auprès de l'ordre des architectes et n'est pas commentée.

Elle expose que l'autorité s'est basée sur un tableau complet repris dans la notice d'évaluation des incidences qui permet de se rendre compte du temps de perte d'ensoleillement des bâtiments situés de part et d'autre du projet, et ce, dès le moment où l'ensoleillement débute sur les baies concernées, et que, contrairement à ce qu'indique la requérante, l'analyse n'est pas effectuée uniquement à partir de 13 heures et n'omet pas trois heures de la journée.

Elle relève que l'étude produite par la requérante est semblable aux données du tableau précité, qu'elle indique en effet que l'entrée du soleil dans la baie du premier étage au plus proche du projet, le 21 mars, se produit aux alentours de 10 heures 30 en situation projetée, que l'erreur alléguée à propos de cette fenêtre ne serait donc que de l'ordre de 15 minutes et qu'à la supposer établie, elle n'est pas de nature à avoir empêché l'autorité communale de prendre en compte de manière complète et adéquate l'impact du projet sur l'ensoleillement dont bénéficie la requérante.

En ce qui concerne la baie du rez-de-chaussée du bâtiment de la requérante, elle indique avoir été informée de l'impact du projet tant au solstice d'été qu'aux solstices d'automne [*lire* : équinoxe d'automne] et d'hiver, et ce, autant par le biais des schémas que par le biais du tableau repris au sein de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, et qu'il ne peut être conclu qu'elle a été mal informée.

15. Par ailleurs, elle considère qu'il ressort clairement des schémas de l'étude et du reportage photographique que les vues de l'étude d'ensoleillement reprennent le décrochage de l'immeuble des bénéficiaires de l'acte attaqué, que le projet est correctement appréhendé dans le cadre de l'étude d'ensoleillement et qu'il n'est pas démontré que la prétendue différence de niveau de 0,75 mètre n'a pas été prise en compte.

Elle ajoute que l'acte attaqué ne précise pas que les annexes existantes dans le bâti seraient des annexes R+1 ou uniquement rez-de-chaussée mais seulement que bon nombre de bâtiments environnants « sont pourvus d'annexes implantées à l'arrière du bâtiment principal » et que la motivation de l'acte attaqué n'est pas erronée sur ce point.

16. Elle conclut qu'elle a eu une connaissance exacte, complète et précise de l'impact du projet sur l'ensoleillement du bâtiment de la requérante, par le biais d'un dossier particulièrement complet, en ce compris la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, que la motivation de l'acte attaqué est suffisante, précise, claire et adéquate quant à ce, qu'elle n'a pas été induite en erreur et n'a commis aucune erreur manifeste d'appréciation.

IV.3. Thèse de la partie intervenante

17. L'intervenante considère qu'il ressort de la motivation de l'acte attaqué que la partie adverse a bien tenu compte du précédent projet et estimé que

les modifications apportées, tel le décrochement à l'étage de l'annexe, étaient de nature à réduire l'impact du projet litigieux sur le bâtiment de la requérante.

18. Elle fait valoir que l'étude d'ensoleillement contenue dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement présente de façon exhaustive la méthodologie utilisée, représente de manière schématique les pertes d'ensoleillement à certaines heures de la journée, reprend de manière détaillée dans un tableau les pertes d'ensoleillement subies par les deux bâtiments voisins tout au long de la journée et conclut que l'impact sur ces bâtiments sera acceptable. Elle estime que, la commune de Braine-l'Alleud ne comportant pas de station automatique de l'IRM, il était opportun de se fonder notamment sur la durée d'ensoleillement quotidien mesurée de 2006 à 2015 à la station d'Uccle qui est la plus proche du projet et de tenir compte des valeurs mesurées au droit de cette station. Elle ajoute que la requérante ne démontre pas en quoi ces données ne sont pas justifiées en l'espèce.

Elle relève que les schémas figurant dans la notice d'évaluation des incidences présentent les pertes d'ensoleillement aux solstices et équinoxes, à 13 heures notamment, s'agissant de l'heure à laquelle les pertes d'ensoleillement au droit des baies des habitations voisines sont les plus importantes, que ces schémas sont en outre complétés par un tableau plus précis reprenant, aux solstices et équinoxes, les pertes d'ensoleillement dès le matin et qu'ainsi, l'analyse n'est pas effectuée à partir de 13 heures mais bien dès le matin, en sorte que l'autorité a pu statuer en connaissance de cause, sur la base de ces éléments.

