

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

n° 258.348 du 5 janvier 2024

A. 233.722/XIII-9285

En cause : **TREFFEL** Eric,
 ayant élu domicile chez
 M^e Nicolas SOLDATOS, avocat,
 boulevard Lambermont 360
 1030 Bruxelles,

contre :

la ville d'Antoing, représentée
par son collègue communal,
ayant élu domicile chez
M^e Louis VANSNICK, avocat,
place Flagey 18
1050 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 25 mai 2021 par la voie électronique, Eric Treffel demande l'annulation de la décision du 5 février 2021 par laquelle le collège communal d'Antoing octroie, sous conditions, à C.D. un permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation de la transformation d'annexes et l'aménagement d'une terrasse avec pergola à l'étage sur un bien sis Grand'Rue, 82 à Antoing.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

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

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 28 novembre 2023, l'affaire a été fixée à l'audience du 19 décembre 2023 et les parties ont été informées que l'affaire sera traitée par une chambre composée d'un membre.

M^{me} Laure Demez, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Nelson Briou, *loco* M^e Nicolas Soldatos, avocat, comparaisant pour la partie requérante, et M^e Louis Vansnick, avocat, comparaisant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Laurent Jans, premier 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. Le 26 janvier 2017, C.D., agissant au nom et pour le compte de la société privée à responsabilité limitée (SPRL) Coco de Création, sollicite un permis d'urbanisme ayant pour objet l'« aménagement d'un immeuble en surface commerciale (vêtements) et logement à destination de l'exploitant » sur un bien lui appartenant sis Grand'Rue, 82 à Antoing, cadastré 1^{ère} division, section C, n° 399E.

Le 24 mars 2017, le collège communal d'Antoing délivre le permis d'urbanisme sollicité.

2. Le 21 juin 2017, la SPRL Coco de Création sollicite un permis d'urbanisme ayant pour objet « la construction d'une annexe non attenante (abri de jardin, pergola, remise) prise entre des murs de clôture en zone de cours et jardins » sur la même parcelle.

Le 24 août 2017, le collège communal délivre le permis d'urbanisme portant sur la construction d'un « abri de jardin ».

3. Le 23 décembre 2020, C.D. introduit une demande de permis d'urbanisme de régularisation pour des travaux de couverture entre le bâtiment principal et cette annexe réalisés entre 2016 et 2018.

Le projet est décrit dans le Cadre 2 – Objet de la demande du formulaire de demande (annexe 4) comme suit :

« Régularisation pour la transformation des annexes arrière (fond de parcelle) et pour la transformation de la cour centrale en arrière-boutique. Création d'une terrasse sur une plate-forme existante. Placement de clôtures en périphérie. Installation d'une structure pour mise en place d'une pergola ».

4. Du 11 au 27 janvier 2021, une annonce de projet est organisée. Elle ne donne lieu à aucune réclamation, ni observation.

5. Le 5 février 2021, le collège communal délivre le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Recevabilité ratione temporis

IV.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

Le requérant précise avoir pris connaissance du permis contesté le 26 mars 2021, à la réception du courriel du service de l'urbanisme de la partie adverse donnant suite à sa demande d'information du 18 mars 2021.

Il indique avoir interrogé la partie adverse sur l'existence d'un éventuel affichage du permis par son bénéficiaire et que celle-ci lui a répondu, par courriel du 12 mai 2021, n'avoir reçu « aucune information officielle concernant la date de commencement des travaux ». Il ajoute ne pas avoir aperçu d'avis affiché dans la rue signalant la délivrance du permis ou le début des travaux et avoir découvert le début de ceux-ci en mars 2021. Il en infère avoir fait preuve de la diligence requise en interpellant la partie adverse par un courriel du 18 mars 2021.

Il considère que le délai de recours de soixante jours a commencé à courir le 27 mars 2021 et est arrivé à échéance le 26 mai 2021, en sorte que son recours introduit le 25 mai 2021 est recevable.

