

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 263.870 du 2 juillet 2025

A. 241.490/XIII-10.302

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

contre :

la ville du Roeulx, représentée
par son collègue communal,

Partie intervenante :

C.V.,
ayant élu domicile chez
M^{es} Annabelle VANHUFFEL et
Manhoa THONET, avocats,
rue de Bruxelles 51
1400 Nivelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 19 mars 2024 par la voie électronique, la partie requérante demande l'annulation de la décision du 15 janvier 2024 par laquelle le collège communal de la ville du Roeulx délivre à C.V. un permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation de la pose de « L » en béton, d'un pool house, d'une piscine et de murets maçonnés sur un bien sis rue Camille Bouyère n° 31 à Mignault.

II. Procédure

Par une requête introduite le 25 mai 2024 par la voie électronique, C.V. a demandé à être reçu en qualité de partie intervenante.

Un mémoire ampliatif a été déposé.

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

Le rapport a été notifié aux parties.

La partie requérante a déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 19 mai 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 26 juin 2025 et les parties ont été informées que l'affaire serait traitée par une chambre composée d'un membre.

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

M^c Alessandro Marinelli, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^{me} Émilie Maigre, juriste, et M^c Benoit Havet, *loco* M^{es} Annabelle Vanhuffel, et Manhoa Thonet, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Julien Lejeune, auditeur adjoint, a été entendu en son avis conforme.

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

III. Faits

La partie adverse n'ayant pas transmis de dossier administratif dans le délai fixé, il y a lieu de considérer, en application de l'article 21, alinéa 3, des lois coordonnées précitées, que les faits cités par la partie requérante sont réputés prouvés, ceux-ci n'étant pas manifestement inexacts.

1. Le projet concerné par l'acte attaqué est situé rue Camille Bouyère n° 31 à Mignault. Le requérant est, quant à lui, domicilié rue Camille Bouyère n° 35 ; les jardins de ces deux propriétés se rejoignent en arrière de parcelle.

Le bien litigieux est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur. Il est par ailleurs soumis à l'application du schéma de développement communal (SDC) et du guide communal d'urbanisme (GCU) de la ville du Roeulx.

2. Le 31 mai 2022, un inspecteur principal de la zone de police Haute Senne dresse un procès-verbal d'infraction d'urbanisme portant sur les éléments suivants :

- « - placement de L béton – construction ou transformation de mur de soutènement de plus de 70 cm de haut sans permis d’urbanisme ;
- creusement pour une piscine modifiant sensiblement le relief du sol ; les déblais n’étant pas évacués conformément à la législation ».

Ce procès-verbal comporte également les informations suivantes :

- « Le 31.05.2022 à 10.00 h, nous nous rendons sur place à l’aide de notre véhicule de service ; le responsable technique [de la ville du Roeulx] nous accompagne.
Nous rencontrons le propriétaire sur place [C.V.] (mieux identifié ci-après). Après explication, il ressort que [C.V.] n’a pas effectué de demande de permis d’urbanisme pour les travaux qu’il a réalisés.
Nous constatons que le terrain à l’arrière de l’habitation 31 rue C. Bouyère a été aménagé ; une piscine a été construite. Des terres ont été remises sur le pourtour pour aplanir le terrain.
Le placement de L béton a permis de retenir les terres ; il a été réhaussé d’une clôture en treillis.
Nous donnons l’ordre verbal de cesser immédiatement les travaux de finition.
[C.V.] nous explique que les travaux sont pratiquement terminés ; il ne lui reste plus qu’à créer une pelouse autour de la piscine.
Nous invitons [C.V.] à nous accompagner en nos locaux pour qu’il puisse être entendu.
[C.V.] nous demande un rendez-vous pour qu’il puisse s’organiser ; une première date est fixée pour le 07.06.2022 en matinée ; il demandera ensuite de postposer ce rendez-vous pour le vendredi 10 juin 2022 ; à la date du 10 juin, il invoquera son travail et ne se présentera pas au rendez-vous. Son audition éventuelle fera l’objet d’un P.V. subséquent ».

3. Ce procès-verbal est réceptionné par le fonctionnaire délégué le 15 juin 2022.

4. À une date que les pièces du dossier administratif ne permettent pas de déterminer, [C.V.] introduit une demande de permis d’urbanisme ayant les objets suivants :

- « la régularisation de la pose de “L” en béton, d’un pool house, d’une piscine, de murets maçonnés, de murs en gabions (hauteur supérieure à 2 m), de l’installation d’une pompe à chaleur + modification du relief du sol ».

5. Le 4 octobre 2022, il est accusé réception de la demande de permis.

6. Du 13 au 27 octobre 2022, est organisée une annonce de projet au cours de laquelle le requérant dépose une réclamation.

7. Selon le requérant, le collège communal de la ville du Roeulx marque son accord de principe sur la régularisation des infractions en cause moyennant le paiement d’une amende transactionnelle le 14 novembre 2022.

8. Le 2 juin 2023, le fonctionnaire délégué propose à [C.V.] le paiement d'une amende transactionnelle concernant les infractions constatées dans le procès-verbal précité.

Il indique notamment ce qui suit :

« Monsieur le Procureur du Roi n'a manifesté aucune intention sur les suites qu'il entendait donner à ce dossier dans le délai de nonante jours prévu à l'article D.VII.16 du CoDT.

Cela étant, en vertu de l'article D.VII.18 § 1^{er}, du CoDT, je considère que les actes et travaux exécutés ou maintenus en infraction sont régularisables en ce sens qu'ils sont susceptibles de recevoir le permis d'urbanisme requis, sur base soit de la réglementation en vigueur au moment de leur réalisation, soit de la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande.

En date du 14/11/2022, le Collège communal de Le Roeulx a marqué son accord sur le principe d'une régularisation par le paiement d'une amende transactionnelle et par l'introduction d'un permis de régularisation ».

Il propose le paiement d'une amende transactionnelle d'un montant de 1.920,54 euros, calculé comme suit :

« R.VII.19-1, 1^o construction, reconstruction ou extension de bâtiments destinés au logement, de bâtiments à usage agricole, de dépendances, de volumes annexes ou isolés tels que sous-sol, garages, vérandas, serres, abris de jardin, abris pour animaux :

A)15 euros par m³ pour les infractions allant de 1 à 100 m³ ;

b) 25 euros par m³ pour le volume infractionnel au-delà de 100 m³, mesuré à l'extérieur ;

=> réalisation d'un pool house d'un volume de 1.98 m par 3.00 m sur 1.90 m de haut, soit $11.28\text{m}^3 * 15 \text{ €/m}^3 = 169.29 \text{ €}$

R.VII.19-1, 16^o modification sensible du relief du sol, en ce compris la création de retenues d'eau ou le creusement d'excavations : 10 euros par m³;

=> modification du relief du sol de 48m³, soit $48 * 10 \text{ €/m}^3 = 480 \text{ €}$

R.VII.19-1, 28^o construction de murs : 25 euros par mètre courant;

=> réalisation de murs en bloc de béton sur 11.74 m de long et réalisation d'un mur de soutènement en L en béton sur 39.11 m de long soit 50.85 m courant * 25 €/mct = 1271.25 € ».

9. Cette amende est acquittée le 7 juin 2023.

10. Le 26 juin 2023, le collège communal délivre le permis d'urbanisme sollicité.

11. À la suite d'une requête en annulation introduite par le requérant, le collège communal retire le permis octroyé le 26 juin 2023 par une décision du 23 octobre 2023.

Par l'arrêt n° 259.525 du 17 avril 2024, le Conseil d'État juge qu'il n'y a plus lieu de statuer sur le recours introduit à l'encontre du permis octroyé le 26 juin 2023 (ECLI:BE:RVSCE:2024:ARR.259.525).

12. Le 24 octobre 2023, le demandeur de permis sollicite la possibilité de déposer des plans modificatifs.

13. Le 6 novembre 2023, le collège communal l'y autorise.

14. Le 16 novembre 2023, le demandeur de permis dépose des plans modificatifs. Il en est accusé réception le 22 novembre 2023.