19. Elle expose par ailleurs qu'il ressort des illustrations contenues dans la notice d'évaluation des incidences que l'annexe sera un peu plus haute que le niveau sous corniche de l'immeuble de la requérante de sorte que le grief sur ce point manque en fait, et qu'en tout état de cause, la requérante ne démontre pas que cette éventuelle erreur a eu une incidence sur les résultats de l'étude d'ensoleillement ou sur l'appréciation portée par la partie adverse à cet égard.

20. Elle estime que l'étude d'ensoleillement produite par la requérante ne présente pas la méthodologie utilisée ni de commentaires ou de conclusion, qu'elle n'est pas de nature à remettre en cause l'appréciation de la partie adverse, ni à démontrer que celle présentée par l'auteur de projet aurait induit l'autorité compétente en erreur et qu'en tout état de cause, l'examen de la perte d'ensoleillement réalisé par la partie adverse dans l'acte attaqué est adéquat par rapport à la nature du projet et répond de manière suffisante aux craintes de la requérante.

Elle reproduit des extraits de la motivation de l'acte qui, selon elle, démontrent que la partie adverse a procédé à l'examen de l'étude d'ensoleillement présentée par l'auteur de projet, a validé la méthodologie utilisée et porté ensuite une appréciation sur les résultats de celle-ci, et qu'elle a bien tenu compte de ce que le bien de la requérante subirait une perte d'ensoleillement dès le matin à certaines périodes de l'année. Elle considère que celle-ci ne démontre pas que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en concluant que la perte d'ensoleillement subie par la requérante est non négligeable mais néanmoins acceptable.

21. Quant au contexte bâti dans lequel le projet s'inscrit, elle constate que la demande de permis d'urbanisme comporte un plan reprenant le contexte urbanistique et paysager dans un rayon de 50 mètres, outre un reportage photographique qui a permis à la partie adverse d'être suffisamment informée sur le contexte bâti existant. Elle ajoute qu'il est inexact d'affirmer que la partie adverse soutient que les volumes annexes des habitations voisines ont un gabarit similaire à celui de l'annexe projetée mais qu'elle se contente d'indiquer que certaines habitations voisines comportent des annexes, que l'autorité a correctement examiné le contexte bâti existant, caractérisé par des maisons mitoyennes dont certaines comportent des volumes annexes, et que la requérante ne démontre pas une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de la partie adverse ni que celle-ci n'a pas statué en parfaite connaissance de cause sur ce point.

IV.4. Mémoire en réplique

22. En réplique, constatant que les parties sont en désaccord au sujet de la validité de la méthode utilisée pour l'étude d'ensoleillement contenue dans la notice d'évaluation, la requérante observe que ladite étude compare les périodes d'ensoleillement avant et après la réalisation du projet, en retenant à des fins de schématisation quatre jours « clés » de l'année, étant les solstices et les équinoxes, et qu'elle établit un tableau qui indique les heures auxquelles le soleil pénètre et sort par les fenêtres en situations existante et projetée.

Elle fait grief à l'auteur de l'étude de tenter de minimiser la perte d'ensoleillement pourtant « considérable » qui en résulte, en indiquant qu'il s'agit de durées d'ensoleillement « théoriques » auxquelles il convient d'appliquer un coefficient issu du «facteur de nébulosité», qu'il faut en effet tenir compte du fait que le soleil ne brille jamais continuellement en Belgique et qu'en conséquence, la perte subie doit être réduite à concurrence du « taux de clarté effectif », et d'arriver par ce biais à considérer que les calculs démontrent que le dommage qui lui est causé est négligeable.

Elle estime que cette analyse est tronquée, d'une part, parce qu'elle donne l'impression qu'elle ne perd finalement que 44 minutes d'ensoleillement par jour, ce qui demeure une pure fiction dès lors que lorsque les journées sont nuageuses, la perte d'ensoleillement est nulle tandis que lorsque les journées sont bien ensoleillées, la perte d'ensoleillement est nettement supérieure à ces 44 minutes et qu'ainsi, en réalité, plus le coefficient de nébulosité est élevé, plus la perte d'ensoleillement est préjudiciable puisqu'elle prive les propriétaires du peu de soleil disponible. Elle considère qu'il est fallacieux de tirer argument du faible taux d'ensoleillement pour minimiser l'impact du projet, alors que c'est précisément la conclusion inverse qui doit en être tirée. Quand bien même on tient compte d'une pondération de la durée d'ensoleillement, elle relève que, pour le 21 mars par exemple, le projet la prive du quart de l'ensoleillement de sa propriété à perpétuité et que, vu sous cet angle, la dégradation de son cadre de vie est bien moins futile que ce que laisse entendre l'autorité qui commet une erreur manifeste d'appréciation lorsqu'elle justifie l'octroi du permis par la circonstance que « la perte d'ensoleillement induit par le projet est, certes, non négligeable, mais néanmoins acceptable et non disproportionnée ».

