

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE
A R R Ê T

n° 264.092 du 8 septembre 2025

A. 235.073/XIII-9484

En cause : **la commune de Wanze**, représentée
par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^e Jacques SAMBON, avocat,
boulevard Reyers 110
1030 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne, représentée
par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège,

Parties intervenantes :

1. **F. F.**,
2. **N. T.**,
ayant élu domicile
en Belgique.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 24 novembre 2021 par la voie électronique, la partie requérante demande l'annulation de l'arrêté du 23 septembre 2021 par laquelle le ministre de l'Aménagement du territoire délivre un permis d'urbanisme à F.F. et N.T. ayant pour objet la construction d'une maison sur bien sis rue Chênia à Wanze, cadastré 4^{ème} division, section C, n° 277 H.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 27 janvier 2022, F.F. et N.T. ont demandé à être reçus en qualité de parties intervenantes.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 17 mars 2022.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M^{me} Margot Celli, auditeur adjoint 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 19 juin 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 4 septembre 2025 et les parties ont été informées que l'affaire serait traitée par une chambre composée d'un membre.

M. Lionel Renders, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Jacques Sambon, avocat, comparaisant pour la partie requérante, et M^e Xavier Drion, avocat, comparaisant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Margot Celli, auditeur, a été entendue en son avis contraire.

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. Le 6 novembre 2020, F.F. et N.T. introduisent une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation sur un bien sis rue Chênia à Wanze et cadastré 4^{ème} division, section C, n° 277 G.

Un accusé de réception de dossier complet est établi le 23 novembre 2020.

4. Une annonce de projet est organisée du 4 au 18 décembre 2020 et donne lieu à quatre réclamations.

5. Le 14 janvier 2021, la commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité de Wanze (CCATM) émet un avis défavorable.

6. Le 17 février 2021, F.F. et N.T. déposent des plans modificatifs.

Le 8 mars 2021, la commune de Wanze accuse réception des plans et déclare le dossier complet.

7. Une nouvelle annonce de projet est organisée du 22 mars au 6 avril 2021. Elle suscite le dépôt de cinq réclamations.

8. Le 22 avril 2021, la CCATM émet un nouvel avis défavorable.

9. En sa séance du 15 juin 2021, le collège communal refuse de délivrer le permis sollicité.

10. Le 21 juin 2021, F.F. et N.T. introduisent un recours administratif auprès du Gouvernement wallon à l'encontre de cette décision.

11. Le 6 août 2021, la direction juridique, des recours et du contentieux (DJRC) notifie la première analyse du dossier.

12. Le 17 août 2021, la commission d'avis sur les recours (CAR) émet, après avoir procédé à une audition, un avis réputé favorable en raison de la parité des voix.

13. Le 31 août 2021, la DJRC adresse une proposition motivée d'arrêté d'octroi conditionnel du permis.

14. Le 23 septembre 2021, le ministre délivre, sous conditions, le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

15. Le premier moyen est pris de la violation des articles D.I.1, D.II.10, D.III.4, D.IV.5, D.IV.53 et D.VIII.6 du Code du développement territorial (CoDT), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, et des principes de bonne administration, ainsi que de l'erreur en droit, de l'utilité de la procédure d'annonce de projet et de l'erreur manifeste d'appréciation.

16. Dans une première branche, la partie requérante soutient que la parcelle concernée par le projet se situe pour partie en « zone résidentielle » et pour partie en « zone déconseillée à l'urbanisation » au schéma de développement communal de Wanze (SDC). Elle s'autorise à cette fin d'un agrandissement de plan. Elle relève qu'un tel constat ressort de sa décision de refus du 16 juin 2021 et qu'il en est également fait état dans les deux avis défavorables de la CCATM.