15. Le 15 janvier 2024, le collège communal octroie le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par C.V., bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Premier moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

Le premier moyen est pris de la violation des articles D.VII.18, alinéa 1^{er}, et D.VII.20, §§ 1^{er} et 3, alinéa 1^{er}, du Code du développement territorial (CoDT).

Le requérant déplore qu'aucune amende transactionnelle n'ait été proposée au contrevenant pour les 11,83 m³ de modifications du relief du sol relatives aux terres retenues par les L en béton, alors que le procès-verbal dressé le 31 mai 2022 constatait celles-ci.

Il soutient que les délais d'instruction de la demande de permis ont été suspendus en application de l'article D.VII.20, § 3, du CoDT jusqu'à la date du paiement total de la transaction, lequel n'a pu avoir lieu, de sorte qu'aucun permis de régularisation relatif aux actes et travaux objets d'un procès-verbal de constat dûment

notifié conformément à l'article D.VII.6 ne pouvait être octroyé ni envoyé par l'autorité qui a reçu le procès-verbal ou qui en a été avisée.

B. Le dernier mémoire

Il fait valoir que les remblais litigieux présentent une épaisseur plus importante que celle qui a été annoncée par le demandeur de permis, de sorte que les « décisions de régulariser l'infraction par amende transactionnelle n'ont manifestement pas été prises en connaissance de cause, tout comme l'acte attaqué au demeurant ». Il ajoute qu'en présence de cette discordance, l'autorité délivrante aurait dû « réanalyser la situation ».

V.2. Examen

1. L'article D.VII.18 du CoDT, alors en vigueur, se lit de la façon suivante :

« 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.

La décision du collège communal sur la transaction est transmise dans les soixante jours de l'envoi du fonctionnaire délégué. À défaut, la décision est réputée favorable.

En cas de désaccord entre le collège communal et le fonctionnaire délégué sur le montant de la transaction, la proposition de l'autorité qui a constaté l'infraction prévaut.

Dans le cadre de la procédure de recours visée aux articles D.IV.63 et suivants, à défaut de transaction proposée par le fonctionnaire délégué, le Gouvernement peut proposer une transaction au contrevenant, de commun accord avec le collège communal. La décision du collège communal sur la transaction est transmise dans les soixante jours de l'envoi du Gouvernement. À défaut, la décision est réputée favorable ».

L'article D.VII.20 du même code, alors en vigueur, dispose comme il suit :

« § 1^{er}. 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.

§ 2. La demande de permis de régularisation peut être déposée ou envoyée conformément à l'article D.IV.32, et instruite, avant ou après le procès-verbal de constat.

§ 3. Si le fonctionnaire délégué reçoit le procès-verbal de constat conformément à l'article D.VII.6 avant le début du délai imparti à l'autorité compétente pour statuer, les délais d'envoi de la décision sont interrompus du premier jour du délai imparti à l'autorité compétente pour statuer jusqu'à :

1° soit la date du paiement total de la transaction ;

2° soit la date à laquelle le fonctionnaire délégué acte l'exécution des mesures de restitution conformément à l'article D.VII.21 ;

3° soit jusqu'à jugement coulé en force de chose jugée.

Si le fonctionnaire délégué reçoit le procès-verbal de constat conformément à l'article D.VII.6 lorsque le délai imparti à l'autorité compétente pour statuer court, les délais d'envoi de la décision sont interrompus de la date de la réception par le fonctionnaire délégué du procès-verbal de constat conformément à l'article D.VII.6 jusqu'à :

1° soit la date du paiement total de la transaction ;

2° soit la date à laquelle le fonctionnaire délégué acte l'exécution des mesures de restitution conformément à l'article D.VII.21 ;

3° soit jusqu'à jugement coulé en force de chose jugée.

Si le fonctionnaire délégué reçoit le procès-verbal de constat conformément à l'article D.VII.6 pendant la période durant laquelle un recours peut être introduit ou pendant la période durant laquelle l'invitation à instruire le recours peut être envoyée, et que l'autorité compétente doit statuer sur le recours, les délais d'envoi de la décision sont interrompus du premier jour du délai imparti à l'autorité compétente pour statuer jusqu'à :

1° soit la date du paiement total de la transaction ;

2° soit la date à laquelle le fonctionnaire délégué acte l'exécution des mesures de restitution ;

3° soit jusqu'à jugement coulé en force de chose jugée.