D'autre part, elle concède que le tableau repris en page 21 de l'étude démontre que les pertes d'ensoleillement concernent principalement les matinées, mais elle souligne que les schémas reproduits en pages 18 à 20 ne se concentrent, quant à eux, que sur la différence de situation à 13 heures et à 18 heures, ce qui induit le lecteur en erreur. Elle fait valoir qu'à l'inverse, l'étude qu'elle produit montre à quel point le projet nuit, avant 13 heures, au bien-être des occupants de son immeuble.

Enfin, elle conteste que le fait que le rez-de-chaussée soit occupé par des bureaux puisse avoir pour conséquence de rendre la nuisance moins dérangeante, la qualité de l'environnement de travail des employés de l'agence immobilière n'étant pas moins importante que la qualité de vie des résidents des étages supérieurs, sous peine d'admettre une discrimination injustifiée.

23. Par ailleurs, elle réitère ses critiques relatives aux représentations 3D qui reposent à tort sur le postulat que les corniches sont alignées et au gabarit des annexes tel que renseigné dans les plans. Elle ajoute que le motif de l'acte attaqué en ce qui concerne l'absence d'«homogénéité franche dans les matériaux d'élévation de ces annexes et des bâtiments principaux du quartier» ne justifie en rien la hauteur de l'annexe projetée, qu'en effet, la question des matériaux est distincte de celle du niveau d'élévation et qu'à cet égard, l'autorité a mélangé différents concepts, commettant une erreur manifeste.

IV.5. Derniers mémoires

A. La partie adverse

24. Dans son dernier mémoire, la partie adverse reproduit un extrait de la notice d'évaluation des incidences qui démontre que le permis délivré en 2015 a bien été pris en compte dans l'analyse de la situation, notamment quant à la présence du mur mitoyen puisqu'il s'agit de la situation de droit telle que reprise sur les plans, de sorte que l'autorité a été en mesure d'évaluer l'impact du projet sur les constructions voisines.

Par ailleurs, reproduisant un extrait de l'acte attaqué, elle insiste sur le fait qu'elle a bien tenu compte des conclusions de l'étude d'incidence et considéré que l'impact était non négligeable en ce qui concerne le bien situé au n° 58 mais qu'elle a eu égard au fait que le projet a été revu afin de limiter cet impact et considéré qu'en tenant compte des valeurs pondérées, celui-ci pouvait être relativisé.

Elle fait valoir que le rez-de-chaussée n'est pas occupé par une pièce de vie mais par une activité professionnelle, que la perte d'ensoleillement n'affecte pas le reste du bâtiment, qu'en égard à la situation des parcelles, à savoir des habitations mitoyennes situées en centre urbain, elle a pu considérer qu'une perte d'ensoleillement était acceptable, après examen de la situation de fait résultant du dossier administratif, et qu'aucune erreur manifeste d'appréciation ne peut lui être reprochée.

B. La partie intervenante

25. Dans son dernier mémoire, en ce qui concerne l'étude d'ensoleillement, la partie intervenante excipe du caractère tardif des nouveaux griefs développés en réplique, dès lors que, dans la requête en annulation, les critiques ne portaient pas sur la méthodologie appliquée, qui se base sur la différence entre la durée d'ensoleillement théorique et la durée d'ensoleillement pondérée.

Elle souligne que l'absence de schémas des pertes d'ensoleillement avant 13 heures n'a pas empêché la partie adverse de statuer en connaissance de cause puisque le projet est situé au sud-est de la construction en cause, de sorte que ce n'est nécessairement qu'à partir de la fin de la matinée qu'une perte d'ensoleillement peut être ressentie, les baies litigieuses étant orientées au sud-ouest, que des schémas complémentaires au tableau repris en page 21 de l'étude n'étaient pas indispensables pour la bonne compréhension de l'impact du projet en termes de

perte d'ensoleillement et qu'en effet, les différentes données reprises dans ledit tableau et combinées avec les schémas repris dans la notice, outre l'orientation du projet par rapport à la construction voisine ont permis à la partie adverse de statuer en connaissance de cause sur cette problématique.