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse relève que le requérant ne conteste pas avoir aperçu l'affichage de l'annonce de projet organisée du 11 au 27 janvier 2021 et avoir été

informé de la tenue de cette mesure de publicité. Elle ajoute qu'il n'a introduit son recours en annulation que le 25 mai 2021 et qu'il reste vague sur le moment de sa prise de connaissance des travaux, qu'il situe en mars. Elle estime qu'il n'a pas fait preuve de diligence en prenant connaissance de la décision litigieuse le 26 mars 2021, soit presque deux mois après l'octroi du permis et trois mois après l'annonce de projet.

Elle rappelle la jurisprudence du Conseil d'Etat selon laquelle la connaissance effective de l'existence et de la portée de l'acte attaqué n'est pas forcément soumise à la possession d'une copie de l'acte.

Elle est d'avis que la partie requérante souhaite, en réalité, porter un simple conflit de voisinage devant le Conseil d'Etat et que son problème n'est pas d'ordre urbanistique, mais de droit civil.

Elle en déduit que le recours est irrecevable *ratione temporis*, faute d'avoir été introduit endéans les soixante jours suivant la prise de connaissance effective de l'acte attaqué.

C. Le mémoire en réplique

Le requérant précise que la jurisprudence du Conseil d'Etat enseigne que la prise de connaissance de l'acte relève de la catégorie des faits qui se prouvent par toute voie de droit, y compris le témoignage, et que la force probante de celui-ci est laissée à l'appréciation du Conseil d'Etat.

Il rappelle que le Conseil d'Etat a déjà considéré que l'affichage du permis attaqué, à environ 700 mètres de la propriété d'un requérant et sur une voirie peu fréquentée, ne suffit pas à rapporter la preuve de la prise de connaissance de l'acte attaqué plus de soixante jours avant l'introduction du recours. Il ajoute que les riverains ne sont pas tenus de s'informer auprès de l'administration communale de l'état d'un projet, même s'ils sont intervenus pour s'y opposer, et qu'en matière de permis d'urbanisme de régularisation, les travaux sont toujours réalisés au jour de l'introduction de la demande de permis et de son octroi.

Il fait valoir qu'il n'est pas établi qu'il a manqué de diligence, dès lors qu'aucun avis n'a été affiché sur les lieux postérieurement à l'octroi du permis litigieux, qu'aucun courrier ne lui a été adressé par l'administration communale ou le titulaire de l'acte attaqué pour l'informer de la délivrance de celui-ci et que

l'autorité reste en défaut d'établir qu'il a eu connaissance de l'acte attaqué plus de soixante jours avant l'introduction du recours.

Il précise que son courriel à la partie adverse atteste de sa connaissance de l'existence du permis litigieux, mais pas de son contenu. Or, à son estime, la connaissance suffisante d'un acte qui fait courir le délai de recours est celle de son contenu et de sa portée.

Il ajoute que l'affichage n'est pas démontré, les attestations d'affichage produites par les parties étant divergentes, et en infère que le doute doit lui profiter. Selon lui, à défaut d'affichage, il appartient à la partie qui se prévaut de la forclusion du recours d'apporter des éléments concrets, précis et concordants en vue d'établir le manque de diligence et de prudence du requérant pour acquérir une connaissance suffisante du permis pour former son recours et, partant, la tardiveté de celui-ci, ce que la partie adverse s'abstient de faire en l'espèce.

Il fait valoir que l'absence de réclamation ne le prive pas du droit d'attaquer l'acte définitif par la suite.

Il conclut que, la réponse de la partie adverse du 26 mars 2021 portant à la fois sur l'existence du permis et sur son contenu, cette date doit être retenue comme point de départ du délai de recours au Conseil d'Etat et que lorsque la partie adverse lui reproche de manquer de précision quant aux dates dans son exposé des faits, elle renverse indûment la charge de la preuve, ce qu'elle ne peut.

Quant à la critique relative au caractère civil du litige, il estime qu'elle est sans rapport avec la question de la recevabilité temporelle du recours.

D. Le dernier mémoire de la partie adverse

La partie adverse insiste sur le fait que la situation de la propriété du requérant (joutant la parcelle litigieuse avec vue directe sur les travaux litigieux) et l'attitude de celui-ci (dépôt de plaintes auprès des autorités lors de la pose de bois sur la plateforme réalisée par la bénéficiaire du permis, la soupçonnant de créer une terrasse) démontrent une prise de connaissance de l'existence du permis avant le 26 mars 2021. Elle estime que les termes approximatifs de la requête confirment que sa diligence est contestable. Par référence à la réponse donnée au requérant sur l'absence d'information officielle concernant la date de commencement des travaux, elle distingue les deux obligations qui s'imposent aux bénéficiaires de permis, à savoir l'affichage et la notification du début des travaux.

IV.2. Examen

1. L'article 4, § 1^{er}, alinéa 3, du règlement général de procédure prévoit que :

« Les recours visés à l'article 14, §§ 1^{er} et 3 des lois coordonnées sont prescrits soixante jours après que les actes, règlements ou décisions incriminés ont été publiés ou notifiés. S'ils ne doivent être ni publiés ni notifiés, le délai court à dater du jour où le requérant en aura eu connaissance ».

Lorsqu'une décision ne doit être ni publiée ni notifiée aux tiers, le délai d'introduction du recours ne commence à courir qu'au jour de la prise de connaissance, suffisante et certaine, de cette décision par ces tiers, compte tenu toutefois de ce qu'il ne peut être admis qu'un requérant diffère pour un temps indéterminé la prise de connaissance de l'acte qu'il souhaite éventuellement attaquer et qu'il la retarde ainsi arbitrairement.

À l'encontre d'un permis d'urbanisme qui ne doit pas être notifié, le délai de recours est en principe de soixante jours depuis la connaissance de l'existence du permis par le requérant. Celui-ci peut interrompre ce délai en cherchant activement, dans un délai raisonnable, à prendre connaissance de l'existence et du contenu du permis à l'administration communale. Dans ce cas, le délai de soixante jours commence à courir le jour où il a pu exercer son droit d'en prendre connaissance ou le jour où on lui a refusé ce droit. Le délai de recours commence donc à courir à partir du moment où le voisin, tiers à la procédure de délivrance du permis, peut, en étant normalement diligent et prudent, acquérir du permis une connaissance suffisante et effective. Cette connaissance effective se déduit de l'affichage du permis ou de la connaissance de l'entame des travaux concernés par ce permis.

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

2. En l'espèce, la partie adverse ne conteste pas l'affirmation du requérant selon laquelle il a découvert le début des travaux au mois de mars 2021. Elle ne prétend pas non plus que les premiers travaux d'exécution de l'acte attaqué ont débuté plus tôt.

Le requérant s'est adressé à la partie adverse dès le 18 mars 2021 pour se renseigner sur l'existence d'un permis d'urbanisme portant sur ces travaux et a obtenu le 26 mars 2021 les copies de l'acte attaqué et du permis du 24 mars 2017.

Dans son dernier mémoire, la partie adverse se limite à alléguer que, dans le contexte qu'elle décrit, « il est difficile de soutenir qu'elle n'aurait pris connaissance que le 26 mars 2021 de l'existence du permis », ce qui n'est qu'une simple supposition ne permettant pas d'établir à suffisance une prise de connaissance antérieure à cette date.

En interrogeant la partie adverse dès le 18 mars 2021, soit à une date suivant de peu la découverte du début des travaux, le requérant n'a pas différé la prise de connaissance de l'acte attaqué.

3. Le délai de recours de soixante jours a commencé à courir le 27 mars 2021 et est arrivé à échéance le 26 mai 2021, en sorte que le recours introduit le 25 mai 2021 n'est pas tardif et, partant, est recevable.

L'exception d'irrecevabilité *ratione temporis* est rejetée.

V. Moyen unique

V.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

Le requérant prend un moyen unique de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration et du devoir de minutie ainsi que de l'erreur de fait, de l'erreur manifeste d'appréciation et du défaut de motivation interne.

Il expose que la commune a octroyé un permis de régularisation en se fondant sur un permis antérieur mal interprété et mal référencé, ainsi que sur des considérations de fait inexactes, alors qu'un permis de régularisation doit être particulièrement bien motivé, pour démontrer qu'il n'est pas pris sous le poids du fait accompli.

Il fait valoir que le permis litigieux contient des erreurs factuelles et juridiques en tant qu'il fait référence à un précédent permis du 24 août 2017 portant sur la construction d'une annexe non attenante alors que le permis qui lui a été

communiqué par la partie adverse date du 24 mars 2017 et porte sur l'« aménagement d'une surface commerciale et la création d'un logement ». Il relève que ce permis mentionne que « les volumes secondaires seront abattus », ce qui correspond, selon lui, à une volonté d'assainir la zone arrière.

Il ajoute que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en mentionnant dans le permis attaqué que sa bénéficiaire a agi « en toute bonne foi » alors que, jusqu'en 2016, l'espace en intérieur d'îlot était un jardin et n'était pas couvert par des matériaux non isolants, contrairement à ce qui est mentionné dans l'acte attaqué.

A son estime, l'auteur de l'acte attaqué a commis une irrégularité en se laissant influencer par le poids du fait accompli dès lors qu'il y mentionne que les travaux ont entraîné une perte d'un espace extérieur pour la propriétaire. Or, selon lui, cette perte n'est pas la conséquence de la destination des lieux, un commerce pouvant bénéficier également d'un espace extérieur, mais bien de la volonté de la demanderesse de permis d'enfreindre les règles urbanistiques.

Il ajoute enfin que l'affirmation selon laquelle l'intimité des voisins et l'environnement direct sont respectés en raison du caractère minime des installations, est manifestement erronée. En effet, il relève que la pergola se trouve « nez-à-nez » avec sa propriété voisine, de sorte qu'un panneau translucide n'empêchera pas les nuisances.

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité du moyen qui n'indique pas en quoi les normes juridiques qu'il vise auraient été méconnues.

Elle estime que le moyen manque en fait et en droit. Elle rappelle que deux permis ont été délivrés en 2017 à la bénéficiaire de l'acte attaqué, le premier permis du 24 mars 2017 visant l'aménagement d'une surface commerciale et la création d'un logement et le second permis du 24 août 2017 portant sur la construction d'une annexe non attenante, ce que mentionne expressément l'acte attaqué.

Elle en déduit que le requérant invoque « des erreurs factuelles et juridiques » sans avoir examiné correctement le dossier. Elle ajoute que c'est, à juste titre, que l'acte attaqué mentionne que le permis du 24 mars (*lire* : août) 2017 concerne « une annexe non attenante », laquelle désigne l'abri de jardin.

Elle reproduit ensuite une vue de la parcelle litigieuse datant, selon elle, de 2015, d'où il ressort qu'elle ne se présentait pas sous la forme d'un jardin mais bien d'une cour intérieure partiellement recouverte de matériaux non isolants, comme le relève l'acte attaqué. Elle ajoute qu'il ressort de la demande de permis de régularisation qu'« [à] l'endroit de l'arrière-boutique se trouvait auparavant déjà un espace couvert, mais un toit en polycarbonate rendait la chaleur de la pièce insoutenable en été. Cet espace avait été aménagé provisoirement par la propriétaire dans le but de se préserver de la poussière, animaux errants, etc ».

Elle relève que le requérant n'apporte aucun élément qui permet de prouver que l'auteur de l'acte attaqué a été influencé par le poids du fait accompli et que les aménagements visés par le permis litigieux ont eu pour conséquence de condamner un jardin existant.

Elle rappelle ensuite que le bien se situe en zone d'habitat au plan de secteur, que le cadre bâti est particulièrement dense et que le permis de régularisation litigieux a notamment pour objet la création d'une terrasse, le placement de clôtures (panneaux translucides) et l'installation d'une structure pour toile tendue. Selon elle, il ressort de l'acte attaqué qu'il s'agit de travaux de minime importance portant sur des équipements légers, qui n'impliquent aucune nuisance pour l'environnement direct, au contraire, puisque l'installation de panneaux permet d'éviter toute nuisance pour le voisinage. A son estime, l'intimité dénoncée doit être remise en contexte dès lors que l'intérieur d'îlot, dans lequel est situé le bien litigieux, est particulièrement dense et comporte notamment un parking public. Elle ajoute que l'objectif est de créer un espace sobre et que le respect du voisinage a été particulièrement étudié par la demanderesse du permis.

Elle considère avoir été attentive aux droits des tiers, dès lors que la demande de permis a été soumise à une annonce de projet et qu'elle a imposé le remplacement des palissades en matériaux de composition imitation bois envisagées à l'origine par des panneaux translucides afin de laisser passer la lumière vers la propriété voisine de gauche. Elle rappelle, à cet égard, qu'un permis d'urbanisme est toujours délivré sans préjudice des questions de droit civil et qu'il n'appartient pas à l'autorité chargée d'instruire la demande de permis de connaître des contestations portant sur des droits civils, le requérant devant le cas échéant agir devant les tribunaux de l'ordre judiciaire.

Enfin, elle relève qu'il n'appartient pas au requérant ni au Conseil d'Etat de substituer sa propre appréciation à celle de l'auteur de l'acte attaqué.

C. Le mémoire en réplique

Sur l'exception d'irrecevabilité du moyen, le requérant fait valoir que le Conseil d'Etat a déjà jugé que le moyen pris de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, sans indication des dispositions dont la violation est invoquée, est recevable, cette loi ne comprenant effectivement qu'une seule obligation de motivation formelle des actes administratifs. En l'espèce, il estime que sa requête expose de manière suffisamment précise et concrète en quoi cette obligation a été méconnue, et que la partie adverse s'emploie d'ailleurs à y répondre sur près de dix pages, ce qui prouve qu'elle a bien compris la teneur des griefs reprochés.

Sur le fond, il n'aperçoit pas comment il pouvait avoir connaissance d'informations en l'absence du dossier administratif. Il rappelle que la partie adverse l'a induit en erreur en mentionnant, dans son courriel du 26 mars 2021, « le précédent permis octroyé à Mme [...] en 2017 », en sorte que cette réponse ne contenait que le permis du 24 mars 2017, sans faire mention du permis du 24 août 2017.

Concernant la photographie produite par la partie adverse au stade du mémoire en réponse afin de prouver que la parcelle concernée n'était pas un jardin mais bien une cour intérieure recouverte de matériaux non isolants, il estime que ce fait ne ressort pas de cette photo « de piètre qualité », tandis que la photo de 2016 reproduite dans la requête est plus nette et montre une couleur verte correspondant à une pelouse. Il ajoute que l'invocation par la commune d'une situation antérieure à 2017 est inopérante puisque la demanderesse de permis a introduit cette année-là une demande en vue de modifier l'intérieur d'ilot, en sorte qu'elle savait pertinemment que ce type d'aménagement nécessitait une autorisation urbanistique. Il en infère que, si le jardin avait déjà été recouvert en 2015, elle aurait dû, à l'époque, solliciter une régularisation, ce qu'elle n'a pas fait. Il estime qu'en tirant argument de ces éléments, la partie adverse invoque sa propre turpitude ou, à tout le moins, négligence.

Il ajoute que la bénéficiaire de l'acte attaqué, dans son formulaire de demande du 26 janvier 2017, mentionne que l'occupation du sol est un « jardin, cour » et qu'elle demande quelques semaines plus tard l'autorisation de construire une annexe non attenante (abri de jardin, pergola, remise) « prise entre des murs de clôture en zone de cours et jardins », en précisant que « l'objet de la demande n'aura aucun impact négatif sur le contexte bâti et non bâti environnant ». Il en infère qu'il

n'a jamais été question de recouvrir l'ensemble de la parcelle alors qu'entre 2016 et 2018, elle va entièrement couvrir son terrain, bien au-delà de ce qui était permis. Le requérant estime qu'il ne peut raisonnablement être soutenu qu'elle n'était pas au courant qu'il fallait une autorisation pour construire de la sorte, celle-ci ayant introduit deux demandes de permis la même année. A son estime, la chronologie parle d'elle-même : elle aménage une surface commerciale, ensuite elle construit une annexe en fond de parcelle, puis elle joint l'arrière de la boutique avec l'annexe, pour finalement faire régulariser le tout. Il en déduit que, de cette manière, elle a quasiment triplé la surface exploitable du commerce et a gagné un étage pour son habitation, le tout sans solliciter la moindre dérogation.

Il est encore d'avis qu'il est incongru de qualifier le projet de « minime ampleur » quand on voit les modifications globales apportées au bien en quatre ans. Selon lui, le saucissonnage du projet en trois permis donne l'illusion d'un aménagement modeste, alors qu'il s'agit d'une transformation majeure de l'immeuble initial, qui est passé en quatre ans d'une petite maison traditionnelle à un grand rez-de-chaussée commercial surplombé d'une grande terrasse en intérieur d'ilot.

Quant à l'impact du projet sur l'intimité des voisins, il observe, photographie à l'appui, que de nouvelles nuisances sont apparues, telles que l'amplification du bruit des conversations par les parois et les murs, ou encore la non-correspondance de la palissade noire aux matériaux « légers » et « translucides » décrits par la partie adverse.

Enfin, il rappelle que le fait qu'un permis d'urbanisme soit délivré sous réserve des droits civils des tiers ne dispense pas l'autorité délivrante d'effectuer un examen au moins sommaire de la conformité du projet aux normes de droit civil, dans le cadre de son appréciation de bon aménagement des lieux. Or, en l'espèce, il relève que le projet litigieux constitue un mauvais aménagement des lieux.

D. Le dernier mémoire de la partie adverse

Sur l'exception d'irrecevabilité du moyen, la partie adverse réplique que le moyen unique doit être déclaré irrecevable en tant qu'il est pris de la violation de la loi du 29 juillet 1991 de manière générale, le requérant n'explicitant pas quelles dispositions particulières de cette législation a été méconnue.

Elle rappelle que l'objet du permis nécessite des aménagements minimes qui présentent un impact très limité sur le contexte et que, partant, la motivation de

l'acte doit être proportionnelle. Elle ajoute qu'il ne peut lui être reproché de ne pas avoir appréhendé des problèmes d'intimité ou de nuisances sonores, invoqués pour la première fois en réplique par le requérant et non dénoncés par celui-ci dans le cadre de l'annonce de projet.

À son estime, la critique portant sur la « bonne foi » de la bénéficiaire de permis invoquée dans l'acte attaqué porte sur une erreur manifeste d'appréciation et non sur un problème de motivation formelle, lequel est d'ailleurs inexistant dès lors que l'acte attaqué mentionne que le bien était couvert par des matériaux non isolants, comme cela ressort de la demande de permis.

Elle relève que l'acte attaqué précise que la demande porte sur des travaux minimes, l'immeuble affecté à un usage familial et commercial existant déjà. Elle en infère que les nuisances dénoncées par le requérant sont, en plus de ne pas être prouvées, normales en centre-ville et qu'il ne peut être reproché à l'acte attaqué de ne pas être motivé plus amplement sur ce point, faute de toute réclamation émise ou de document attestant de ces nuisances.

V.2. Examen

A. Recevabilité du moyen

1. L'article 2, § 1^{er}, 3°, du règlement général de procédure dispose que la requête en annulation contient l'objet de la demande ou du recours et un exposé des faits et des moyens. Un moyen, au sens de cette disposition, s'entend de l'indication de la règle de droit dont la violation est invoquée et de la manière dont elle est violée. Il s'agit là d'une exigence essentielle de la procédure, le requérant devant indiquer au juge administratif l'illégalité qu'a, selon lui, commise l'auteur de l'acte administratif et la manière dont elle a eu lieu. Il y va également du respect des droits de la défense, afin de permettre à la partie adverse comme à d'éventuels intervenants de défendre la légalité de l'acte administratif attaqué. Lorsque le moyen n'individualise aucune règle ou principe général de droit et n'indique pas comment ils auraient été violés, il est irrecevable.

En l'espèce, il ressort de l'exposé du moyen que le requérant vise expressément les articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs et rappelle l'obligation de motivation formelle qui y est énoncée. Le moyen expose, en outre, de manière suffisamment claire, les lacunes de motivation dénoncées.

L'exception d'irrecevabilité du moyen ne peut être retenue.

B. Fondement

2. 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.

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

La seule circonstance qu'un projet est conforme aux dispositions applicables des outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme ne dispense pas l'autorité de démontrer, dans la motivation formelle du permis, qu'elle a vérifié que ce projet peut être implanté compte tenu des caractéristiques de l'endroit, ni de justifier sa décision au regard du bon aménagement des lieux.

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.

Le principe général de la motivation interne ou matérielle d'un acte administratif impose que cet acte repose sur des motifs exacts, pertinents et admissibles, qui doivent résulter du dossier administratif sur la base duquel le

Conseil d'État doit être en mesure d'exercer le contrôle de légalité qui lui incombe. Son contrôle sur la matérialité des faits et leur qualification est complet. Il lui revient, dès lors, de vérifier l'exactitude et la pertinence des situations de fait en fonction desquelles les décisions attaquées ont été adoptées.

Le contrôle de l'appréciation est, en revanche, marginal et limité à l'erreur manifeste d'appréciation. À cet égard, en effet, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et du requérant. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité appelée à se prononcer et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité prudente placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

3. En l'espèce, concernant les erreurs factuelles et juridiques dénoncées par le requérant en rapport avec les permis octroyés en 2017 à la bénéficiaire de l'acte attaqué, celui-ci fait explicitement référence au « [...] précédent permis [...] octroyé à la demanderesse en date du 24/08/2017 pour la construction d'une annexe non attenante ».

Il en ressort que l'auteur de l'acte attaqué a statué en parfaite connaissance de cause de ce précédent permis portant sur une annexe non attenante. Les erreurs factuelles et juridiques dénoncées par le requérant ne sont pas établies. L'incomplétude de la réponse à sa demande d'information, en tant qu'elle ne vise que le permis du 24 mars 2017 et non celui du 24 août 2017, ne permet pas d'infirmier ce constat.

4. Concernant l'appréciation du bon aménagement des lieux et de l'impact du projet « sur le cadre de vie », l'acte attaqué contient les motifs suivants :

« Considérant qu'afin de respecter le code civil et préserver son intimité ainsi que celle de ses voisins, la demanderesse souhaite aménager une clôture périphérique sous forme de palissade en matériaux composition imitation bois tressé d'une hauteur de 1,80 m ;

Considérant qu'afin de laisser passer la lumière vers la propriété voisine de gauche, la demanderesse propose de remplacer les clôtures opaques pleines par des panneaux translucides aux endroits susceptibles d'occasionner des nuisances ;
Considérant que l'ensemble des travaux (régularisation de l'annexe, pergola, clôtures) ne sera pas perceptible depuis l'espace public ;

Considérant que ces travaux ne sont pas de nature à nuire à l'environnement direct, de par leur caractère minime ;

Qu'ils s'insèrent dans un cadre densément bâti ».

Il ressort de cette motivation que l'auteur de l'acte attaqué n'a envisagé que l'impact des matériaux utilisés pour la clôture périphérique sur la propriété de la voisine de gauche, estimant que les travaux autorisés (régularisation de l'annexe, pergola et clôtures) n'étaient pas de nature à nuire à l'environnement direct, compte tenu de leur caractère minime.

Les considérants précités n'évoquent en effet que les nuisances liées à la perte d'ensoleillement subie par la propriétaire voisine de gauche, par la proposition de la demanderesse de permis de remplacer la portion avant gauche de la clôture périphérique opaque pleine (palissade en matériaux composition imitation bois tressé, d'une hauteur de 1,80 m) par des panneaux translucides afin de permettre un passage de la lumière. L'acte attaqué est ainsi assorti de la condition de remplacer les clôtures opaques pleines « par des panneaux translucides aux endroits susceptibles d'occasionner des nuisances à la voisine de gauche ».

Indépendamment de l'absence ou non de réclamation dénonçant d'autres nuisances, il ne ressort pas de la motivation de l'acte attaqué que son auteur a procédé à un examen concret de la compatibilité, de l'absence d'impact négatif ou d'incidences inacceptables des travaux envisagés sur l'aménagement local bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait et, partant, a pu estimer la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux.

Il s'ensuit que le permis, en tant qu'il concerne la terrasse et la pergola, n'est pas suffisamment motivé en violation des exigences de la loi du 29 juillet 1991 précitée.

5. Concernant la motivation de la création d'une terrasse sur la plateforme existante, dont la régularisation est sollicitée, l'acte attaqué contient les motifs suivants :

« Considérant que ces travaux ont entraîné une perte d'extérieur pour la propriétaire, bien que, en tout état de cause le rez-de-chaussée est destiné au commerce, contrairement à l'étage abritant les pièces de vie de la demanderesse ;

Considérant qu'à ce titre, cette dernière souhaitait donc bénéficier d'un extérieur à partir de ses pièces de vie, c'est-à-dire sur une terrasse qu'elle souhaite aménager sur les annexes ».

Le projet de terrasse à l'étage est justifié par la « perte d'extérieur » causée par la couverture de l'espace extérieur. Cette perte n'est pas un motif pertinent dès lors qu'elle résulte, non pas de la destination des lieux, mais de la réalisation des travaux dont la régularisation est sollicitée.

6. En tout état de cause, l'acte attaqué n'est pas motivé concernant la régularisation de la transformation des annexes arrière en fond de parcelle.

Or, une telle motivation se justifiait d'autant plus de manière scrupuleuse que le projet vise une demande de régularisation, ce qui impose à l'autorité de faire ressortir à suffisance les motifs ayant forgé sa décision, lesquels permettent de s'assurer que son appréciation n'a pas été infléchie par le poids du fait accompli. En l'absence de motivation sur ce point, cette condition ne peut être vérifiée en l'espèce.

7. Le moyen unique est fondé dans la mesure qui précède.

VI. Indemnité de procédure

La partie requérante 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}.

Est annulée la décision du 5 février 2021 par laquelle le collège communal d'Antoing octroie, sous conditions, à C.D. un permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation de la transformation d'annexes et l'aménagement d'une terrasse avec pergola à l'étage sur un bien sis Grand'Rue, 82 à Antoing.

Article 2.

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

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

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

Ainsi prononcé à Bruxelles le 5 janvier 2024, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Laure Demez,
Simon Pochet,

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

Le Greffier assumé,

Le Président,

Simon Pochet

Laure Demez