§ 4. À la date à laquelle le fonctionnaire délégué acte l'exécution des mesures de restitution ou à la date à laquelle un jugement est coulé en force de chose jugée, le permis est réputé refusé et, si l'autorité compétente est une autorité de première instance, aucun recours n'est ouvert auprès de l'autorité de recours.

§ 5. Une demande de permis et une demande de permis de régularisation peuvent être introduites indépendamment l'une de l'autre si les actes et travaux concernés par les deux demandes sont physiquement et fonctionnellement totalement autonomes ».

Il résulte des termes de cette disposition que la notification du procès-verbal de constat d'infraction à l'autorité délivrante a pour effet que le permis ne peut être ni octroyé ni envoyé tant que le montant total de la transaction n'a pas été acquitté.

2. En l'espèce, les termes du procès-verbal d'infraction dressé le 31 mai 2022 sont reproduits au point 2 de l'exposé des faits.

Il en ressort que les infractions constatées par l'inspecteur principal consistent, d'une part, en l'installation de « L » en béton et, d'autre part, en une modification sensible du relief du sol consécutive au creusement d'une piscine et un remblayage des terres excavées sur le pourtour du terrain.

3. Dans sa proposition d'amende transactionnelle du 2 juin 2023 adressée à [C.V.], reproduite au point 8 du même exposé des faits, le fonctionnaire délégué fait

expressément référence aux « infractions constatées dans le procès-verbal dressé [...] le 31.05.2022 par la zone de police de la Haute Senne ». À cette occasion, il considère notamment que « les actes et travaux exécutés ou maintenus en infraction sont régularisables en ce sens qu'ils sont susceptibles de recevoir le permis d'urbanisme requis, sur base soit de la réglementation en vigueur au moment de leur réalisation, soit de la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande ».

Il s'ensuit que le fonctionnaire délégué a, dans ce courrier du 2 juin 2023, considéré dans leur ensemble les infractions urbanistiques constatées dans le procès-verbal et que l'amende proposée porte dès lors sur toutes ces dernières.

4. L'acte attaqué comporte notamment les motifs suivants :

« Considérant que le réclamant fait état d'un procès-verbal d'infraction et des conséquences d'une absence de paiement d'une amende transactionnelle sur le traitement de la demande de permis ; qu'un procès-verbal a effectivement été dressé en date du 15 juin 2022 ; que le collège communal a marqué son accord sur le principe de la régularisation des travaux visés par le permis, que le procureur du Roi n'a pas manifesté son intention de poursuivre l'infraction ; que le fonctionnaire délégué a invité le demandeur à payer une amende transactionnelle de 1.920,54 € ; qu'il considère ainsi que les travaux sont régularisables au sens de l'article D.VII.18, § 1^{er}, du CoDT ;

Considérant que la preuve de paiement de l'amende transactionnelle a été communiquée en date du 7 juin 2023 ; que la réception du paiement a été confirmée par le directeur financier de l'administration communale ».

5. Ces motifs ne sont inexacts ni en fait ni en droit, tandis que la violation d'aucune des deux dispositions du CoDT mises en exergue par le requérant n'est établie.

En réalité, le requérant conteste le calcul du montant de la transaction.

Un tel grief n'est pas de nature à affecter la légalité du permis entrepris, dès lors qu'au moment de sa délivrance, son auteur ne devait plus – et ne pouvait d'ailleurs plus – se prononcer sur le montant de l'amende.

6. En conclusion, le premier moyen n'est pas fondé.

VI. Deuxième moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

Le deuxième moyen est pris de la violation de l'article D.IV.5 du CoDT.

Le requérant soutient que l'écart admis au GCU viole les objectifs de développement territorial ou d'urbanisme de ce schéma et porte atteinte aux paysages bâtis et non bâtis.

Selon lui, les modifications du relief du sol soutenues par les L en béton s'écartent de la prescription du GCU selon laquelle « dans la zone de cours et jardins, le relief naturel du sol n'est pas modifié, sauf pour établir une terrasse au pied des constructions avec un maximum de 1 mètre de hauteur pour l'ensemble des déblais et remblais ».

Il reproduit des extraits de la motivation de l'acte attaqué et de sa réclamation émise au cours de l'annonce de projet. Il soutient que l'écart au GCU ne contribue manifestement pas à la protection, à la gestion ni à l'aménagement des paysages bâtis et non bâtis, mais y porte atteinte en créant des troubles de voisinage aux propriétés voisines.

Il ajoute que l'objectif de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenu dans ce guide est d'éviter des modifications de relief du sol d'une ampleur telle qu'elles engendreraient des vues plongeantes sur les propriétés voisines. À cet égard, il reproduit des photographies en vue d'établir que les aménagements autorisés par l'acte attaqué génèrent des vues plongeantes vers son salon.

VI.2. Examen

1. L'article D.IV.5 du CoDT, alors en vigueur, dispose comme il 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 ».

Concernant la première condition fixée par cette disposition, lorsque les options urbanistiques et architecturales ne sont pas clairement exposées par le document de planification, l'exigence de compatibilité avec ces options fait appel au pouvoir d'appréciation de l'autorité administrative qui doit veiller à ce que les objectifs principaux visés par ce document ne soient pas mis en péril par l'écart sollicité. L'autorité compétente dispose d'un pouvoir discrétionnaire pour déterminer

la nature et la portée des objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme non expressément identifiés dans les schémas, les cartes d'affectation, les guides ou les permis d'urbanisation. Partant, seule l'erreur manifeste d'appréciation peut être censurée.

Concernant la seconde condition de l'article D.IV.5 du CoDT qui vise à s'assurer de l'intégration paysagère du projet, les notions de « paysage », « protection », « gestion » et « aménagement » des paysages bâtis et non bâtis font référence aux définitions contenues dans la Convention européenne du paysage, faite à Florence le 20 octobre 2000. Les commentaires relatifs aux articles D.II.17 et D.IV.5 du CoDT figurant dans les travaux parlementaires précisent notamment ce qui suit (*Doc. parl.*, Parl. w., sess. 2015-2016, n° 307/1, pp. 25 et 43) :

« Art. D.II.17.

[...]

À noter qu'un écart qui n'altère pas le paysage car sans objet ou sans impact significatif sur ce dernier participe en soi à la protection, à la gestion et à l'aménagement des paysages.

De plus, l'appréciation de l'écart implique une prise en compte du principe d'évolution et des protections des paysages et du cadre bâti ou non bâti.

[...]

Art. D.IV.5.

[...]

Il est renvoyé au commentaire de l'article D.II.17. Cela implique une prise en compte du principe d'évolution et des protections des paysages et du cadre bâti ou non bâti. Cela étant, comme le souligne le Conseil d'État, la motivation sur ce point est requise "à tout le moins s'il existe une difficulté concrète à ce sujet" (C.E., n° 197.525, 29 octobre 2009, Hoebeke) ».

2. En l'espèce, les actes et travaux autorisés par l'acte attaqué sont situés en aire de bâti en ordre discontinu au GCU de la ville du Roeulx.

L'article 3.2.4.2 de ce guide se lit comme suit :

« L'emprise des cours et jardins démarre à l'arrière de l'emprise des constructions et constitue le solde de la propriété. Elle est destinée à l'aménagement de cours et jardins.

[...]

Dans la zone de cours et jardins, le relief naturel du sol n'est pas modifié, sauf pour établir une terrasse au pied des constructions avec un maximum de 1 mètre de hauteur pour l'ensemble des déblais et remblais ».

Par ailleurs, les options urbanistiques et architecturales concernant la zone de cours et jardins ne ressortent pas nettement de ce guide.

3. L'acte attaqué s'écarte de l'indication du GCU précitée et son auteur s'en justifie en ces termes :

« Considérant que le guide communal d'urbanisme limite les modifications du relief du sol à l'aménagement de terrasses ; que le projet s'écarte du guide communal d'urbanisme sur ce point ; qu'un écart a été motivé dans la demande de permis d'urbanisme ;

[...]