26. Par ailleurs, elle expose que le permis d'urbanisme délivré le 10 août 2015 portait sur le remplacement de menuiseries extérieures et sur la reconstruction du mur mitoyen entre les jardins de la requérante et de la partie intervenante, qu'au jour où l'acte attaqué a été adopté, il n'était pas périmé puisque les travaux y relatifs avaient débuté de manière significative, et qu'il n'est donc pas erroné, dans le chef de l'auteur de la notice, de tenir compte de la situation autorisée par ce permis pour évaluer la perte d'ensoleillement subie, d'autant plus que ce permis n'a pas été remis en cause par la requérante.

27. Quant à l'étude d'ensoleillement produite par la requérante, elle renvoie aux critiques formulées dans le mémoire en intervention – étude non réalisée par un architecte, absence de méthodologie, bâtiment projeté mal représenté en termes de hauteur, etc. – qui ont pour effet corrélatif de contester l'exactitude des données qui y sont reprises. Elle fait également état d'un arrêt rendu en référé par la Cour d'appel de Bruxelles qui a jugé que la notice est cohérente et permet de suffisamment renseigner la partie adverse quant à la problématique de l'ensoleillement.

28. En ce qui concerne la motivation de l'acte attaqué, elle relève aussi la tardiveté des griefs nouveaux développés dans le mémoire en réplique, rappelant que les griefs initiaux se bornaient à reprocher à la motivation de l'acte attaqué de se fonder sur un examen incomplet ou erroné des incidences du projet en termes de perte d'ensoleillement et à contester la pertinence de la référence au contexte de séquences d'habitations mitoyennes. Or, écrit-elle, il résulte de ce qui précède et de ses précédents écrits de procédure que le premier grief manque en fait et qu'en ce qui concerne le second grief, l'examen de la perte d'ensoleillement réalisé dans l'acte attaqué est adéquat par rapport à la nature du projet et répond de manière suffisante aux craintes invoquées par la requérante.

29. Par ailleurs, outre que le grief n'est pas soulevé en termes de requête, elle conteste que l'acte attaqué comporte des contradictions, dès lors que, d'une part, vu la définition du terme, ce n'est pas parce qu'une perte d'ensoleillement est « significative » qu'elle est nécessairement (trop) importante et que le constat de la partie adverse qu'elle ne pouvait pas, pour cette raison, « négliger » l'examen de la perte d'ensoleillement sur la propriété voisine ne l'empêchait pas d'estimer que celle-ci est acceptable et proportionnée, et que, d'autre part, la partie adverse ne se

contredit pas lorsqu'elle indique que l'impact sur la fenêtre du premier étage est limité à la seule période hivernale, en matinée et sur une période relativement faible, la perte pondérée à cette époque de l'année pouvant être à la fois qualifiée de « significative » – c'est-à-dire qu'il faut en tenir compte – et de « relativement faible ».

Elle observe que l'acte attaqué précise par ailleurs que l'impact le plus important correspond à la baie du rez-de-chaussée, ce qui ressort de l'étude d'ensoleillement, et que celle-ci renseigne bien une faible perte d'ensoleillement en situation projetée, pour la fenêtre du premier étage, le 21 mars.

30. Elle renvoie enfin à l'arrêt de la Cour d'appel de Bruxelles précité qui a jugé que la motivation de l'acte attaqué « indique que l'autorité publique a correctement compris la méthodologie utilisée dans la notice d'incidences et qu'elle a procédé à sa propre appréciation du problème d'ensoleillement que le projet envisagé était susceptible d'entraîner pour l'immeuble de la SPRL Socodem ».

C. La partie requérante

31. Dans son dernier mémoire, la requérante précise encore que la perte d'ensoleillement théorique réelle est manifestement plus importante que la durée d'ensoleillement pondérée, que l'impact du projet ne pouvait donc être considéré comme « limité » et que la notice d'évaluation des incidences a attiré l'attention de la partie adverse sur une représentation inexacte de la réalité. Elle insiste sur le fait qu'il ressort de ladite notice qu'il n'y a pas d'impact en matinée alors que celui-ci est important durant les heures matinales, spécialement au rez-de-chaussée où l'activité se déroule en journée, et aurait donc dû être représenté. Elle observe enfin que les schémas de la notice d'évaluation des incidences correspondent à la situation antérieure au permis de 2015 et que le dénivelé en façade arrière n'y est pas mentionné.

32. En substance, quant à la motivation inadéquate de l'acte attaqué, elle insiste sur l'erreur manifeste d'appréciation commise par la partie adverse en considérant comme acceptable la perte d'ensoleillement causé par le projet sur son habitation, de même qu'en retenant que le rez-de-chaussée est occupé par une activité professionnelle. Elle ajoute que le fait que les baies situées au deuxième étage ne sont pas impactées ne rend pas acceptable la perte d'ensoleillement que son habitation subit et que les deux habitations mitoyennes du projet n'ayant pas d'agrandissement ou d'annexe sur deux niveaux, elles ne permettent pas de justifier le caractère acceptable de cette perte d'ensoleillement.

IV.6. Examen

33. En substance, la requête en annulation soutient que la notice d'évaluation des incidences, sur laquelle se fonde l'acte attaqué, est incomplète et inexacte en ce qui concerne l'étude d'ensoleillement; la requérante critique les résultats de celle-ci et la méthode utilisée, qui ont conduit la partie adverse à considérer que l'impact du projet en termes d'ensoleillement sur l'habitation de la requérante est acceptable. Les griefs formulés en réplique ne peuvent être considérés comme nouveaux et sont, partant, recevables dès lors qu'ils ont trait à la méthodologie retenue pour l'étude d'ensoleillement et critiquée dès la requête, et qu'ils répondent aux thèses des parties adverse et intervenante qui, en substance, affirment que la méthodologie utilisée a été validée par l'autorité décidante et que celle-ci a statué en connaissance de cause sur la base d'un examen adéquat de la perte d'ensoleillement projetée et d'un dossier particulièrement complet reprenant des données exactes.

34. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif à portée individuelle 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. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

Par ailleurs, la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est un document qui doit permettre à l'autorité de le faire en toute connaissance de cause quant aux incidences sur l'environnement du projet soumis à autorisation. Dès lors, la notice doit contenir des renseignements complets, précis et exacts. Les défauts dont elle serait affectée ne peuvent toutefois entraîner l'annulation de l'autorisation que si cette dernière n'a été accordée qu'en méconnaissance de cause par l'autorité, celle-ci n'ayant été complètement et exactement informée ni par la notice d'évaluation des incidences ni d'une autre manière. À cet égard, si l'autorité compétente doit tenir compte de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement pour apprécier les incidences du projet, elle peut également se fonder sur d'autres pièces du dossier administratif pour obtenir d'éventuelles informations manquantes, comme les pièces du dossier de la demande.

En outre, il appartient en principe à celui qui dénonce de tels défauts de rendre raisonnablement plausible que ceux-ci ont empêché l'administration d'apprécier convenablement la demande.

35. En l'espèce, quant à la comparaison des projets de 2014 et 2018, l'auteur de l'acte attaqué rappelle qu'un précédent projet visant la construction d'une annexe pour le même bien avait donné lieu à l'octroi d'un permis d'urbanisme le 3 novembre 2014. Il relève que ce permis a fait l'objet d'une procédure en suspension et en annulation devant le Conseil d'État initiée par le voisin de droite, la requérante, que les griefs portaient sur la problématique d'ensoleillement et d'effet d'écrasement sur sa propriété et que ce permis a été retiré par l'autorité communale le 11 juillet 2016. Il rappelle aussi que, dans ce précédent projet, l'annexe sollicitée comportait un étage, mais sur la totalité de la largeur de la maison. Il considère que le projet autorisé a évolué favorablement sur la problématique précitée grâce au décrochement prévu qui réduit, à son estime, l'effet d'écrasement et la perte de vue dans un rapport acceptable compte tenu du contexte bâti et non bâti existant et projeté.

Il en résulte que l'autorité a bien eu égard à l'impact du précédent projet sur la maison de la requérante avant d'autoriser le projet litigieux.

36. En ce qui concerne la complétude de l'étude d'ensoleillement, la demande de permis est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement qui comporte une étude d'ensoleillement. Cette étude comprend le tableau suivant qui compare notamment la durée d'ensoleillement des baies de la maison de la requérante en situation existante et en situation projetée :

**Comparaison de la durée d'ensoleillement théorique des baies des maisons voisines du projet
entre situation existante et situation projetée**

NB : Par « théorique », on entend « comme si la nébulosité était nulle à toute saison »

Par « pondéré », on prend en compte la nébulosité moyenne selon les statistiques de l'IRM (moyenne sur 10 ans)

Le « facteur de pondération » appliqué correspond au taux d'ensoleillement mensuel moyen par rapport aux périodes diurnes totales du mois (cfr. Annexe 3 – moyenne sur 10 ans)

	Situation existante				Situation projetée			
	21 mars	21 juin	21 sept	21 déc	21 mars	21 juin	21 sept	21 déc
Date :								
Facteur de pondération :	38%	41%	41%	22%	38%	41%	41%	22%

Maison sise au n° 58 (à gauche vue de la façade arrière)

Porte fenêtre rez (« F1 ») (usage commercial)	Entrée théorique du soleil dans la baie	10:12	11:08	09:58	09:45	12:10	11:08	11:54	11:57
	Sortie théorique du soleil de la baie	18:15	18:13	18:01	16:38	18:15	18:13	18:01	16:38
	Durée d'ensoleillement théorique	8h03	7h05	8h03	6h53	6h05	7h05	6h07	4h41
	Durée d'ensoleillement pondérée	3h03	2h54	3h16	1h31	2h18	2h54	2h29	1h01
	Différence théorique % existant (h)					1h58	0h00	1h56	2h12
	Différence pondérée % existant (h)					0h44	0h00	0h47	0h29

Fenêtre 1^{er} (« F2 ») (habitation)	Entrée théorique du soleil dans la baie	10:12	11:08	09:58	09:47	10:15	11:08	9:58	11:51
	Sortie théorique du soleil de la baie	18:30	18:54	18:16	16:38	18:30	18:54	18:16	16:38
	Durée d'ensoleillement théorique	8h18	7h46	8h18	6h51	8h15	7h46	8h18	4h47
	Durée d'ensoleillement pondérée	3h09	3h11	3h22	1h30	3h08	3h11	3h22	1h03
	Différence théorique % existant (h)					0h03	0h00	0h00	2h04
	Différence pondérée % existant (h)					0h01	0h00	0h00	0h27
Porte 1^{er} (« F3 ») (habitation)	Entrée théorique du soleil dans la baie	10:12	11:08	09:58	09:41	10:12	11:08	9:58	10:39
	Sortie théorique du soleil de la baie	18:12	18:37	17:58	16:38	18:12	18:37	17:58	16:38
	Durée d'ensoleillement théorique	8h00	7h29	8h00	6h57	8h00	7h29	8h00	5h59
	Durée d'ensoleillement pondérée	3h02	3h04	3h15	1h31	3h02	3h04	3h15	1h19
	Différence théorique % existant (h)					0h00	0h00	0h00	0h58
	Différence pondérée % existant (h)					0h00	0h00	0h00	0h12

Ce tableau comporte notamment une évaluation de la durée d'ensoleillement « théorique » des baies de la maison de la requérante, à savoir la porte-fenêtre du rez-de-chaussée, une fenêtre et une porte au 1^{er} étage, les 21 mars, 21 juin, 21 septembre et 21 décembre, en situation existante et en situation projetée.

Cette durée d'ensoleillement, qualifiée de « théorique », n'en est pas moins réelle puisqu'il s'agit de la durée pendant laquelle le soleil pénètre dans les pièces d'habitation de la requérante, forcément par temps ensoleillé, la circonstance qu'il n'y a pas de soleil tous les jours étant sans incidence à cet égard.

À propos du projet, il renseigne les pertes d'ensoleillement suivantes au cours de la journée en l'absence de nébulosité :

- la porte-fenêtre du rez-de-chaussée subit une perte d'ensoleillement de 1 heure 58, le 21 mars, de 1 heure 56, le 21 septembre et de 2 heures 12, le 21 décembre;
- la porte du premier étage subit une perte d'ensoleillement d'environ 1 heure, le 21 décembre;
- la fenêtre du premier étage subit une perte d'ensoleillement de 3 minutes, le 21 mars et de 2 heures 4 minutes, le 21 décembre.

L'étude est par ailleurs assortie de schémas qui figurent, pour chacune des baies, une perte d'ensoleillement, à 13 heures et en fin d'après-midi, aux quatre dates précitées. Aucun des schémas de l'étude ne représente la perte d'ensoleillement « théorique » avant 13 heures.

Le tableau comporte également une durée d'ensoleillement « pondérée » des baies précitées établie sur la base de la moyenne du taux d'ensoleillement constaté à Uccle au cours des dix dernières années selon les statistiques de l'IRM. Cela amène l'auteur de l'étude à conclure que le projet occasionnera une perte moyenne de durée d'ensoleillement aux dates suivantes :

	21 mars	21 juin	21 septembre	21 décembre
F1	44 minutes	0 minute	47 minutes	29 minutes
F2	1 minute	0 minute	0 minute	27 minutes
F3	0 minute	0 minute	0 minute	12 minutes

37. S'il est exact que l'étude d'ensoleillement procède à un examen de l'impact du projet sur la propriété de la requérante dès 10 heures 12, soit l'heure à laquelle le soleil commence à pénétrer dans les pièces sises au rez-de-chaussée et à l'étage, il y a lieu de relever qu'en l'absence de plus amples précisions ou de croquis illustrant l'évolution de l'ensoleillement des baies, elle ne permet toutefois pas de déterminer l'importance précise de la perte d'ensoleillement de celles-ci en cours de journée, la circonstance que l'auteur de l'étude d'ensoleillement conclut que l'impact le plus important sur la maison de la requérante se situe au niveau du rez-de-chaussée et concerne les matinées hors période estivale étant insuffisante à cet égard.

38. La requérante produit, à l'appui du recours, une étude d'ensoleillement réalisée par un architecte qui comporte des croquis illustrant l'importance de la perte d'ensoleillement des baies au cours de la journée. Si les parties adverse et intervenante relèvent que cette étude ne comporte pas de méthodologie, de commentaire, ni de conclusion, et que l'on ne retrouve pas l'inscription de son auteur à l'ordre des architectes, *quod non*, elles ne contestent toutefois pas l'exactitude des données qu'elle contient et qui, quant à elles, ne sont pas présentées comme « théoriques » ou « pondérées ».

Cette étude d'ensoleillement illustre non seulement la durée mais également l'importance de la perte d'ensoleillement subie par les baies à chaque moment de la journée, aux quatre dates précitées. Il en ressort ce qui suit, à propos des travaux projetés :

- la porte-fenêtre du rez-de-chaussée subit une perte d'ensoleillement d'une intensité variable durant 4 heures 15 (entre 10 heures 30 et 14 heures 45), le 21 mars; de 2 heures 30 (entre 11 heures 15 et 13 heures 45), le 21 juin; de 4 heures 15 (entre 10 heures 15 et 14 heures 30, le 21 septembre; et de 7 heures 30 (entre 10 heures 30 et 15 heures 30), le 21 décembre;
- la fenêtre du premier étage (côté projet litigieux) subit une perte d'ensoleillement d'intensité variable de 4 heures (entre 10 heures et 14 heures), le 21 mars; de 3 heures 45 (entre 10 heures et 13 heures 45), le 21 septembre; et de 3 heures 45 (entre 10 heures 15 et 14 heures), le 21 décembre;

- la porte vitrée du premier étage subit une perte d'ensoleillement d'intensité variable de 2 heures 30 (entre 10 heures et 12 heures 30), le 21 mars; de 2 heures (entre 10 heures et 12 heures), le 21 septembre; et de 2 heures 15 (entre 10 heures et 12 heures 15), le 21 décembre;
- la fenêtre du premier étage (côté opposé au projet) subira une perte d'ensoleillement d'intensité variable de 1 heure 45 (entre 9 heures 45 et 11 heures 30), le 21 décembre.

Les données de l'étude d'ensoleillement produite par la requérante ne sont donc pas semblables à celles contenues dans l'étude déposée à l'appui de la demande de permis.

39. Quant à la motivation de l'acte attaqué, son auteur considère que le projet, même modifié, engendre « une perte significative » et « non négligeable » de la durée d'ensoleillement direct sur la porte-fenêtre du rez-de-chaussée et la fenêtre du premier étage. Il estime toutefois que cette perte d'ensoleillement est acceptable et non disproportionnée pour les motifs suivants :

- il peut être considéré que la perte d'ensoleillement pondérée sur la porte-fenêtre du rez-de-chaussée varie de 29 minutes (le 21 décembre) à 49 minutes (le 21 septembre) et qu'au 21 juin, cet impact est nul;
- la perte d'ensoleillement sur la porte du premier étage est limitée à la seule période hivernale, en matinée et sur une courte durée;
- la perte d'ensoleillement sur la fenêtre du premier étage est limitée à la période hivernale (en matinée et sur une durée relativement faible) et au 21 mars sur une durée très faible (quelques minutes);
- le rez-de-chaussée de l'immeuble (n° 58) est affecté à des bureaux;
- le solde du bâtiment (le premier et le deuxième étage) est affecté à du logement et les baies du deuxième étage ne sont pas impactées;
- le projet rencontre les besoins des demandeurs liés à l'augmentation de la cellule familiale;
- le projet est compatible avec le contexte bâti existant de référence caractérisé par une séquence d'habitations mitoyennes.