Elle fait grief à l'acte attaqué de situer le bien concerné uniquement en « zone résidentielle » au SDC, sans contenir de motivation quant à l'identification et la justification des écarts du projet aux indications du SDC relatives à la « zone déconseillée à l'urbanisation », qui y déconseillent l'urbanisation et visent à préserver les qualités naturelles de ces lieux. Elle précise que le projet litigieux s'écarte de ces indications en modifiant le relief du sol et en autorisant des remblais, une maison unifamiliale et des surfaces imperméabilisées. Elle en infère que l'acte attaqué ne répond pas aux exigences de l'article D.IV.5 du CoDT et repose sur une motivation déficiente.

17. Dans une seconde branche, elle expose que le bien litigieux est situé en « aire différenciée n° 4 : aire d'habitat rural diversifié » et en « aire différenciée n° 3 : aire d'habitat rural d'intérêt paysager » au GCU.

Elle estime que le projet emporte notamment des écarts aux indications du GCU en matière d'implantation. Elle précise qu'en écart à la prescription 3.3.2.1. de l'aire n° 3, le projet implique un dégagement latéral de seulement 1,67 mètre au lieu des 4 mètres minimum préconisés. Elle ajoute que le projet s'écarte également de la prescription 3.4.2.1. de l'aire n° 4 qui implique que les volumes soient implantés à maximum 3 mètres de la limite latérale la plus proche d'un bâtiment existant, alors qu'en l'espèce, l'angle sud-est de la façade latérale est implanté à 4,52 mètres de la limite latérale. Elle fait grief à l'acte attaqué de ne contenir aucun motif justifiant ces

écarts, alors que l'implantation de la bâtisse avait suscité des critiques durant les annonces de projet et avait été épinglée par la CCATM, par un membre de la commission de recours et par le collège communal.

Elle identifie également des écarts au GCU en matière de respect du relief du sol. Elle fait valoir que le projet s'écarte de la prescription n° 3.4.2.4. de l'aire n° 4 impliquant notamment que le niveau existant du terrain ne soit pas modifié à moins d'un mètre des limites latérales et à moins de 5 mètres des limites de fond de parcelle. Elle relève que l'acte attaqué considère que les modifications du relief du sol prévues par le projet sont conformes au GCU dès lors que la modification au relief est minime et inférieure aux 50 centimètres prévus par la disposition. Elle estime que son auteur occulte le dernier paragraphe de la prescription et que le projet prévoit des modifications du relief du sol à moins d'un mètre des limites latérales. Elle est d'avis qu'une telle erreur est d'autant plus fautive que le projet s'écarte des options urbanistiques de cette même aire, sans que qu'il ne soit démontré que le projet ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma et contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis. Elle considère que la motivation de l'acte attaqué est déficiente.

B. Le mémoire en réplique

18. A l'exception d'irrecevabilité soulevée par la partie adverse, elle répond que les communes sont en charge de tout ce qui relève de l'intérêt communal et que, partant, elles ont intérêt à demander l'annulation de tous les actes qui concernent l'aménagement de leur territoire, dans le but de défendre le bon aménagement des lieux et ce quelle qu'ait été leur attitude lors de l'instruction de la demande. Elle fait valoir que l'intérêt de la commune et celui du collège communal agissant en tant qu'autorité administrative dotée de pouvoirs spéciaux dans la matière de l'urbanisme ne se confondent pas. Elle en infère qu'elle a intérêt à contester la légalité de tout projet et a le droit d'invoquer n'importe quel grief de légalité, quand bien même ceux-ci ne concernent que des parcelles privées ou n'ont pas été relevés en amont par le collège communal.

19. Sur la première branche, elle souligne avoir précisé, dans sa décision de refus du 15 juin 2021, que le bien est situé en zone résidentielle et en zone déconseillée à l'urbanisation et que les objectifs du GCU et du SDC ne sont pas rencontrés. Elle relève que cette question a, par ailleurs, été portée devant la CAR par le représentant de son collège communal.

Elle considère que même à suivre la partie adverse, il faut reconnaître qu'une partie de la parcelle est située en zone déconseillée à l'urbanisation. Elle soutient que la mention du « bien » fait naturellement référence à la parcelle et non à l'habitation. Elle assure que l'examen de la pertinence d'un projet ne se limite pas au strict périmètre de l'habitation mais à l'ensemble de la parcelle. Elle conclut que l'acte attaqué situe par erreur la parcelle en zone résidentielle puisqu'une partie de celle-ci est implantée en zone déconseillée à l'urbanisation.

