

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

n° 266.370 du 14 avril 2026

A. 239.006/XIII-10.011

En cause : **M. G.,**
 ayant élu domicile chez
 M^e Gautier MELCHIOR, avocat,
 avenue Brugmann 451
 1180 Bruxelles,

contre :

la ville de Braine-le-Comte,
représentée par son collège communal,

Partie intervenante :

M. N.,
 ayant élu domicile chez
 M^e Anthony JAMAR, avocat,
 avenue Baudouin de Constantinople 2
 7000 Mons.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 2 mai 2023, la partie requérante demande l'annulation de la décision du 12 janvier 2023 par laquelle le collège communal de la ville de Braine-le-Comte octroie à W.B. et M.N. un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation sur un bien sis rue de Ronquières à Braine-le-Comte, cadastré 2^{ème} division, section C, n° 209b8.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 12 juin 2023, M.N. a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 22 juin 2023.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Pierre-Yves Mélotte, 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 requérante et intervenante ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 12 mars 2026, l'affaire a été fixée à l'audience du 9 avril 2026 et les parties ont été informées que l'affaire serait traitée par une chambre composée d'un membre.

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

M^e Gautier Melchior, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Anthony Jamar, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Pierre-Yves Mélotte, auditeur, 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 utiles à l'examen de la cause

3. Le 6 novembre 2020, le collège communal de Braine-le-Comte refuse de délivrer à W.B. et M.N. un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation sur un bien sis rue de Ronquières à Braine-le-Comte, cadastré 2^{ème} division, section C, n° 209b8.

Cette parcelle est située en zone d'habitat au plan de secteur de La Louvière-Soignies.

Elle se trouve également en sous-zone d'habitat urbain au schéma de développement communal (SDC), ainsi qu'en zone résidentielle ordre contigu imposé au schéma d'orientation local (SOL) n° 2 dit « du Rond-Point », approuvé par un arrêté royal du 15 octobre 1955.

4. Le 6 septembre 2021, W.B. et M.N. introduisent, auprès de l'administration communale, après avoir revu leur projet, une nouvelle demande de permis d'urbanisme ayant toujours pour objet la construction d'une habitation.

Le 24 septembre 2021, le collège communal adresse un accusé de réception attestant du caractère complet du dossier de demande.

5. Une annonce de projet est organisée du 4 au 19 octobre 2021. Elle donne lieu à l'introduction d'une réclamation du 17 octobre 2021, émanant de la partie requérante.

6. Divers avis sont sollicités et émis, dont l'avis favorable du 29 octobre 2021 du collège communal et l'avis favorable conditionnel du 13 décembre 2021 du fonctionnaire délégué.

7. Le 29 décembre 2021, le collège communal octroie le permis sollicité sous conditions.

Le 5 mai 2022, la partie requérante introduit un recours en annulation contre cette décision, enrôlé sous le n° A.236.341/XIII-9646.

En sa séance du 1^{er} décembre 2022, le collège communal décide de retirer le permis du 29 décembre 2021 et de solliciter auprès de W.B. et M.N. un reportage photographique complet et une étude d'ensoleillement.

8. Le 23 décembre 2022, W.B. et M.N. déposent des pièces complémentaires.

Le 29 décembre 2022, le collège communal adresse un accusé de réception attestant du caractère complet du dossier de demande.

9. Le 12 janvier 2023, il octroie le permis d'urbanisme, sous conditions.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

10. Le premier moyen est pris de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relatif à la motivation formelle, du principe de bonne administration et plus particulièrement du devoir de minutie, ainsi que de l'exercice effectif de bonne administration et de l'erreur manifeste d'appréciation.

11. La partie requérante fait grief à l'autorité délivrante de ne pas exposer concrètement les raisons pour lesquelles elle estime que le projet s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant, et, plus particulièrement, par rapport aux propriétés voisines dont l'environnement sera sensiblement modifié.

11.1. Elle fait valoir que le gabarit de l'immeuble projeté est sans commune mesure avec celui de sa propre habitation, le volume principal du projet dépassant le sien de manière significative, en hauteur comme en profondeur, ce qui aura inévitablement des incidences sur son cadre de vie. Elle soutient qu'au niveau de la façade arrière du volume principal de son habitation, elle sera confrontée à un mur pignon de plus de 5 mètres de profondeur et de plus de 11 mètres de haut, ce qui engendrera une perte de luminosité et un sérieux effet d'écrasement au niveau de son habitation.

Elle reproche à l'acte attaqué de ne pas contenir de développement à ce sujet. Elle critique la motivation de l'acte attaqué selon laquelle, à la suite d'une première décision de refus, le gabarit a été réduit et, eu égard au contexte bâti constitué d'habitations de type R+1+T et R+2+T, le projet ne créera pas d'effet d'écrasement dans le chef des propriétaires voisins. Elle soutient que, compte tenu de l'importante différence de gabarit entre ces deux biens, l'autorité délivrante devait exposer les raisons pour lesquelles le projet n'est pas susceptible de créer un effet d'écrasement et s'intègre harmonieusement par rapport à sa maison.

Elle souligne que, par rapport au premier projet, la longueur du volume principal projeté a été réduite de seulement 20 centimètres, que l'immeuble projeté dépasse toujours la façade arrière du volume principal de son habitation de plus de 5 mètres et présente une hauteur conséquente au droit de la façade arrière de son volume secondaire. Elle relève qu'au niveau du profil mitoyen, la hauteur du volume secondaire du projet dépasse celle de son propre volume secondaire de 1,78 mètre, ce qui est, selon elle, de nature à générer une perte de luminosité et un effet d'écrasement.

Elle soutient que la hauteur de son habitation n'a manifestement pas été prise en considération lors de l'élaboration du projet litigieux et elle reproche à l'acte attaqué de ne pas exposer les raisons pour lesquelles le projet, au vu des caractéristiques précitées, s'intègre harmonieusement par rapport à son habitation.

11.2. Elle estime que la terrasse projetée, située en surplomb et à proximité immédiate de la limite séparative des deux fonds, sera source de vues obliques plongeantes à moins de 1,90 mètre de sa propriété, depuis le garde-corps situé en limite arrière de la terrasse projetée, ce qui sera susceptible de porter atteinte à son intimité. Elle estime que la motivation de l'acte attaqué, qui se limite à évoquer l'absence de vue directe eu égard aux brise-vues prévus en limite latérale, est inadéquate, dès lors que l'autorité ne se prononce pas sur l'admissibilité des vues obliques générées directement en limite de propriété et qui, selon elle, engendreront incontestablement une perte d'intimité sur l'intégralité de sa terrasse et de son jardin.

11.3. Elle relève que, dans sa réclamation, elle formulait les observations suivantes :

- en raison de son gabarit, le projet est de nature à obstruer significativement la luminosité de son habitation ;
- la construction de murs brise-vues implique une perte d'ensoleillement au niveau de son annexe avec un risque d'humidité ;
- sur la base des éléments précités, une étude quant à l'incidence du projet sur la luminosité de son habitation doit être réalisée ;
- la terrasse projetée sur la toiture plate du volume secondaire litigieux est de nature à engendrer une perte d'intimité dans sa cour et son jardin.

Elle ajoute avoir précisé, dans ses écrits de procédure déposés dans le cadre du recours en annulation contre le permis d'urbanisme du 29 décembre 2021, que la terrasse litigieuse entraînerait des vues obliques à moins d'1,90 mètre des limites de propriété.

Elle fait grief à l'autorité de ne pas exposer les raisons pour lesquelles la perte d'intimité qui sera engendrée en limite de propriété par les vues obliques et plongeantes vers sa terrasse et son jardin sont acceptables et conformes au bon aménagement des lieux.

B. Le mémoire en réplique

12. Elle estime que les motifs de l'acte attaqué mis en exergue par la partie adverse ne permettent pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité a

considéré que le projet s'intégrait harmonieusement avec sa propre habitation. Elle souligne qu'en raison de l'implantation du projet en mitoyenneté et de l'importante différence de gabarit, il revenait à l'autorité délivrante d'apprécier avec minutie l'impact du projet sur son bien. Elle soutient qu'aucune explication *in concreto* n'est apportée alors que le précédent projet avait été refusé par le collège communal en raison de son gabarit démesuré par rapport aux propriétés voisines, dont la sienne. Elle réfute solliciter l'exposé des motifs des motifs de l'acte attaqué lorsqu'elle critique l'absence de motivation fondant la conclusion selon laquelle le projet est admissible alors qu'il présente un volume principal dépassant de plus de 5 mètres de profondeur et plus de 11 mètres la hauteur du profil.

Quant à l'effet d'écrasement allégué, elle est d'avis que le simple fait que le cadre bâti soit principalement composé d'immeubles de type R+1+T ou R+2+T est sans pertinence sur la question de l'impact du projet litigieux sur sa propriété. Elle estime que cette motivation est d'autant plus inadéquate que la problématique relative à la compatibilité du projet avec son bien a été soulignée dans le cadre de deux annonces de projet et dans le précédent recours en annulation. Selon elle, informée de cette problématique, l'autorité devait apprécier cette question avec plus de rigueur, ce qui ne transparaît pas de la motivation de l'acte attaqué.

C. Le dernier mémoire

13. Elle revient sur les particularités de la parcelle et du projet litigieux par rapport à son propre bien.

Elle estime que les motifs de l'acte attaqué pour justifier l'admissibilité du projet sont insuffisants et stéréotypés, démontrant une absence totale de prise en considération des particularités de l'espèce, à savoir le fait que la demande de permis vise la construction d'un immeuble d'un gabarit très important sur une parcelle fort étroite et en mitoyenneté de son bien, dont le volume est nettement plus réduit.

Concernant la terrasse projetée, se prévalant d'une projection de son implantation sur une photographie, elle fait valoir qu'au regard de sa proximité, indépendamment de la mise en place d'un brise-vue en partie latérale, il est manifeste que celle-ci entraînera des vues qui seront de nature à porter atteinte à l'intimité au droit de son petit jardin.

IV.2. Examen

14. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, un permis d'urbanisme,

comme tout acte administratif à portée individuelle au sens de l'article 1^{er} de cette loi, 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. La motivation doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier que celle-ci a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

L'exigence de motivation formelle d'un acte administratif est proportionnelle au caractère discrétionnaire du pouvoir d'appréciation de l'auteur de cet acte. L'obligation de motivation formelle ne va pas jusqu'à exiger d'une autorité qu'elle donne les motifs de ses motifs.

Un permis d'urbanisme doit énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui l'a délivré estime la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux. Cette notion se rapporte à l'examen concret que doit exercer l'autorité, pour chaque demande de permis, de la compatibilité, de l'absence d'impact négatif ou d'incidences inacceptables de la construction envisagée sur l'aménagement local bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait. L'autorité qui accorde le permis se doit d'exposer concrètement les raisons pour lesquelles elle estime que le projet s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant et, plus particulièrement, par rapport aux propriétés voisines dont l'environnement sera sensiblement modifié.

L'autorité administrative ne doit pas, en règle, répondre à toutes les objections émises au cours de la procédure qui a conduit à l'élaboration d'un permis d'urbanisme. Toutefois, lorsque, dans le cadre de l'instruction de la demande – notamment lors d'une annonce de projet –, des observations précises dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier sont formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé s'il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations. Cependant, il faut mais il suffit que la décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels elle se fonde et que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation.

Le contrôle du Conseil d'État sur la matérialité des faits et leur qualification est complet. En revanche, le contrôle de l'appréciation est marginal, limité à l'erreur manifeste d'appréciation. À cet égard, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et des parties requérantes 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 raisonnable et prudente placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée.

15. En l'espèce, l'acte attaqué autorise la construction d'une habitation unifamiliale.

S'agissant de l'intégration de ce projet au contexte urbanistique existant, l'acte attaqué est motivé comme suit :

« Considérant que le projet prévoit la construction d'une habitation unifamiliale de type "bel étage" entre deux mitoyens, implantée à l'alignement et de typologie R + 2 + T avec une toiture à double versants symétriques parallèles à la voirie ; que le volume principal aura une profondeur de 11,80 m ; que dans la continuité de ce volume sera implanté un volume secondaire en rez-de-chaussée unique à toiture plate surmonté d'une terrasse et d'une profondeur de 3,57 m sur toute la largeur de la parcelle ;

[...]

Considérant que le matériau de parement sera la brique de terre cuite de ton rouge et la tuile de terre cuite de ton brun pour la toiture du volume principal ;

Considérant que la rue de Ronquières est composée d'habitations en ordre fermé de type R+1+T et R+2+T à deux versants parallèles à la voirie ; que l'on retrouve à l'arrière de ces volumes principaux des volumes secondaires en rez-de-chaussée unique à toiture plate ; que le gabarit de la présente construction a été revu par rapport à la précédente demande ; que le présent projet propose un gabarit de construction plus bas afin de s'aligner sur la construction sise au n° 54 et de limiter la différence de hauteur avec la construction sise au n° 56 ; que le projet est ainsi de typologie R+2+T ; que le projet actuel s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique environnant existant, composé d'habitations de type R+1+T et R+2+T et ne créera pas un effet d'écrasement dans le chef de propriétaires voisins ;

[...]

Considérant que la profondeur de construction dans son ensemble est supérieure aux 12 m autorisés par les prescriptions du Schéma d'Orientation Local ; que le corps principal présente une profondeur de 11,80 m ce qui est inférieur aux 12 mètres autorisés ; que ce volume présente une profondeur identique au voisin de gauche ; qu'une annexe arrière est implantée au-delà de la profondeur imposée par les prescriptions du SOL ; que ce volume secondaire présente en effet une profondeur de 3,53 m ; que ce volume présente toutefois une profondeur identique aux deux habitations voisines ; que l'écart sollicité ne compromet ainsi pas l'objectif du SOL qui est de garantir une certaine harmonie entre les constructions environnantes ;

Considérant que la parcelle présente une largeur de 4,50 m, qu'il n'est pas possible de respecter les prescriptions du Schéma d'Orientation Local à savoir une largeur de construction de 6 m minimum ; que la trame bâtie du quartier est composée d'habitats en mitoyen ; qu'il convient de combler ce vide ; que le projet respecte la structure et la typologie du quartier ; que l'écart sollicité ne compromet ainsi pas

l'objectif du SOL qui est de garantir une certaine harmonie entre les constructions environnantes ;

[...]

Considérant que le paysage environnant est composé d'habitations mitoyennes de type R+1+T et R+2+T ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'une habitation unifamiliale de type "bel étage" entre deux mitoyens, implantée à l'alignement et de typologie R+2+T ; que le volume secondaire est situé à l'arrière du bâtiment principal et n'est donc pas visible depuis le domaine public ; que le quartier est composé d'habitats en mitoyen ; que la future construction entend combler l'espace entre deux maisons ; que les façades avant des habitations voisines possèdent des éléments et/ou des tuiles de toitures de teinte anthracite et/ou brune ; que le projet contribue ainsi à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ;

[...]

Considérant qu'une annonce de projet a été organisée du 04.10.2021 au 19.10.2021 ;

Considérant qu'à l'issue de cette procédure une réclamation a été introduite ;

Considérant que les observations formulées dans le cadre de ladite réclamation peuvent être résumées comme suit :

- en raison du gabarit du projet, celui-ci est de nature à obstruer significativement la luminosité de l'habitation sise au n° 56 ;
- la construction de murs brises-vues impliquera une perte d'ensoleillement au niveau de l'annexe de l'habitation sise au n° 56 avec un risque d'humidité ;
- il serait opportun de réaliser une étude au niveau de l'incidence du projet sur la luminosité de son habitation ;
- la terrasse projetée sur la toiture plate du volume secondaire est de nature à engendrer une perte d'intimité au niveau de la cour et du jardin de l'habitation sise au n° 56 ;

Considérant que le reportage photographique complémentaire et l'étude d'ensoleillement déposés par Monsieur et Madame B[...] démontrent que l'habitation sise au n° 56 fait déjà l'objet d'une certaine perte d'ensoleillement ; que le présent projet ne modifiera ainsi pas significativement la situation ; qu'une légère perte d'ensoleillement est par ailleurs inévitable dans le cadre de constructions mitoyennes ;

Considérant que le projet prévoit un volume secondaire au rez-de-chaussée unique à toiture plat surmontée d'une terrasse ; qu'il ressort du dossier de demande de permis d'urbanisme que des murs brises-vues d'une hauteur d'1,90 m seront créés de part et d'autre de ce volume secondaire afin de cerner davantage cet espace ; que ces aménagements limiteront manifestement les vues directes vers et depuis les propriétés voisines ;

Considérant l'avis favorable conditionnel du Fonctionnaire délégué ; que les conditions ont été libellées comme suit :

- enlever le garage préfabriqué existant sur la parcelle dans les 6 mois de la délibération du Collège communal ;
- la construction projetée présentera une brique de tonalité uniforme rouge sans nuances d'éléments à éléments ;

Considérant que le Collège communal partage l'avis favorable conditionnel émis par le Fonctionnaire délégué ; que cet avis est annexé à la présente décision et fait partie intégrante de celle-ci ».

L'avis favorable conditionnel du 13 décembre 2021 du fonctionnaire délégué est rédigé comme suit :

- « Considérant que Monsieur et Madame B[.] – N[.] ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Rue de Ronquières, * 7090 BRAINE-LE-COMTE cadastré Section C N° 209 b8 et ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale de type bel étage, implantée sur l'alignement et en mitoyenneté et composée :
- d'un volume principal de forme rectangulaire d'une superficie de +/- 4,40 x 11,80 m, d'un gabarit R (0,00) + 1 (3,04) + combles aménagés (6,00) sous toiture à deux versants avec faîtage parallèle à la voirie d'une hauteur sous corniche de 7,56 m et comprenant un car-port intégré au niveau rez-de-chaussée et une lucarne passante en façade avant ;
 - d'un volume secondaire situé dans le prolongement arrière du corps de logis principal, d'une superficie de +/- 4,40 x 3,53m, d'un gabarit R + T plat d'une hauteur à l'acrotère de 4,04 m et accessible depuis le niveau 1 (3,04) ;
 - de matériaux dont la tuile de ton brun, la brique de parement de ton rouge, l'ardoise de ton brun sur mitoyenne et la membrane d'étanchéité recouverte de dalles sur plots ;

Considérant que la demande complète a fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 24/09/2021 suite à un récépissé du 06/09/2021 annonçant une procédure en 115 jours et un avis du Fonctionnaire délégué ;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 09/11/2021 ;

Considérant que, selon les dispositions du plan de secteur de LA LOUVIERE-SOIGNIES, le bien se situe en zone d'habitat (Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 9/07/1987 (établissement du plan de secteur) ;

Considérant que le bien se situe également dans le périmètre du schéma d'orientation locale (SOL) n° 2 "du Rond-point" approuvé par Arrêté Royal en date du 15/10/1955 et qui situe le bien en zone résidentielle ordre contigu imposé ;

Considérant que le projet s'écarte du Schéma d'orientation local (SOL) pour le(s) motif(s) suivant(s) :

- la profondeur de construction (volume principal = 11,80 m + volume secondaire = 3,53 m) supérieure aux 12 m prescrits ; que dès lors, le volume secondaire déborde de 3,33 m en zone de cours et jardins réservée à des garage, serre, poulailler, ... ;
- la largeur de construction (+/- 4,40 m) inférieure aux 6 m prévus entre mitoyens ;
- l'utilisation d'une tuile de ton brun alors que le SOL prévoit la gamme des rouges ;

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article D.IV.40, alinéa 3, à une annonce de projet ;

Considérant que l'annonce de projet a eu lieu conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code ;

Considérant que l'annonce de projet a été réalisée et a donné lieu à une réclamation portant essentiellement sur les pertes d'ensoleillement de l'habitation voisine ;

Considérant l'avis FAVORABLE émis par le Collège Communal en date du 29/10/2021 ;

Considérant que la demande de permis est introduite en écart au schéma d'orientation locale ;

Considérant que l'article D.IV.5 du CoDT prévoit que [...] ;

Considérant dès lors que si des écarts sont envisageables, ils doivent l'être pour autant que les objectifs d'urbanisme ne soient pas compromis (art. D.IV.5) ; que tel est le cas ;

Considérant que la largeur de parcelle est relativement faible ; que malgré la construction d'un volume secondaire sur la totalité de la largeur de la façade arrière du corps de logis principal et sur une profondeur de 3,53 mètres, une zone de cours et jardin relativement importante reste disponible à l'arrière des différents volumes projetés ; qu'à l'analyse du dossier, le projet n'est pas de nature à nuire aux objectifs d'aménagement et d'urbanisme du SOL ; que de plus, ce volume est justifié en ce qu'il ne sera pas visible depuis le domaine public comme la majorité des autres volumes secondaires arrière visibles sur le reportage photographique ; que cet écart est acceptable ;

Considérant que la largeur de construction reste tributaire de la largeur existante au SOL, que le reportage photographique montre des éléments saillants présents en façades avant d'habitations avoisinantes ainsi que des tuiles de teinte anthracite ; que ces écarts sont acceptables ;

Considérant qu'en ce qui concerne le matériau de parement en élévation, il est projeté de poser une brique de ton rouge et que les prescriptions prévoient la brique de ton rouge ou brun ; qu'il importe d'utiliser des matériaux de parement d'une tonalité uniforme et non nuancée ; que compte tenu de la tonalité prescrite, la brique envisagée est acceptable en ce que force est de constater que c'est la tonalité du matériau plus que sa nature qui importe ; qu'il en est de même pour le bardage ardoise de ton brun qui sera utilisé très parcimonieusement ;

Pour les motifs précités,

Emet un avis favorable sur le projet aux conditions suivantes :

- enlever le garage préfabriqué existant sur la parcelle dans les 6 mois de la délibération du Collège ;
- la construction projetée présentera une brique de tonalité uniforme rouge sans nuances d'éléments à éléments ».

16. Il ressort des motifs qui précèdent que l'autorité délivrante a considéré notamment que le nouveau projet, moins haut que le projet initial et s'alignant à cet égard sur la construction mitoyenne à gauche (n° 56), s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique environnant, composé d'habitations de type « rez + 1 + toit » et « rez + 2 + toit » et ne créera pas d'effet d'écrasement dans le chef des voisins. Elle relève, par ailleurs, que le volume principal présente une profondeur identique au voisin de gauche, que le volume secondaire présente une profondeur identique aux deux habitations voisines et que les façades avant des habitations voisines possèdent des éléments et/ou des tuiles de toiture de teinte anthracite et/ou brune. S'agissant

spécifiquement de l'habitation de la partie requérante, elle précise que le gabarit du nouveau projet limite la différence de hauteur par rapport à la construction du n° 56, que le projet ne modifie pas significativement sa situation en termes d'ensoleillement et que les murs brise-vue de part et d'autre de la terrasse limitent manifestement les vues directes.

Ce faisant, l'autorité expose à suffisance pourquoi elle estime, en opportunité, que le nouveau projet s'intègre au contexte urbanistique existant, notamment par rapport aux deux voisins directs.

La partie requérante ne soutient pas que cette motivation repose sur une erreur de fait.

Par ailleurs, il n'appartient pas au Conseil d'État de remettre en cause cette appréciation, sauf à ce que la partie requérante démontre que l'autorité aurait commis une erreur manifeste quant à ce. À cet égard, si, certes, le volume principal du projet, de mêmes hauteur et profondeur que le volume principal du voisin de gauche, présente une différence de hauteur au faite d'environ un mètre par rapport à celle du volume principal de la partie requérante et est plus profond d'environ 5 mètres, cette particularité ayant été portée à la connaissance de l'autorité notamment par la réclamation de la partie requérante, cette circonstance ne suffit pas à établir que l'autorité délivrante a commis une erreur manifeste d'appréciation quant à l'impact du projet sur le bien de la partie requérante, singulièrement en termes de perte d'ensoleillement et d'effet d'écrasement. Du reste, la partie requérante n'explicite pas, aux termes de sa requête, concrètement, l'effet d'écrasement qu'elle allègue. Eu égard aux implantations respectives du projet et de l'habitation de la partie requérante telles qu'elles ressortent des plans et du reportage photographique versés au dossier administratif, et en particulier à la profondeur totale de construction identique, l'autorité a pu valablement considérer que le projet « ne créera pas un effet d'écrasement dans le chef de propriétaires voisins », ce qui suffit à motiver le permis sur ce point. Ainsi, selon les plans joints à la demande, le volume secondaire du projet présente, à gauche et à droite, une hauteur totale d'environ 4,94 mètres en prenant en compte les murs brise-vues bordant la terrasse tandis que la hauteur du volume secondaire de la requérante est d'environ 3,16 mètres, soit une différence de niveau de 1,78 mètre. En outre, l'annexe litigieuse ne dépasse pas la longueur de l'annexe de la partie requérante. Au regard de ces éléments de fait, la partie requérante ne rend pas plausible l'effet d'écrasement allégué.

Par ailleurs, concernant la perte de luminosité alléguée, l'autorité relève que l'habitation de la partie requérante fait déjà l'objet d'une certaine perte d'ensoleillement et que le projet ne modifiera pas significativement sa situation. Cette

appréciation repose sur l'étude d'ombrage produite lors de l'instruction administrative, non critiquée par la partie requérante, dont il ressort qu'eu égard à l'orientation du projet, à la faible largeur des parcelles en cause et aux ombres déjà portées par l'immeuble préexistant à gauche (n° 54), d'un gabarit plus important que celui de la partie requérante, le projet n'aura aucun impact sur le bien de cette dernière le matin et que son incidence en après-midi et en soirée sera très réduite. Il n'est pas établi qu'une telle appréciation est dénuée de toute raison.

Il s'ensuit que les griefs portant sur l'intégration du projet au cadre environnant et par rapport aux impacts en termes de perte de luminosité et d'effet d'écrasement du fait de sa volumétrie ne sont pas fondés.

17. L'autorité délivrante a répondu à suffisance et adéquatement au grief portant sur la perte d'intimité générée par la terrasse surplombant le volume secondaire du projet en considérant que l'aménagement des murs brise-vues, d'une hauteur d'1,90 mètre, limiteront manifestement les vues directes vers et depuis les propriétés voisines. La partie requérante ne conteste pas que les vues directes seront très limitées. Sur cette base, l'autorité a valablement pu considérer que la perte d'intimité était acceptable, ce d'autant plus que le projet se situe dans un environnement mitoyen. Elle n'était pas tenue de justifier spécifiquement en quoi elle estimait que les vues obliques depuis le garde-corps arrière étaient elles-mêmes conformes au bon aménagement des lieux.

Les griefs exposés quant à la terrasse projetée ne sont pas fondés.

18. Il résulte de ce qui précède que l'auteur de l'acte attaqué a suffisamment et adéquatement motivé sa décision quant à l'intégration du projet par rapport au bien de la partie requérante. Celle-ci ne soutient pas qu'il a commis une erreur de fait ni n'établit que l'acte attaqué repose sur une erreur manifeste d'appréciation.

Le premier moyen n'est pas fondé.

V. Second moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

19. Le second moyen est pris de la violation de l'article 3.132 du Code civil, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle

des actes administratifs, du principe de bonne administration et plus particulièrement du devoir de minutie, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

20. La partie requérante soutient que la terrasse sur la toiture plate de l'annexe de la construction projetée est illégale tant au regard des dispositions de l'ancien Code civil que de l'article 3.132 du Code civil. Selon elle, une terrasse qui s'implante en limite de propriété méconnaît la distance de 19 décimètres qui y est prescrite. Elle fait valoir que, conformément à l'article 3.132, § 2, du Code civil, sous peine de pouvoir être enlevée à la demande du voisin, la terrasse litigieuse ne peut engendrer « le moindre risque pour la vie privée et les bonnes relations de voisinage ». Elle indique que l'acte attaqué expose que la terrasse litigieuse permet des vues plongeantes et obliques vers sa terrasse et son jardin, qui engendreront manifestement un risque pour sa vie privée et les bonnes relations de voisinage.

Se prévalant des plans joints à la demande de permis ainsi que des remarques soulevées dans sa réclamation et son recours en annulation introduit à l'encontre du précédent permis, elle fait valoir que l'autorité délivrante devait, dans le cadre de son examen de la conformité du projet au bon aménagement des lieux, prendre en considération le non-respect de la distance imposée par l'article 3.132 du Code civil et vérifier que le projet n'entraîne pas le moindre risque pour la vie privée et les bonnes relations de voisinage, ce qui n'est, à son estime, pas le cas.

B. Le mémoire en réplique

21. Elle conteste l'interprétation de l'article 3.132 du Code civil préconisée par la partie intervenante, en exposant que la disposition interdit clairement l'implantation d'une terrasse à moins de 19 décimètres de la limite de propriété, distance mesurée par une ligne tracée perpendiculairement à l'endroit le plus proche de la terrasse jusqu'à la limite des parcelles. Elle maintient que cette distance n'est pas respectée en l'espèce, le placement d'un brise-vues n'ayant aucune influence sur ce point.

Elle souligne qu'à la différence de la majorité des habitations du quartier, le projet litigieux a pour particularité de présenter une terrasse surélevée en limite de propriété, ce qui, *de facto*, est de nature à entraîner une atteinte pour la vie privée et les relations de bon voisinage par rapport à son bien. Elle précise que ces vues seront possibles à proximité immédiate de la limite de propriété puisque le muret arrière qui referme la terrasse n'aura qu'une hauteur d'un mètre.

C. Le dernier mémoire

22. Elle relève que l'article 3.132 du Code civil n'emploie plus les notions de « vue droite » ou de « vue oblique », comme c'était le cas dans l'ancien Code civil, mais impose le respect d'une distance d'1,9 mètre entre une terrasse (ou des ouvrages semblables) et la limite des parcelles. Elle fait valoir que l'application de cette disposition permet de conclure que la distance requise n'est pas respectée et que la terrasse est susceptible d'engendrer une atteinte à sa vie privée.

Elle ajoute qu'à supposer qu'il faille encore se référer aux notions de vues droites et obliques, les vues obliques engendrées par la terrasse litigieuse ne respectent pas la distance qui leur était expressément imposée par l'ancien Code civil.

V.2. Examen

23. L'article 3.132 du Code civil, relatif aux « distances pour les fenêtres, ouvertures de murs et autres ouvrages semblables », dispose comme suit :

« § 1^{er}. Le propriétaire d'une construction peut y réaliser des fenêtres au vitrage transparent, des ouvertures de mur, des balcons, des terrasses ou des ouvrages semblables pour autant qu'ils soient placés à une distance droite d'au moins dix-neuf décimètres de la limite des parcelles. Cette distance est mesurée par une ligne tracée perpendiculairement à l'endroit le plus proche de l'extérieur de la fenêtre, de l'ouverture de mur, du balcon, de la terrasse ou des ouvrages semblables jusqu'à la limite des parcelles.

Un propriétaire ne peut placer de fenêtres, d'ouvertures de mur, de balcons, de terrasses ou d'ouvrages semblables dans ou sur un mur mitoyen.

§ 2. Le voisin peut exiger l'enlèvement des ouvrages qui ont été érigés en violation de cette distance, sauf si :

1° il existe un accord sur ce point entre les voisins ;

2° au moment de la réalisation des travaux, sa parcelle appartenait au domaine public ou était un bien indivis accessoire à la construction dont l'ouvrage concerné fait partie ;

3° les ouvrages ne peuvent engendrer le moindre risque pour la vie privée et les bonnes relations de voisinage, par exemple parce que la vue ne porte pas plus loin que dix-neuf décimètres à partir de ces ouvrages ;

4° la fenêtre, l'ouverture de mur, la terrasse, le balcon ou les ouvrages semblables se trouvent depuis au moins trente ans à l'endroit concerné ».

En application de l'article D.IV.77 du CoDT, les permis d'urbanisme sont, en principe, délivrés sous réserve des droits civils des tiers. Une contestation portant sur des droits civils relève de la compétence exclusive des tribunaux de l'ordre judiciaire en vertu de l'article 144 de la Constitution et il n'appartient pas au Conseil d'État d'en connaître.

Les règles de droit civil ne constituent pas des règles de police d'aménagement du territoire au regard desquelles la légalité d'une demande de permis doit être examinée. Il est toutefois possible que la méconnaissance d'une règle de droit civil par un projet, indépendamment de sa conséquence en droit civil, soit la cause d'une mauvaise urbanisation. Dans ce cas, le litige de droit civil doit être pris en compte par l'administration saisie d'une demande d'autorisation quand il est connu de celle-ci au moment où elle statue et qu'elle peut estimer que son enjeu est de nature à entraver la mise en œuvre d'un projet conforme au bon aménagement des lieux. Cette appréciation relève cependant de l'opportunité de l'action administrative qui échappe en principe au contrôle juridictionnel. Toutefois, sur demande d'un requérant, le Conseil d'État doit vérifier que l'exercice du pouvoir discrétionnaire n'est pas entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

Par ailleurs, lorsqu'un grief exposé dans la réclamation est imprécis et non étayé, une motivation spécifique sur ce point n'est pas requise.

24. Dans sa réclamation du 17 octobre 2021, déposée dans le cadre de l'annonce de projet propre au projet litigieux, la partie requérante n'invoquait pas la méconnaissance du Code civil quant à la terrasse projetée mais se limitait à faire valoir une perte d'intimité du fait de celle-ci. Par ailleurs, dans sa requête en annulation déposée dans le cadre du recours contre le permis d'urbanisme du 29 décembre 2021, retiré depuis lors, la partie requérante se limitait à expliciter le grief pris de la perte d'intimité en indiquant que la terrasse concernée permet « des vues plongeantes à moins 1,90 mètres de la limite de propriété vers [s]a cour et [son] jardin ». Elle y ajoutait que la terrasse litigieuse « contrevient manifestement aux règles de distance prescrites par le Code civil », sans autre précision quant au fondement juridique invoqué.

Il ressort de ce qui précède que le grief formulé par la partie requérante dans sa réclamation portait essentiellement sur la perte d'intimité et qu'il y a été adéquatement répondu par les motifs reproduits au point 15. En revanche, il ne peut être déduit de la réclamation précitée et il n'apparaît pas clairement de la requête en annulation précitée une critique précise prise de la méconnaissance de l'article 3.132 du Code civil, encore moins qu'il en résulterait une mauvaise urbanisation. Partant, l'autorité délivrante ne devait pas motiver spécifiquement sa décision sur ce point.

Le second moyen n'est pas fondé.

VI. Indemnité de procédure

25. La partie adverse sollicite une indemnité de procédure.

Une telle indemnité constitue, aux termes de l'article 30/1, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, une intervention forfaitaire dans les frais et honoraires d'avocat de la partie ayant obtenu gain de cause.

Si la partie adverse obtient gain de cause dans la présente affaire, il apparaît cependant qu'elle n'est pas représentée par un avocat. Il s'ensuit que l'indemnité de procédure n'est pas due.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

La contribution prévue à l'article 66, 6^o, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 24 euros, est mise à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie requérante, à concurrence de 200 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 14 avril 2026, par la XIII^e chambre du
Conseil d'État, composée de :

Lionel Renders,
Thierry Blanjean,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Thierry Blanjean

Lionel Renders