

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 256.709 du 7 juin 2023

A. 227.631/XIII-8599

En cause : **RAPSANT** Patrick,
ayant élu domicile chez
M^{es} Frédéric VAN DE BOSCH et
Luca CECI, avocats,
rue du Panier Vert 70
1400 Nivelles,

contre :

la ville de Soignies,
représentée par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^e Marc UYTENDAELE, avocat,
rue de la Source 68
1060 Bruxelles,

Parties intervenantes :

1. **RODRIGUEZ PIRES** Ismael,
2. **DOUILLEZ** Morgane,
ayant tous deux élu domicile chez
M^e Jean-Marc GODFRIND, avocat,
rue de la Station 70
7060 Soignies.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 15 mars 2019 par la voie électronique, Patrick Rapsant demande l'annulation de la décision du 10 janvier 2019 par laquelle le collège communal de Soignies délivre à Ismaël Rodrigues Pires et Morgane Douillez un permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation de l'annexe d'une habitation située rue de Cognebeau, n° 64 à Soignies.

II. Procédure

Par une requête introduite le 6 mai 2019, Ismaël Rodriguez Pires et Morgane Douillez ont demandé à être reçus en qualité de parties intervenantes.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 28 juin 2019.

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 requérante et adverse ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 19 avril 2023, l'affaire a été fixée à l'audience du 25 mai 2023.

M. Luc Donnay, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Juliette Vansnick, *loco* M^{es} Frédéric van de Bosch et Luca Ceci, avocat, comparaisant pour la partie requérante, et M^e Eva Lippens, *loco* M^e Marc Uyttendaele, avocat, comparaisant pour la partie adverse, ont été entendues en leurs observations.

M. Jean-Baptiste Levaux, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

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

III. Faits

1. Par des courriels des 31 octobre 2017 et 4 janvier 2018, Patrick Raspant, domicilié rue de Cognebeau n° 66, introduit une plainte auprès du service de l'urbanisme de la ville de Soignies afin de dénoncer la réalisation de travaux sans permis d'urbanisme sur un bien sis rue de Cognebeau n° 64 à Soignies.

Le 10 janvier 2018, le fonctionnaire délégué, également interpellé par Patrick Raspant, écrit à la ville de Soignies pour lui demander de procéder aux vérifications d'usage et faire dresser procès-verbal si une infraction est constatée.

2. Le 6 avril 2018, la ville de Soignies adresse aux propriétaires du bâtiment situé au n° 64 de rue de Cognebeau un courrier intitulé « Avertissement préalable conformément à l'article D.VII.4 du Code du développement territorial ». Elle y indique avoir « constaté la réalisation de travaux exécutés sans le permis d'urbanisme pourtant requis ». Il s'agirait de la construction d'une plateforme, de la pose d'une nouvelle toiture et de la création d'une pièce supplémentaire. Elle invite les propriétaires à mettre fin volontairement à l'infraction soit par la remise en état des lieux, soit par le respect du permis délivré, soit par l'obtention d'un permis d'urbanisme. Elle ajoute qu'à défaut de réserver une suite favorable dans les trois mois, un procès-verbal d'infraction sera dressé.

3. Le 3 mai 2018, les propriétaires du bien introduisent une demande de permis d'urbanisme en vue de la « régularisation d'un volume secondaire de l'habitation ». La demande précise ce qui suit :

« Le corps de bâtiment principal est inchangé dans son gabarit et dans ses matériaux. L'annexe à régulariser se situe à l'arrière du corps du bâtiment principal. Précédemment, il y avait, en lieu et place de l'annexe à régulariser, une pièce. Les changements effectués ont été de remplacer la toiture et le mur existant mais l'implantation a été inchangée. En effet, auparavant, l'annexe était composée d'un grand châssis avec une toiture en pente. Les matériaux qui étaient employés précédemment étaient une perte de déperditions énergétiques non négligeable (v. photo ci-dessous). La volonté du maître de l'ouvrage a été de garder cette extension existante mais de modifier la toiture et le mur pour permettre d'utiliser au mieux la surface de la pièce existante. La toiture en pente a donc été remplacée par une toiture plate en *derbigum* et munie d'une coupole pour permettre d'avoir une clarté naturelle suffisante dans la cuisine. De plus, l'utilisation de la toiture plate permettra de conserver une hiérarchie avec le corps de bâtiment principal et la hauteur totale de la toiture plate actuelle sera inférieure à celle antérieure. De ce fait, cela ne nuira en rien aux constructions voisines. La terrasse n'est pas accessible sauf pour le nettoyage occasionnel ».

La demande contient également une demande d'écart à l'article 17 du guide communal d'urbanisme (GCU), en raison de la pose d'un parement en pierre.

4. Le 18 mai 2018, le dossier étant incomplet, la ville de Soignies sollicite des demandeurs de permis des éléments complémentaires.

Ces renseignements sont déposés le 29 octobre 2018.

5. Le 19 septembre 2018, Patrick Raspant adresse un courriel à la zone de police de la Haute Senne afin de l'informer des derniers développements d'une « guerre de voisinage », en raison de la réalisation de travaux bruyants chez ses voisins.

Le 1^{er} octobre 2018, un procès-verbal initial est rédigé par la zone de police de la Haute Senne. Il contient notamment les mentions suivantes :

« Lieu des faits :

7060 Soignies rue de Cognebeau n° 66 (dégradations) et n° 64 (bruits).

Il s'agit d'habitations contiguës.

Le 31/10/2017 (email), le service "Urbanisme" de la ville de Soignies sollicite nos services afin de faire stopper les travaux. Quelques temps après, des travaux reprennent dans l'habitation.

La situation entre les parties ne s'arrange pas et plusieurs interventions policières sont demandées. Elles n'ont pas donné lieu à la rédaction de PV et sont reprises dans les registres internes "Intervention et/ou information" de notre ZP à savoir le :

- 21/12/2017 : différend civil en général (info 22259/17) ;
- 11/01/2018 : tapage machines (info 585/18 et inter 223/18) ;
- 30/01/2018 : tapage machines (info 1583/18 et inter 1589/18) ;
- 03/02/2018 : tapage personnes (info 1853/18, 1854/18 et inter 717/18) ;
- 23/05/2018 : tapage machines (info 8416/18 et 3380/18) ;
- 07/06/2018 : différend entre voisins (info 9454/18) ;
- 24/07/2018 : tapage nocturne personnes (info 12254/18, 12255/18 et inter 5073/18, 5074/18) ;
- 16/08/2018 : tapage machines (info 13629/18 et inter 5744/18) ;
- 09/09/2018 : tapage nocturne machines (info 15091/18) ;
- 10/09/2018 : différend civil en général (info 15129/18).

[...] Ce 02/10/201[8], nous apprenons que le dossier de régularisation de certains travaux est incomplet, est toujours en cours, et que par conséquent certains travaux ne sont toujours pas autorisés ».

Morgane Douillez, seconde partie intervenante, est entendue par les services de police le 3 décembre 2018.

6. Le dossier de demande de permis d'urbanisme est considéré comme complet le 14 novembre 2018.

7. Le projet fait l'objet d'une annonce organisée du 19 novembre au 10 décembre 2018.

À cette occasion, deux réclamations sont introduites. L'une d'elles émane de Patrick Raspant.

8. Le 10 janvier 2019, le collège communal de Soignies octroie le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèses des parties

A. La partie adverse

La partie adverse estime que le requérant ne dispose pas d'un intérêt suffisant au recours. Elle expose qu'avant la construction de cette annexe, une véranda était érigée au même endroit, à l'arrière de l'habitation. Elle indique que, selon la demande de permis, l'implantation est inchangée. Au regard de cette situation antérieure, elle n'aperçoit pas en quoi la situation régularisée est différente. Elle ajoute que le requérant ne démontre pas que la situation antérieure aux travaux était moins préjudiciable que les travaux régularisés par l'acte attaqué.

B. La partie requérante

Dans sa requête en annulation, le requérant indique qu'il est propriétaire et occupant du bien voisin du bâtiment pour lequel le permis est délivré. Il ajoute qu'il s'est opposé au projet dans le cadre de l'annonce de celui-ci.

Dans son mémoire en réplique, il fait valoir qu'il est de jurisprudence constante que la seule qualité de propriétaire de parcelles voisines de celle qui fait l'objet d'un projet soumis à autorisation suffit à justifier l'intérêt au recours contre ce permis. Il soutient par ailleurs que la partie adverse ne démontre pas que l'annexe régularisée par l'acte attaqué est similaire à celle existant avant les travaux. À son estime, la nouvelle annexe crée une « plateforme » permettant désormais un accès à son habitation, ce qui n'existait pas auparavant. Il ajoute que des ancrages ont été réalisés dans son mur alors que ce n'était pas le cas de la construction précédente, que des fondations ont été démolies et que des saignées non conformes ont été réalisées dans un mur porteur. Enfin, il affirme que l'annexe litigieuse n'a pas été isolée acoustiquement, ce qui implique dans son chef de devoir subir des troubles sonores importants.

IV.2. Examen

Tout riverain a intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la faculté de contester tout projet susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie. Il en va *a fortiori* ainsi lorsqu'il s'agit d'un voisin direct.

En l'espèce, la transformation de la toiture de l'ancienne annexe, en la remplaçant par une toiture plate, est, dans une certaine mesure, susceptible d'affecter le cadre de vie du requérant.

Cette seule circonstance est suffisante pour conférer au requérant un intérêt au recours.

Partant, l'exception d'irrecevabilité est rejetée.

V. Premier moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

Le requérant prend un premier moyen de la violation des articles D.IV.5, D.IV.15, D.IV.16 et D.IV.53 du Code du développement territorial (CoDT), du GCU de la ville de Soignies, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe de bonne administration qui impose notamment à l'autorité d'analyser avec soin les dossiers qui lui sont soumis, de l'erreur de droit ou de fait, de l'insuffisance, l'absence, l'inadéquation et la contradiction des motifs, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

Dans une première branche, il reproche à l'autorité d'avoir statué sans avis préalable du fonctionnaire délégué alors que les termes de l'acte attaqué ne démontrent pas que les conditions de l'article D.IV.15 du CoDT sont réunies pour permettre au collège communal de statuer sans solliciter son avis.

Dans une seconde branche, il soutient que l'acte attaqué autorise un projet qui s'écarte du GCU de la ville de Soignies en ce qui concerne les matériaux, les teintes non conformes et la cheminée, alors que ces écarts n'ont pas été formellement justifiés. Il estime que le permis contesté n'est pas motivé conformément aux exigences prescrites par les articles D.IV.5 et D.IV.53 du CoDT. Il observe que l'auteur de l'acte attaqué indique que les écarts engendrés par le projet ne sont pas acceptables et devraient être refusés mais soutient que la motivation qu'il contient est contradictoire et inadéquate, ne permettant pas de déterminer quelle est réellement la position de l'autorité sur les écarts en cause.

Il indique que le permis est octroyé moyennant le respect de conditions, lesquelles semblent être destinées à modifier le projet pour qu'il ne s'écarte plus du

GCU. Il soutient que ces conditions sont illégales et en déduit que l'autorité ne pouvait pas se baser sur celles-ci pour autoriser le projet litigieux. Il conclut que l'auteur de l'acte attaqué a, à tout le moins, commis une erreur de droit ou une erreur manifeste d'appréciation en délivrant le permis en tentant de corriger les écarts au GCU par l'imposition des deux conditions irrégulières.

B. Le mémoire en réplique

En ce qui concerne la première branche, le requérant répond que les actes et travaux autorisés en vertu de l'acte attaqué ne peuvent être qualifiés de travaux de transformation au sens de l'article R.IV.1-1, B.3, du CoDT. Il considère en effet que ce qui a été réalisé relève de la notion de travaux de démolition et de reconstruction, visés à l'article D.IV.4, 3° et 4°, du même code dès lors qu'il s'agit de la démolition de l'ancienne véranda et de la construction d'une nouvelle annexe. Il soutient par ailleurs que la partie adverse n'établit pas que cette nouvelle annexe présente les mêmes dimensions que la véranda démolie.

En ce qui concerne la seconde branche, il réplique que les écarts engendrés par le projet n'ont pas été formellement justifiés et n'ont pas fait l'objet d'une motivation adéquate. Il soutient à cet égard que la reproduction des motifs de la demande de permis ne peut pas être considérée comme une analyse du respect par les écarts litigieux des conditions fixées par l'article D.IV.5 du CoDT, ni même comme une preuve de leur octroi formel.

Il considère que la « reprise » des motifs de la demande de permis ne constitue pas une motivation par référence admissible dès lors que les termes de l'acte attaqué ne permettent pas de considérer que son auteur les a fait siens.

Il rappelle que les réclamations émises durant l'enquête publique soulevaient divers problèmes concernant, notamment, l'implantation du projet litigieux dans son environnement et considère que l'autorité n'y répond pas.

Il fait encore valoir qu'afin de démontrer que les objectifs d'un document à valeur indicative ne sont pas compromis, l'autorité doit, au préalable, déterminer ces objectifs, ce qui ne figure pas dans l'acte attaqué.

C. Le dernier mémoire

Le requérant soutient que la seule photographie reprise dans la demande de permis ne permet pas de se rendre compte de la situation existant avant l'exécution des travaux. Il en déduit notamment qu'il ne peut être vérifié si ceux-ci

n'ont pas eu pour effet d'agrandir l'habitation. Il considère enfin que les travaux ont touché à des éléments de la structure portante.

V.2. Examen

A. Sur la première branche

L'article D.IV.15 du CoDT dispose comme suit :

- « Le collège communal statue sans avis préalable du fonctionnaire délégué, s'il existe pour le territoire où sont entièrement projetés les actes et travaux soit :
- 1° une commission communale et soit un schéma de développement pluricommunal, soit un schéma de développement communal, soit un schéma de développement pluricommunal et un schéma de développement communal qui a partiellement cessé de produire ses effets conformément à l'article D.II.17, § 2, alinéa 2, et que ce ou ces schémas couvrent tout le territoire communal ; à l'issue d'un délai de quatre ans à dater de l'entrée en vigueur du Code, le collège statue conformément à l'article D.IV.16 si un guide communal d'urbanisme comportant au minimum les éléments visés à l'article D.III.2, § 1^{er}, 1° et 2°, n'a pas été approuvé ou réputé approuvé ;
 - 2° un schéma d'orientation local ;
 - 3° un permis d'urbanisation non périmé.
- Le collège communal statue également sans avis préalable du fonctionnaire délégué lorsque la demande de permis porte sur les actes et travaux soit :
- 1° situés entièrement dans une zone d'enjeu communal ;
 - 2° visés à l'article D.IV.4, alinéa 1^{er}, 2°, 6°, 11° à 15°, ou d'impact limité arrêtés par le Gouvernement.
- Toutefois, le collège communal peut, dans les hypothèses visées aux alinéas 1^{er} et 2, solliciter l'avis facultatif du fonctionnaire délégué.

L'article D.IV.16 du même Code est libellé de la manière suivante :

- « Le collège communal statue sur avis préalable du fonctionnaire délégué :
- 1° dans les cas non visés à l'article D.IV.15 ;
 - 2° dans les cas visés à l'article D.IV.15, alinéas 1^{er} et 2, 1°, lorsque la demande implique un ou plusieurs écarts par rapport aux schémas, à la carte d'affectation des sols, aux guides d'urbanisme ou au permis d'urbanisation ;
 - 3° dans les cas visés à l'article D.IV.15, alinéa 2, 2°, lorsque la demande implique un ou plusieurs écarts par rapport à la carte d'affectation des sols ou au guide régional d'urbanisme.
- Toutefois, le collège communal peut refuser le permis sans solliciter l'avis du fonctionnaire délégué ».

L'acte attaqué vise « l'article R.IV.1-1.B.3 du CoDT qui précise que la demande de permis d'urbanisme est d'impact limitée et nécessite l'intervention d'un architecte ».

Dans une telle hypothèse, l'article D.IV.15, alinéa 2, 2°, dispense le projet de l'avis du fonctionnaire délégué. L'article D.IV.16, alinéa 1^{er}, 3°, ne prévoit pas de retour à l'avis obligatoire du fonctionnaire délégué en cas d'écart à une disposition du GCU.

L'article R.IV.1-1.B du CoDT, dans sa version applicable au litige, vise les actes et travaux suivants :

	Actes / travaux / installations		Descriptions/caractéristiques	Sont exonérés du permis d'urbanisme	Sont d'impact limité	Ne requièrent pas l'intervention obligatoire d'un architecte
B	Transformation d'une construction existante	1	La transformation sans agrandissement d'une construction existante en vue de créer une ou plusieurs pièces non destinées à l'habitation, telle qu'une buanderie, un espace de rangement, un garage, un atelier, une remise ou un pool house pour autant que, le cas échéant, les actes et travaux soient repris aux points A1, A3, A5, A6 et, A8.	x	☐	x
		2	La transformation avec agrandissement conforme aux prescriptions décrétales et réglementaires du plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme d'une construction existante en vue de créer soit une pièce non destinée à l'habitation, telle qu'une buanderie, un espace de rangement, un garage, un atelier, une remise, un pool house, aux conditions cumulatives suivantes : a) un seul volume secondaire par propriété, c'est-à-dire qu'il n'existe ni d'autre volume secondaire, ni de véranda sur la propriété ; b) l'extension est d'une emprise au sol inférieure ou égale 40 m² et est : i) soit un volume	x		x
			secondaire sans étage, ni sous-sol ; ii) soit la prolongation du volume principal et l'ensemble formé est sans étage, ni sous-sol ; c) l'extension est effectuée dans des matériaux de tonalité similaire à ceux de la construction existante.			
		3	La transformation d'une construction existante autre que celles visées aux points 1 et 2 pour autant que l'emprise au sol de l'ensemble formé soit au maximum doublée.		x	☐
		4	La démolition d'un volume secondaire visé au point 2 pour autant que les déchets provenant de la démolition soient évacués conformément à la législation en vigueur.	x	☐	x ☐

L'article D.IV.4, 5°, du CoDT définit le verbe « transformer » comme suit : « les travaux d'aménagement intérieur ou extérieur d'un bâtiment ou d'un

ouvrage, en ce compris les travaux de conservation et d'entretien, qui portent atteinte à ses structures portantes ou qui impliquent une modification de son volume construit ou de son aspect architectural ».

La demande de permis indique que les travaux consistent à « remplacer la toiture et le mur existant » sans modification d'implantation. Elle précise qu'auparavant existait « une pièce » et qu'à la suite des travaux une cuisine a été réalisée. Les plans ne représentent pas la situation antérieure de l'annexe modifiée. Toutefois, le dossier de demande comporte une photographie de la situation antérieure et de la situation à régulariser. Cette photo permet de constater que l'annexe « transformée » était une véranda en matériaux légers (bois et verre) et à toiture en pente en verre. Les travaux remplacent cette véranda par une annexe en maçonnerie et une toiture plate recouverte de *derbigum* et munie d'une coupole. C'est d'ailleurs en ce sens que l'acte attaqué indique que « la toiture de la véranda a été remplacée par une toiture plateforme et que l'élévation arrière a été remplacée afin de permettre la pose d'un isolant avec un parement en pierre (d'après la note de l'auteur de projet) et d'un châssis double vitrage ».

Compte tenu de ces éléments, il y a lieu de considérer qu'un tel projet consiste en une transformation d'une construction existante, au sens de l'article D.IV.4, 5°, du CoDT.

Par ailleurs, ce projet ne concerne ni une transformation sans agrandissement d'une construction existante en vue de créer une ou plusieurs pièces non destinées à l'habitation (B.1), ni une transformation avec agrandissement d'une construction existante en vue de créer une pièce non destinée à l'habitation (B.2). Le projet relève bien de la rubrique B.3, transformation « autre » que celles visées aux B.1 et B.2, de l'article R.IV.4-1-1 du Code. Il doit par conséquent être qualifié d'impact limité au sens de cette disposition.

Partant, indépendamment d'éventuels écarts au GCU, le projet ne devait pas être soumis au fonctionnaire délégué.

Il s'ensuit que la première branche n'est pas fondée.

B. Sur la seconde branche

L'article D.IV.5 du CoDT dispose comme suit :

« Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut s'écarter du schéma de développement du territoire lorsqu'il s'applique, d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma

d'orientation local, d'une carte d'affectation des sols, du contenu à valeur indicative d'un guide ou d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet :

1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation ;

2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

La ville de Soignies a successivement adopté deux guides communaux d'urbanisme : l'un en 1998, l'autre en 2018.

Les travaux ont été réalisés sous l'empire du premier GCU, avant l'adoption du second. L'acte attaqué est toutefois délivré après l'entrée en vigueur de ce nouveau GCU. Conformément à l'article D.VII.18 du CoDT, s'agissant d'une demande de permis de régularisation, il appartient à l'autorité de privilégier celles des règles, antérieures ou actuelles, qui permettent la régularisation.

En l'espèce, l'autorité a examiné le projet au regard des deux GCU successifs.

Le requérant fait valoir trois écarts à ce guide, lesquels sont présentés comme suit dans l'acte attaqué :

- « GCU de 1998 : article 17-6 “Matériau d'élévation” sont autorisés les briques ou blocs de parement de petit format (9 cm de hauteur maximum) et de ton rouge ou foncé. Les parements de pierre ne sont pas prévus en élévation.
GCU de 2018 : Prescriptions applicables à toutes les aires de bâti ; “Matériaux d'élévation”. La fonction est limitée à 3 matériaux maximum et/ou teintes différentes ; est autorisée la pierre naturelle locale ;
Cheminées : l'extrémité supérieure des cheminées ou conduit d'évacuation d'air vicié, situé à moins de 4 m des fenêtres ou baies, doit les dominer d'au moins 2 m de hauteur ».

L'article 17 du règlement communal d'urbanisme de 1998, devenu GCU par l'effet de l'article D.III.12 du CoDT, dispose comme suit :

- « Aire de bâtisse en ordre continu
[...] 17-6 Matériaux d'élévation
17-6-A
Les briques ou blocs de parement de petits formats (9 cm de hauteur maximum) de teinte rouge ou foncée sont autorisés.
La pierre ainsi que le béton apparent sont autorisés en soubassements, bandeaux, linteaux ou encadrement.
Localement, en fonction de la situation existante, d'autres matériaux peuvent être autorisés à s'intégrer dans l'environnement conformément aux dispositions de l'article 7 relatif à l'aspect des bâtiments et intégration dans l'environnement.
L'auteur de projet joint à son dossier les informations (nature, texture, teinte des matériaux) utiles pour lui permettre de justifier cette intégration ».

En ce qui concerne les écarts, l'acte attaqué est motivé comme suit :

« Motivation des écarts :

Vu les motivations de l'auteur de projet libellées comme suit :

“La présente demande comporte un écart pour la mise en place du parement en pierre sur le volume secondaire à régulariser ;

- Considérant qu'il s'agit de la régularisation du volume secondaire d'une habitation unifamiliale ;

- Considérant que les objectifs de l'article 17 est de favoriser la mitoyenneté des habitations et de structurer l'espace rue par la matérialisation de l'alignement ;

- Considérant que l'implantation n'a pas été modifiée ;

- Considérant dès lors que la maison à régulariser est située à mitoyenneté de part et d'autre ;

- Considérant que l'alignement à rue n'est pas modifié ;

- Considérant dès lors que les objectifs principaux précités de l'article 17 ne sont pas impactés par la mise en place de parement en pierre ;

- Considérant que la parcelle concernée est en zone d'habitat ;

- Considérant que le bâtiment est une habitation ;

- Considérant dès lors que le projet respecte en tout point les impositions du plan de secteur ;

- Considérant dès lors que la mise en place d'un parement en pierre ne compromet en rien cet objectif ;

- Considérant dès lors que l'écart demandé reste conforme aux objectifs de l'article 17 ;

De plus [vu l'article D.IV.5 du CoDT qui] mentionne que [...]

- Considérant que le projet ne nuira nullement à autrui et plus particulièrement aux voisins directs ;

- Considérant dès lors que ce matériau est en proportion limité ;

- Considérant que cette façade est située à l'arrière de l'habitation ;

- Considérant dès lors qu'elle n'aura aucun impact visuel depuis la voirie ;

- Considérant que toutes les dispositions ont été prises pour développer un volume cohérent et en adéquation avec son environnement direct ;

- Considérant enfin que le projet s'inscrit favorablement dans la continuité du contexte bâti existant et qu'il ne nuira aucunement aux habitations voisines ;

Dès lors, étant donné que le bien concerné est uniquement soumis à un guide communal d'urbanisme, nous pouvons considérer qu'au vu de l'article D.IV.5. [sic] En effet, un permis peut s'écarter d'un guide communal pour autant que ces écarts soient motivés. Au vu de toutes ces justifications précitées, nous pouvons conclure que la mise en œuvre d'un parement en pierre au niveau du volume secondaire ne compromet pas les objectifs de l'article 17 du Guide communal d'urbanisme et que cet écart n'affecte pas le bâti existant environnant” ;

Considérant que dans la situation existante et projetée, une grande partie des volumétries secondaires est recouverte d'une couleur de ton vert vif ;

Considérant que bien que ces volumétries ne fassent pas partie de l'objet de la demande, elles forment un ensemble ; que la partie en écart concerne le parement d'élévation ; que ce dernier doit prendre en compte son environnement ;

Considérant que plus que le parement de “pierre”, cette couleur ne s'intègre ni avec le bâtiment existant, ni avec ceux voisins ;

Considérant que cette couleur n'est pas conforme avec les prescriptions du nouveau et de l'ancien guide communal d'urbanisme ;

Considérant que le parement en “pierre” ne représente qu'une faible partie de l'élévation arrière ; que ce dernier ne sera pas ou peu visible depuis les propriétés voisine ;

Considérant que le guide communal de 2018 permet de construire de mitoyenneté à mitoyenneté, permet l'usage d'une toiture plateforme pour les volumétries secondaires ; et une zone d'emprise de bâtisse de 20 m ; et une hauteur acrotère de 3,50 m ;

Considérant que la volumétrie à régulariser n'excède pas 2 m par rapport aux volumes voisins ;
 Considérant que le corps du volume principal est inchangé dans son gabarit et ses matériaux ; [...]
 Considérant que la hauteur de l'acrotère du volume secondaire à régulariser est similaire à celle du volume attenant arrière ; [...]
 Considérant que si l'auteur de projet annonce l'usage de pierre en élévation, l'aspect du revêtement dans le reportage photographique semble montrer la pose de plaquettes "imitation pierre") ; considérant qu'il y a des photos d'une élévation non achevée avec un parement en bloc de béton (ou carrelage) qui semble abonder en ce sens au vu de la faible excroissance du nouveau parement ;
 Considérant que le reportage photographique montre l'usage de différents matériaux et/ou teinte de matériaux ; que certaines élévations sont peintes en vert, que d'autres sont composées de brique de ton rouge brun,
 Considérant qu'il est possible de voir sur certaines photos la présence d'une cheminée sur la toiture plateforme qui ne se retrouve pas dans les plans ; que cette dernière se veut proche de la propriété voisine ;
 Considérant que notre nouveau GCU (2018) précise que pour les cheminées :
 ° L'extrémité supérieure des cheminées ou conduits d'évacuation d'air vicié, située à moins de 4 m des fenêtres ou baies, doit les dominer d'au-moins 2 m de hauteur.
 ° Les conduits d'évacuation dits "à ventouse" débouchent à 2 m au-dessus du sol, dans un endroit accessible et équipé de l'évacuation adéquate.
 ° aucun conduit d'évacuation ne peut déboucher sur la voie publique ;
 Considérant que l'élévation arrière ne montre pas la présence d'une cheminée visible sur la photo n° 5 ;
 Considérant que ce point fera l'objet d'une condition ».

Ainsi, l'acte attaqué contient notamment les conditions suivantes :

- « - Les parements recouverts d'une couleur de ton vert seront enduits d'une nouvelle couleur de ton pastel uniforme dans les gammes de tons rouge, brun, noir, gris ou blanc ;
- L'extrémité supérieure de la cheminée ou conduits d'évacuation d'air vicié qui est située à moins de 4 m des fenêtres ou baies, devra les dominer d'au moins 2 m de hauteur ».

L'obligation de motivation formelle découlant de la loi du 29 juillet 1991 suppose, en principe, que la motivation soit exprimée dans l'acte lui-même. Il est toutefois admis que la motivation soit faite par référence à un autre document pour autant que la substance du document référé soit rapportée dans l'acte ou que le destinataire ait eu connaissance de ce document au plus tard au moment où cet acte lui est notifié.

En l'espèce, la motivation par référence à l'argumentaire de l'auteur de projet peut être admise dès lors qu'il est reproduit dans le corps du permis attaqué et qu'il n'est pas douteux que l'autorité s'y soit ralliée.

En ce qui concerne le premier écart dénoncé (matériau d'élévation), les motifs susmentionnés sont suffisants pour répondre aux conditions de l'article D.IV.5 : ils identifient l'écart en question, expliquent que les objectifs du GCU ne sont pas compromis et considèrent qu'il n'affecte pas le bâti existant environnant.

En ce qui concerne les deuxième (teinte du parement) et troisième (cheminée) écarts dénoncés, il y a lieu de constater que l'autorité, après avoir identifié la contrariété au GCU, impose des conditions de nature à les annihiler. Dès lors qu'ils sont supprimés par la voie de conditions, ces écarts ne devaient pas être admis ni, *a fortiori*, motivés.

Il s'ensuit que la seconde branche n'est pas fondée.

En conclusion, le premier moyen n'est fondé en aucune de ses deux branches.

VI. Deuxième moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

Le requérant prend un deuxième moyen de la violation de l'article D.IV.53, alinéa 2, du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe de bonne administration, de l'erreur de droit ou de fait, de l'insuffisance, l'absence, l'inadéquation et la contradiction dans les motifs ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

En un premier grief, il soutient que ni la condition relative aux parements de couleur verte ni celle portant sur la cheminée ne sont conformes à la jurisprudence qui fixe les limites pour l'imposition de conditions assortissant un permis d'urbanisme. À son estime, la première condition ne permet pas d'identifier les parements concernés ni la couleur à enduire, tandis qu'aucun élément ne permet de déterminer comment la cheminée devra « dominer » les fenêtres ou baies, outre que cette condition nécessite une modification des plans. Il soutient également que ces conditions ont été imposées pour supprimer les écarts engendrés par le projet de sorte qu'elles ne peuvent pas être qualifiées d'accessoires.

En un second grief, il considère que, contrairement à ce qu'impose l'article D.IV.53, alinéa 2, du CoDT, l'autorité n'a pas indiqué en quoi ces conditions sont nécessaires soit à l'intégration du projet dans son environnement bâti et non bâti, soit à sa faisabilité, c'est-à-dire à sa mise en œuvre et à son exploitation.

B. Le mémoire en réplique

Le requérant affirme que le pouvoir discrétionnaire dont jouit l'autorité ne dispensait pas celle-ci d'expliquer en quoi il était nécessaire d'imposer les conditions litigieuses.

Il fait valoir que, selon la jurisprudence, ce n'est que sur la base des plans complets, qui ne devront plus être modifiés ou complétés, que l'autorité peut délivrer un permis d'urbanisme.

Il se réfère enfin à un arrêt dont il déduit que lorsqu'une autorité laisse au demandeur de permis le choix des matériaux des murs accessoires et de leur teinte, elle lui accorde une latitude excessive sur un élément jugé déterminant.

C. Le dernier mémoire

Le requérant affirme qu'aucune cheminée n'est représentée sur les plans joints à la demande. Il soutient à cet égard que le reportage photographique qui figure dans le dossier ne permet pas d'identifier la cheminée concernée « puisqu'il représente trois cheminées existantes et que celle située sur la toiture du volume litigieux n'est presque pas visible ».

VI.2. Examen

L'article D.IV.53 du CoDT dispose comme suit en ses deux premiers alinéas :

« Sur la base d'une motivation adéquate, le permis peut être refusé, délivré avec ou sans conditions, avec ou sans charges d'urbanisme ou consentir des dérogations ou des écarts prévus au présent Code.
Les conditions sont nécessaires soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à la faisabilité du projet, c'est-à-dire à sa mise en œuvre et à son exploitation ».

Il est constant que les conditions qui assortissent un permis d'urbanisme doivent être précises et limitées quant à leur objet, et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires. Elles ne peuvent laisser place à une appréciation dans leur exécution ni quant à l'opportunité de s'y conformer ni dans la manière dont elles doivent être exécutées. Ainsi, elles ne peuvent pas imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis, ou se référer à un événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité. Ces diverses limites à l'admissibilité des conditions assortissant

la délivrance d'un permis sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou à l'autre d'entre elles, elle ne peut pas être admise.

En l'espèce, l'acte attaqué comporte notamment les deux conditions suivantes :

- « - Les parements recouverts d'une couleur de ton vert seront enduits d'une nouvelle couleur de ton pastel uniforme dans les gammes de tons rouge, brun, noir, gris ou blanc ;
- L'extrémité supérieure de cheminée ou conduits d'évacuation d'air vicié qui est située à moins de 4 m des fenêtres ou baies, devra les dominer d'au-moins 2 m de hauteur ».

La condition relative à la couleur verte ne concerne pas le projet litigieux, dont le parement est, au vu du reportage photographique, en blocs de béton et, selon le projet, en « pierre naturelle ». Visant un élément extérieur au projet, une telle condition n'est pas de nature à avoir exercé une influence sur le sens de la décision prise, à avoir privé les intéressés d'une garantie ou à affecter la compétence de l'auteur de l'acte, au sens de l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État. Partant, le requérant n'a pas intérêt à la critiquer.

La condition relative à la cheminée est suffisamment précise, s'agissant d'exhausser la cheminée existante et identifiée sur le reportage photographique, de manière à ce qu'elle domine d'au moins 2 mètres de hauteur la fenêtre du voisin qui est située à moins de 4 mètres. Cet élément est en outre accessoire au projet. Par ailleurs, de tels travaux ne nécessitent pas le dépôt de plans complémentaires. Enfin, le permis attaqué précise que la condition relative à la cheminée est justifiée par la prescription du nouveau GCU de 2018 selon laquelle « l'extrémité supérieure des cheminées ou conduits d'évacuation d'air vicié, située à moins de 4 m des fenêtres ou baies, doit les dominer d'au-moins 2 m de hauteur ». Un tel motif est suffisant pour justifier l'adoption de cette condition, qui ne fait en outre que profiter aux voisins directs du projet.

En conclusion, le deuxième moyen est irrecevable pour partie et n'est pas fondé pour le surplus.

VII. Troisième moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

Le requérant prend un troisième moyen de la violation de l'article D.IV.80 du CoDT et du principe de bonne administration, de l'erreur de droit et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Il fait valoir que l'auteur de l'acte attaqué précise que les actes et travaux concernés ne peuvent pas être maintenus au-delà du 10 janvier 2024 alors qu'il autorise des travaux qui ne sont pas visés dans les hypothèses reprises à l'article D.IV.80 du CoDT qui détermine quand la durée d'un permis peut être limitée.

B. Le mémoire en réplique

Le requérant estime qu'il n'apparaît pas clairement à la lecture de l'acte attaqué, spécialement de son article 2, que le permis est octroyé de manière définitive. À son estime, s'il s'agit d'une erreur matérielle, celle-ci affecte la bonne compréhension de l'acte attaqué et a donc une incidence sur sa légalité. Il ajoute qu'il ne peut s'agir d'une simple confusion entre l'article D.IV.80 et l'article D.IV.84, § 1^{er}, du CoDT dès lors que l'article 3 du dispositif de l'acte attaqué reprend le prescrit de cette seconde disposition concernant la péremption du permis.

VII.2. Examen

L'article 2 du dispositif du permis d'urbanisme attaqué porte que « les travaux ou acte permis ne peuvent être maintenus au-delà du 10/01/2024 ».

Or, aucun élément du dossier de demande ne spécifie que le projet est d'une durée limitée, outre que l'objet de la demande ne s'y prête pas, s'agissant d'une annexe, réalisée en maçonnerie, d'une maison d'habitation.

Suivant l'article D.IV.77 du CoDT, le permis d'urbanisme confère en principe des droits acquis à son titulaire.

Par exception à cette disposition, l'article D.IV.80, § 1^{er}, du même code dispose comme suit :

« La durée du permis d'urbanisme est limitée :

1° pour des actes et travaux autorisés dans l'attente de l'exploitation d'un centre d'enfouissement technique ;
 2° pour des actes et travaux exécutés dans l'attente de l'extraction en zone de dépendance d'extraction ou en zone d'extraction ou pour des dépendances indispensables à l'extraction en zone d'extraction ;
 3° pour les dépôts de déchets inertes et boues de dragage prévus à l'article D.II.30 et pour le regroupement de déchets inertes prévus à l'article D.II.33 ;
 4° pour des actes et travaux liés à des activités non agricoles en zone agricole, visés à l'article D.II.36, § 2, alinéas 1^{er} et 3, excepté pour les activités récréatives lorsque les actes et travaux constituent la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment existant ;
 5° pour le boisement consistant en une culture intensive d'essences forestières ;
 6° pour les actes et travaux liés à l'hébergement de loisirs en zone forestière autorisés en application de l'article D.II.37, § 4 ;
 7° pour le placement d'une ou de plusieurs enseignes ou dispositifs de publicité ;
 8° pour l'établissement d'un dépôt de véhicules usagés, de mitraille, de matériaux ou de déchets à l'exception des parcs à conteneurs ;
 9° pour l'utilisation habituelle d'un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation telles que roulottes, caravanes, véhicules désaffectés, tentes à l'exception des installations mobiles autorisées par le Code wallon du tourisme, le décret du 4 mars 1991 relatif aux conditions d'exploitation des terrains de caravanage ou le décret de la Communauté germanophone du 9 mai 1994 ;
 10° pour des carrières de pierres ornementales en application de l'article D.IV.10 ;
 11° pour des infrastructures provisoires relatives à des équipements communautaires ou de service public ;
 12° pour des projets portant sur des établissements temporaires ou d'essai au sens du décret relatif au permis d'environnement.
 La durée du permis peut être limitée s'il est relatif à des actes et travaux dans une zone qui n'est pas destinée à l'urbanisation ».

Il y a lieu de constater qu'aucune des hypothèses visées par cette disposition n'est applicable à l'objet du projet.

Dans ces circonstances, la condition reprise à l'article 2 du dispositif du permis litigieux doit être considérée comme une erreur purement matérielle, étant entendu qu'en l'espèce, celle-ci n'a pu tromper l'autorité ni quant à l'objet du projet ni quant à la portée de l'autorisation accordée. Compte tenu de ce qui précède, cette erreur n'affecte pas la légalité de l'acte attaqué.

En conclusion, le troisième moyen n'est pas fondé.

VIII. Quatrième moyen

VIII.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

Le requérant prend un quatrième moyen de la violation des articles D.VII.18 à D.VII.20 du CoDT et du principe de bonne administration, de l'erreur de droit et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Il affirme qu'il ressort de l'acte attaqué qu'un procès-verbal de constat d'infraction a été dressé, le 30 novembre 2018, pour les travaux régularisés en l'espèce. Il en déduit que si la demande de permis ayant abouti à la décision contestée a été introduite avant que le procès-verbal ne soit dressé, cette autorisation a été octroyée plusieurs mois après son établissement, soit le 10 janvier 2019.

Il soutient que lorsqu'un procès-verbal de constat d'infraction est dressé, l'article D.VII.20 du CoDT précise qu'un permis de régularisation relatif aux actes et travaux infractionnels ne peut être octroyé « tant que n'est pas versé le montant total de la transaction ». Il en déduit que l'acte attaqué ne pouvait être régulièrement octroyé sans qu'une transaction n'ait été proposée par le fonctionnaire délégué – de commun accord avec le collège communal – aux demandeurs de permis, en application de l'article D.VII.18 du CoDT, ni avant que le règlement de cette transaction ne soit intervenu, conformément à l'article D.VII.19 du Code.

À son estime, il est impossible, à la lecture de l'acte attaqué, de déterminer si les articles D.VII.18 à D.VII.20 du CoDT ont été respectés.

B. Le mémoire en réplique

Le requérant déduit du mémoire en réponse qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé alors qu'une situation d'infraction était avérée. Il relève que, par un courrier du 10 janvier 2018, l'administration régionale a demandé à l'autorité communale de procéder aux vérifications d'usage et de faire dresser un procès-verbal dans l'hypothèse où une infraction serait constatée.

Il s'en remet à la sagesse du Conseil d'État pour le surplus.

VIII.2. Examen

L'article D.VII.4 du CoDT dispose comme suit :

- « En cas d'infraction non visée à l'article D.VII.1, § 2, les agents constatateurs adressent un avertissement préalable à l'auteur présumé de l'infraction ou au propriétaire du bien où elle a été commise et fixent un délai de mise en conformité compris entre trois mois et deux ans.
Lorsqu'il est donné verbalement, l'avertissement est confirmé par envoi dans les quinze jours par le fonctionnaire délégué ou le bourgmestre selon le cas.

Au terme du délai visé à l'alinéa 1^{er} et à défaut de mise en conformité, un procès-verbal de constat, conforme à l'article D.VII.5, est dressé et transmis au Procureur du Roi.

Suivant l'article D.VII.5, alinéa 1^{er}, du même code, « le procès-verbal décrit le ou les actes et travaux infractionnels constatés et la ou les dispositions du Code non respectées ».

L'article D.VII.6 du code est libellé de la façon suivante :

- « Hormis les officiers de police judiciaire, tout agent constatateur envoie le procès-verbal au plus tard dix jours après le constat de l'infraction visée à l'article D.VII.1, aux contrevenants, à tout titulaire de droit réel sur le bien immobilier à l'exclusion de l'hypothèque ou de l'antichrèse, à toute personne qui fait usage du bien immobilier, au collège communal, au fonctionnaire délégué et au Procureur du Roi.
Dès réception d'un procès-verbal dressé par un officier de police judiciaire ou par un agent constatateur, le fonctionnaire délégué en avise le collège communal et le Gouvernement si celui-ci est saisi ou est susceptible d'être saisi d'un recours sur une demande de permis de régularisation relative aux actes et travaux ou à l'urbanisation objets du procès-verbal ».

Selon l'article D.VII.18, alinéa 1^{er}, « Lorsque les actes et travaux exécutés ou maintenus en infraction sont susceptibles de recevoir le permis d'urbanisme ou le permis d'urbanisation requis, d'une part sur la base soit de la réglementation en vigueur lors de l'accomplissement des actes et travaux, soit de la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande, le cas échéant en application des articles D.IV.5 à D.IV.13 et d'autre part eu égard à la spécificité du projet et aux lignes de force du paysage bâti et non bâti au moment du dépôt de la demande, le fonctionnaire délégué propose, de commun accord avec le collège communal, une transaction au contrevenant ».

L'article D.VII.20, § 1^{er}, du CoDT dispose comme suit :

- « Aucun permis de régularisation relatif aux actes et travaux ou à l'urbanisation objets d'un procès-verbal de constat dûment notifié conformément à l'article D.VII.6 ne peut être octroyé et envoyé par l'autorité compétente qui a reçu le procès-verbal ou qui en a été avisée, tant que n'est pas versé le montant total de la transaction. Le permis ne peut être refusé s'il y a eu paiement du montant total de la transaction ».

Il résulte de l'article D.VII.20 du CoDT que le mécanisme de l'irrecevabilité érigé par l'article 159bis du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine n'existe plus et que le procès-verbal peut être notifié au fonctionnaire délégué conformément à l'article D.VII.6 du CoDT aussi bien avant qu'après l'introduction de la demande de permis de régularisation.

La notification du procès-verbal a pour effet que le permis ne peut être octroyé et que les délais sont suspendus.

En l'espèce, le courrier du 6 avril 2018 adressé par la ville de Soignies est intitulé « Avertissement préalable conformément à l'article D.VII.4 du Code du Développement territorial ». L'autorité communale y invite les propriétaires de l'immeuble litigieux à mettre fin volontairement à l'infraction soit par la remise en état des lieux, soit par le respect du permis délivré, soit par l'obtention d'un permis d'urbanisme. Elle ajoute qu'à défaut de suite favorable dans les trois mois, un procès-verbal d'infraction sera dressé.

Les parties intervenantes ont introduit leur demande de permis de régularisation le 3 mai 2018, soit dans le délai requis. Un procès-verbal a été rédigé le 1^{er} octobre 2018 mais il concerne des faits de tapage et d'inconvénients de voisinage et non une infraction urbanistique.

Outre le fait que ce procès-verbal d'audition ne mentionne pas les dispositions du CoDT applicables, comme l'impose l'article D.VII.5, et qu'il n'est pas dressé dans la forme imposée par l'article R.VII.5-1 du CoDT, aucun élément du dossier transmis par le greffe du tribunal de première instance du Hainaut à la partie adverse ne permet de conclure qu'il a été notifié conformément à l'article D.VII.6 du CoDT.

Partant, l'autorité communale ne devait pas déclarer irrecevable la demande de permis d'urbanisme en application de l'article D.VII.20 du CoDT.

En conclusion, le quatrième moyen n'est pas fondé.

IX. Cinquième moyen

IX.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

Le requérant prend un cinquième moyen de la violation de l'article D.IV.53, alinéa 3, du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de motivation interne de l'acte administratif et du principe de bonne administration, lequel impose notamment à l'autorité d'analyser avec soin les dossiers qui lui sont soumis, de l'erreur de droit, de l'erreur de fait, de l'insuffisance, l'absence et l'inadéquation des motifs, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

En un premier grief, il soutient que l'acte attaqué n'est pas suffisamment ou adéquatement motivé eu égard à sa réclamation émise lors de l'annonce de projet. Il précise que cette réclamation portait sur les éléments suivants :

- lors de la transformation, les fondations du mur de sa salle à manger ont été démolies ;
- « la plateforme visée par les travaux ne respecte pas les prises de vue et elle donne des vues chez le requérant, de même qu'un accès direct » ;
- des dégâts ont été causés à son bâtiment ;
- les travaux ont été réalisés en 2017 et l'affiche n'a été placée que le 1^{er} décembre 2018 ;
- il s'agit d'une tentative d'infraction et de voyeurisme de la part des demandeurs de permis.

Il affirme que l'autorité a écarté les réclamations au motif qu'elles ne visent que des problèmes de droit civil et qu'elles ne concernent aucun élément touchant à l'urbanisme alors qu'à son estime, ses griefs portent sur un problème d'intégration du projet litigieux dans le cadre résidentiel existant et dans le voisinage immédiat, ce qui relève de l'urbanisme. Il considère que l'auteur de l'acte attaqué a été influencé par le poids du fait accompli, s'agissant d'une régularisation.

En un second grief, il estime que le permis contesté ne contient aucun motif justifiant la compatibilité du projet avec le plan de secteur et les guides d'urbanisme, ni avec les circonstances urbanistiques locales sur lesquelles il se fonde, comme l'impose l'article D.IV.53, alinéa 3, du CoDT.

B. Le mémoire en réplique

Le requérant répond que l'acte attaqué se limite à décrire les réclamations, ce qui ne suffit pas à démontrer que l'autorité les a réellement prises en compte et encore moins à comprendre pourquoi elles n'ont pas été suivies.

Il ajoute que, s'agissant d'un permis de régularisation, il doit être suffisamment motivé pour permettre de vérifier que l'appréciation du bon aménagement qui a présidé à la prise de décision n'a pas été infléchie par le poids des faits accomplis. A cet égard, il apparaît selon lui de l'ensemble de la motivation que l'auteur a d'abord admis le projet avant de chercher à démontrer son admissibilité par rapport à la propriété voisine.

IX.2. Examen

Il est constant que la motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure d'annonce de projet. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué répondent au moins globalement aux réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de la réclamation. Autrement dit, lorsqu'au cours de l'annonce de projet, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

Par ailleurs, 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.

L'acte attaqué résume les réclamations introduites lors de l'annonce du projet de la manière suivante :

- « - lors de la transformation, les fondations du mur de la salle à manger du requérant auraient été démolies ;
- la plateforme visée ne respecterait pas les prise de vue et offrirait un accès direct chez eux ;
- des dégâts auraient été apportés chez le voisin ;
- les travaux ont été réalisés en 2017 et l'affiche n'aurait été placée que le 1^{er} décembre 2018 ;
- tentative d'infraction et de voyeurisme du voisin ».

L'acte attaqué répond ce qui suit :

- « Réponse aux réclamations
Considérant que les problèmes relevés dans les réclamations relatives à la mitoyenneté (étanchéité, stabilité) relèvent du Code civil ;
Considérant que nous ne disposons d'aucun fait sur ce point ;
Considérant que l'affiche verte de l'annonce de projet a été envoyée aux demandeurs en date du 14 novembre 2018 ; que nous ne disposons pas de faits permettant de prouver que cette affiche aurait été posée en retard (l'affiche aurait

été placée en date du 1^{er} décembre 2018) par rapport au début de l'annonce de projet qui débutait le 19/11/2018 ;
Considérant que les remarques relatives au "voyeurisme" et/ou accès ne relève pas de l'urbanisme ; que néanmoins, cette terrasse ne possède pas d'accès (porte) ;
Considérant que la nouvelle toiture plateforme n'est résolument pas destinée à accueillir des gens puisqu'elle est composée d'une coupole ».

Ces considérations répondent à suffisance aux critiques émises lors de l'annonce du projet, la plupart de ces griefs relevant effectivement de l'application du Code civil et ces aspects sont insusceptibles d'intervenir dans l'appréciation du bon aménagement des lieux.

Du reste, ces éléments de motivation, ainsi que ceux reproduits dans le cadre de l'examen du premier moyen, suffisent à démontrer que l'autorité n'a pas statué sous le poids du fait accompli. Il en va d'autant plus ainsi que celle-ci a imposé des conditions de nature à modifier le projet.

En ce qui concerne la motivation formelle imposée par l'article D.IV.53 du CoDT, l'acte attaqué analyse en ces termes la compatibilité du projet par rapport au plan de secteur :

« Vu l'affectation du bien repris au plan de secteur dans une zone d'habitat sur 50 m de profondeur et au-delà repris en zone d'équipements communautaires et de services publics ;
Considérant que le projet s'inscrit complètement dans la zone d'habitat et qu'il ne présente donc pas de dérogation au plan de secteur au vu de son affectation ».

Dans la motivation par référence aux motifs avancés par l'auteur du projet, l'acte attaqué mentionne encore ce qui suit :

« Considérant que la parcelle concernée est en zone d'habitat ;
Considérant que le bâtiment est une habitation ;
Considérant dès lors que le projet respecte en tout point le plan de secteur ».

S'agissant d'un projet résidentiel en zone d'habitat, l'autorité n'était pas tenue de motiver plus avant la compatibilité du projet au plan de secteur. Cette motivation est donc suffisante.

En ce qui concerne la compatibilité avec les guides communaux d'urbanisme successifs, le permis est suffisamment motivé, ainsi que cela ressort de l'examen du premier moyen.

Enfin, l'autorité délivrante a eu égard aux circonstances urbanistiques locales, non seulement au regard du GCU, mais aussi en considérant que le projet est situé à l'arrière de l'habitation, qu'il ne sera pas visible depuis la voirie, qu'il

s'inscrit favorablement dans la continuité du contexte bâti existant, qu'il ne nuit aucunement aux habitations voisines et que le corps du volume principal est inchangé quant à son gabarit et ses matériaux. Le requérant ne démontre pas d'erreur manifeste d'appréciation à cet égard.

En conclusion, le cinquième moyen n'est pas fondé.

X. Sixième moyen

X.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

Le requérant prend un sixième moyen de la violation du chapitre III de la partie V du livre I^{er} du Code de l'environnement, en particulier ses articles D.50, D.62, D.63, D.64, D.66 et D.68, ainsi que des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur de fait et de droit et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Dans un premier grief, il soutient que la motivation de l'acte attaqué est stéréotypée quant à l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement et n'analyse pas le projet au regard de l'article D.50 du livre I^{er} du Code de l'environnement. En particulier, il reproche à l'autorité de ne pas avoir indiqué en quoi le projet litigieux améliore le cadre et les conditions de vie de la population, instaure un équilibre « entre les besoins humains et le milieu de vie [...] qui permette à l'ensemble de la population de jouir durablement d'un cadre et de conditions de vie convenables » ou participe aux objectifs de la procédure d'évaluation des incidences mise en place en Région wallonne. De plus, il soutient que l'acte attaqué ne contient aucune motivation quant à la présence éventuelle d'incidences notables du projet sur l'environnement. Il ajoute que l'autorité ne fait référence ni à l'article D.64 ni à l'article D.50 du livre I^{er} du Code de l'environnement, ce qui démontre qu'elle n'a pas procédé à une analyse des incidences du projet sur l'environnement, sur la base de ses caractéristiques. Enfin, il déplore qu'aucun motif n'est développé sur l'éventuelle nécessité de réaliser une étude d'incidences.

Dans un deuxième grief, il soutient que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est lacunaire en ce qu'elle ne fait pas état des incidences du projet sur le voisinage alors que son exécution est source de nuisances sonores et de désagréments en termes de vues. Il déduit de ces lacunes que l'autorité n'a pu régulièrement considérer, en toute connaissance de cause, que le projet est

compatible avec son environnement et qu'il n'a aucune incidence notable sur celui-ci.

Dans un troisième grief, il expose que l'article D.67, § 3, alinéa 1^{er}, 4^o, du livre I^{er} du Code de l'environnement impose que la notice d'évaluation comporte notamment une esquisse des principales solutions de substitution afin de permettre à l'autorité d'identifier d'éventuelles alternatives au projet. Il déplore l'absence d'une telle esquisse alors qu'à son estime, un tel examen aurait été utile afin de limiter les nuisances sur son bâtiment (limitation de la hauteur de l'annexe et isolation phonique adéquate).

B. Le mémoire en réplique

En ce qui concerne le premier grief, il considère que la partie adverse tente de « se rattraper » dans son mémoire en réponse, ce qui n'est pas suffisant.

En ce qui concerne le deuxième grief, il soutient que la partie adverse ne démontre pas que la nouvelle annexe présente le même gabarit que l'ancienne véranda, ce qui n'apparaît d'ailleurs d'aucun élément du dossier de demande de permis et confirme que les lacunes dénoncées ont empêché l'autorité de se prononcer en pleine connaissance de cause. Il fait valoir que l'impossibilité d'appréhender la situation avant les travaux constitue une lacune fondamentale du dossier de demande de permis. Par ailleurs, il considère qu'il n'apparaît pas sur les plans de la demande qu'un isolant a été prévu pour empêcher les nuisances sonores résultant de l'occupation de la nouvelle annexe. Il affirme que cette absence lui est fortement préjudiciable, ce qui confirme selon lui que l'autorité n'a pas pu apprécier correctement les nuisances du projet qu'elle a régularisé.

En ce qui concerne le troisième grief, il réplique que les alternatives qu'il propose auraient permis de limiter les nuisances du projet litigieux. Il estime que la partie adverse se contente de soutenir qu'un isolant a été placé alors que cela ne ressort pas des plans de la demande de permis.

X.2. Examen

A. Sur le premier grief

La motivation imposée par l'article D.64 du livre I^{er} du Code de l'environnement relativement à toutes les incidences d'un projet, notables ou non, et aux objectifs précisés à l'article D.50 du même Code est distincte de celle qui doit porter sur la nécessité d'imposer ou non une étude d'incidences prévue en principe

au début de la procédure. Cette motivation constitue une formalité substantielle. Elle doit être proportionnelle à la nature du projet en question. Il faut notamment que la motivation de l'acte et les conditions qui l'assortissent permettent de s'assurer que l'autorité compétente a régulièrement vérifié que, compte tenu des aménagements prévus, les nuisances resteront acceptables pour le voisinage.

Si les clauses stéréotypées sont à proscrire, il n'en reste pas moins que l'obligation de motivation formelle est également fonction de la nature du projet envisagé, de son environnement, ainsi que, le cas échéant, des incidences notables sur l'environnement qui auraient été évoquées pendant l'instruction de la demande. Ainsi, une motivation spécifique à l'appréciation émise en application de l'article D.65 du livre I^{er} du Code de l'environnement ne peut être dissociée des autres motifs du permis d'urbanisme attaqué dont il peut ressortir que, malgré des considérations à l'apparence stéréotypée, l'autorité a effectivement examiné les incidences concrètes du projet qui lui est soumis.

En l'espèce, l'acte attaqué est motivé comme suit quant à la nécessité de réaliser une étude d'incidences du projet sur l'environnement :

« Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ;
Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur la base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du livre I^{er} du Code de l'environnement ; que cette autorité a conclu qu'il n'y avait pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement ; qu'il y a lieu de se rallier à cette analyse ».

L'acte attaqué comporte encore la motivation suivante :

« Considérant qu'en date du 16/11/2018, Mme Douillez a déposé un reportage photographique où il est possible de voir que seule une cloison a été abattue, qu'un faux plafond a été réalisé et que des saignées pour le câblage et tuyauteries ont été réalisées ; qu'une fenêtre intérieure a été comblée ;
Considérant que ce reportage montre que l'élévation arrière a été transformée afin d'y placer un nouveau châssis (et de mieux isoler d'après le demandeur) ; que la plateforme a été refaite ;
Considérant que le demandeur précise dans sa note accompagnant le reportage photo, n'avoir fait aucun agrandissement ».

L'acte attaqué est en outre motivé par référence à la motivation exposée par l'auteur de projet, dont il ressort les éléments suivants :

« Considérant que l'implantation n'a pas été modifiée ;
Considérant que la maison à régulariser est située à mitoyenneté de part et d'autre ;
Considérant que l'alignement à rue n'est pas modifié ;
[...]

Considérant que le projet ne nuira nullement à autrui et plus particulièrement aux voisins directs ;
[...]
Considérant que cette façade est située à l'arrière de l'habitation ;
Considérant dès lors qu'elle n'aura aucun impact depuis la voirie ;
Considérant que toutes les dispositions ont été prises pour développer un volume cohérent et en adéquation avec son environnement direct ;
Considérant enfin que le projet s'inscrit favorablement dans la continuité du contexte bâti existant et qu'il ne nuira aucunement aux habitations voisines ».

Par ailleurs, ainsi que cela ressort de l'examen du premier moyen, l'autorité s'est assurée de la compatibilité du projet au regard des guides communaux d'urbanisme successifs. Elle a imposé, par le biais de conditions, des modifications au projet. Comme cela ressort de l'examen du cinquième moyen elle a répondu de manière suffisante aux observations émises par le requérant lors de l'annonce du projet.

Enfin, la comparaison entre la photographie de la situation antérieure et celle de la situation existante permet de confirmer que l'annexe réalisée est, du côté de l'habitation du requérant, d'une hauteur moindre que la construction antérieure et que les deux annexes sont d'une profondeur identique. Pour le surplus, la toiture plateforme est d'un niveau inférieur à celui du faîte de l'annexe du requérant, auquel il est accolé.

Cette motivation est suffisante au regard des caractéristiques du projet qu'elle circonscrit. Le fait que l'acte attaqué ne vise pas expressément les articles D.64 et D.50 du Livre I^{er} du Code de l'environnement n'est pas, en soi, constitutif d'une irrégularité.

Par ailleurs, l'article D.68, § 1^{er}, du livre I^{er} du Code de l'environnement dispose que lorsque le projet ne figure pas dans la liste des projets obligatoirement soumis à la réalisation d'une étude d'incidences, l'autorité chargée d'apprécier le caractère complet ou recevable du dossier de demande examine, notamment à la lumière de la notice et en tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2, dudit Code, si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, ce qui implique que, saisie de la demande de permis, l'autorité chargée d'apprécier le caractère complet et recevable du dossier de demande doit adopter une des trois attitudes décrites à l'article D.68, § 2 : ou bien considérer que la demande et la notice ne contiennent pas les éléments permettant d'examiner si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, ou bien déclarer que le projet est susceptible d'avoir de telles incidences, ou bien déclarer que le projet n'est pas susceptible d'avoir semblables incidences. Il résulte de l'article D.68, § 1^{er} et § 2, alinéa 1^{er}, 3^o, que, dans cette troisième hypothèse, l'autorité désignée doit prendre une décision explicite et

motivée faisant apparaître les raisons pour lesquelles elle estime, au terme d'un « examen », que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement en ayant égard, notamment, à la notice et en faisant application des critères de sélection pertinents qu'énumère l'article D.66, § 2. À défaut et conformément à l'article D.68, § 2, alinéa 6, les raisons concrètes de cette décision doivent à tout le moins ressortir de l'acte final par lequel elle se prononce sur la demande de permis, autrement qu'au moyen d'une clause de style, comme le serait une motivation qui ne dépasse pas l'énumération des critères et n'en fait pas l'application concrète aux caractéristiques du projet. Cet examen doit être fondé sur les critères pertinents en l'espèce et l'étendue nécessaire de cette motivation peut varier en fonction de la nature du projet et de l'environnement dans lequel il est appelé à s'insérer.

En l'espèce, les motifs reproduits ci-avant permettent de comprendre pourquoi l'autorité a considéré que le projet ne nécessitait pas la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement.

Il s'ensuit que le premier grief n'est pas fondé.

B. Sur le deuxième grief

La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est un document qui doit permettre à l'autorité de statuer en toute connaissance de cause quant aux incidences sur l'environnement du projet soumis à autorisation. Dès lors, la notice doit contenir des renseignements complets, précis et exacts. Les défauts dont elle serait affectée ne peuvent toutefois entraîner l'annulation de l'autorisation que si cette dernière n'a été accordée qu'en méconnaissance de cause par l'autorité, celle-ci n'ayant été complètement et exactement informée ni par la notice d'évaluation des incidences ni d'une autre manière. À cet égard, si l'autorité compétente doit tenir compte de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement pour apprécier les incidences du projet, elle peut également se fonder sur d'autres pièces du dossier administratif pour obtenir d'éventuelles informations manquantes, comme les pièces du dossier de la demande. Il appartient à celui qui dénonce les lacunes de la notice de rendre raisonnablement plausible que celles-ci ont empêché l'administration d'apprécier correctement la demande.

Il ressort de l'examen du premier grief que l'acte attaqué est motivé quant aux incidences du projet sur le voisinage. Ainsi, il y est notamment précisé que la toiture plateforme n'est pas destinée à accueillir des visiteurs puisqu'elle est composée d'une coupole et ne possède pas de porte d'accès. Ces motifs permettent

de conclure que l'autorité a statué en toute connaissance de cause, notamment à la lumière de la réclamation spécifique du requérant et de l'ensemble du dossier.

Le simple fait que le requérant ne partage pas l'appréciation de l'auteur de l'acte attaqué n'est pas de nature à établir que celle-ci a commis une erreur manifeste d'appréciation.

Il s'ensuit que le deuxième grief n'est pas fondé.

C. Sur le troisième grief

Il ressort de l'article D.67 du livre I^{er} du Code de l'environnement, dans sa version applicable en l'espèce, que le demandeur devait, dans sa notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, esquisser les principales solutions de substitution qui ont été examinées par lui et indiquer les principales raisons de son choix eu égard aux effets sur l'environnement. Les termes « esquisse » et « principales » révèlent que l'étude des alternatives ne doit pas être détaillée et qu'elle ne doit pas viser toutes les alternatives envisageables. L'absence dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement d'une « esquisse des principales solutions de substitution envisagées », au sens de l'article D.67, § 3, 4^o, du livre I^{er} du Code de l'environnement, constitue une lacune de la notice.

En l'espèce, la notice d'évaluation mentionne ce qui suit, sous le point « esquisse des principales solutions de substitution envisagées » :

« Étant donné qu'il s'agit d'une régularisation de l'extension d'une habitation située à l'arrière, il n'y a aucune esquisse préalable. La régularisation porte sur l'extension comprenant la cuisine ».

La notice est donc lacunaire sur ce point. Il y a donc lieu de déterminer si cette lacune a vraisemblablement empêché l'administration d'apprécier correctement la demande. A cet égard, il appartient en principe à celui qui dénonce de tels défauts de rendre raisonnablement plausible que ceux-ci ont empêché l'administration d'apprécier correctement la demande. Tel n'est notamment pas le cas lorsque le grief allégué n'indique pas quelle alternative aurait dû être examinée de manière concrète et ne l'a pas été.

Le requérant suggère deux points sur lesquels l'autorité aurait dû envisager une solution de substitution. En ce qui concerne l'isolation sonore, le remplacement de l'ancienne véranda par une toiture et un châssis modernes a pour

effet d'améliorer l'isolation phonique vers l'extérieur et, donc, notamment vers le jardin du requérant. Par ailleurs, le projet ne porte pas sur le mur mitoyen. En ce qui concerne la hauteur de la toiture, celle-ci a, précisément, été revue à la baisse par rapport à la véranda préexistante. Au vu de ces éléments, les alternatives évoquées ne sont pas pertinentes, de sorte que le caractère lacunaire de la notice n'a pas, en l'espèce, empêché l'administration d'apprécier convenablement la demande.

Il s'ensuit que le troisième grief n'est pas fondé.

En conclusion, le sixième moyen n'est fondé en aucun de ses trois griefs.

XI. Septième moyen

XI.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

Le requérant prend un septième moyen de la violation des articles D.IV.26 et D.IV.33 du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe de bonne administration, de l'erreur de droit ou de fait, de la contradiction ou de l'insuffisance dans les motifs ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

Il soutient que l'autorité ne disposait pas de suffisamment d'éléments pour apprécier l'ampleur du projet et que les plans déposés à l'appui de la demande étaient incomplets. Il mentionne deux éléments à l'appui de sa thèse.

En premier lieu, il relève que, lors de l'analyse de la demande de permis, l'autorité n'est pas parvenue à déterminer exactement les matériaux ni le revêtement utilisés par les demandeurs lors de la réalisation des travaux.

En second lieu, il fait valoir qu'il ressort de la motivation formelle de l'acte attaqué que la cheminée sur la toiture plateforme ne figure pas sur les plans, lesquels ne sont donc pas conformes à la réalité.

B. Le mémoire en réplique

Le requérant considère que la partie adverse reconnaît dans son mémoire en réponse ne pas avoir pu identifier avec précision le type de parement utilisé. À son estime, il n'est pas suffisant de prétendre *a posteriori*, comme le fait la partie

adverse, que l'autorité pouvait raisonnablement déterminer la sorte de parement retenue.

Il soutient ensuite qu'en admettant que les plans ne comprenaient pas de cheminée, la partie adverse reconnaît qu'elle ne pouvait pas octroyer le permis litigieux.

XI.2. Examen

Il est constant que les lacunes d'un dossier de demande ou les erreurs entachant les documents qu'il contient ne sont de nature à affecter la légalité du permis délivré que si l'autorité a été induite en erreur ou n'a pas pu se prononcer en pleine connaissance de cause du fait de ces lacunes ou erreurs. En d'autres termes, ces défauts ne doivent en principe entraîner l'annulation de l'autorisation que si cette dernière a été accordée en méconnaissance de cause par l'autorité, celle-ci n'ayant pas été complètement et exactement informée ni par le dossier de demande de permis ni d'une autre manière. Il revient à celui qui dénonce les lacunes du dossier de demande de rendre raisonnablement plausible que celles-ci ont empêché l'administration d'apprécier correctement la demande.

En ce qui concerne le parement de l'annexe, les plans prévoient un « parement en pierre naturelle ». À cet égard, l'acte attaqué indique ce qui suit :

« Considérant que si l'auteur de projet annonce l'usage de pierre en élévation, l'aspect du revêtement dans le reportage photographique semble montrer la pose de plaquette "imitation pierre" ; considérant qu'il y a des photos d'une élévation non achevée avec un parement en bloc de béton (ou carrelage) qui semble abonder en ce sens au vu de la faible excroissance du nouveau parement ».

Si l'autorité ne tire aucune conséquence de ce doute, il reste que le permis ne modifie pas le projet sur ce point. Dans ces circonstances, c'est bien le projet, tel que demandé, c'est-à-dire avec un « parement en pierre naturelle », qui est autorisé. Dès lors que ce doute n'est pas de nature à modifier le sens de l'acte attaqué, le requérant ne dispose pas d'un intérêt suffisant à invoquer ce grief.

En ce qui concerne la cheminée, si elle n'est pas identifiée sur les plans, elle fait l'objet d'une condition et, s'agissant d'une demande de régularisation, son emplacement peut être identifié sur les photographies. Ainsi, l'acte attaqué mentionne « qu'il est possible de voir sur certaines photos la présence d'une cheminée sur la toiture plateforme qui ne se retrouve pas dans les plans ». Comme cela ressort de l'examen du premier moyen et au vu de ces éléments, l'autorité a pu statuer en toute connaissance de cause.

En conclusion, le septième moyen n'est pas fondé.

XII. Huitième moyen

XII.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

Le requérant prend un huitième moyen de la violation du principe de bonne administration, de l'erreur manifeste d'appréciation et de la contradiction dans les motifs.

Il estime que l'acte attaqué porte atteinte à ses droits civils en ce que les travaux autorisés s'appuient sur un mur privatif dont il est propriétaire et emportent la création de vues directes chez lui.

B. Le mémoire en réplique

Le requérant répond que l'autorité avait connaissance d'un litige de droit civil qui l'oppose aux demandeurs du permis, entre autres, à la suite de l'enquête publique et de la réclamation qu'il a introduite à cette occasion. Il en déduit que l'acte attaqué aurait dû être motivé sur la possibilité de mettre en œuvre le projet eu égard au respect de ses droits civils, ce qui n'a pas été le cas.

Il maintient que, contrairement à ce qu'affirme la partie adverse, le mur contre lequel la nouvelle annexe a été construite est privatif. Il affirme en ce sens qu'à défaut de preuve d'une quelconque mitoyenneté, le mur doit nécessairement être considéré comme lui appartenant. Il affirme encore qu'à supposer que ce mur soit mitoyen, les travaux n'auraient de toute façon pu être réalisés qu'avec son accord.

XII.2. Examen

L'article D.IV.26, § 2, alinéa 1^{er}, *in fine*, du CoDT, dispose que « [l]a demande de permis d'urbanisme ne doit pas justifier la possibilité pour le demandeur de mettre en œuvre le permis ». Par ailleurs, les permis d'urbanisme sont, en principe, délivrés sous réserve des droits civils des tiers. Une contestation portant sur des droits civils relève de la compétence exclusive des tribunaux de l'ordre judiciaire en vertu de l'article 144 de la Constitution. Il n'appartient pas au Conseil d'État d'en connaître. Les règles de droit civil ne constituent pas des règles de police d'aménagement du territoire au regard desquelles la légalité d'une

demande de permis doit être examinée. Il est toutefois possible que la méconnaissance d'une règle de droit civil par le projet, indépendamment de sa conséquence en droit civil, soit la cause d'une mauvaise urbanisation. Dans ce cas, il appartient à l'autorité chargée d'instruire la demande de se prononcer sur ce point de bon aménagement des lieux. Un litige de droit civil doit donc 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 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.

En l'espèce, ni la réclamation du requérant ni aucun autre élément du dossier ne relève un problème de droit de propriété ou de mitoyenneté qui aurait pu constituer un obstacle à l'exécution du projet de nature à influencer l'appréciation du bon aménagement des lieux. Il n'incombait donc pas à l'autorité délivrante de déceler un tel problème.

Par ailleurs, le permis est expressément délivré « sous réserve du respect du Code Civil (mitoyenneté, étanchéité, droits des voisins, gaz brûlés etc.) ».

Pour le surplus, le requérant n'expose pas en quoi le projet engendre une vue directe chez lui, d'autant qu'il est précisé que la toiture ne sera pas accessible. De plus, le projet ne crée aucune fenêtre. Au contraire, il remplace la toiture en verre par une toiture en *derbigum*, à l'exception d'un lanterneau, réduisant donc la vue depuis la cuisine des bénéficiaires du permis.

En conclusion, le huitième moyen n'est fondé en aucun de ses deux griefs.

XIII. Indemnité de procédure

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

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

Article 1^{er}

La requête en annulation est rejetée.

Article 2

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée à la partie adverse, à la charge de la partie requérante.

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

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le 7 juin 2023, par :

Colette Debroux,
Luc Donnay,
Lionel Renders,
Céline Morel,

président de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux