CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 260.704 du 20 septembre 2024

A. 232.083/XIII-9111

En cause : 1. **E. V.**,
2. **M. V.**,
ayant tous deux élu domicile chez
M^e Thierry DEMESSE, avocat,
place Emile de Lalieux 30
1400 Nivelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Etienne ORBAN DE XIVRY, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 23 octobre 2020 par la voie électronique, les parties requérantes demandent l'annulation de l'arrêté du 5 août 2020 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire octroie à S.W. et D.G., sous condition, un permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation d'une habitation sise à Waterloo, drève Marguerite, 55, et prévoyant l'extension de la construction par la création d'un étage avec deux chambres.

II. Procédure

2. Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Jean-Baptiste Levaux, 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 9 avril 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 23 mai 2024.

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

M^e^ Thierry Demesse, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e^ Benjamin Marchal, *loco* M^e^ Etienne Orban de Xivry, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Jean-Baptiste Levaux, auditeur, a été entendu 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 14 janvier 2020, S.W. et D.G. introduisent auprès de l'administration communale de Waterloo une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet l'extension d'une habitation par l'ajout d'un niveau à l'arrière, sur un bien sis à Waterloo, drève Marguerite, 55, cadastré 1^re^ division, section D, n° 778 A.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 1^er^ décembre 1981.

Le 3 février 2020, l'administration communale délivre un accusé de réception attestant du caractère complet du dossier de demande.

4. Une annonce de projet est organisée du 17 février au 2 mars 2020. Elle donne lieu à deux réclamations, l'une d'entre elles émanant des requérants.

5. Le 10 avril 2020, le collège communal refuse d'octroyer le permis sollicité.

6. Par un courrier reçu le 14 mai 2020, les demandeurs de permis introduisent un recours contre ce refus auprès du Gouvernement wallon.

7. Le 5 juin 2020, la direction juridique, des recours et du contentieux notifie une première analyse du dossier.

L'audition devant la commission d'avis sur les recours (CAR) a lieu le 22 juin 2020. Le même jour, celle-ci émet un avis favorable, sous condition.

Le 20 juillet 2020, la direction juridique, des recours et du contentieux transmet au ministre une proposition d'octroi du permis d'urbanisme sollicité, sous condition.

8. Le 5 août 2020, le ministre de l'Aménagement du territoire délivre le permis sollicité, sous condition.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèses des parties requérantes

A. Requête en annulation

9. Les requérants prennent un premier moyen de la violation de l'article D.IV.53 du Code du développement territorial (CoDT) et de l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que du défaut de motivation suffisante et de l' « erreur (manifeste) dans les motifs ».

10. Ils font grief à l'acte attaqué de considérer pour l'essentiel que le point le plus élevé de la toiture en projet n'est rehaussé que de 150 centimètres par rapport à la situation existante, alors que cette observation est trompeuse, incomplète et non respectueuse des éléments du dossier. D'une part, ils font valoir que le faîte du projet est en recul de plus de 5 mètres par rapport à la façade en voirie, et placé désormais à un endroit où le point considéré − au regard de la ligne de faîte actuelle du profil en long de l'immeuble − est rehaussé « d'un peu plus de 300 cm par rapport au même point du profil existant ». D'autre part, ils sont d'avis qu'on ne peut se contenter de prendre en compte le point le plus élevé du toit, alors que « la ligne de faîte du nouveau volume à l'arrière du bien [sera] située à au moins trois mètres au-dessus de la ligne du profil existant, sur toute la profondeur du bien depuis le point faîtier (et donc le long de la limite mitoyenne avec le bien des requérants) ».

Sur le vu du plan en coupe des plans AA annexés à la demande, ils précisent que, le terrain étant en pente descendante vers l'arrière sur toute la longueur du bâtiment, la ligne de faîte du projet, même relativement parallèle au profil existant, le rehausse de 300 centimètres à hauteur du faîte et de 350 centimètres à hauteur de la façade arrière. Ils déplorent que le permis attaqué se concentre sur l'aspect de la hauteur projetée depuis la voirie alors que le projet vise essentiellement les parties arrières du bien. À leur estime, l'autorité a commis une erreur manifeste en minimisant la portée réelle du projet et en ne précisant pas que le faîte de l'habitation est déplacé par rapport à la situation existante, ce qui rehausse considérablement les lignes de faîte, bien plus que le faîte lui-même.

Ils considèrent qu'il était d'autant plus important d'envisager tous les aspects de la problématique liée à la hauteur qu'ils ont émis des objections et que le projet est de nature à s'écarter des prescriptions du permis d'urbanisation de 1972. Ils ajoutent que soutenir que l'extension en hauteur est appropriée et que le projet la minimise en la prévoyant en partie arrière du bâtiment ne répond pas au grief mais constitue de simples affirmations non argumentées et inexactes.

B. Mémoire en réplique

11. Ils maintiennent qu'il y a erreur manifeste en l'espèce dès lors que, ne s'appuyant que sur les thèses des demandeurs de permis et de la CAR, l'acte attaqué ne rend compte que d'un seul aspect du projet et néglige les autres malgré leur opposition au projet et celle de l'administration communale, précisément en raison de ces autres aspects. Ils reprochent à la CAR, suivie en cela par l'auteur de l'acte attaqué, de se concentrer sur l'esthétique du pignon aveugle du projet et de négliger l'effet de ses dimensions sur leur propriété.

Ils considèrent que la partie adverse ne prend pas l'exacte mesure des dimensions du nouveau pignon et minimise l'ampleur du projet, en estimant que la rehausse reste discrète et qu'elle n'est que de 1,50 mètre. Ils répliquent que la rehausse projetée est certes « de 150 cm », envisagée perpendiculairement au pignon, mais de plus de deux mètres sur toute la profondeur du bâtiment depuis la ligne de faîte existante, lorsqu'elle est appréhendée dans l'axe du pignon. Ils invitent à comparer les profils des situations existantes et projetées vus depuis leur propriété.

C. Dernier mémoire

12. Ils contestent le caractère nouveau et donc tardif de la critique exposée en réplique selon laquelle la rehausse prévue est de plus de deux mètres sur toute la profondeur du bâtiment. Ils soulignent que l'acte attaqué démontre lui-même

que l'autorité n'a pas appréhendé la portée réelle du projet puisqu'en tenant compte de la vue qu'ils en ont depuis leur bien, il est manifestement erroné de considérer qu'une rehausse consistant « à pratiquement doubler la hauteur du bien concerné » est discrète et que le projet la « minimise ». Ils précisent qu'il ne s'agit pas de demander au Conseil d'État de départager des appréciations divergentes mais de constater que l'appréciation donnée par l'auteur de l'acte attaqué ne correspond manifestement pas à la réalité. Ils ajoutent que l'affirmation selon laquelle l'extension est « appropriée » n'est pas, en soi, un motif mais l'appréciation elle-même de l'extension projetée et qu'elle devait donc être motivée pour permettre de comprendre la position de la partie adverse, *quod non*.

IV.2. Examen

13. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

Un permis d'urbanisme doit énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui le délivre estime la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux. Cette notion se rapporte à l'examen concret que doit exercer l'autorité compétente, 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'obligation de motivation qui pèse sur l'autorité, s'agissant du bon aménagement des lieux, est notamment fonction de l'importance des travaux projetés et des nuisances que le projet est susceptible de générer.

Par ailleurs, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et des requérants 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.

14. En l'espèce, en ce qui concerne le gabarit de l'extension litigieuse, l'acte attaqué est notamment motivé comme il suit :

« Considérant que la Commission d'avis a transmis, en date du 30 juin 2020, un avis favorable conditionnel libellé et motivé notamment comme suit (*cf.* annexe 1) :

" […] Les membres de la Commission ont analysé les configurations parcellaires et les différentes implantations. La parcelle présente effectivement une largeur réduite, empêchant l'extension latérale. Quant à une extension vers l'arrière, celle-ci mettrait en danger la qualité du jardin. Ils estiment donc que l'extension par l'ajout d'un étage est la meilleurs option.

Le projet est contigu au volume secondaire voisin qui est un garage. Cependant, la hauteur du projet ne doit pas s'estimer à cet unique point de vue mais en lien avec la hauteur des volumes principaux de la rue. La Commission estime que la hauteur totale n'est pas de nature à compromettre les circonstances architecturales locales. L'orientation de l'extension n'offre d'ailleurs qu'une perte de luminosité limitée en matinée et sur une partie mineure de la propriété voisine; cette partie n'est d'ailleurs pas en liaison avec les espaces de vie.

Les membres de la Commission estiment que le projet intègre les contraintes parcellaires, respecte la volumétrie et la distribution initiale par demi-niveaux et propose un projet contemporain de qualité. Toutefois, ils considèrent que, dans les faits, la vision d'un pignon aveugle ne participe pas à l'amélioration de la qualité du paysage et considèrent qu'un effort d'intégration doit être porté sur son aspect.

La Commission émet un avis favorable, à condition de traiter le pignon mitoyen par un bardage bois similaire à la façade latérale […]";

Considérant qu'il y a lieu d'examiner la demande en fonction des circonstances urbanistiques et architecturales locales, de son intégration au cadre bâti et non bâti environnant, de son impact dans le paysage, de sa compatibilité avec le voisinage, de son adéquation avec les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme contenus dans le schéma de développement communal et de la qualité du cadre de vie qui en résulte pour les occupants du logement concerné;

Considérant qu'il y a lieu de se référer pleinement à la position favorable conditionnelle développée par la Commission dans son avis et reproduit en extrait ci-avant;

Considérant que le projet vise l'extension et la transformation d'une maison d'habitation par l'ajout d'un étage au-dessus du rez-de-jardin;

Considérant que la rehausse reste discrète, n'apparaissant qu'en arrière-plan de la façade principale; que le faîte de l'habitation est rehaussé de 1,50 m; que l'augmentation de volume s'effectue principalement en partie arrière de l'habitation;

Considérant que le projet est contigu au garage de l'habitation voisine; que la rehausse va générer un pignon au-dessus du volume du garage, qu'il convient de traiter;

Considérant que le paysage architectural du quartier est hétérogène, composé d'habitations présentant des faîtes parallèles ou perpendiculaires à la voirie et d'expressions architecturales variées; que le projet ne compromet pas les circonstances architecturales et urbanistiques du lieu;

Considérant que la parcelle du projet présente une largeur réduite qui empêche la réalisation d'extension latérale; que l'extension en hauteur est appropriée; que le projet minimise cette extension en favorisant son extension en partie arrière du bâtiment;

Considérant en conclusion que le projet s'intègre dans l'environnement urbain diversifié; qu'il propose une extension discrète, respectant la volumétrie initiale; qu'il peut être autorisé moyennant un traitement plus approprié du pignon mitoyen surélevé; qu'il convient de traiter le pignon mitoyen par un bardage bois similaire à la façade latérale ».

15. Se ralliant notamment aux considérations émises par la CAR, l'autorité de recours examine ainsi concrètement l'impact du gabarit du projet sur la propriété des requérants, tant en ce qui concerne l'avant que l'arrière de celle-ci et donc, également, eu égard à la profondeur de la rehausse litigieuse vers l'arrière.

Elle estime en substance que, compte tenu de la configuration parcellaire dont la largeur réduite empêche une extension latérale et du choix peu opportun d'une extension arrière empiétant sur le jardin, la rehausse projetée est appropriée, le faîte de l'habitation étant rehaussé de 1,5 mètre, qu'à cet égard, la hauteur du projet ne doit pas s'estimer du seul point de vue du volume secondaire contigu (garage) mais en considération de la hauteur des volumes principaux de la rue, que l'extension est discrète et respecte la volumétrie et la distribution initiale par demi-niveaux, et que la perte de luminosité pour le bien des voisins reste admissible, de même que l'impact visuel de l'extension, moyennant un bardage en bois du pignon généré par le projet de rehausse dépassant le garage.

16. Aucune des considérations ci-avant reproduites n'établit que la partie adverse s'est méprise sur l'ampleur du projet d'extension litigieux. Les requérants admettent qu'est exacte l'affirmation selon laquelle le projet rehausse le faîte de l'habitation de 1,5 mètre mais ils contestent, compte tenu de l'endroit considéré, la pertinence d'un tel constat. Une telle critique n'est cependant pas de nature à démontrer une méconnaissance, dans le chef de l'auteur de l'acte attaqué, de la portée réelle du projet en termes de hauteur et d'impact sur la propriété des requérants, pour les raisons suivantes.

D'une part, les plans joints à l'acte attaqué illustrent la situation actuelle et la situation projetée. Une comparaison des deux « coupe AA » permet de

constater que le faîte du projet se situe à 7,30 mètres de la façade avant tandis que le faîte actuel de l'habitation est implanté à 3,60 mètres, soit un recul de 3,70 mètres. Dans la motivation de la décision prise en première instance administrative, reproduite dans l'acte attaqué, l'autorité communale mentionnait elle-même expressément que « la coupe AA à l'appui du dossier illustre parfaitement bien la différence de gabarit entre les constructions ». Cette différence est d'autant plus visible que le profil du bien des requérants et le profil actuel de l'habitation voisine sont représentés en pointillés sur la coupe AA du projet et que les requérants ont joint à leur réclamation des photographies de la vue qu'ils ont sur le pignon actuel ainsi que des photomontages simulant la future vue sur le projet.

D'autre part, l'acte attaqué précise que l'augmentation de volume s'effectue principalement en partie arrière du bâtiment, que la hauteur du projet doit s'apprécier en lien avec celle des volumes principaux de la rue et non avec celle, réduite, du garage contigu, que, sur cette base, sa conception et sa hauteur totale ne compromettent pas les circonstances architecturales et urbanistiques du lieu, dont le paysage architectural est hétérogène et varié, mais qu'il y a lieu d'améliorer la qualité du paysage en ce qui concerne le pignon aveugle généré par le projet, qui, fût-il acceptable, nécessite un « effort d'intégration » par la pose d'un « bardage bois similaire à la façade latérale ».

Il résulte de ce qui précède qu'au moment de statuer, l'autorité compétente avait une connaissance correcte et suffisante de la portée concrète du projet dont elle était saisie, notamment quant à l'impact exact de l'extension sollicitée sur l'habitation voisine, au regard du pignon aveugle qu'elle implique.

17. Par ailleurs, une simple lecture de l'acte attaqué permet de comprendre que son auteur considère l'extension « en hauteur » comme appropriée par rapport à une extension latérale, peu réalisable, et comme plus discrète et « minimisant » l'extension par rapport à l'alternative, en privilégiant la partie arrière du bâtiment, ce qui permet, à son estime, une meilleure intégration dans l'environnement urbain. Une telle motivation est adéquate. Pour le surplus, en critiquant ces considérations, les requérants tentent de substituer leur appréciation du bon aménagement des lieux à celle de l'autorité, ce qui ne se peut. Il n'appartient pas au Conseil d'État de sanctionner une telle appréciation, hors le cas de l'erreur manifeste, non démontrée en l'espèce.

18. Le premier moyen n'est pas fondé.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèses des parties requérantes

A. Requête en annulation

19. Les requérants prennent un deuxième moyen de la violation de l'article D.IV.53 du CoDT et de l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que du défaut de motivation suffisante et de l' « erreur (manifeste) dans les motifs ».

Ils rappellent la motivation de l'acte attaqué concernant les problématiques d'ensoleillement et de luminosité et considèrent que cette motivation est insuffisante et non pertinente pour rencontrer leurs objections, révélant l'erreur manifeste commise par l'auteur de l'acte, et qu'elle ne repose pas sur une analyse suffisante et exacte de la situation de fait.

20. En un premier grief, ils font valoir que, dans son avis dont l'acte attaqué fait sienne la teneur, la CAR semble avoir été influencée par l'argumentaire des demandeurs de permis, mentionnant que le projet vise à adapter l'habitation aux besoins nouveaux de la famille recomposée, alors qu'en réalité, la demanderesse avait déjà choisi de vendre le bien − qu'elle n'occupe plus actuellement −. Ils en infèrent que cela supprime l'intérêt précis qui sous-tendait le recours et qui cependant semble avoir déterminé le sens de la décision attaquée.

21. En un deuxième grief, quant à la perte d'ensoleillement et de luminosité générée par le projet, ils considèrent que la réponse à la critique émise à ce sujet dans leur réclamation, à savoir que « l'orientation de l'extension n'offre [...] qu'une perte de luminosité limitée en matinée et sur une partie mineure de la propriété voisine [et que] cette partie n'est d'ailleurs pas en liaison avec les espaces de vie » est manifestement inexacte et non pertinente.

D'une part, le motif précité est, à leur estime, inexact en tant que l'ombre portée sur leur bien affecte la fenêtre de leur cuisine qui constitue la source essentielle de lumière de cette pièce de vie et la porte-fenêtre du séjour, outre la cour à usage récréatif. Se fondant sur l'étude d'un architecte jointe au recours, ils contestent également que la perte de luminosité soit limitée en matinée et sur une partie mineure de leur propriété, dès lors qu'en réalité, la perte d'ensoleillement

affecte une grande partie de la façade arrière de leur immeuble durant une partie significative de la matinée, variable selon le moment de l'année, en ce compris la fenêtre de la cuisine et la porte-fenêtre du séjour. Sur la question de la perte de luminosité, indépendamment de l'ensoleillement, ils ajoutent que l'élévation d'une muraille aveugle rehaussant la construction de plus de trois mètres a pour effet de bloquer la lumière du côté Sud/Sud-est et Est, créant un effet d'encaissement à l'arrière de leur immeuble et affectant leurs cour, fenêtre de cuisine et chambre de l'étage, d'autant que leur bien est situé en contrebas de l'immeuble du projet et développé en largeur le long de la voirie, ce dont l'autorité n'a pas tenu compte. Ils critiquent enfin l'affirmation selon laquelle le projet « respecte la volumétrie initiale », qui n'est exacte que si l'on considère l'immeuble depuis la rue mais non, notamment, en vision latérale et, donc, depuis leur propriété.

D'autre part, quant au caractère non pertinent de la motivation de l'acte attaqué, ils font grief à son auteur de ne pas avoir veillé au bon aménagement des lieux ni à la bonne intégration du projet dans le contexte bâti, prenant en compte tous les aspects et caractéristiques du bâti existant et pas seulement la largeur limitée du bien litigieux mais aussi sa position en surplomb. Ils considèrent qu'à tort, l'acte attaqué n'a aucun égard au fait que leur immeuble est situé en contrebas d'environ 130 centimètres par rapport au bâtiment voisin, que la ligne de faîte du nouveau volume, parallèlement à la mitoyenneté, sera portée à plus de trois mètres par rapport à la situation actuelle et que la parcelle litigieuse s'inscrit en oblique par rapport à la limite latérale de leur propriété, renforçant l'effet de présence de l'immeuble litigieux. Ils critiquent la motivation de l'acte attaqué en tant qu'il se concentre presque exclusivement sur le visuel de la façade avant et l'impact du projet de ce point de vue, ce qui n'est pas pertinent pour évaluer l'impact urbanistique de transformations réalisées à l'arrière du bien, peu visibles à l'avant.

22. En un troisième grief, ils font valoir que l'acte attaqué ne répond pas adéquatement aux griefs qu'ils ont formulés lors de l'annonce de projet ni aux motifs de refus retenus par l'autorité compétente en première instance. Ils soutiennent que l'acte attaqué ne justifie pas à suffisance les raisons pour lesquelles son auteur s'écarte du point de vue du collège communal dont la décision était pourtant longuement et amplement motivée.

Ils relèvent que la hauteur sous corniche, qui est un des points d'écart par rapport au permis d'urbanisation, a suscité une réaction de leur part, de sorte que tous les aspects de cette problématique devaient être spécialement examinés, et pas seulement de manière fragmentaire. Ils rappellent leurs objections quant aux pertes d'ensoleillement et de vue, rendant la chambre du premier étage sinistre, au sentiment d'oppression ressenti depuis leur terrasse et au caractère inesthétique du

mur aveugle qui défigure leur environnement. Ils insistent sur l'exhaussement projeté de trois mètres de la ligne de faîte et la longueur du bien de 13 mètres, le long de la limite mitoyenne, qui conduisent « à enterrer littéralement la moitié Est de [leur] propriété ». À leur estime, qualifier le projet de « rehausse discrète » est manifestement erroné et ne constitue pas une réponse adéquate à leurs observations.

Ils ont le sentiment que le projet a été accepté parce qu'il n'y avait guère moyen de faire mieux, alors que « ne rien faire », c'est-à-dire rejeter le projet, était aussi une option, comme l'a décidé l'autorité communale.

En ce qui concerne les éléments retenus par le collège communal pour justifier le rejet de la demande, ils soulignent que celui-ci a pointé la création d'un important « mur-oeillère » emportant une différence de gabarit manifeste entre les deux immeubles, que l'écart entre les hauteurs sous corniche accentue l'impact du projet sur le voisinage, qu'il est essentiel de veiller à une intégration harmonieuse du projet dans l'environnement, *quod non*, raisonnement qui rejoint leurs objections, et que les photos de simulation qu'ils ont produites illustrent la mauvaise intégration au bâti existant.

Ils mettent en exergue le raisonnement de l'autorité communale selon lequel le projet ne s'inscrit pas correctement dans le contexte bâti environnant et compromet le bon aménagement des lieux, alors que « dans sa situation actuelle, le bien abrite un logement de qualité présentant des espaces aérés correctement agencés et éclairés, tout en profitant largement de l'environnement extérieur et pouvant accueillir très confortablement une famille avec enfants ». Ils précisent que le collège communal a estimé que l'ajout de deux chambres ne justifiait pas « la création d'un tel préjudice […] pour le voisin contigu ».

Ils sont d'avis que les éléments susvisés appelaient des réponses argumentées de la part de l'autorité de recours, ce qui n'est pas le cas de l'acte attaqué. Singulièrement, ils font grief à son auteur de s'abstenir de justifier sa propre appréciation et de pas indiquer en quoi celle qu'elle écarte n'est pas pertinente.

B. Mémoire en réplique

23. Ils reprochent à la partie adverse de se référer, à tort, à la thèse des demandeurs de permis sur le « très peu d'impact » en matière d'ombrage et d'omettre ainsi le motif de l'acte attaqué qui soutient erronément que la partie de leur terrain affectée par le projet n'est « pas en liaison avec les espaces de vie », alors que leur requête et le dossier produit par eux témoignent du contraire et

révèlent un examen superficiel et insuffisamment documenté dans le chef de l'autorité de recours.

Ils font grief à l'acte attaqué de minimiser l'impact du projet sur la luminosité et l'ensoleillement à une période « limitée en matinée et sur une partie mineure de la propriété voisine », alors que le dossier joint à la requête et les photographies complémentaires produites en annexe à leur mémoire établissent l'ampleur déjà importante de l'ombre portée existante, qui couvre une large partie de la façade arrière de leur immeuble et sera singulièrement aggravée si le projet est mis en œuvre.

Ils pointent que l'acte attaqué ne souligne pas l'ampleur réelle de la perte combinée en ensoleillement direct et de luminosité globale, alors précisément que la zone concernée correspond aux fenêtres de la cuisine et à la porte-fenêtre du séjour de leur bâtiment. Ils considèrent que le permis attaqué confond délibérément les critères de luminosité et d'ensoleillement, « en n'évoquant que le second tout en visant en réalité le premier », puisqu'en effet, si l'ombre portée implique un ensoleillement réduit essentiellement en matinée et variant selon les saisons, les dimensions et le matériau de l'exhaussement du pignon en projet généreront en revanche une considérable perte de luminosité à l'arrière de leur bien.

Ils répètent qu'on ne peut qualifier l'extension de discrète et respectant la volumétrie initiale, alors que l'extension tend à augmenter de près de 50 pourcents le développement en hauteur du pignon et que la volumétrie initiale de la partie arrière du bien, considérée depuis la ligne de faîte, sera plus que doublée.

C. Dernier mémoire

24. Ils insistent sur le fait que c'est précisément parce que la question de la perte d'ensoleillement et de luminosité dans les espaces de vie est essentielle aux yeux de l'autorité qu'en l'espèce, cette problématique a été évaluée par référence aux espaces de vie, puisqu'une perte de luminosité et d'ensoleillement dans un coin non lié aux espaces de vie a évidemment moins d'importance. Ils en infèrent qu'en considérant que l'endroit affecté par l'ombre portée et la perte de luminosité n'est « pas » en liaison avec les espaces de vie, alors qu'il s'agit de la fenêtre de la cuisine, lieu où, notamment, on prend des repas, l'acte attaqué énonce un « motif essentiel, déterminant de son appréciation, pourtant manifestement non conforme à la réalité ».

V.2. Examen

25. Sur le premier grief, la CAR rappelle les explications ou arguments formulés par les demandeurs de permis lors de l'audition du 22 juin 2020, tout comme elle résume la position du représentant du collège communal. Il ne ressort d'aucune pièce à laquelle le Conseil d'État peut avoir égard que les demandeurs de permis ont, à l'époque, tenu des propos mensongers pour justifier le projet ni que l'avis émis par la CAR a pu être influencé par ceux-ci de quelque manière que ce soit.

Le premier grief manque en fait.

26. Sur le deuxième grief, en ce qui concerne l'impact du projet sur le contexte bâti environnant et l'habitation des requérants, notamment en termes de perte de luminosité, l'acte attaqué contient la motivation suivante :

« Considérant que la Commission d'avis a transmis, en date du 30 juin 2020, un avis favorable conditionnel libellé et motivé notamment comme suit (*cf.* annexe 1) :

" […]

Le projet est contigu au volume secondaire voisin qui est un garage. Cependant, la hauteur du projet ne doit pas s'estimer à cet unique point de vue mais en lien avec la hauteur des volumes principaux de la rue. La Commission estime que la hauteur totale n'est pas de nature à compromettre les circonstances architecturales locales. L'orientation de l'extension n'offre d'ailleurs qu'une perte de luminosité limitée en matinée et sur une partie mineure de la propriété voisine; cette partie n'est d'ailleurs pas en liaison avec les espaces de vie.

[…]";

Considérant qu'il y a lieu d'examiner la demande en fonction des circonstances urbanistiques et architecturales locales, de son intégration au cadre bâti et non bâti environnant, de son impact dans le paysage, de sa compatibilité avec le voisinage, de son adéquation avec les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme contenus dans le schéma de développement communal et de la qualité du cadre de vie qui en résulte pour les occupants du logement concerné;

Considérant qu'il y a lieu de se référer pleinement à la position favorable conditionnelle développée par la Commission dans son avis et reproduit en extrait ci-avant ».

27. Aux termes de l'acte attaqué, la partie adverse considère ainsi que la perte de luminosité pour le bien des voisins reste admissible, de même que l'impact visuel de l'extension moyennant un bardage en bois du pignon. À son estime, l'orientation de l'extension projetée ne génère qu'une perte de luminosité limitée en matinée et sur une partie mineure de la propriété voisine, cette partie n'étant « d'ailleurs pas en liaison avec les espaces de vie ».

Eu égard au gabarit de l'extension, à l'implantation des constructions, au fait que le pignon litigieux s'accole au garage des requérants, sans lien direct avec leur maison, et à la situation des baies de leur habitation, il ne s'impose pas avec évidence que le projet est susceptible de leur causer un préjudice en termes de perte potentielle d'ensoleillement, distinct d'une perte de luminosité. Les requérants n'apportent pas d'élément précis en ce sens, l'étude d'architecte jointe à la requête, elle-même, ne faisant pas la distinction entre ces deux aspects. Il ne peut dès lors être reproché à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas non plus avoir opéré une telle distinction.

Au demeurant, c'est en mêlant les deux notions que les requérants reprochent, à tort, à l'auteur de l'acte attaqué d'affirmer que l'ombre portée à leur « immeuble » est limitée en matinée et en affecte une partie minime, alors que, sur ce point, la partie adverse s'exprime en termes de « luminosité » dans les pièces de la propriété voisine, et non de perte d'« ensoleillement » sur la façade arrière par rapport à la situation existante.

28. Les simulations de l'étude précitée illustrent la perte d'ensoleillement pour le bien des requérants entre 6 et 11 heures, les 21 mars, 21 juin, 21 septembre et 21 décembre. À l'analyse, elles confirment que, comme le relève l'acte attaqué, la perte de luminosité occasionnée par l'exhaussement litigieux par rapport à la situation actuelle est limitée en matinée et porte sur une partie mineure de la propriété. Quelles que soient l'heure considérée en matinée et la période de l'année, la différence de luminosité pour la fenêtre de la cuisine et la porte-fenêtre peut en effet être considérée comme négligeable.

Sur ce point, il importe de rappeler que le projet concerne un bâtiment qui s'implante dans une zone d'habitat au plan de secteur, « principalement destinée à la résidence ». Les riverains n'ont pas de droit au maintien en l'état des parcelles voisines de leur propriété. Une telle affectation en zone d'habitat implique la possibilité de bâtir, agrandir ou transformer un bien immobilier et ne garantit pas à un requérant riverain de pouvoir conserver indéfiniment les avantages dont, le cas échéant, il dit bénéficier, notamment en termes d'ensoleillement et de vues.

En l'espèce, les requérants ne démontrent pas de manière plausible que l'éventuelle modification de luminosité générée par le projet dans les pièces citées, telle la cuisine, dépasse ce qui est normalement admissible compte tenu du caractère constructible de la parcelle concernée, alors spécialement qu'il résulte de l'examen du premier moyen que, sur la base d'une bonne appréhension de la portée du projet, la partie adverse a pu considérer que la hauteur totale de l'extension est compatible avec le cadre bâti environnant.

Il résulte de ce qui précède que les requérants n'ont pas intérêt à faire grief à l'auteur de l'acte attaqué de n'avoir pas, sur cette question, considéré la cuisine − dont la fenêtre donne sur la cour et offre une vue latérale sur la rehausse projetée − comme constituant un « espace de vie », puisqu'en tout état de cause, la perte éventuelle de luminosité générée par le projet a pu raisonnablement être qualifiée de « limitée en matinée » et comme n'affectant qu'une partie minime de leur bien, et que, partant, la qualification ou non de la cuisine comme espace de vie n'est pas susceptible d'avoir exercé une influence sur le sens de la décision présentement attaquée.

29. Quant au motif du permis selon lequel le projet « respecte la volumétrie initiale », il n'est pas erroné dès lors que celui-ci ne fait qu'exhausser à l'arrière le rez-de-jardin de l'habitation existante, sans modifier sa largeur ni sa longueur, et qu'il ressort par ailleurs sans ambiguïté des autres motifs de l'acte attaqué que le faîte du bâtiment n'est surélevé que de 1,50 mètre par rapport au faîte existant. En outre, comme cela résulte de l'analyse du premier moyen, le caractère de discrétion est prêté par la partie adverse à l'extension autorisée en partie arrière, par comparaison avec l'alternative peu réalisable d'une extension latérale. Il n'appartient pas au Conseil d'État de substituer son appréciation à celle de l'autorité délivrante quant à ce, sous réserve d'une erreur manifeste, qui n'est pas établie en l'espèce.

30. Par ailleurs, en tant que les requérants font grief à l'acte attaqué de n'avoir pas analysé le projet litigieux au vu des caractéristiques du bâti existant et, notamment, de sa position en surplomb par rapport à leur habitation, il ressort de l'analyse du premier moyen qu'ils n'établissent pas concrètement la méprise de l'autorité décidante sur la portée exacte du projet qui lui était soumis. Il en va de même s'agissant de la configuration des parcelles en cause. Le fait que l'immeuble des requérants est en contrebas de la parcelle litigieuse apparaît dans le reportage photographique joint à la demande de permis et est souligné dans le recours administratif introduit par les demandeurs de permis, qui précise que « le voisin de droite est en contrebas puisque la rue est fortement en pente ». Les requérants eux-mêmes ont signalé cet élément dans leur réclamation du 22 février 2020, ce qui est relevé expressément dans la décision du collège communal du 6 avril 2020. Il en va de même du fait que le terrain des demandeurs de permis est en biais par rapport à leur parcelle, ce qui ressort également des plans d'implantation joints à la demande.

Pour le surplus, il n'apparaît pas de l'acte attaqué que la partie adverse a envisagé l'impact visuel du projet uniquement par rapport à la façade avant, puisque, comme le précise l'acte attaqué, l'impact global du projet a été examiné non

seulement en fonction des circonstances urbanistiques et architecturales locales, et de l'environnement bâti et non bâti, mais aussi eu égard à « son impact dans le paysage [et] sa compatibilité avec le voisinage ».

31. En conséquence, il ressort de la motivation du permis attaqué que l'autorité de recours a porté une attention concrète du projet sur le bon aménagement des lieux qui prend notamment en compte ses incidences sur l'habitation des requérants. Si cette appréciation diverge de celle des requérants, il n'est pas établi qu'elle est manifestement erronée, de sorte qu'elle ne peut être sanctionnée par le Conseil d'État.

Le deuxième grief du moyen n'est pas fondé.

32. Sur le troisième grief, 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 d'une enquête publique, d'une annonce de projet et de l'instruction de la demande, 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.

33. En l'espèce, la réclamation des requérants exposait ce qui suit :

« [N]ous nous opposons fermement à l'extension et la transformation de l'habitation située drève Marguerite 55 et cadastrée 01 D 778 A.

En effet, ce projet nous occasionnerait les nuisances suivantes :

- déficit d'ensoleillement de plusieurs heures le matin, particulièrement en hiver.

- perte conséquente de la vue du paysage, à partir des chambres à l'étage, avec la hauteur du mur en projet. Et du fait que leur terrain est en biais par rapport à la rue et à notre maison, la fenêtre d'une chambre se trouverait pratiquement face à ce mur, ce qui rendrait cette chambre sinistre.

- comme notre terrasse se trouve déjà en contrebas d'environ 1,30 m par rapport à leur terrain, une rehausse du mur mitoyen d'environ 2,80 m, par son côté massif, va générer un puissant sentiment d'oppression, de confinement. D'autant plus que mon épouse a besoin d'espaces dégagés pour se sentir à l'aise, elle souffre de claustrophobie.

- dépréciation importante de la valeur vénale de notre maison : ce mur inesthétique diminuerait l'intérêt des acheteurs potentiels. La terrasse et le jardin sont, entre autres, des points clés de l'attrait de notre propriété.

Notre maison est dans la famille depuis 3 générations, mes parents l'ont achetée en 1962, ancienne fermette, petite rue de campagne, ambiance bucolique. Depuis lors, la voirie a été agrandie, la prairie en face a été lotie. Côté gauche, la Commune a créé une rue et un parking tout le long de notre jardin. Côté droit, mes parents ne se sont pas opposés à la construction d'une petite maison jointive et basse.

Maintenant ce projet défigurerait encore plus notre environnement immédiat, voilà pourquoi nous sommes affectés par celui-ci et nos enfants aussi en sont très sensibilisés.

Nous avons investi et consacré plusieurs années à rendre la terrasse et le jardin agréables et aimerions en jouir pleinement et sereinement ».

34. Il résulte de ce qui précède que la hauteur sous corniche projetée n'a pas comme telle été mise en cause par les requérants lors de l'annonce de projet. Par ailleurs, l'autorité de recours a valablement rencontré les griefs concernant la vue sur le pignon litigieux depuis une chambre du premier étage et son caractère inesthétique, par une référence à l'avis de la CAR qui considère que « dans les faits, la vision d'un pignon aveugle ne participe pas à l'amélioration de la qualité du paysage [et] qu'un effort d'intégration doit être porté sur son aspect » et par l'imposition, dans ce cadre, d'un « traitement plus approprié du pignon surélevé », à savoir « un bardage en bois similaire à celui de la façade latérale ».

Quant à la crainte d'un sentiment d'oppression sur la terrasse, ce grief est suffisamment rencontré par les affirmations que « le projet est contigu au garage de l'habitation voisine », que « la rehausse va générer un pignon au-dessus du volume du garage » et que la hauteur du projet ne doit pas s'apprécier de cet unique point de vue mais « en lien avec celle des volumes principaux de la rue ». Ces considérations permettent de comprendre qu'à l'estime de la partie adverse, le projet est en recul par rapport à l'habitation des requérants puisque le garage s'intercale entre celle-ci et le mur litigieux, qui ne surplombe donc pas directement leur terrasse.

Pour le surplus, il ressort de l'examen des premier moyen et deuxième grief du deuxième moyen que le grief relatif au déficit d'ensoleillement reçoit une réponse suffisante et adéquate dans l'acte attaqué et que son auteur a pu, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, qualifier la rehausse en projet de discrète, pour la raison qu'il expose dans l'acte.

35. Quant au fait que la partie adverse s'écarte de la position adoptée par l'autorité communale en première instance administrative, il y a lieu de rappeler que,

dans le cadre d'un recours en réformation, l'autorité saisie de ce recours doit statuer à nouveau, en exerçant un pouvoir d'appréciation propre et autonome en vue de substituer sa décision à celle qui fait l'objet du recours. Elle n'est pas limitée par les griefs formulés dans le recours mais doit, au contraire, en raison de l'effet dévolutif de la procédure, examiner l'ensemble de l'affaire. Elle n'est pas non plus liée par l'appréciation portée par l'autorité qui s'est prononcée en première instance, ni n'est tenue de réfuter, point par point, les motifs à la base de la décision prise par cette autorité. Il faut mais il suffit que l'auteur du recours en réformation puisse comprendre, fût-ce implicitement, pourquoi sa position a été ou n'a pas été retenue par l'autorité. Le ministre peut accueillir ou rejeter le recours pour des motifs différents de ceux qui sont exposés dans la décision prise en première instance.

En l'espèce, l'autorité de recours développe, dans l'acte attaqué, les raisons pour lesquelles, au rebours du point de vue adopté par la décision de première instance − qu'elle reproduit intégralement −, elle considère que le gabarit de l'extension litigieuse est acceptable pour le voisinage, notamment pour les voisins, et en quoi il s'intègre « dans l'environnement urbain diversifié » et ne compromet pas le contexte architectural et urbanistique du site. Elle n'était pas tenue de réfuter les motifs ayant fondé la décision qu'elle a estimé devoir réformer et ne devait pas motiver plus avant sa propre appréciation du recours dont elle était saisie.

Le troisième grief du moyen n'est pas fondé.

36. Le deuxième moyen n'est fondé en aucun de ses griefs.

VI. Troisième moyen

VI.1. Thèse des parties requérantes

A. Mémoire en réplique

37. En réplique, les requérants prennent un troisième moyen de la violation des articles D.IV.40 et D.IV.53 du CoDT, et de l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que du défaut de motivation suffisante et de l' « erreur (manifeste) dans les motifs ».

38. Sur la recevabilité du moyen nouveau, ils exposent qu'il découle de la consultation du dossier administratif communiqué en cours d'instance et est donc recevable.

39. Ils font valoir que le permis attaqué est délivré sous la condition que le parement du pignon mitoyen consiste en un « bardage en bois similaire à celui de la façade latérale », alors que le permis de lotir du 16 novembre 1972 auquel le bien litigieux est soumis prévoit que « les matériaux de parement sont la brique rugueuse, la pierre de taille, les moellons, à l'exclusion de tout matériau de nature à rompre l'unité des constructions ou le caractère général de l'endroit ». Ils en infèrent que l'annonce de projet aurait dû faire mention de cet écart, même partiel, relatif au parement en bardage de bois ajouré envisagé par le projet, *quod non*. Ils concluent qu'une nouvelle annonce de projet aurait dû être organisée par l'autorité de recours avant d'imposer la condition retenue par l'acte attaqué.

B. Dernier mémoire

40. Ils indiquent que la condition relative au bardage en bois à laquelle l'acte attaqué est subordonné, qui, de leur point de vue, n'apporte rien ou peu, ne répond pas à une objection formulée lors de l'annonce de projet. Ils soutiennent qu'avant de créer elle-même un nouvel écart, la partie adverse aurait dû soumettre le projet « à enquête », sous peine de les priver de la possibilité de formuler leurs observations quant au parement en bois projeté pour le pignon, sa localisation ayant pour eux un autre impact que celui de la façade latérale qui ne les concernait pas.

VI.2. Examen

41. Sont irrecevables les nouveaux moyens ou développements soulevés au stade du mémoire en réplique qui ne relèvent pas de l'ordre public ou qui ont pu être portés à la connaissance de la partie requérante préalablement à la prise de connaissance du dossier administratif. Une telle exigence s'impose afin d'assurer le respect des droits de la défense, dont le principe du contradictoire. L'admissibilité de tels moyens dans les deux hypothèses précitées est encore conditionnée au respect de la loyauté procédurale.

En l'espèce, le « troisième moyen » développé en réplique fait état d'un écart, en matière de parement, au permis de lotir du 16 novembre 1972 auquel le bien litigieux est soumis, dont, lors de l'instruction de la demande, l'annonce de projet n'a pourtant pas fait mention.

Dès lors que la parcelle des requérants n'est pas soumise aux prescriptions du permis de lotir du 16 novembre 1972, il n'est pas établi que ceux-ci ont pu avoir une connaissance complète et exacte du contenu du document précité, préalablement à l'examen du dossier administratif. Le troisième moyen est recevable.

42. Sur le fondement du moyen, le permis de lotir du 10 novembre 1972 précité − devenu permis d'urbanisation − est applicable à la parcelle concernée par le projet contesté. Il comporte notamment les prescriptions suivantes :

« 4. Esthétique des constructions
Les faces, les éléments extérieurs et les couvertures d'une construction ou d'un groupe de constructions seront traités dans un même caractère architectural au moyen des mêmes matériaux et seront harmonisés au cadre environnant.
[…]
b) Sauf indications spéciales aux plans de lotissement ou éventuellement aux prescriptions de l'annexe 2,
1) les matériaux de parement sont la brique rugueuse, la pierre de taille, les moellons, à l'exclusion de tout matériau de nature à rompre l'unité des constructions ou le caractère général de l'endroit. Les constructions isolées peuvent être peintes en ton clair ».

Dans le « cadre 7 – Liste et motivation des dérogations et écarts », les demandeurs de permis d'urbanisme ont notamment précisé ce qui suit :

« le projet présente plusieurs écarts aux prescrits urbanistiques du lotissement :
- Écart à l'article 4.b.1 des prescriptions urbanistiques du lotissement : "[…]"
Nous sollicitons l'octroi de l'écart pour ce point, en effet le lotissement effectif ne se constitue que de deux lots non visibles l'un de l'autre, ces écarts ne sont donc pas amenés à nuire au caractère général du lotissement.
Tenant compte de l'environnement urbanistique, nous estimons que l'utilisation du bardage zinc est acceptable. En ce qui concerne le bardage bois ajouré, bien que non repris dans la liste des matériaux du prescripteur, celui-ci vise à alléger l'ensemble architectural et à respecter son intégration à l'environnement bâti et non bâti, assez verdoyant à l'arrière ».

Ainsi, deux écarts à la prescription du permis d'urbanisation susvisée, en matière de matériaux de parement, ont été sollicités, l'un concernant un parement en zinc, et l'autre, visé par le moyen nouveau, concernant un bardage en bois ajouré. Selon le plan illustrant l'élévation latérale du projet, le bardage en bois ajouré était prévu exclusivement sur la façade latérale gauche de l'extension, les briques de la façade du rez-de-chaussée préexistant n'en étant pas recouvertes.

En outre, l'auteur de l'acte attaqué octroie le permis sollicité moyennant le respect de la condition suivante : « le parement du pignon mitoyen sera réalisé au moyen d'un bardage en bois similaire à celui de la façade latérale ».

43. L'article D.IV.40 du CoDT, visé au moyen, dispose, en l'alinéa 2 tel qu'alors applicable, comme il suit :

« Les demandes impliquant un ou plusieurs écarts aux plans communaux d'aménagement adoptés avant l'entrée en vigueur du Code et devenus schémas d'orientation locaux, aux règlements adoptés avant l'entrée en vigueur du Code et

devenus guides et aux permis d'urbanisation sont soumises à annonce de projet, et ce, jusqu'à la révision ou à l'abrogation du schéma ou du guide ».

L'article D.VIII.6, alinéa 4, du même code − non visé au moyen −, alors applicable, prévoit, quant à lui, ce qui suit :

« L'avis [de l'annonce de projet] comporte au minimum une description des caractéristiques essentielles du projet, le fait que le projet s'écarte d'un plan communal d'aménagement adopté avant l'entrée en vigueur du Code et devenu schéma d'orientation local, d'un règlement adopté avant l'entrée en vigueur du Code et devenu guide ou d'un permis d'urbanisation, la période durant laquelle les réclamations et observations peuvent être envoyées au collège ainsi que les jours, heures et lieu où toute personne peut consulter le dossier ».

Conformément à l'article R.VIII.6-1 du CoDT – non visé au moyen, l'avis d'annonce de projet « comporte au minimum les indications reprises dans le modèle qui figure en annexe 25 », celle-ci n'imposant aucune autre information quant à l'objet et la portée du projet que celles requises par l'article D.VIII.6, alinéa 4, du code, précité.

44. Les dispositions précitées n'imposent pas que l'avis mentionne tous les motifs justifiant l'organisation d'une annonce de projet mais qu'« au minimum », il contienne « une description des caractéristiques essentielles du projet », indique s'il s'écarte d'un des instruments énumérés à l'article D.IV.40 précité, ainsi que les modalités d'envoi des réclamations et de consultation du dossier.

En l'espèce, l'avis d'annonce de projet consiste en une « annexe 25 », complétée selon les prescriptions du CoDT et reprenant les informations requises à transmettre au public, celles-ci invitant notamment les intéressés qui le souhaitent, à consulter le dossier auprès du service de l'urbanisme et, le cas échéant, à obtenir de celui-ci les explications souhaitées.

En conséquence, le fait que l'avis précité ne relève pas expressément que le bardage en bois de la façade latérale s'écarte des matériaux admis par le permis d'urbanisation n'implique pas une violation de l'article D.IV.40 du CoDT.

45. En ce qui concerne la condition relative au parement du mur mitoyen imposée par l'acte attaqué, il résulte de l'article D.IV.53, alinéas 1er et 2, du CoDT qu'outre la possibilité de consentir des écarts aux instruments énumérés à l'article D.IV.40 précité du même code, un permis peut être délivré « avec ou sans conditions », lorsque celles-ci sont « nécessaires à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, ou à [sa] faisabilité », selon l'appréciation portée par l'autorité compétente sur l'admissibilité du projet au regard de sa propre conception du bon aménagement des lieux.

Dès lors que l'écart portant sur un parement en bois ajouré pour la façade latérale est expressément mentionné dans la demande de permis et que le moyen ne critique pas l'acte attaqué en tant que son auteur considère que les conditions fixées par l'article D.IV.5 du CoDT sont réunies, la partie adverse a pu valablement décider d'imposer également ce parement pour le pignon mitoyen dans l'optique d'une meilleure intégration, d'un « traitement plus approprié » de celui-ci et, partant, de l'« amélioration du paysage »**.**

46. Le troisième moyen n'est pas fondé.

VII. Indemnité de procédure

47. 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 1er.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée à la partie adverse, à la charge des parties requérantes, à concurrence de la moitié chacune.

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 des parties requérantes.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 400 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 200 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 20 septembre 2024, par la XIIIe chambre du Conseil d'État, composée de :

Colette Debroux,	président de chambre,
Lionel Renders,	conseiller d'État,
Laure Demez,	conseiller d'État,
Céline Morel,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Céline Morel Colette Debroux