CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 255.623 du 27 janvier 2023

A. 227.907/XIII-8619

En cause : **HUBINONT** Sylvie,
ayant élu domicile chez
M^e Gaëtan VANHAMME, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles,

contre :

la commune d'Hélécine,
représentée par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^e Fabrice EVRARD, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre,

Partie intervenante :

VAN KEERBERGHEN Justine,
ayant élu domicile chez
M^es Benoit HAVET et
Romain VINCENT, avocats,
rue de Bruxelles 51
1400 Nivelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 16 avril 2019, Sylvie Hubinont demande l'annulation de la décision du collège communal d'Hélécine du 20 avril 2018 délivrant à Justine Van Keerberghen un permis d'urbanisme pour la construction d'une maison unifamiliale sur un terrain sis rue du Brasseur.

II. Procédure

Par une requête introduite par la voie électronique le 22 avril 2019, Justine Van Keerberghen demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

L'arrêt n° 244.293 du 25 avril 2019 a accueilli la requête en intervention, rejeté la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

Une demande de poursuite de la procédure a été introduite le 23 mai 2019 par la partie requérante.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Michel Quintin, premier auditeur chef de section 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 13 décembre 2022, l'affaire a été fixée à l'audience du 19 janvier 2023.

M^me^ Anne-Françoise Bolly, président de chambre au Conseil d'État, a exposé son rapport.

M^e^ Gaëtan Vanhamme, avocat, comparaissant avec la partie requérante, M^e^ Emilie Moyart, *loco* M^e^ Fabrice Evrard, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e^ Romain Vincent, avocat, comparaissant avec la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Michel Quintin, premier auditeur chef de section, a été entendu en son avis conforme.

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

III. Faits

1. La requérante, domiciliée à Jodoigne, est propriétaire d'une maison située au numéro 34 de la rue du Brasseur à Hélécine (parcelle cadastrée 2ème division, Opheylissem, section C, n° 506d2), qu'elle donne en location.

Le jardin situé à l'arrière est contigu à un terrain non bâti (parcelle cadastrée 2ème division, section C, n° 506s2) appartenant à la partie intervenante.

Les deux biens se situent en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par un arrêté royal du 28 mars 1979.

2. Le 31 janvier 2018, la partie intervenante introduit, auprès de l'administration communale d'Hélécine, une demande de permis d'urbanisme pour construire une maison unifamiliale sur son terrain sis rue du Brasseur.

La maison unifamiliale projetée présente un gabarit de R+1+T, une hauteur sous gouttière de 5,65 mètres et une hauteur sous faîte de 9,51 mètres. Elle comporte un pignon latéral droit aveugle qui s'implante le long de la limite mitoyenne séparant le terrain du jardin appartenant à la requérante. La façade avant de la maison en projet et l'arrière du jardin de la requérante sont orientés au nord-est.

3. Le 9 février 2018, le collège communal d'Hélécine délivre un accusé de réception de dossier de demande complet. Il dispense le projet de la réalisation d'une étude d'incidences. Aucune mesure de publicité n'est organisée.

4. Le 2 mars 2018 , le collège communal émet un avis préalable favorable qu'il communique au fonctionnaire délégué en sollicitant son avis.

5. Par un courrier du 10 avril 2018, le fonctionnaire délégué indique au collège communal que le délai de trente-cinq jours qui lui est imparti pour remettre son avis étant écoulé, celui-ci est réputé favorable. Il précise que cette demande ne suscite par ailleurs aucune remarque particulière de sa part au niveau urbanistique.

6. En sa séance du 20 avril 2018, le collège communal délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est motivé comme il suit :

« […]

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement pour les motifs suivants : l'objet de la demande n'est pas repris dans la liste de projets soumis à étude d'incidences et ne devrait pas causer de nuisances nécessitant une étude d'incidences;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d'assainissement par Sous-bassin Hydrographique de Dyle-Gette qui reprend celui-ci en zone d'épuration collective;

Considérant que le bien est soumis à l'application :
- du plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par arrêté royal du 28 mars 1979 où il est repris en zone d'habitat à caractère rural;

Considérant que le projet prévoit la construction d'une nouvelle habitation dont le gabarit, la typologie et les matériaux s'accordent bien aux constructions environnantes;

Considérant que l'implantation est cohérente avec l'environnement et permet un bon aménagement du solde de la parcelle avec notamment du stationnement en suffisance sur la parcelle;

Considérant le premier avis, favorable, du collège communal en sa séance du 2/03/2018;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en vertu de l'article D.IV.16 du Code en date du 2 mars 2018; que son avis est réputé favorable par dépassement du délai imparti ».

Cette décision n'est pas notifiée à la requérante. Un avis de délivrance est affiché sur les lieux le 7 avril 2019.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête

1. Le premier moyen 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, d'une erreur manifeste d'appréciation, des principes de bonne administration et de minutie, de l'absence ou l'insuffisance de motifs adéquats et pertinents et de l'excès de pouvoir.

La requérante soutient que la motivation du permis selon laquelle le projet s'intègre dans son environnement urbain n'est pas adéquate et est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation.

2. Dans ce qui peut être considérée comme une première branche du moyen, elle affirme qu'en se limitant à considérer que l'implantation de la construction est cohérente avec son environnement, l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur manifeste d'appréciation dès lors qu'il autorise l'implantation qui lui est la plus préjudiciable sans prendre en considération l'impact du projet sur sa parcelle.

Elle considère que la construction d'un bâtiment d'une hauteur sous faîte de 9,51 mètres (5,65 mètres sous gouttière) et de 8,65 mètres de profondeur sur la limite mitoyenne avec sa propriété lui cause des inconvénients particulièrement importants quant à l'usage de la zone de jardin.

Elle estime que le projet engendre une perte d'ensoleillement très importante pour son jardin, situé au nord de la future habitation. Selon elle, les simulations qu'elle produit établissent qu'en période estivale, l'ensoleillement sera quasi inexistant jusqu'en milieu d'après-midi.

Elle fait également état d'un effet d'écrasement vu la hauteur du projet accolé à la limite mitoyenne.

Elle est d'avis que la vue axonométrique du projet, qui illustre ces deux éléments, aurait dû attirer l'attention de la partie adverse sur l'impact du projet sur sa propriété.

3. Dans une seconde branche, elle critique la motivation de l'acte attaqué, celle-ci ne lui permettant pas de comprendre les raisons pour lesquelles il est considéré qu'implanter un tel projet le long d'un mitoyen est cohérent avec l'environnement et permet un bon aménagement du solde de la parcelle avec, notamment, du stationnement en suffisance sur la parcelle. Selon elle, une telle motivation est stéréotypée, insuffisante et erronée.

Elle n'aperçoit pas en quoi construire sur le mitoyen est cohérent avec l'environnement local, vu la situation des constructions existantes rue du Brasseur (particulièrement dans la partie secondaire de la voirie). Elle affirme qu'en ce qui concerne les maisons isolées, une telle implantation constitue une exception dans l'environnement immédiat du projet. Elle constate que sur les parcelles jouxtant directement le projet (parcelle C506k2 formant l'angle des rues du Brasseur et G. Dupont et parcelle C506p2 formant l'angle entre la partie secondaire de la rue du Brasseur et la rue G. Dupont), les bâtiments sont décalés du mitoyen. Elle considère que si les constructions sur les parcelles C276k et C276l le long de la rue G. Dupont sont implantées sur les mitoyens opposés et vis-à-vis de parcelles non encore bâties,

leur situation n’est pas comparable au cas d’espèce, où l’implantation est accolée à une zone de jardin plutôt étroite. Elle souligne que l’examen du plan d’implantation joint à la demande de permis illustre en réalité une grande diversité des constructions. Elle en déduit que la motivation du permis litigieux n’est pas adéquate dès lors qu’elle se limite à prétendre que « l’implantation est cohérente avec l’environnement ».

Elle affirme, par ailleurs, que le motif selon lequel l’implantation « permet un bon aménagement du solde de la parcelle avec notamment du stationnement en suffisance sur la parcelle » est également insuffisant et ne démontre pas un examen effectif et concret du projet par rapport à son environnement immédiat. Elle considère que si le seul critère à prendre en considération est la présence de deux emplacements de parking hors voirie, une construction implantée avec un décrochage du mitoyen constitue tout autant un bon aménagement du solde de la parcelle. Selon elle, le déplacement de l’immeuble au milieu de la parcelle laisserait environ 4,5 mètres de part et d’autre, ce qui permettrait également le stationnement « dès lors que les deux emplacements de parking autorisés ne seraient pas modifiés ».

B. Le mémoire en réplique

1. Sur la première branche, elle soutient qu’en affirmant uniquement que l’implantation de la construction est cohérente avec son environnement, l’autorité n’a pas procédé avec le soin requis à l’examen de la demande de permis. Elle affirme que toute autorité normalement prudente et diligente aurait examiné l’impact du projet sur les propriétés directement limitrophes et ce d’autant plus lorsque le projet vient s’implanter sur une limite mitoyenne encore non construite. Elle maintient qu’en s’abstenant de le faire, l’auteur de l’acte attaqué a commis une erreur manifeste en autorisant une construction dont l’implantation est, pour elle, la plus préjudiciable.

À son estime, l’absence d’examen sérieux du projet dans son environnement ressort également du mémoire en réponse, lequel révèle que l’autorité communale s’est contentée de reproduire les affirmations de la demanderesse de permis sans avoir égard aux spécificités locales.

Elle considère tout d’abord que la circonstance que la parcelle se situe en zone d’habitat à caractère rural et est, de ce fait, bâtissable, ne dispense pas *ipso facto* l’autorité de devoir apprécier l’intégration du projet à son environnement immédiat. Elle est d’avis que, si elle pouvait s’attendre à ce que la parcelle voisine

soit un jour bâtie, elle ne pouvait en revanche imaginer un projet implanté sur la limite mitoyenne.

Elle souligne ensuite que l'étude d'ensoleillement réalisée par la partie intervenante est produite pour la première fois dans le cadre de la procédure de suspension d'extrême urgence. Elle estime qu'en contestant la perte d'ensoleillement sur la base de cet élément, les parties adverse et intervenante entendent motiver *a posteriori* l'acte attaqué.

Elle soutient par ailleurs que les conclusions de cette étude contredisent la vue axonométrique figurant dans le dossier administratif, dont il ressort une perte d'ensoleillement particulièrement importante sur plus de la moitié de la zone de cours et jardins. Selon elle, cette vue aurait dû conduire l'autorité à une grande prudence et à un examen minutieux du projet.

Elle affirme que les conclusions de la nouvelle étude d'ensoleillement qu'elle produit, réalisée au départ des relevés effectués par un géomètre assermenté, remettent en cause celle réalisée par la partie intervenante et révèle que le projet a des répercussions non seulement sur la zone de cours et jardin mais également sur son immeuble. Elle constate que la construction projetée occulte en effet la lumière naturelle le matin dans la chambre, le hall, la cuisine dinatoire, l'espace de rangement et de travail ainsi que dans le jardin pendant les beaux mois de l'année, ce qui nécessite pour l'occupant de l'immeuble davantage de consommation électrique. Selon elle, cette nouvelle étude est corroborée par une photographie prise le 27 août 2019 à 9h05, laquelle démontre à suffisance l'impact réel du projet sur sa propriété.

Elle s'étonne également de l'absence d'examen de ces incidences du projet litigieux alors que l'autorité a déjà pris cet élément en considération dans le cadre de l'instruction d'autres demandes de permis pour refuser le projet. Elle produit, à cet égard, une décision de refus de permis du 22 mars 2019.

Elle considère en outre que l'affirmation du mémoire en réponse selon laquelle « un décrochage du mitoyen aurait mené la partie adverse à autoriser une maison quatre façades, ce qui serait manifestement incompatible avec les circonstances urbanistiques locales » démontre également une erreur manifeste d'appréciation, dès lors qu'au vu de la configuration des lieux, l'autorité a incontestablement autorisé une construction de quatre façades. En effet, elle est d'avis que, sauf à diviser sa parcelle, aucune construction ne pourra jamais venir s'implanter de l'autre côté du mitoyen.

Elle soutient dès lors que l'autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation en reprenant à son compte les affirmations erronées et trompeuses de la demanderesse de permis sans examiner de manière correcte l'effet du projet sur sa parcelle, et plus particulièrement quant à :

« - la perte d'ensoleillement dans la maison et le jardin;
- l'effet d'écrasement dû à une construction sur le mitoyen;
- la perte d'intimité liée au fait que toutes les pièces du projet sont orientées vers l'arrière soit vers [sa] zone de jardin […] donnant une vue directe sur la chambre et le hall de [son] immeuble […] (voir reportage photographique) ».

Elle ajoute qu'« [à] cet égard et pour pouvoir comprendre la position de la partie adverse, il paraît indispensable que celle-ci produise les précédentes demandes de permis et les décisions antérieures les recalant ».

2. Sur la seconde branche, elle remarque que, dans le mémoire en réponse, la partie adverse indique que l'acte attaqué est motivé par référence aux pièces du dossier administratif, dont le formulaire de demande et la notice d'évaluation des incidences. Elle soutient qu'en cas de motivation par référence, il doit ressortir de l'acte attaqué que l'autorité a exercé son propre pouvoir d'appréciation, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, la partie adverse se contentant de reprendre *in extenso* les affirmations de la demanderesse de permis.

Elle maintient que si l'élément essentiel du projet réside dans le fait qu'il prévoit deux emplacements de parking hors voirie, le déplacement de l'immeuble vers le milieu de la parcelle permettrait aussi le stationnement de deux véhicules à la même place, plusieurs solutions étant envisageables. À cet égard, elle précise qu'elle n'entend pas substituer son appréciation à celle de l'autorité mais seulement démontrer que l'appréciation de cette dernière est dépourvue de tout fondement.

C. Le dernier mémoire

Elle ajoute que le choix de l'implantation au niveau du mitoyen présente également un impact sur la perception de la construction projetée par les occupants des parcelles voisines et qu'en ce qui concerne la partie jardin de son terrain, cet impact est évident tout au long de l'année. Elle constate que le parcellaire et l'étroitesse de la zone de jardin sont des éléments connus de l'autorité communale qui devaient être pris en considération et qui auraient dû la conduire à remettre en cause l'implantation proposée.

Par ailleurs, elle insiste sur le caractère hétéroclite des implantations dans le voisinage.

IV.2. Examen

1. L'acte attaqué est pourvu, en ce qui concerne l'implantation, d'une motivation en la forme qui, pour être succincte, ne peut pour autant être qualifiée de stéréotypée ou de clause de style.

2. Par ailleurs, l'autorité administrative compétente dispose d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire des exigences du bon aménagement des lieux et de la compatibilité d'une construction litigieuse avec ces exigences; le choix de l'implantation relève de ce pouvoir d'appréciation discrétionnaire. La circonstance que la requérante ne partage pas, en opportunité, l'appréciation portée par la partie adverse en ce qui concerne le choix de l'implantation ne permet pas au Conseil d'État de censurer le permis sauf si une erreur manifeste d'appréciation est démontrée dans le chef de l'autorité. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

3. En l'espèce, dans la première branche, la partie requérante reproche à la partie adverse de ne pas tenir compte des inconvénients importants de l'implantation projetée sur la mitoyenneté en termes de perte de luminosité et d'effet d'écrasement pour son propre jardin.

4. L'admissibilité de l'impact de la nouvelle construction sur l'ensoleillement de la propriété de la requérante relève du pouvoir d'appréciation de l'autorité et il n'appartient pas au Conseil d'État de substituer son appréciation à celle de la partie adverse, sauf à censurer une erreur manifeste d'appréciation.

À cet égard, la simulation que la requérante produit n'établit pas qu'en été, l'ensoleillement serait « quasi inexistant jusqu'en milieu d'après-midi ». Il résulte en effet tant de cette pièce que de l'étude d'ensoleillement déposée par la partie adverse qu'au mois de juin, la perte d'ensoleillement pour le bien de la requérante est, dès 13 heures, limitée au fond du jardin, à l'endroit où se trouve un abri de jardin, et qu'à partir de 14 heures, elle est inexistante. Il en va de même au mois de mars. Les différentes études permettent de constater que la perte d'ensoleillement ne concerne que le jardin proprement dit (et non la terrasse située du côté opposé à la voirie) et qu'elle n'est effective qu'en matinée.

La vue axonométrique jointe à la demande de permis ne dément pas cette conclusion. Ce document n'a pas vocation à tenir lieu d'étude de luminosité,

n’indique d’ailleurs pas à quelle période de l’année et de la journée le projet est représenté et n’est pas précis quant aux ombres portées.

Les études produites permettent en outre de démontrer que leur absence n’a pas faussé l’appréciation de l’autorité communale sur l’impact du projet en termes de luminosité.

5. Quant au sentiment d’écrasement allégué, le terrain ayant fait l’objet du permis d’urbanisme litigieux, situé en zone d’habitat à caractère rural au plan de secteur, a vocation à être bâti et le gabarit de la construction projetée (R+1+T) est usuel pour une maison unifamiliale.

Les pièces du dossier administratif permettent de constater que l’effet d’écrasement redouté ne concerne que la seconde partie du jardin.

Par ailleurs, il résulte en grande partie de l’étroitesse de la bande de terrain qui a été destinée à l’usage de jardin, elle-même accentuée par la construction sur le terrain de la requérante, perpendiculairement à la voirie, d’une annexe à usage de garage sur une bonne partie de sa longueur.

6. Enfin, le fonctionnaire délégué a précisé, dans son courrier du 10 avril 2018, que la demande de permis « ne suscite […] aucune remarque particulière de [sa] part au niveau urbanistique ».

7. Eu égard à ces divers éléments, les inconvénients que présentent le projet pour le jardin de la requérante ne sont pas de nature à établir une erreur manifeste d’appréciation dans le chef de la partie adverse en ce que celle-ci conclut que l’implantation est « cohérente avec son environnement ».

8. S’agissant de l’absence de prise en compte de la « perte d’intimité liée au fait que toutes les pièces du projet sont orientées vers l’arrière soit vers la zone de cours et jardin […] donnant une vue directe sur la chambre et le hall de l’immeuble appartenant à la requérante » ainsi que de la perte de luminosité pour l’immeuble de cette dernière, ces griefs, soulevés pour la première fois dans le mémoire en réplique, sont tardifs et partant, irrecevables. Au demeurant, la requérante n’établit pas la localisation exacte des pièces dont elle fait état.

9. S’agissant de la décision prise par la partie adverse à l’égard d’un autre projet dans le quartier, produite par la requérante, celle-ci n’établit pas que celui-ci présentait les mêmes caractéristiques que celui de l’espèce, de sorte que la

requérante ne démontre pas qu'il appelait la même appréciation de la part de l'autorité communale.

10. Le premier moyen n'est pas fondé en sa première branche.

11. Quant à la seconde branche du moyen, selon l'auteur de l'acte attaqué, l'implantation de la maison en projet le long de la limite mitoyenne, avec un pignon aveugle tournant le dos à un jardin, se justifie en l'espèce parce qu'elle est cohérente avec son environnement.

12. À cet égard, même si, en principe, seuls les motifs exprimés dans l'acte administratif peuvent être pris en considération, cette exigence doit se comprendre de manière raisonnable et elle n'empêche pas d'avoir égard aux éléments contenus dans le dossier administratif, lesquels viendraient dans le prolongement des motifs exprimés dans l'acte, tout en éclairant la portée de ceux-ci.

13. En l'espèce, il ressort du plan d'implantation joint à la demande de permis que l'environnement général du projet présente un caractère disparate quant aux implantations choisies sans qu'un principe rationnel paraisse avoir guidé l'agencement des maisons voisines.

14. En tout état de cause, une implantation « quatre façades » comportant des fenêtres latérales se rencontre peu dans l'environnement voisin, ce qui n'est pas le cas de maisons implantées en mitoyenneté avec une façade aveugle.

15. Ce motif est complété par le souci d'assurer des emplacements de stationnement sur le terrain, ce qui se comprend vu l'étroitesse de la rue. Quant à l'affirmation selon laquelle le déplacement de la maison en projet au milieu de la parcelle de la demanderesse de permis permettrait également la création de ces emplacements de parking, il résulte du plan d'implantation qu'eu égard à la forme incurvée de la parcelle à front de voirie, une translation vers le centre de la parcelle des places de stationnement est impossible sans imposer également un recul supplémentaire de l'habitation.

16. En conclusion, la motivation de l'acte attaqué n'est pas stéréotypée, est suffisante et n'est pas entachée d'erreur manifeste.

17. Le moyen n'est pas fondé en sa seconde branche.

V. Second moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête

Le second moyen 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, de l'erreur manifeste d'appréciation, des principes de bonne administration et de minutie, de l'absence ou l'insuffisance des motifs adéquats et pertinents et de l'excès de pouvoir.

La requérante constate que l'auteur de l'acte attaqué considère que « le projet prévoit la construction d'une nouvelle habitation dont le gabarit, la typologie et les matériaux s'accordent bien aux constructions environnantes ». Elle soutient que le projet et le plan d'implantation ne prennent pas en considération le niveau du relief du sol, ce qui a induit l'autorité en erreur quant à l'intégration du projet.

Elle relève que la demanderesse de permis identifie systématiquement les immeubles environnants comme étant des « R+1+T » comparables à l'immeuble projeté alors que leur situation est sensiblement différente en raison de la différence de niveau entre la branche principale de la rue du Brasseur et la rue G. Dupont, d'une part, et la branche secondaire de la rue du Brasseur, d'autre part. Selon elle, une différence de niveau de l'ordre de 2,37 mètres a été relevée par le géomètre qu'elle a mandaté. Elle renvoie, à cet égard, au plan dressé par celui-ci et aux photographies insérées dans la requête.

Elle affirme que l'autorité communale a été induite en erreur par la demanderesse de permis qui prétend que son projet présente un gabarit similaire aux constructions avoisinantes en dissimulant la différence de niveau du relief du sol et en ne tenant pas non plus compte du gabarit réel de ces constructions. Ainsi, elle est d'avis que deux immeubles proches du projet sont qualifiés de « R+1+T » alors qu'ils sont composés d'un rez-de-chaussée avec un étage mansardé. De même, elle constate que son bien reçoit la même qualification alors que sa hauteur totale est très inférieure au projet et qu'il est situé en contrebas du terrain sur lequel celui-ci doit être érigé. Selon elle, il ressort de ces éléments que la construction projetée s'implante sur le point le plus élevé du quartier, qu'elle présente un gabarit nettement supérieur à la majorité des constructions voisines, en ce compris son propre immeuble, et que l'autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation en se fondant sur les indications erronées de la demanderesse de permis.

B. Le mémoire en réplique

Elle maintient que l'affirmation de la partie adverse selon laquelle le gabarit du projet (R+1+T) est similaire aux gabarits des immeubles voisins est erronée et entachée d'une erreur manifeste d'appréciation.

En s'appuyant sur des photos, elle soutient que les immeubles situés à proximité immédiate du projet présentent un gabarit R+toiture mansardée, soit plus réduit que celui du projet, l'étage étant engagé dans le pan de la toiture.

Elle précise que son propre bien présente un gabarit R+1+T mais est situé en contrebas, de manière telle que sa hauteur est très inférieure à celle du projet.

Elle ajoute que si le gabarit autorisé par l'acte attaqué est raisonnable pour une maison unifamiliale, il reste que, contrairement à ce que soutient l'autorité, il excède le gabarit des maisons du quartier.

Elle soutient encore que l'importance du gabarit du projet est accentuée par l'implantation du bâtiment sur la parcelle la plus haute du quartier. Elle reproche à l'autorité de ne pas avoir pris en compte cette différence du niveau du relief du sol pour évaluer l'importance du projet. Elle relève que ni le plan d'implantation ni la vue axonométrique n'identifient la déclivité du terrain, ce qui a eu pour effet d'induire l'autorité en erreur.

En se référant aux courbes de niveaux du quartier dressées par un géomètre dans le cadre de l'élaboration d'un projet de construction sur sa parcelle, elle considère que si le bien projeté présente effectivement une hauteur sous faîte pouvant paraître correcte pour ce type de construction, en raison de son implantation sur une crête, son impact et son effet visuel sur le quartier sont nettement plus importants. Elle affirme à cet égard que la faitière de la maison en projet est à 68,11 mètres alors que les faitières à proximité sont à 65,47 mètres pour la maison à sa gauche, à 65,99 mètres pour la maison de l'autre côté de la voirie, et à 64,48 mètres pour son propre immeuble. L'immeuble autorisé par l'acte attaqué dépasserait ainsi, selon elle, les maisons avoisinantes de plus de 2 mètres, soit une différence d'un étage.

C. Le dernier mémoire

Elle estime que, dans le cadre de l'appréciation du bon aménagement des lieux, les questions du gabarit du projet et du relief du sol sont intimement liées. Elle affirme que la partie adverse a manifestement mal apprécié la situation en

considérant que le gabarit autorisé combiné au lieu d'implantation surélevé pouvait s'accorder aux constructions environnantes.

V.2. Examen

Il ressort du dossier administratif que les plans accompagnant la demande de permis indiquent bien le niveau du terrain de la partie intervenante mais ne précisent pas le niveau du relief du sol. En revanche, ils renseignent le gabarit des constructions existantes dans un rayon de 50 mètres, comme requis par l'annexe 4 à la partie réglementaire du CoDT, en mentionnant pour ce faire, entre autres, le nombre de niveaux de ces constructions. Par ailleurs, la hauteur sous faîte et sous corniche de la maison projetée est renseignée en mètres et la hauteur comparée de quatre maisons voisines est schématisée dans les coupes transversale et longitudinale.

Si le plan de géomètre que la requérante produit révèle que la parcelle au coin de la rue G. Dupont et de la rue du Brasseur (parcelle 506p2, n° 27) ainsi que la parcelle voisine sise rue G. Dupont (parcelle 506r2, non bâtie) sont en pente ascendante vers la parcelle n° 506s2 du projet, la partie requérante n'établit pas l'existence d'une différence notable quant au niveau du sol entre son jardin et le terrain du projet.

Par ailleurs, le permis d'urbanisme attaqué ne prétend pas que le projet litigieux présente un gabarit identique ou similaire aux constructions avoisinantes mais que le gabarit du projet s'accorde avec celui des constructions environnantes.

Au vu des plans précités, dont la requérante n'indique pas qu'ils seraient entachés d'erreur, celle-ci ne démontre pas l'erreur manifeste d'appréciation qu'elle allègue s'agissant de l'intégration du projet au regard des constructions voisines. Ainsi, la différence alléguée (2 mètres) des hauteurs sous faîte respectives entre sa maison et de celle du projet n'est pas suffisamment significative vu l'éloignement des deux bâtiments qui donnent sur des branches différentes de la rue du Brasseur.

Le second moyen n'est pas fondé.

VI. Indemnité de procédure

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

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 840 euros est accordée à la partie adverse, à la charge de la partie requérante.

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

Les autres dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge de la partie requérante, à concurrence de 400 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le 27 janvier 2023, par :

Colette Debroux,	président de chambre,
Anne-Françoise Bolly,	président de chambre,
Luc Donnay,	conseiller d'État,
Louise Ernoux-Neufcoeur,	greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président,

Louise Ernoux-Neufcoeur Colette Debroux