

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

n^o 261.704 du 11 décembre 2024

A. 234.792/XIII-9442

En cause : **K.A.**,
 ayant élu domicile chez
 M^e Jean-Marc SECRETIN, avocat,
 rue des Augustins 32
 4000 Liège,

contre :

1. la ville de Visé, représentée
 par son collègue communal,
 ayant élu domicile chez
 M^e Jean-Marc RIGAUX, avocat,
 boulevard d'Avroy 270
 4000 Liège,

2. la Région wallonne, représentée
 par son Gouvernement,
 ayant élu domicile chez
 M^e Martin ORBAN, avocat,
 Kapenberg 50
 4700 Eupen.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 15 octobre 2021 par la voie électronique, la partie requérante demande l'annulation de la décision du 9 août 2021 par laquelle le collège communal de la ville de Visé délivre à J.S. un permis d'urbanisme sous conditions ayant pour objet la régularisation de la modification du crépi prévu par le permis d'urbanisme du 25 mai 2020, du rehaussement de la toiture et des transformations à l'arrière de l'habitation sise rue Porte de Souvré, 63 à Visé.

II. Procédure

2. Les dossiers administratifs ont été déposés.

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

M. Nicolas Litvine, auditeur adjoint au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

La partie requérante et la première partie adverse ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 14 novembre 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 5 décembre 2024 et les parties ont été informées que l'affaire serait traitée par une chambre composée d'un membre.

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

M^e Salomé Charles, *loco* M^e Jean-Marc Secretin, avocat, comparaisant pour la partie requérante, M^e Jean-Marc Rigaux, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, et M^e Gabriele Weisgerber, *loco* M^e Martin Orban, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Nicolas Litvine, auditeur adjoint, 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 25 mai 2020, le collège communal de la ville de Visé délivre un permis d'urbanisme à J.S. ayant pour objet la réalisation de travaux d'isolation et de pose de crépi en façade avant sur une maison située rue Porte de Souvré, 63 à Visé, cadastrée division 1, section C, n° 763K. L'objet de ce permis inclut notamment le remplacement de la toiture, la nouvelle toiture se superposant à une couche isolante de 100 mm.

4. Le 2 juin 2020, la partie requérante informe la ville de Visé que J.S. a réalisé des travaux de rehausse de la toiture de son bien, ce qui lui occasionne un préjudice en termes de luminosité.

5. Le 29 octobre 2020, J.S. introduit une demande de permis d'urbanisme de régularisation pour divers actes et travaux.

Le collège communal n'ayant pas statué sur cette demande dans le délai requis, le fonctionnaire délégué en est saisi. Il prend une décision de refus le 17 février 2021.

6. Le 13 avril 2021, J.S. dépose une nouvelle demande de permis d'urbanisme pour le bien précité ayant pour objet la régularisation de la modification de la teinte du crépi par rapport au permis d'urbanisme du 25 mai 2020, ainsi que des travaux effectués en partie arrière de cette habitation et en toiture.

Le 28 mai 2021, le collège communal accuse réception du dossier de demande complet.

7. Le 28 mai 2021, il adresse un courrier aux voisins du projet litigieux afin de les informer de la possibilité de consulter le dossier de demande, ainsi que de formuler d'éventuelles réclamations et observations écrites.

8. Le 31 mai 2021, il décide de proroger de 30 jours le délai d'envoi de sa décision.

9. Le 18 juin 2021, la partie requérante adresse une réclamation à la ville de Visé afin de se plaindre de la perte de luminosité engendrée par le projet litigieux sur son habitation.

10. Le 28 juin 2021, le collège communal émet un avis favorable sous conditions.

11. Le 7 août 2021, le fonctionnaire délégué informe le collège communal que son avis est réputé favorable à raison de l'écoulement du délai dont il disposait pour le communiquer.

12. Le 9 août 2021, le collège communal octroie, sous conditions, le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Moyen unique

IV.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

13. Le moyen unique est pris de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que de l'insuffisance des motifs de fait et de droit, de l'erreur des motifs, de la contradiction des motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

14. Dans une première branche, la partie requérante estime que la motivation de l'acte attaqué ne permet pas d'identifier les raisons ayant emporté la décision du collège communal et ne comporte pas de réponse satisfaisante et pertinente aux objections « soulevées dans le cadre de l'enquête publique ». Elle fait valoir que l'autorité délivrante se contente de les lister sans expliquer réellement pourquoi, à son estime, la régularisation des travaux est admissible et la transformation du bâtiment est compatible avec le voisinage direct.

Elle soutient que la rehausse de la toiture lui cause une importante perte de luminosité, surtout d'ensoleillement, sur sa toiture-terrasse, renvoyant au reportage photographique joint à sa réclamation. Elle conteste les affirmations de l'auteur de l'acte attaqué selon lesquelles « le projet est admissible dans son contexte bâti et non bâti », « l'impact en terme[s] de luminosité sur la toiture terrasse est normal vu la densité bâtie du quartier et l'imbrication de ces maisons anciennes » et « l'impact sur les bâtiments voisins est limité ». Elle souligne que sa toiture-terrasse constitue la seule possibilité pour son couple de prendre l'air et le soleil. Faisant valoir que l'importance de l'impact s'apprécie en fonction des circonstances utiles de la cause, elle soutient qu'est sans pertinence l'appréciation de l'auteur de l'acte attaqué quant à l'admissibilité de la perte d'ensoleillement tenant compte de la densité du quartier et de l'opportunité de la rehausse en se basant uniquement sur la hauteur des maisons voisines.

Elle reproche aux plans de la demande de permis d'être entachés d'erreurs en termes d'implantation, de hauteur et d'orientation de nature à minimiser l'impact de la rehausse sur le voisinage. Elle rappelle les griefs qu'elle exposait à cet égard dans sa réclamation du 18 juin 2021. Elle soutient que la seule considération dans l'acte attaqué selon laquelle « certaines imprécisions restent au niveau des cotes de plans » ne répond pas à sa réclamation, alors que les plans déposés ne peuvent être tenus pour fiables et empêchent d'appréhender la disposition des lieux de manière correcte.

Elle conclut que l’auteur de l’acte attaqué ne s’est pas livré à une analyse correcte, concrète et personnelle des spécificités du projet litigieux, la motivation de sa décision se bornant à reproduire ses griefs et à y répondre de manière inexacte ou lacunaire.

15. Dans une seconde branche, elle soutient que l’autorité ne démontre pas en quoi elle n’a pas été influencée par le poids du fait accompli, critiquant l’absence de considérations spécifiques sur ce point dans la motivation de l’acte attaqué.

Elle estime qu’il est inexact de parler de « régularisation spontanée » alors que celle-ci résulte du fait que la partie adverse a tardé à dresser le procès-verbal. Elle assure que J.S. n’a déposé une demande de permis d’urbanisme que parce qu’il y était contraint.

B. Le mémoire en réplique

16. Pour appréhender l’impact du projet en termes de luminosité, elle produit une étude d’ensoleillement, dont elle tire qu’à partir du 17 avril, la toiture rehaussée provoque une diminution de luminosité sur sa propriété. Elle détaille également sur cette base les effets d’ombre durant les mois de mai à août. Elle en infère qu’il est incontestable que, d’avril à août, soit la période où le climat est le plus agréable et clément, elle perd jusqu’à une heure trente de luminosité sur sa terrasse, s’agissant du seul espace extérieur à sa disposition. Elle souligne travailler la journée et que l’impact du projet litigieux sur son bien intervient justement aux moments où elle peut profiter de sa terrasse.

Elle en déduit qu’il est inexact d’affirmer, dans l’acte attaqué, que « c’est seulement en fin de journée, sur une hauteur d’un mètre, que l’on peut imaginer que le soleil se couchera derrière le toit légèrement rehaussé, quelques minutes plus tôt que ce qu’il était auparavant ».

C. Le dernier mémoire de la partie requérante

17. Si elle ne conteste pas que l’auteur de l’acte attaqué ne pouvait pas tenir compte de l’étude d’ensoleillement qu’elle a produite postérieurement à la délivrance de l’acte attaqué, elle maintient que le préjudice causé par la rehausse du bâtiment ne peut être qualifié de « limité », s’autorisant de cette étude.

IV.2. Examen

IV.2.1. Première branche

18.1. Juge de l'excès de pouvoir, le Conseil d'État opère un contrôle de la légalité de l'acte administratif au moment où l'autorité statue. Il s'ensuit que les pièces postérieures à l'adoption de l'acte attaqué doivent, en principe, être écartées des débats dès lors qu'elles n'ont pas été connues de son auteur. Ce n'est que s'il est démontré que l'autorité aurait dû connaître de telles informations au jour de l'adoption de sa décision que le Conseil d'État peut y avoir égard pour apprécier la légalité de l'acte attaqué, sous réserve du respect du contradictoire.

18.2. En l'espèce, l'étude d'ensoleillement produite par la partie requérante est postérieure à l'acte attaqué. Il s'ensuit que si l'auteur de l'acte attaqué a pu avoir connaissance de la réclamation du 18 juin 2021 de la partie requérante, il n'en est pas de même de cette étude. Aucun élément ne permet de conclure que les informations nouvelles qui en ressortent auraient dû être connues de l'autorité au jour de l'adoption de l'acte attaqué, en sorte qu'elles sont impuissantes à remettre en cause sa légalité.

19.1. 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 qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. 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.

Enfin, lorsqu'une enquête publique et une annonce de projet ne doit pas être organisée, l'autorité doit, en bonne administration, tenir compte d'une réclamation spontanée et y réagir pour autant que celle-ci soit formulée à un moment où il est encore possible d'en tenir compte et qu'elle soit précise et pertinente, ainsi qu'elle apporte des informations nouvelles et utiles.

19.2. En l'espèce, suite à l'invitation du collège communal du 28 mai 2021, la partie requérante a déposé un courrier de réclamation le 18 juin 2021, par lequel elle fait valoir que le projet litigieux entraîne une perte de luminosité pour son habitation, plus particulièrement pour la toiture-terrasse de celle-ci, et que les plans déposés avec la demande de permis sont imprécis, ce qui empêche l'autorité d'apprécier correctement le projet.

19.3. Concernant les griefs exposés quant à la perte d'ensoleillement et de luminosité, la demande de permis comporte un reportage photographique qui reprend notamment un cliché pris depuis la toiture de la maison située rue de Jupille, 52.

La réclamation du 18 juin 2021 de la partie requérante expose ce qui suit sur cette question :

« [M]es clients s'opposent au permis sollicité en raison de la perte de luminosité et surtout d'ensoleillement que la rehausse de l'immeuble du demandeur leur impose.

La maison de mes clients n'a pas de jardin mais uniquement une petite toiture terrasse au-dessus de l'annexe arrière. Précisons que cette petite terrasse a été réaménagée par mes clients lorsqu'ils sont devenus propriétaires de l'immeuble, mais qu'elle a toujours existé dans cette affectation, et en tout cas depuis bien avant 1998, date pivot pour l'application de la présomption irréfragable de régularité. La légitimité de mes clients est donc incontestable.

Compte tenu de l'orientation, la rehausse de la toiture du demandeur privera la terrasse de mes clients des rayons du soleil au seul moment de la journée où elle pouvait en bénéficier, compte tenu de l'orientation et du cadre bâti voisin, à savoir pendant en moyenne les 3 dernières heures de clarté.

Mes clients ont réalisé un reportage photographique pour illustrer cet impact. Je le joins à la présente.

Il faut rappeler que, comme le premier étage de l'immeuble de mes clients est en retrait par rapport au bâtiment voisin de gauche (rue de Jupille, 58), qui est en outre plus haut que la pièce "cuisine" du bâtiment de mes clients, le spot d'ensoleillement est forcément réduit. Précisément, la rehausse du bâtiment de Monsieur [J. S.] y porte un lourd préjudice.

Madame [W.], qui souffre de polyarthrite rhumatoïde, n'a pas la possibilité de se déplacer facilement pour aller prendre l'air. Elle n'a que cette seule petite terrasse ».

Est joint à cette réclamation un reportage photographique divisé en deux parties, dont une est intitulée « illustration de la perte d'ensoleillement ».

L'avis favorable conditionnel du 28 juin 2021 du collège communal est rédigé comme suit :

« Considérant que le rehaussement du volume n'est cependant pas disproportionné par rapport aux autres volumes bâtis existants ; que l'habitation a un niveau de moins que les maisons proches, sauf celle de droite ; que le volume le plus bas était très en-deçà des volumétries existantes à proximité ;

Considérant que l'impact sur les bâtiments voisins est limité ; que l'impact en terme[s] de luminosité sur la toiture terrasse est normal vu la densité bâtie du quartier et l'imbrication de ces maisons anciennes ».

L'acte attaqué reprend les motifs de l'avis du collège communal précité.

Par ces motifs, l'auteur de l'acte attaqué admet l'existence d'un impact en termes de luminosité sur la toiture-terrasse de la partie requérante, mais il l'estime « normal » vu le contexte du projet, caractérisé par un bâti dense avec l'imbrication des maisons anciennes y implantées.

De tels motifs ne font pas apparaître que l'autorité a pris une position arbitraire ou reposant sur une erreur de fait. Ils sont suffisants pour permettre de comprendre les raisons pour lesquelles elle n'a pas suivi l'argumentation développée par la partie requérante dans sa réclamation du 18 juin 2021 en termes de perte de luminosité et d'ensoleillement.

Les griefs ne sont pas fondés.

19.4. Concernant les imprécisions ou incohérences alléguées dans les plans, la partie requérante formule des griefs à cet égard quant à la hauteur du projet, le positionnement respectif du projet et de sa maison et, enfin, l'orientation de celle-ci.

S'agissant de la hauteur du bien projeté, la partie requérante expose, dans sa lettre de réclamation du 18 juin 2021, ce qui suit :

« Sur la planche 9/16, le sommet de la toiture est repris à 8,32 m sur la coupe A et à 7,61 m ou à 7,19 m sur la coupe B. Ces mentions paraissent contradictoires et les réclamants ne s'y retrouvent pas sur la mention à retenir comme hauteur exacte de la toiture. Par ailleurs, sur la coupe C (planche 10/16), le sommet de la toiture est repris à 8,26 m ».

Certes, la coupe AA de la planche 9/16 déposée avec la demande de permis comporte une erreur en tant qu'il y est indiqué une hauteur existante de l'ancien n° 65 de 8,39 mètres, alors que cette hauteur se rapporte à la situation projetée. Il reste que l'ensemble des autres plans permettent de comprendre que la hauteur du projet est bien celle précitée, parfois présentée à 8,26 mètres lorsqu'il n'est pas encore tenu compte de la couche d'isolant prévue.

Une telle coquille n'est pas de nature à avoir raisonnablement induit en erreur l'auteur de l'acte attaqué sur la hauteur exacte du projet litigieux.

Aucune autre erreur ou imprécision n'est rapportée quant aux dimensions existantes et projetées du projet, qui sont clairement identifiables.

L'acte attaqué est motivé comme suit :

« [C]ertaines imprécisions restent au niveau des cotes de plans ;

Considérant que le rehaussement du volume n'est cependant pas disproportionné par rapport aux autres volumes bâtis existants ; que l'habitation a un niveau de moins que les maisons proches, sauf celle de droite ; que le volume le plus bas était très en-deçà des volumétries existantes à proximité ».

Cette motivation fait apparaître que l'autorité a estimé être en mesure d'apprécier le caractère proportionné ou non du rehaussement nonobstant certaines imprécisions des plans.

Une telle motivation est suffisante, le grief formulé sur ce point dans la réclamation du 18 juin 2021 n'étant pas fondé.

Les critiques quant à la hauteur du projet ne sont pas fondées.

S'agissant de la position de l'habitation de la partie requérante, celle-ci soutenait, dans sa réclamation du 18 juin 2021, que le plan d'implantation et le plan cadastral produits avec la demande de permis localisent cette habitation de manière erronée.

Une telle erreur ne ressort pas de la consultation des plans précités. Même à tenir compte de la vue aérienne ressortant du site Géoportail produite par la partie requérante en annexe à son recours en annulation, il n'est pas démontré que la localisation de son habitation est erronée sur le plan d'implantation et la reproduction du plan cadastral.

À défaut d'être exactes, les considérations générales avancées par la partie requérante dans sa réclamation quant à ce n'appelaient pas de réponse spécifique de l'autorité dans la motivation de l'acte attaqué.

Les critiques quant à l'implantation erronée de l'habitation de la partie requérante ne sont pas fondées.

S'agissant de l'orientation du bâtiment projeté, la partie requérante contestait également, dans sa réclamation du 18 juin 2021, la représentation de cette donnée sur les plans.

À cet égard, bien que la feuille 5/16 des plans (situation existante, vue du dessus) reprennent, outre l'indication exacte de la direction Nord, deux triangles plus petits marqués « N » et « S », dont l'orientation ne correspond pas respectivement aux directions nord et sud, cette coquille n'a pas pu raisonnablement induire en erreur l'auteur de l'acte attaqué quant à la configuration des lieux, qui est claire sur les plans de situation et apparaît sur le reportage photographique. Du reste, le nord est également correctement indiqué sur les autres planches, ce qui permet aisément, par recoupement, de comprendre que les deux marques « N » et « S » sur la feuille 5/16 précitée ne consistent qu'en une simple erreur matérielle, sans conséquence sur la compréhension du projet litigieux. L'auteur de l'acte attaqué pouvait d'autant moins être induit en erreur sur ce point qu'il était informé de celle-ci par la réclamation du 18 juin 2021 de la partie requérante, qui ne requérait pas de réponse formelle spécifique sur ce point.

Les critiques quant à l'orientation du bâtiment litigieux ne sont pas fondées.

20. Il s'ensuit que la première branche du moyen unique n'est pas fondée.

IV.2.2. Seconde branche

21. Lorsqu'elle est saisie d'une demande de permis de régularisation, l'autorité doit veiller à ce que son appréciation ne soit pas infléchie par le poids du fait accompli. La motivation de sa décision doit être particulièrement scrupuleuse, afin de permettre de vérifier que cette condition est remplie. Toutefois, la condition d'abstraction du poids du fait accompli signifie uniquement que la circonstance que les actes ou travaux ont déjà été réalisés ne peut constituer, en soi, un argument pour justifier la décision d'octroi d'un permis de régularisation et que la motivation formelle de cette décision doit permettre de s'assurer que tel n'a pas été le cas. De

même, il ne s'impose pas qu'une motivation spécifique indique comment l'appréciation de l'autorité n'est pas infléchie par le poids du fait accompli.

22. En l'espèce, l'auteur de l'acte attaqué motive son appréciation du projet comme suit :

« Considérant que la nouvelle demande de permis en régularisation est complète (ensemble des travaux à régulariser, plans modifiés avec cotes, coupes, élévations arrière du projet avant et après travaux, ensemble des façades modifiées, crépi sur isolant de ton taupe) ;

Considérant le rehaussement de la toiture via la modification de la pente de la toiture (toits principal et secondaire) et par le rehaussement du niveau de la toiture la plus basse, en vue d'un alignement des toitures des 2 volumes, de même pente et avec une isolation continue,

Considérant le dépassement du niveau de toiture de la maison mitoyenne, située à droite,

Considérant l'éclairage indirect des fenêtres à l'arrière, de la chambre et de la salle de bain,

Considérant qu'une fenêtre a été ouverte, à l'arrière, avec vue sur fond voisin (toits) et en mitoyenneté, que le code civil n'est pas respecté ; que la servitude doit être enregistrée ;

Vu le système d'aération en toiture, pour les pièces à l'arrière,

Vu la consultation des voisins au n° 56 rue de Jupille et la réception d'une réclamation par courrier d'un avocat portant sur les aspects suivants :

- travaux de rénovation entrepris sans permis sur un bien contigu de ses clients ;
- rehausse significative d'une partie de l'immeuble et de la toiture ; travaux modifiant le gabarit, la structure et l'aspect architectural de l'immeuble sans permis préalable ;
- la demande de permis préalable ne portait pas sur la rehausse de la toiture mais uniquement sur l'isolant et crépi en façade avant ; poursuite du chantier au mépris de la plainte des voisins qui s'opposaient ; poursuite des travaux en vue d'obtenir un permis en régularisation sur base du fait accompli ;
- demande que l'autorité fasse preuve de prudence et de fermeté dans l'appréciation sans être influencé par le poids du fait accompli ;
- ses clients s'opposent en raison de perte de luminosité et d'ensoleillement que la rehausse leur impose sur leur petite toiture terrasse réaménagée, qui existait avant achat et avant 1998, donc légitime ; en raison de l'orientation et du cadre bâti, ils sont privés des rayons du soleil pendant les 3 dernières heures de clarté (seules heures dont ils pouvaient profiter) ; ne disposent pas de jardin ; spot d'ensoleillement réduit vu la hauteur des bâtiments en limite de propriété ; cliente n'a pas la possibilité de se déplacer facilement (raison de santé) et profite donc de cette terrasse ;
- demandeur tente de minimiser la rehausse ; l'orientation de façade de l'immeuble du demandeur est à l'ouest, pour ses clients ; les hauteurs mentionnées au plan sont parfois erronées et donc douteuses (8,32 m, parfois 7,19 m ou 8,26 m)
- discordance entre les photos et les plans apparemment erronés ;

Considérant que les motifs de la réclamation sont partiellement admissibles ; que certaines imprécisions restent au niveau des cotes de plans ;

Considérant que le rehaussement du volume n'est cependant pas disproportionné par rapport aux autres volumes bâtis existants ; que l'habitation a un niveau de moins que les maisons proches, sauf celle de droite ; que le volume le plus bas était très en-deçà des volumétries existantes à proximité ;

Considérant que l'impact sur les bâtiments voisins est limité ; que l'impact en termes de luminosité sur la toiture terrasse est normal vu la densité bâtie du quartier et l'imbrication de ces maisons anciennes ;

Considérant que le rehaussement est admissible ;

Considérant que la tonalité rouge brun du crépi est admissible.

Considérant que le projet est admissible dans son contexte bâti et non bâti.

Considérant qu'aucun procès-verbal n'a été dressé pour les travaux susvisés et qu'il s'agit d'une régularisation spontanée ».

Par ces motifs, l'auteur de l'acte attaqué identifie le fait que la demande de permis vise à régulariser certains actes et travaux et explicite sa décision d'admettre le projet litigieux au regard de l'environnement concret du bien concerné et notamment des constructions voisines. Il se prononce expressément sur l'impact en termes de luminosité relevé par la partie requérante dans sa réclamation au regard du contexte urbanistique, estimant, en opportunité, qu'il est « normal ». Une telle motivation est adéquate et permet de s'assurer à suffisance que la décision n'a pas été prise sous le poids du fait accompli.

Par ailleurs, le grief exposé quant au fait qu'il est soutenu dans l'acte attaqué qu'il est question d'une « régularisation spontanée » est inopérant, cette affirmation n'étant, sans doute raisonnable, pas de celles qui ont contribué à forger la conception du bon aménagement des lieux de l'autorité.

La seconde branche du moyen unique n'est pas fondée.

23. En conclusion, le moyen unique n'est pas fondé.

V. Indemnité de procédure

24. La première partie adverse sollicite une indemnité de procédure d'un montant de 770 euros, tandis que la seconde partie adverse demande une indemnité de procédure au montant de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à leurs demandes.

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

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de respectivement 770 et 700 euros est accordée à la première et à la seconde parties adverse, à la charge de la partie requérante.

La contribution prévue à l'article 66, 6^o, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros, est mise à la charge de la partie requérante.

Les dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont également mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 11 décembre 2024, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Lionel Renders,
Céline Morel,

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Lionel Renders