Elle assure que si la partie adverse devait considérer que ces prescriptions ne s'appliquaient que partiellement, il lui revenait de déterminer la délimitation des zones. Elle ajoute qu'en tout état de cause, il lui appartenait d'examiner la conformité du projet aux prescriptions de la zone, dès lors que le projet prévoit notamment l'intégration d'emplacements de parkings au coin supérieur gauche de la parcelle, ce qui constitue une artificialisation des sols et est combattu par les prescriptions relatives à la zone déconseillée à l'urbanisation.

20. Sur la seconde branche du moyen, elle reproduit le plan des aires n^{os} 3 et 4 au GCU et tire d'une analyse cartographique que les prescriptions de ces deux aires sont applicables au projet. Elle soutient que la prescription 3.4.2.1. s'applique en l'espèce et prévoit une obligation de mitoyenneté dans le centre des villages de Antheit, Bas-Oha et Moha et une liberté d'implantation pour les autres périmètres sous la condition que les espacements avec la limite latérale la plus proche d'un bâtiment existant soient inférieure à trois mètres.

Elle estime que la prescription indicative relative au respect du relief du sol porte sur un élément important du paysage, qui requiert que le dossier de demande comprenne un relevé précis des niveaux du terrain, au moins une photographie du bien faisant l'objet de la demande prise depuis un point de vue lointain, afin de permettre à l'autorité d'évaluer l'impact du projet dans le paysage global et l'indication, dans le plan d'implantation, des éventuelles lignes de crête et de rupture de pente dressant le contexte urbanistique et paysager. Elle soutient que le texte du SDC à cet égard est clair et précis. Elle en déduit que les modifications du relief du sol, quand elles sont autorisées, demeurent très limitées et, dans certains cas, sont totalement interdites. Elle conclut qu'une modification du relief du sol de 10 centimètres lorsque toute modification est interdite n'est pas minime, *a fortiori* eu égard aux options urbanistiques qui insistent sur la nécessité de protéger le paysage en respectant le relief existant et en ne permettant des écarts que lorsqu'ils respectent les conditions énoncées à l'article D.IV.5 du CoDT.

C. Le dernier mémoire

21. Par un développement préalable commun aux deux branches, elle précise que la carte des affectations du SDC et la cartographie du GCU sont, en version papier, établie sur une échelle qui, en ce qui concerne la parcelle en cause, peut donner lieu à interprétation. Elle estime que l'examen de ces cartes manifeste toutefois que la parcelle d'implantation est localisée de part et d'autre de la limite de deux zones (SDC) et de la limite de deux aires (GCU).

Elle expose que les cartes créées lors de l'élaboration du SDC et du GCU, lui ayant été fournies sous format informatique par les bureaux d'études chargés de les élaborer, ont été intégrées dans des programmes informatiques spécifiques qui les superposent avec, notamment, les données cadastrales. Elle précise disposer d'une version numérique des cartographies du SDC et du GCU, ce qui permet d'obtenir une représentation à l'échelle des parcelles d'implantation des projets faisant l'objet de demandes de permis d'urbanisme.

S'appuyant sur des plans, elle soutient que, pour la parcelle d'implantation du projet, la limite entre la « zone déconseillée à l'urbanisation » et la « zone résidentielle » du SDC est située au 4/5^{ème} de la largeur de la parcelle à front de voirie, tandis que la limite entre l' « aire différenciée n° 3 : aire d'habitat rural d'intérêt paysager » et l' « aire différenciée n° 4 : aire d'habitat rural diversifié » du GCU est située au même endroit. Elle en infère que la moitié ouest de la construction ainsi que la zone de stationnement se situent dans la « zone déconseillée à l'urbanisation » du SDC et dans l' « aire différenciée n° 3 : aire d'habitat rural d'intérêt paysager » du GCU.

22. Sur la première branche, elle ajoute gérer les outils d'aménagement de son territoire et observe que, de manière constante, le collège communal et la CCATM ont relevé la localisation de la parcelle d'implantation en zone déconseillée à l'urbanisation, tandis qu'aucune autre analyse d'implantation ne fut fournie ou réalisée dans le cadre de l'instruction du recours en réformation.

23. Sur la seconde branche, elle précise ne pas contester que la motivation de l'acte attaqué vise à justifier les options d'implantation du projet, notamment au regard des critiques émises durant l'annonce de projet et tenant compte des arguments avancés par les demandeurs dans leur recours. Elle estime toutefois que cette motivation ne démontre pas que l'autorité avait conscience de l'application des prescriptions n^{os} 3.3.2.1. et 3.4.2.1 qui prévoient des règles particulières d'implantation par rapport aux limites latérales et *a fortiori* ne justifient pas les écarts

au GCU qu'emporte le projet. Elle estime qu'il n'est pas garanti que, si l'autorité avait eu connaissance de l'application de ces prescriptions, son appréciation quant à l'implantation de la construction aurait été la même.

IV.2. Examen

IV.2.1. Première branche

24. Un permis d'urbanisme octroyé sur recours en réformation n'est pas de nature juridictionnelle. Son auteur n'est pas tenu de réfuter, point par point, les motifs qui sont à la base de la décision qu'il réforme pourvu que la motivation de cet acte permette de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité de recours s'écarte, le cas échéant, des avis antérieurement intervenus sur la demande et ne partage pas l'appréciation de la première autorité qui a justifié le refus de permis.

La motivation formelle d'une décision administrative doit permettre de comprendre pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, s'écarte des avis antérieurement intervenus sur la demande. Cette exigence ne va pas jusqu'à imposer à l'autorité compétente de répondre à chacun des arguments antérieurs émis lors de l'instruction de la demande de permis. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement les observations formulées et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à passer outre, au moins partiellement, à ces observations et à s'écarter, le cas échéant, d'avis antérieurement intervenus sur la demande.

L'obligation de motiver instaurée par la loi du 29 juillet 1991 précitée doit s'entendre de manière raisonnable et n'implique pas l'obligation d'indiquer les motifs des motifs, l'autorité n'étant pas tenue d'exposer les raisons qui l'ont amenée à privilégier les motifs qui fondent son acte et le juge pouvant avoir égard aux éléments contenus dans le dossier administratif qui en constituent le prolongement.

Compte tenu de la présomption de légalité qui s'attache à l'acte de l'administration, il revient à la partie requérante, dès le stade de la requête, de démontrer de manière suffisamment claire et étayée que les circonstances de fait prises en compte par l'auteur de l'acte attaqué sont erronées.

25. En l'espèce, le projet litigieux s'implante sur la parcelle cadastrée 4^{ème} division, section C, n° 277 H.

La décision de refus du 15 juin 2021, rendue au premier échelon administratif, expose notamment ce qui suit :

« [...] considérant que le bien est soumis à l'application :

[...]

- du schéma de développement communal réputé favorable par le Gouvernement wallon du 15/11/2003, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité : le bien est situé en zone résidentielle et en zone déconseillée à l'urbanisation ;

[...]

Considérant que les objectifs du guide communal d'urbanisme et du schéma de développement communal ne sont pas rencontrés ».

Contrairement à ce que soutient la partie requérante, la CCATM ne critique pas, dans ses avis défavorables des 14 janvier et 22 avril 2021, l'implantation du projet au regard du SDC.

L'acte attaqué comporte notamment la motivation suivante :

« Considérant que le bien est soumis :

• [...]

- au Schéma de développement communal de WANZE adopté le 23/06/2003, entré en vigueur le 04/12/2003 ; le bien est situé en zone résidentielle ».

Ni le dossier administratif ni la requête ne permettent de conclure de manière plausible que la parcelle litigieuse est reprise dans le périmètre de la « zone déconseillée à l'urbanisation » au SDC. Les développements exposés au stade du dernier mémoire pour étayer l'affirmation du collège communal selon lequel le bien est partiellement repris dans cette zone, notamment les plans obtenus grâce au programme informatique communal – dont la partie requérante confirme à l'audience qu'il était opérationnel au jour de l'adoption de l'acte attaqué –, sont tardifs et, partant, irrecevables. La partie requérante ne démontre ainsi pas l'existence d'une erreur de fait dans l'acte attaqué lorsqu'il y est exposé que le bien litigieux est situé uniquement en zone résidentielle au SDC.

L'acte attaqué ne devait pas comporter de motivation plus ample quant à la zone du SDC applicable au projet, qui est clairement identifiée.

La première branche du premier moyen n'est pas fondée.

IV.2.2. Seconde branche

26. Selon les termes de l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, une irrégularité ne donne lieu à une annulation que si elle a été susceptible d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise, a

privé les intéressés d'une garantie ou a pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte.

Comme le précise la Cour constitutionnelle, et comme cela ressort des travaux préparatoires (*Doc. parl.*, Sénat, 2012-2013, n° 5-2277/1, p. 11), cette disposition « consacre dans la loi l'exigence de l'intérêt au moyen, telle qu'elle découle de la jurisprudence constante de la section du contentieux administratif du Conseil d'État » et, « [s]elon cette jurisprudence, le requérant n'est en principe recevable à invoquer une irrégularité que lorsque celle-ci lèse ses intérêts » (C.C., 16 juillet 2015, n° 103/2015, B.44.2, ECLI:BE:GHCC:2015:ARR.103). Il s'ensuit que pour être recevable, un moyen doit être susceptible de donner satisfaction à la partie requérante en cas d'annulation.

27. En l'espèce, la demande de permis identifie un écart au GCU par rapport à la « zone de recul supérieure à 6 m ».

La décision de refus du 15 juin 2021 de la partie requérante, intervenue au premier échelon administratif, se fonde sur le non-respect du GCU, en identifiant un écart concernant le « niveau existant du terrain modifié à moins d'un mètre des limites latérales et nombre de matériaux de parement ». Il y est conclu que « le projet compromet les dispositions essentielles du guide communal d'urbanisme » et « que les objectifs du guide communal d'urbanisme et du schéma de développement communal ne sont pas rencontrés ».

Il n'est pas contesté qu'à l'occasion de l'instruction au premier échelon administratif, la partie requérante n'a pas identifié d'écarts aux prescriptions indicatives 3.3.2.1. et 3.4.2.1. du guide, qu'elle reproche maintenant à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas avoir relevés. Ce faisant, elle s'est mise elle-même dans la situation de ne pas pouvoir statuer en connaissance de cause quant à la demande de permis, singulièrement sur la base des seuls écarts énumérés dans l'avis d'annonce de projet qu'elle a édité, soit de manière incomplète à suivre sa thèse. Elle n'a ensuite pas profité de la procédure sur recours administratif pour corriger sa propre analyse, à la suivre lacunaire, des écarts au GCU qu'implique le projet litigieux, notamment à l'occasion de l'audition devant la CAR. Ces circonstances particulières démentent l'intérêt de la commune requérante au grief pris de l'absence d'identification par l'auteur de l'acte attaqué d'écarts allégués aux prescriptions 3.3.2.1. et 3.4.2.1. du GCU et, partant, de motivation inadéquate de sa décision quant aux écarts y afférents résultant du projet litigieux.

La seconde branche est irrecevable.

28. Le premier moyen est non fondé en sa première branche et irrecevable en sa seconde.

V. Second moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

29. Le second moyen est pris de la violation des articles D.I.1 et D.IV.53 du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, et des principes de bonne administration, ainsi que « de l'utilité de la procédure d'annonce de projet » et de l'erreur manifeste d'appréciation.

30. La partie requérante estime que les conditions assortissant l'acte attaqué visant à réduire l'impact en termes de vue et à garantir l'intimité des riverains voisins du fait des vues directes sur leur parcelle depuis le projet litigieux, ne permettent pas de répondre à ces objectifs.

Elle précise qu'en façade arrière et en façade latérale gauche, le projet présente, au rez-de-chaussée et à l'étage, deux grandes baies d'angle vitrées offrant des vues directes vers le fond du terrain litigieux ainsi que sur la parcelle voisine, depuis le salon et l'une des chambres de l'habitation projetée. Elle estime que ces vues perturbent le cadre de vie des occupants de la bâtisse voisine, *a fortiori* eu égard à la topographie des lieux, dès lors que la parcelle litigieuse est traversée par une ligne de crête d'est en ouest en sa partie nord. Elle relève que le relief de la parcelle est formé, en sa partie nord, d'une crête incurvée et, en sa partie sud, d'une pente descendante vers le fond de la parcelle, que le haut de la parcelle, là où s'insère l'habitation projetée, offre des vues vers le bas du village et la vallée qui l'entoure. Elle assure que l'on peut déduire des documents topographiques que les vues seront particulièrement dégagées sur le fond du terrain concerné et sur la parcelle voisine située en contre-bas.

Elle relève que la plantation de haies a été critiquée durant l'instruction de la demande de permis par les voisins et le collège communal, sans que l'acte attaqué ne rencontre les craintes invoquées ni ne répondent à la nécessité de réduire l'impact en termes de vues. Elle soutient que la seule plantation d'une haie ne permettra pas d'atteindre l'objectif poursuivi, dès lors que l'autorité n'impose pas une haie persistante et occultante mais se limite à prescrire la plantation d'une haie d'essence régionale alors que de nombreuses essences régionales sont à feuilles tombantes durant la moitié froide de l'année.

Elle estime que les considérations émises par les bénéficiaires de l'acte attaqué, auxquelles semble se référer son auteur, sont erronées, les fenêtres n'étant pas dirigées dans la continuité de la parcelle puisque les baies d'angle situées sur la façade latérale sont en disruption par rapport à la continuité de la parcelle et ne donnent pas uniquement une vue sur leur jardin mais également sur celui de la parcelle voisine.

Elle est d'avis que la circonstance selon laquelle ces baies sont destinées à offrir une vue sur la vallée de la Burdinale ne justifie pas la perte d'intimité provoquée sur la parcelle voisine et n'explique pas en quoi des baies uniquement en façade arrière ne permettraient pas de procurer une vue raisonnable sur la vallée.

B. Le dernier mémoire

31. Elle reproduit des plans de façades et une vue axonométrique du projet afin d'illustrer les vues d'angle sur la façade est. Elle précise que les vues d'angle au premier étage se situent entre 3,70 et 4,20 mètres de hauteur.

Elle estime que l'imposition, par la condition litigieuse, d'une haie de 2 mètres de hauteur d'essences régionales pour compenser ces vues pose problème en termes non seulement de choix d'essence, comme déjà relevé, mais aussi au regard de la hauteur exigée, qui ne permet pas d'occulter les vues sur la propriété voisine, à partie des vues obliques situées à l'étage, à 4 mètres de hauteur. Elle assure qu'à partir de cet étage, les vues directes demeurent.

V.2. Examen

32. Outre les exigences de motivation formelle exposées sous le point 24, il y a lieu de rappeler que lorsqu'au cours d'une annonce de projet, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

Il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes des autorités compétentes pour statuer sur les demandes de permis au premier échelon et sur recours administratif quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. 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.

33. En l'espèce, diverses réclamations déposées lors des annonces de projet ont critiqué certaines des baies prévues, compte tenu de l'impact potentiel en résultant en termes d'intimité.

La décision de refus du 15 juin 2021, rendue au premier échelon administratif, est motivée notamment comme suit :

« Considérant que le volume est implanté en recul de 6 m de la voirie ; que les habitations situées à gauche sont implantées plus en avant ; que des haies sont créées en angle ce qui induit des vues sur les jardins voisins ;

[...]

Considérant que la construction, telle qu'envisagée, ne contribue pas à l'amélioration de l'homogénéité générale ; que le bâtiment s'impose à son environnement bâti et non bâti ; que l'impact sur le voisinage est important ;

Considérant que les arguments développés par les réclamants ainsi que par les membres de la CCATM sont pertinents ».

L'acte attaqué est, sur la question des vues, motivé comme suit :

« Considérant que le terrain étant en parallélogramme, la parcelle présente une configuration telle qu'il paraît difficile d'être plus éloigné des limites de la propriété, que la demande indique que "si un coin du bâtiment en façade avant est proche de la limite, le coin du même pignon, sur la façade arrière, sera fort éloigné de la limite ; que s'il est éloigné devant, il sera proche à l'arrière" ;

[...]

Considérant qu'en ce qui concerne la question des vues et des pertes d'intimité engendrées par les baies créées, il ressort des documents administratifs (plans), que les baies seront situées à +/- 5,00 mètres de la limite de propriété ; que la distance entre le bâtiment voisin et le bâtiment envisagé est de l'ordre de 12,00 mètres ; qu'il y a lieu de relever que les vues directes sont suffisamment éloignées des propriétés voisines ; que par ailleurs, afin de préserver l'intimité et la tranquillité des biens contigus, les plans fournis démontrent qu'une haie d'essences régionales est prévue sur tout le long de la limite de propriété ; que l'instance de recours estime qu'afin de renforcer cette solution, une condition à l'octroi du permis imposant la plantation d'une haie de 2 mètres d'essences régionales doit être imposée ;

Considérant que la partie demanderesse répond suffisamment et de façon pertinente aux remarques suscitées par l'annonce de projet ».

Le permis attaqué est octroyé moyennant le respect de la condition suivante :

« une haie d'essence régionale de 2,00 mètres doit être plantée sur toute l'étendue des limites de propriété avec la parcelle voisine (parcelle 273R) ».

Par les motifs et la condition qui précèdent, l'auteur de l'acte attaqué a estimé qu'au vu de la distance séparant le projet du bâtiment voisin, les vues directes étaient suffisamment éloignées pour ne pas compromettre l'intimité des voisins, et ce pour autant que soit plantée une haie d'essences régionales d'une hauteur de 2 mètres au niveau de la limite mitoyenne problématique.

Ces motifs permettent de comprendre à suffisance les raisons pour lesquelles l'autorité décidante n'a, en opportunité, ni suivi les réclamations déposées lors des annonces de projet ni la décision du 15 juin 2021 précitée, qui pointaient que le projet impliquait des vues sur la propriété voisine. Il n'est pas établi qu'une telle appréciation est manifestement déraisonnable, la partie requérante tentant en réalité de substituer sa propre appréciation en opportunité à celle de l'autorité délivrante, notamment sur la condition retenue par celle-ci pour minimiser l'impact visuel du projet ou sur la disposition exacte des baies concernées.

Par ailleurs, il ressort des motifs de l'acte attaqué que son auteur fait sienne l'analyse des demandeurs de permis, notamment lorsqu'ils font valoir qu'ils recherchent « la vue sur [leur] propre jardin » qui est « de forme parallélépipédique », de sorte que « les fenêtres sont dirigées dans la continuité de celui-ci, comme probablement toute construction traditionnelle ». Une telle assertion n'est pas erronée en fait dans la mesure où la partie des baies d'angle situées sur la façade latérale, qui jouxtent d'autres sur la façade arrière, sont effectivement implantées de telle sorte à prolonger la vue vers le jardin qui se présente sous la forme d'un parallélépipède, quand bien même ces baies spécifiques permettent aussi certaines vues sur la propriété voisine. Il s'ensuit que cette analyse n'a pas vicié l'appréciation de l'autorité délivrante.

Le second moyen n'est pas fondé.

VI. Indemnité de procédure

34. La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 770 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 770 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 20 euros, est mise à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 500 euros, sont mis à la charge de la partie requérante, à concurrence de 200 euros, et à la charge des parties intervenantes, à concurrence de 150 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 8 septembre 2025, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Lionel Renders,	conseiller d'État, président f.f.,
Céline Morel,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Lionel Renders