40. Il ressort de ce qui précède que, validant la méthodologie retenue pour l'étude d'ensoleillement, la partie adverse prend en considération la perte d'ensoleillement pondérée. Cela ne permet cependant pas de justifier le caractère acceptable d'une perte d'ensoleillement significative de la baie du rez-de-chaussée. En effet, la perte d'ensoleillement pondérée tient compte des journées au cours desquelles il n'y a pas de soleil alors qu'il s'agit précisément d'apprécier l'impact du

projet sur la propriété de la requérante par temps ensoleillé, indépendamment du nombre de jours d'ensoleillement constaté au cours d'une période déterminée.

41. Par ailleurs, les motifs selon lesquels « la perte d'ensoleillement sur la porte du premier étage est limitée à la seule période hivernale, en matinée et sur une courte durée », et « la perte d'ensoleillement sur la fenêtre du premier étage est limitée à la période hivernale (en matinée et sur une durée relativement faible) et au 21 mars sur une durée très faible (quelques minutes) », reposent sur la perte d'ensoleillement « théorique » indiquée par le tableau de l'étude précitée et non sur la perte d'ensoleillement pondérée qui ne fait pas état de cette perte.

À la lecture de ces deux motifs, l'autorité semble considérer la perte d'ensoleillement subie par ces baies comme négligeable. Or, le second motif est contraire au motif de l'acte attaqué selon lequel le projet engendre une perte significative de la durée d'ensoleillement sur la fenêtre du premier étage. À cet égard, l'acte attaqué est entaché de contradiction. Ces motifs sont, au demeurant, contredits par l'étude d'ensoleillement de la requérante qui figure une perte d'ensoleillement plus importante et dont l'exactitude n'est pas autrement contestée par les parties adverse et intervenante.

Sur ce point, la partie intervenante joue sur les mots lorsqu'elle affirme, dictionnaire à l'appui, que le terme « significatif » se définit comme « dont on peut donner une interprétation » alors que, selon le Grand Robert, la signification du terme usuelle actuelle est plutôt « qui signifie nettement, exprime clairement quelque chose », voire « qui est important, marquant ».

42. Le Conseil d'État ne perçoit pas en quoi le fait que le rez-de-chaussée de l'immeuble est affecté à des bureaux est susceptible de rendre acceptable une perte d'ensoleillement significative en matinée, et donc, *a priori*, durant les heures d'occupation des locaux, alors que ce motif peut précisément être compris comme admettant que ladite perte d'ensoleillement ne sera pas admissible si le rez-de-chaussée est une pièce de vie affectée au logement. Il en va de même de l'absence d'impact du projet sur les baies du second étage, qui n'est pas de nature à combler les pertes significatives d'ensoleillement à l'étage inférieur.

Il y a encore lieu de relever que, dès lors que les deux habitations mitoyennes du projet ne comportent pas d'agrandissement ou d'annexe sur deux niveaux, « le contexte bâti existant de référence caractérisé par une séquence d'habitations mitoyennes » ne peut, en soi, justifier le caractère acceptable d'une perte d'ensoleillement significative et non négligeable découlant d'une construction

sur deux niveaux et que le motif liés aux besoins des demandeurs, pour légitime qu'il soit, ne le peut pas non plus.

43. Il ressort des considérations qui précèdent, d'une part, qu'il n'est pas établi que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et l'étude d'ensoleillement ont permis à l'autorité de statuer en toute connaissance de cause sur l'importance exacte de la perte d'ensoleillement subie par les baies de la propriété de la requérante et, d'autre part, que les motifs de la décision attaquée ne permettent pas de justifier le caractère admissible d'une perte d'ensoleillement considérée comme significative et non négligeable par l'autorité.

La première branche du moyen unique est fondée, ce qui suffit à entraîner l'annulation de l'acte attaqué. Il n'y a pas lieu d'examiner la seconde branche du moyen.

V. Indemnité de procédure

44. La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du collège communal de Braine-l'Alleud du 9 août 2018 qui octroie un permis d'urbanisme à Pedro Da Guia et Laurence Bultynck, ayant pour objet l'ajout d'une annexe à une maison unifamiliale sise rue de Hal, 60 à Ophain-Bois-Seigneur-Isaac.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 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 20 euros, est mise à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 200 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 29 avril 2022 par :

Colette Debroux,
Anne-Françoise Bolly,
Luc Donnay,
Céline Morel,

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux