

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 256.869 du 20 juin 2023

A. 227.089/XIII-8541

En cause : **VELLA** Fabrizio,
ayant élu domicile chez
M^e Alessandro MARINELLI, avocat,
rue Auguste Palm, 30
6030 Goutroux,

contre :

la commune de Manage,
représentée par son collègue communal,
ayant élu domicile chez
M^e Olivier JADIN, avocat,
rue Jules Destrée 72
6001 Marcinelle.

Partie intervenante :

GRÉGOIRE Christelle,
ayant élu domicile chez
M^e Philippe HERMAN, avocat,
rue t'Serclaes de Tilly 49-51
6061 Montignies-sur-Sambre.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 24 décembre 2018, Fabrizio Vella demande l'annulation de la décision du 13 mars 2017 du collège communal de Manage qui octroie à Christelle Grégoire et Dimitri Laurent un permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation et l'agrandissement d'un bien sis rue Saint-Hubert, 9 à Manage.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 19 février 2019, Christelle Grégoire demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

L'arrêt n° 243.843 du 28 février 2019 a accueilli la requête en intervention introduite par Christelle Grégoire, rejeté la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

La partie requérante a introduit une demande de poursuite de la procédure le 25 mars 2019.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M^{me} Vinciane Franck, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 13 décembre 2022, l'affaire a été fixée à l'audience du 12 janvier 2023.

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

M^e Alessandro Marinelli, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Jean-Louis Leuckx, *loco* M^e Olivier Jadin, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Philippe Herman, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Vinciane Franck, premier auditeur, a été entendue en son avis conforme.

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

III. Faits utiles à l'examen de la cause

3. Les faits utiles à l'examen de la cause ont été exposés dans l'arrêt n° 243.843 du 28 février 2019. Il y a lieu de s'y référer.

IV. Compétence du Conseil d'État

IV.1. Thèse de la partie intervenante

4. La partie intervenante soulève un déclinatoire de compétence du Conseil d'État, estimant que l'objet véritable de la demande « porte sur la reconnaissance d'une prétendue servitude de jour et de vue qui grèverait [son] fonds au profit de celui du requérant et dont la suppression générerait un trouble anormal du voisinage ».

IV.2. Examen

5. L'arrêt n° 243.843 du 28 février 2019 a rejeté le déclinatoire de compétence au terme de l'analyse suivante :

« Les moyens critiquent notamment l'appréciation du bon aménagement des lieux par l'autorité communale, et la motivation de l'acte attaqué qui la traduit. L'objet véritable du recours n'est pas la reconnaissance d'un droit civil et le déclinatoire de compétence n'est pas accueilli ».

La procédure en annulation, notamment le dernier mémoire de l'intervenante qui ne revient pas sur l'argument, n'apporte pas d'élément de nature à remettre en cause les conclusions de l'arrêt de suspension quant à ce. Le Conseil d'État est compétent pour connaître du présent recours.

V. Recevabilité ratione temporis

V.1. Thèse de la partie intervenante

6. La partie intervenante soulève une exception d'irrecevabilité *ratione temporis* du recours en annulation. Elle fait état des éléments suivants :

- son mari et elle ont présenté le projet d'extension de leur immeuble au requérant et à son épouse en janvier 2017;
- le 12 août 2017, son époux a demandé au requérant de lui communiquer les essais de sol réalisés lors de la construction de son immeuble. À cette occasion, le requérant a rappelé la nécessité de faire établir un état des lieux avant travaux;
- les résultats de ces essais de sol lui ont été remis fin août 2017, ils sont toujours en leur possession;
- le 2 juillet 2018, leur architecte a déposé, dans la boîte aux lettres du requérant et de son épouse, un courrier les informant du fait que le permis avait été délivré fin

mars 2017, que les travaux devaient démarrer le 5 novembre 2018 et les a invités à fermer la baie ouverte dans le mur pignon. Elle dépose une attestation de son architecte, faisant état de ce fait;

- elle a affiché son permis d'urbanisme à partir du 10 octobre 2018. Elle produit une attestation d'un voisin qui témoigne avoir vu, le 11 octobre 2018, « des affichettes » sur le pylône électrique situé devant l'habitation, les avoir lues et « pris connaissance d'un commencement de travaux à venir ».

Elle estime qu'au vu de ces éléments, le requérant n'a pas fait diligence pour prendre connaissance du permis attaqué, de sorte que le recours en annulation est tardif et irrecevable.

V.2. Thèse de la partie requérante

7. Sur la recevabilité *ratione temporis* du recours, le requérant fait valoir que le permis attaqué n'a pas fait l'objet d'un affichage ni ne lui a été notifié, qu'il n'a pris connaissance de l'octroi du permis litigieux que par un courrier du 26 octobre 2018 de l'architecte de la partie intervenante, que, dès réception dudit courrier, il a entrepris des démarches auprès de la commune pour en prendre connaissance et qu'il a introduit le présent recours dans les soixante jours de la prise de connaissance du contenu de l'acte attaqué.

V.3. Examen

8. L'arrêt n° 243.843 du 28 février 2019 a rejeté l'exception d'irrecevabilité *ratione temporis*, dans le cadre de la demande de suspension, au terme de l'analyse suivante :

« L'article 4, § 1^{er}, alinéa 3, du Règlement général de procédure dispose comme [il] suit : "Les recours visés à l'article 14, §§ 1^{er} et 3 des lois coordonnées sont prescrits soixante jours après que les actes, règlements ou décisions incriminés ont été publiés ou notifiés. S'ils ne doivent être ni publiés ni notifiés, le délai court à dater du jour où le requérant en aura eu connaissance". Lorsqu'un acte attaqué ne doit être ni publié ni notifié aux tiers, le délai de recours en annulation commence à courir pour eux à partir du moment où ils peuvent, en étant normalement prudents et diligents, acquérir de cet acte une connaissance suffisante. Un requérant ne peut toutefois reporter arbitrairement le point de départ du délai prévu pour l'introduction du recours, en sorte que la validité en droit et le maintien d'une décision administrative demeurent incertains à l'insu de l'administration et des autres personnes intéressées. Le requérant doit ainsi se montrer normalement prudent et diligent pour acquérir la connaissance de l'acte en cause. Il ne peut passivement différer la prise de connaissance de l'acte quand des faits d'évidence doivent le rendre attentif à ce qu'un acte existe vraisemblablement. Le requérant qui a connaissance d'un acte ou peut raisonnablement en supposer l'existence est donc tenu de rechercher activement, dans un délai raisonnable, à s'informer de son contenu.

En cas de contestation quant au moment de la prise de connaissance suffisante, la charge de la preuve incombe à la partie qui se prévaut de la tardiveté du recours. Cette connaissance peut s'établir par présomption, mais il appartient alors à cette partie d'apporter des éléments concrets, précis et concordants en vue d'établir la date et, le cas échéant, la tardiveté de cette connaissance.

Par ailleurs, la connaissance suffisante d'un acte qui fait courir le délai de recours est celle de son contenu et de sa portée, ce qui n'implique pas nécessairement la communication du texte intégral de l'acte, ni la connaissance des vices qui entacheraient cet acte.

En l'espèce, les échanges de SMS datant de 2017 entre les deux voisins évoquent la possibilité de travaux mais ne mentionnent pas l'existence d'un permis. Le courrier émanant de l'architecte de la partie intervenante, du 2 juillet 2018, fait état de la délivrance du permis attaqué en mars 2017 et du début programmé des travaux le 5 novembre 2018. Toutefois, l'attestation signée par celui-ci mentionne uniquement qu'il a déposé ce courrier simple dans la boîte aux lettres du requérant. Par conséquent, un doute subsiste quant à la réception effective de ce courrier.

Enfin, quant à l'affichage allégué, celui-ci aurait eu lieu, d'après le témoignage du voisin, le 11 octobre 2018. La photo produite ne permet pas de déterminer le contenu exact de ce qui est affiché. L'attestation du voisin qui est produite mentionne que celui-ci a pu « prendre connaissance d'un commencement de travaux à venir ». Elle n'indique pas que le permis lui-même était affiché. Par conséquent, à supposer qu'il faille tenir compte de cet affichage, il permet tout au plus de faire la preuve d'une connaissance de l'existence d'un permis d'urbanisme, mais non de son contenu. Le requérant a pris comme point de départ d'une connaissance suffisante de sa part du permis attaqué, la date du 26 octobre. Un délai de quinze jours mis entre l'éventuelle prise de connaissance de l'existence du permis et celle de son contenu n'est pas constitutif d'un manque de diligence dans le chef du requérant.

À ce stade de la procédure, *prima facie*, la partie intervenante n'apporte pas la preuve concrète et précise d'une connaissance suffisante du requérant du contenu et de la portée du permis attaqué qui serait antérieure au 26 octobre 2018 ».

La procédure en annulation, notamment le dernier mémoire de l'intervenante qui ne revient pas sur l'exception d'irrecevabilité soulevée, n'apporte pas d'élément de nature à remettre en cause les conclusions de l'arrêt de suspension à cet égard. Le présent recours est recevable *ratione temporis*.

VI. Premier moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

9. Le requérant prend un moyen, le premier de la requête, de la violation des articles 1^{er} et 26 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

10. Il fait grief à l'acte attaqué de ne contenir aucune motivation formelle sur la compatibilité du projet autorisé au regard du cadre bâti et non bâti existant et, plus généralement, au regard du bon aménagement des lieux, en ce compris les incidences du projet sur son cadre de vie.

Il fait valoir que, contrairement à ce qui ressort de la motivation de l'acte attaqué, la circonstance qu'un projet est conforme à l'affectation prévue au plan de secteur ne dispense pas la partie adverse d'exposer les motifs selon lesquels elle estime que ce projet respecte le bon aménagement des lieux et est compatible avec le cadre de vie, bâti ou non bâti, existant à l'endroit considéré. Il considère que la motivation de l'acte attaqué ne démontre pas que la partie adverse a concrètement et adéquatement apprécié les caractéristiques de l'environnement bâti et non bâti existant, que celle-ci se contente d'affirmer, de manière stéréotypée, que le projet est de nature à s'intégrer au cadre bâti, sans aucun exposé préalable de ce cadre, et qu'il en va de même pour les incidences du projet sur son cadre de vie.

Il observe qu'alors que la partie adverse doit veiller à assurer « la gestion qualitative du cadre de vie » et « l'utilisation parcimonieuse du sol », le projet litigieux consiste en la construction d'une annexe, en mitoyenneté de la façade latérale droite de son habitation, lui ôtant l'apport de lumière. Il conteste que le fait que la baie de briques de verre de son habitation permet un éclairage de la cage d'escaliers puisse justifier que son voisin l'obstrue totalement, d'autant que ce motif, insuffisant et erroné, porte atteinte aux droits qu'il a acquis par le permis qui lui a été délivré préalablement.

11. En réplique, il insiste sur le fait que l'acte attaqué se limite à décrire le projet, sans analyse aucune de sa compatibilité avec le bâti existant en termes de de gabarit, d'implantation, de profondeur, de style architectural ou de matériaux. Il conclut qu'en considérant d'emblée que le projet contesté est compatible avec le contexte bâti sans y avoir égard concrètement, l'auteur de l'acte attaqué commet une erreur manifeste d'appréciation.

VI.2. Thèse de la partie adverse

12. Reproduisant un extrait de l'acte attaqué, la partie adverse répond qu'elle expose très clairement les motifs qui l'ont guidée dans sa décision d'octroi du permis sollicité et que le collège communal a procédé à un examen concret du projet, qui tient compte, d'une part, de l'existence et du rôle de la baie dans l'habitation du requérant, soit de l'apport de lumière dans une cage d'escalier, et, d'autre part, de l'impact du projet sur cette maison voisine, notamment en relevant qu'aucune pièce de vie ne sera touchée.

Quant à la prétendue erreur manifeste d'appréciation dans son chef, elle conteste l'affirmation selon laquelle le projet litigieux obstruera totalement la baie éclairant l'escalier du requérant, alors que l'annexe ne s'élève pas au-delà du niveau du rez-de-chaussée [*lire* : premier niveau] et que la partie supérieure de la baie reste donc éclairée. Elle constate que le requérant n'expose pas en quoi la construction projetée génère des troubles dépassant les inconvénients normaux du voisinage et qu'en réalité, il souhaite que le Conseil d'État substitue son appréciation à la sienne, ce qui ne se peut.

Concernant l'atteinte soi-disant portée au droit acquis à la suite de l'obtention, par le requérant, du permis du 24 novembre 2008, elle fait valoir que cela n'implique pas une interdiction de toute construction sur la parcelle voisine, d'autant que la baie litigieuse a été réalisée au mépris dudit permis et ne respecte pas le prescrit des articles 665 à 667 de l'ancien Code civil, de sorte que le requérant ne dispose d'aucun droit particulier dont elle aurait dû assurer la préservation.

13. Dans son dernier mémoire, sur les deux premiers moyens réunis et le moyen soulevé d'office par l'auditeur rapporteur, elle insiste en substance sur le fait que le requérant n'a pas respecté son propre permis d'urbanisme puisqu'en lieu et place d'un mur de briques (de verre) sur une hauteur de 11 mètres, il a érigé une baie avec châssis et verre translucide d'une hauteur moindre, « ce qui réduit déjà l'entrée possible de lumière » par rapport au projet initial, et que l'escalier en colimaçon monte jusqu'aux combles – *quod non* dans la demande de permis –, sans marches ajourées, ce qui réduit également l'apport de luminosité potentielle. Elle répète que, contrairement à ce que le requérant prétend, la construction en projet ne recouvre pas la totalité de sa baie vitrée et qu'en tout état de cause, si le permis de 2008 avait été respecté, elle aurait permis le maintien d'une entrée de lumière, malgré le projet contesté qui, en tout état de cause, n'impacte pas les pièces de vie sises en périphérie de l'espace desservi par l'escalier et qualifié de hall dans les plans.

Elle relève qu'au demeurant, avant la construction litigieuse, la maison de la partie intervenante empêchait déjà la lumière du soleil d'atteindre une bonne partie de la baie vitrée, vu spécialement la présence de la végétation remplacée par le projet.

Elle conclut que le permis litigieux n'a pas été délivré au mépris du bon aménagement des lieux, qu'il est suffisamment motivé quant à l'atteinte portée à l'immeuble du requérant, qu'il n'existe aucun trouble anormal à son encontre et qu'en tout cas, premier responsable d'un tel trouble, à le supposer établi, celui-ci ne le démontre pas.

Par ailleurs, elle conteste l'existence d'une servitude légale de jour dans le chef du requérant, le fait que le permis attaqué puisse contrecarrer le permis obtenu par le requérant en 2008 et constituer un revirement d'attitude non justifié dans le chef de l'administration, de même que le fait que l'acte attaqué puisse impliquer un retrait implicite du permis susvisé de 2008.

VI.3. Thèse de la partie intervenante

14. La partie intervenante fait valoir que le mur pignon de l'immeuble du requérant dans lequel est ouverte une baie vitrée est érigé à la limite de propriété, que sa construction doit partiellement être érigée devant cette baie vitrée – la partie haute devant subsister – et que, dès lors que l'ouverture d'une telle baie n'est pas prévue par le permis du requérant, la situation de celui-ci est illégale, constitutive d'infraction pénale, en sorte que le moyen est irrecevable à défaut d'intérêt.

15. Sur le fond, elle expose qu'en zone d'habitat, une construction obstruant partiellement la baie vitrée du mur pignon construit à la limite du fonds voisin n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ni ne viole les articles 1^{er} et 26 du CWATUP et qu'à cet égard, le requérant substitue sa propre appréciation à celle de la partie adverse. Elle estime que la décision attaquée est adéquatement motivée en ce qu'elle fait clairement référence à la baie vitrée et au fait qu'elle sera obstruée par le projet la construction autorisée mais qu'elle relève aussi que la baie donne sur la cage d'escalier, de sorte que cela ne privera aucune pièce de vie de lumière naturelle. Elle conclut que l'acte attaqué ne procède pas de l'erreur manifeste d'appréciation, « aucune règle d'urbanisation n'interdisant l'obturation de vue, de jours, de fenêtres ou de baies ouvertes dans un mur érigé à la limite du fonds ».

16. Dans son dernier mémoire, sur les deux premiers moyens réunis et le moyen soulevé d'office par l'auditeur rapporteur, elle insiste sur le caractère infractionnel de la situation de l'immeuble du requérant qui n'a pas respecté les termes de son permis d'urbanisme. Elle conteste que celui-ci ait été retiré par l'acte attaqué car, notamment, « [c]e n'est pas parce qu'on supprime la vue qu'on retire le permis d'urbanisme ».

Elle rappelle, par ailleurs, que les permis d'urbanisme sont, en principe, délivrés sous réserve des droits civils des tiers, et qu'il n'appartient pas au Conseil d'État d'en connaître, dès lors que les règles du 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, sauf si le projet est, à cet égard, la cause d'une mauvaise urbanisation.

Reproduisant la motivation de l'acte attaqué, elle considère que celle-ci démontre, d'une part, que le collège communal a connaissance de l'exacte situation de fait, à savoir l'obturation partielle de la baie verticale opaque de l'habitation voisine, et, d'autre part, qu'il considère que cet aménagement n'est pas la cause d'une mauvaise urbanisation. Elle indique que si la cage d'escalier est ouverte sur des pièces de vie, tels le séjour, le coin lecture, la cuisine et la salle à manger, ces pièces bénéficient cependant d'une autre source de lumière suffisante de sorte que l'autorité administrative a estimé, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, que son projet est conforme au bon aménagement des lieux et n'est pas constitutif d'un trouble anormal de voisinage.

Elle ajoute que, saisie de sa demande de permis d'urbanisme, la partie adverse n'avait pas connaissance d'un litige relatif à l'existence d'une servitude de jour au profit du fonds voisin du requérant, pour la simple raison qu'aucun litige de droit civil n'existait, même si, depuis lors, le requérant a introduit une procédure devant la justice de Paix de Seneffe.

Enfin, elle souligne que la baie vitrée érigée par le requérant n'est en rien conforme au prescrit des articles 676 et 677 de l'ancien Code civil, de sorte qu'il ne peut se prévaloir d'une servitude légale de jour, et qu'en tout état de cause, elle conserve le droit de bâtir aux confins de sa propriété même si ses constructions doivent masquer des jours et vues du voisin.

VI.4. Examen

17. Quant à l'intérêt au moyen, le premier moyen porte sur l'absence de motivation formelle de l'acte attaqué quant à la compatibilité du projet litigieux avec le cadre bâti et non bâti existant, et plus généralement au regard du bon aménagement des lieux et du cadre de vie du requérant.

Il n'est pas contesté que le permis octroyé au requérant en 2008 autorise une colonne en mur de briques de verre transparent d'une hauteur de 11 mètres sur deux niveaux du mur pignon latéral droit de l'habitation, alors que l'ouverture existante est une baie de hauteur moindre, avec châssis et verre translucide. Ainsi, même si un mur de briques de verre, tel qu'autorisé, avait été érigé, le projet contesté l'aurait obstrué partiellement, comme c'est le cas pour la baie finalement érigée. Il en résulte que le fait que le permis délivré en 2008 au requérant n'a pas été strictement respecté, ce qu'il ne conteste pas sérieusement, ne rend pas

complètement illégitime son intérêt au moyen. À cela s'ajoute le fait que le caractère infractionnel de la situation n'a jamais été constaté en droit ni en fait par les autorités compétentes. Le moyen est recevable.

18. Dans le premier moyen, et plus encore dans le deuxième, le requérant fait valoir, dans son chef, des droits acquis par l'octroi du permis d'urbanisme précité du 24 novembre 2008, auxquels l'acte attaqué porte atteinte.

En vertu de l'article 144 de la Constitution, une contestation portant sur des droits civils relève de la compétence exclusive des tribunaux de l'ordre judiciaire, de sorte qu'il n'appartient pas au Conseil d'État d'en connaître. Ainsi, il est constant que les permis d'urbanisme sont, en principe, délivrés sous réserve des droits civils des tiers et qu'une contestation portant dans ce cadre sur des droits civils, telles l'existence et l'étendue d'une servitude, relève de la compétence exclusive des tribunaux de l'ordre judiciaire.

Par ailleurs, 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 le 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. Le fait qu'un permis d'urbanisme soit délivré sous réserve des droits civils des tiers ne dispense pas l'autorité qui l'octroie d'effectuer un examen au moins sommaire de la conformité des projets aux normes de droit civil, dans le cadre de son appréciation de bon aménagement des lieux. Il y va, en effet, de la protection élémentaire des droits des administrés sur leur territoire.

19. En l'espèce, l'existence d'une servitude de jour au profit du requérant, déduite de la présence d'une baie vitrée opaque dans le mur pignon de son habitation, est controversée et contestée par les parties adverse et intervenante tant au regard des prescriptions des articles 676 et 677 de l'ancien Code civil que du fait qu'elle n'a pas été réalisée conformément au permis délivré en 2008. Le premier

moyen ne requiert cependant pas que cette question de nature civile soit tranchée, dès lors que le requérant fait uniquement grief à l'acte attaqué, indépendamment des droits civils en cause, de ne pas avoir suffisamment ni adéquatement motivé sa décision au regard du bon aménagement des lieux, en ce compris les incidences du projet sur son cadre de vie, et, ce faisant, d'avoir commis une erreur manifeste d'appréciation.

20. 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 individuel 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 vérifier que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. L'étendue de la motivation requise est proportionnelle à l'importance de la décision prise.

21. L'acte attaqué contient la motivation suivante :

« Considérant que l'avis technique communal est rédigé comme [il] suit :

“Considérant que le projet vise à transformer et agrandir une habitation unifamiliale existante;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitat au plan de secteur, en zone d'habitat à caractère rural à moyenne densité au schéma de structure et que le projet est conforme à la destination générale de la zone;

Considérant que le projet vise plus particulièrement à agrandir l'habitation sur la gauche de celle-ci, dans le prolongement de la façade avant;

Considérant que cette extension accueillera un garage en sous-sol et un salon ainsi qu'une terrasse couverte au rez-de-chaussée;

Considérant que l'extension s'étendra jusqu'à la limite latérale de la parcelle, en mitoyenneté avec l'habitation voisine;

Considérant que ladite habitation possède une baie verticale opaque donnant sur la parcelle concernée;

Considérant dès lors que cette baie sera obstruée par la construction de l'annexe voisine;

Considérant toutefois que ladite baie donne sur une cage d'escaliers et que cela n'impactera donc pas une pièce de vie;

Considérant, en outre, que le demandeur devra veiller à respecter le droit des tiers, notamment en ce qui concerne les limites de propriété;

Considérant que l'enduit de ton beige existant sur les façades du volume principal de l'habitation sera remplacé par un nouvel enduit de ton gris clair;

Considérant que les matériaux projetés pour le volume secondaire seront les suivants : l'enduit de parement de ton gris foncé, la couverture de toiture plate en revêtement asphaltique et les menuiseries extérieures en bois de ton brun;

Attendu que le projet s'intègre au contexte bâti environnant;

Attendu que le projet est conforme au guide d'urbanisme local;

Attendu qu'une étude d'incidences n'est pas requise au vu du contexte environnemental et de la destination de la zone;

Avis favorable”;

Le collège communal fait siens les motifs repris dans l'avis du service technique communal repris ci-dessus ».

Ainsi, la partie adverse autorise les bénéficiaires du permis à construire une annexe à leur habitation « jusqu'à la limite latérale de la parcelle, en mitoyenneté avec l'habitation voisine », consciente que le projet obstruera la baie existante dans cette maison voisine mais estimant que, dès lors que cette baie donne sur la cage d'escalier, la construction projetée n'impactera pas de pièce de vie.

22. Photographies à l'appui, le requérant indique notamment, en réplique sur le deuxième moyen, que la baie litigieuse comporte deux parties qui « donn[ent] sur 2 niveaux de sa cage d'escalier grande ouverte sur les pièces de vie (salon et cuisine) et [que] celles-ci permettaient justement d'apporter [un maximum de] luminosité naturelle à cet endroit ». Les photos jointes au mémoire en réplique attestent de cette large ouverture de la cage d'escalier sur des pièces de vie. Cela n'est pas contesté par les parties adverse et intervenante.

Il ressort de photos produites à l'appui du dernier mémoire de la partie adverse que la construction autorisée implique l'obturation des deux parties de la baie susvisées, soit « d'une grande partie de la baie » du requérant, ainsi que la partie adverse l'affirme elle-même. La partie intervenante ne le conteste pas, indiquant que seule subsistera la partie haute de la baie, « comme le révèle le plan de la façade avant projetée ». La partie adverse nuance son propos en soulignant que, l'obturation de la totalité de la baie n'étant pas établie, « une entrée de lumière subsiste ». La partie intervenante estime, quant à elle, que, la cage d'escalier fût-elle ouverte sur des pièces de vie « telles que séjour, coin lecture, cuisine et salle à manger », ces pièces bénéficient d'une autre source de lumière suffisante, produite par « plusieurs fenêtres au premier étage sur la façade avant et la façade arrière » de l'habitation.

23. Il résulte de ce qui précède que vu l'obscurité, non contestée, engendrée par le projet litigieux sur la cage d'escalier et la large ouverture, non

contestée, de celle-ci sur des pièces de vie, le motif tiré du fait que la baie en cause ne donne directement que sur la cage d'escalier est insuffisant pour justifier la conclusion de l'acte attaqué que le projet contesté n'impactera pas des pièces de vie de l'habitation, alors que certaines y sont directement attenantes. Le fait que les pièces de vie en cause disposent, le cas échéant, d'une autre source de lumière qui, selon la partie intervenante, resterait suffisante, n'est pas de nature à énerver ce constat, dès lors que cet élément ne fait pas partie des motifs de l'acte attaqué. Le motif selon lequel « le projet s'intègre au contexte bâti environnant » est également insuffisant, à lui seul, pour pallier le constat susvisé.

24. Dans la mesure où il est pris de la violation de l'obligation de motivation formelle des actes administratifs, le premier moyen est fondé.

VII. Autres moyens

25. Les autres moyens, à les supposer fondés, ne peuvent mener à une annulation plus étendue. Il n'y a dès lors pas lieu de les examiner.

VIII. Indemnité de procédure

26. La partie requérante sollicite une indemnité de procédure au taux de base. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

IX. Remboursement

27. Il apparaît, à la consultation du compte ouvert auprès du service désigné au sein du SPF Finances comme compétent pour encaisser les droits au Conseil d'État, que la partie intervenante a payé, le 26 février 2019, 300 euros à titre de droits dus pour l'intervention. Il convient donc de lui rembourser les 150 euros indûment payés.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}

Est annulée la décision du 13 mars 2017 du collège communal de Manage qui octroie à Christelle Grégoire et Dimitri Laurent un permis d'urbanisme, ayant pour objet la transformation et l'agrandissement d'un bien sis rue Saint-Hubert, 9 à Manage.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 924 euros est accordée à la partie requérante, à la charge de la partie adverse.

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

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

Article 3.

La somme de 150 euros sera remboursée à Christelle Grégoire par le service désigné au sein du SPF Finances comme compétent pour encaisser les droits au Conseil d'État.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le 20 juin 2023, par :

Colette Debroux,

Marc Joassart

Luc Donnay,

Louise Ernoux-Neufcoeur,

président de chambre,

conseiller d'État,

conseiller d'État,

greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Louise Ernoux-Neufcoeur

Colette Debroux