Considérant qu'il convient d'apprécier si les écarts impliqués par le projet sont admissibles ; que deux écarts sont impliqués par le projet, à savoir :

Art. 1441 / Clôture - Hauteur ;
Art. 3242 / Zone de cours et jardins ;

Considérant qu'en ce qui concerne le premier écart, les murs de clôture accolés à la façade arrière entre deux constructions jumelées ou groupées doivent avoir une hauteur maximale de 2 m et une longueur maximale de 5 m ; que le projet présente une hauteur supérieure à 2 m et une longueur de plus de 5 m ; que les murs sont situés en fin de propriété voisine ; que cette propriété n'est pas impactée par ces aménagements ; que le terrain est montant à l'arrière de la propriété de sorte que la hauteur des "L" en béton diminue progressivement ; que les murs en gabions sont également situés à l'arrière de la propriété voisine ; que ces aménagements permettent de retenir les terres de la propriété du demandeur ; que l'objectif du guide communal d'urbanisme vise à éviter des aménagements de nature à affecter la bonne intégration au cadre bâti et non bâti ; que les aménagements sont situés à l'arrière de la propriété voisine ; que les "L" béton sont situés à l'arrière d'un abri de jardin ; que ces aménagements seront peu visibles depuis la propriété voisine ; que les murs en gabion suivent le relief du sol ; que ces aménagements ne sont pas de nature à compromettre les objectifs du guide communal d'urbanisme ; qu'ils relèvent de la gestion normale d'un bien présentant un tel relief du sol ;

Considérant qu'il en va de même des modifications du relief du sol ; que celles-ci permettent de supprimer un talus abrupt entre les propriétés voisines ; que les deux propriétés peuvent ainsi disposer d'une plus grande superficie utile ; que le dépôt des terres de déblai de la piscine se fait en fond de parcelle ; que cette modification n'est pas perceptible depuis le domaine public ; qu'elle n'est pas de nature à compromettre les objectifs du guide communal d'urbanisme ;

Considérant que les aménagements prévus s'intègrent bien dans le cadre environnant et contribuent à la gestion du paysage ; que des conditions s'imposent pour en assurer la parfaite intégration ; que les "L" en béton suivent le relief naturel du terrain et deviennent de moins en moins perceptibles tout en permettant d'assurer le maintien des terres du demandeur ;

Considérant que les conditions de l'article D.IV.5 du CoDT étant rencontrées, les écarts au guide communal d'urbanisme peuvent être accordés ».

4. Si le requérant soutient que l'écart du projet au GCU ne contribue pas à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis et non bâtis mais y porte atteinte, il y a lieu de constater que la requête se limite à appuyer cette

affirmation sur sa réclamation émise au cours de l'annonce de projet, dans laquelle il fait valoir sa propre appréciation de l'intégration paysagère.

Ce faisant, le requérant entend substituer sa propre appréciation de l'intégration paysagère du projet à celle de l'autorité, laquelle considère expressément « que les aménagements prévus s'intègrent bien dans le cadre environnant et contribuent à la gestion du paysage » et « que les "L" en béton suivent le relief naturel du terrain et deviennent de moins en moins perceptibles tout en permettant d'assurer le maintien des terres du demandeur ».

Une telle motivation n'est ni insuffisante ni inadéquate et ne traduit aucune erreur manifeste d'appréciation dans le chef de son auteur.

5. Par ailleurs, le requérant ne soutient pas que l'objectif du GCU « d'éviter des modifications de relief du sol d'une telle ampleur qu'elles engendrent des vues plongeantes sur les propriétés voisines » qu'il allègue est expressément identifié dans ce guide mais se borne à affirmer que l'auteur de l'acte attaqué aurait dû déduire l'existence d'un tel objectif de l'indication du guide selon laquelle les modifications du relief du sol ne sont pas permises en zone de cours et jardins.

Cependant, comme rappelé ci-avant, lorsque les options urbanistiques et architecturales ne sont pas clairement exposées par le document de planification, l'autorité dispose, sous réserve d'une erreur manifeste, d'un pouvoir discrétionnaire pour déterminer la nature et la portée des objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme non expressément identifiés.

En l'espèce, l'auteur de l'acte attaqué a expressément considéré que « l'objectif du guide communal d'urbanisme vise à éviter des aménagements de nature à affecter la bonne intégration au cadre bâti et non bâti » et que « [cette modification sensible du relief du sol] n'est pas de nature à compromettre les objectifs du guide communal d'urbanisme ».

Une telle motivation n'est ni insuffisante ni inadéquate et ne traduit aucune erreur manifeste d'appréciation dans le chef de son auteur, le requérant tentant en réalité de substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité.

6. En conclusion, le deuxième moyen n'est pas fondé.

VII. Troisième moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

Le troisième moyen est pris de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

Le requérant soutient que la motivation de l'acte attaqué est contradictoire par rapport à son dispositif. Il relève que l'auteur de la décision semble admettre que des conditions sont nécessaires à une bonne intégration du projet dans l'environnement, alors que le dispositif de la délibération du collège communal ne comporte aucune condition en ce sens.

B. Le dernier mémoire

Selon lui, les conditions annoncées dans les motifs de l'acte attaqué et destinées à assurer une bonne intégration du projet dans son environnement sont en lien avec le litige de droit civil pendant devant le juge judiciaire qui concerne les vues plongeantes vers son jardin.

VII.2. Examen

1. Le motif en cause de l'acte attaqué se lit comme suit :

« Considérant que les aménagements prévus s'intègrent bien dans le cadre environnant et contribuent à la gestion du paysage ; que des conditions s'imposent pour en assurer la parfaite intégration ; que les "L" en béton suivent le relief naturel du terrain et deviennent de moins en moins perceptibles tout en permettant d'assurer le maintien des terres du demandeur ».

Son dispositif édicte notamment les conditions suivantes :

« - 10. prendre toutes les dispositions qui s'imposent pour éviter que les eaux (ruisseau, voirie ou autres) ne pénètrent dans le bâtiment ou ne causent des dommages aux biens voisins ;
- 11. la construction et les adaptations du niveau du terrain ne peuvent être un obstacle à l'écoulement naturel des eaux de ruissellement ;
- 12. l'imperméabilisation des abords est interdite chaque fois que les canalisations existantes risquent d'être à saturation au moment de fortes pluies ou de longues périodes humides ».

2. Avec le requérant, il est permis de douter que de telles exigences constituent les conditions annoncées par l'auteur de l'acte attaqué en vue d'assurer l'intégration du projet litigieux.

Il importe toutefois de replacer le considérant reproduit ci-avant dans la chronologie de la procédure administrative et de procéder à une lecture globale des autres motifs de l'acte attaqué.

3.1 D'une part, dans le permis d'urbanisme octroyé le 26 juin 2023, ultérieurement retiré par une décision du 23 octobre 2023, l'autorité communale indiquait ce qui suit :

« Considérant que la bonne intégration des divers aménagements doit être assurée, qu'à ce titre, des conditions s'imposent :

- le pool house sera recouvert de matériaux de tonalités similaires au bâtiment existant,
- le mur de clôture sera recouvert d'un enduit de tonalité claire (en harmonie avec l'environnement extérieur) identique sur ses deux faces ».

Le dispositif de ce permis reprenait ces conditions imposant la réalisation de ces aménagements.

3.2 À la suite du retrait du permis du 26 juin 2023, le demandeur a déposé des plans modificatifs, ainsi que cela ressort du point 14 de l'exposé des faits. Ces plans prévoient notamment la pose d'un enduit de ton clair sur le « muret en blocs béton » et des briques sur le « pool house », plus précisément un « enduit de ton blanc clair » et des « briques de ton rouge-brun ».

4. D'autre part, l'acte attaqué comporte les motifs suivants :

« Considérant que par une décision du collège communal du 26 juin 2023, le permis d'urbanisme sollicité par le demandeur a été octroyé moyennant le respect des conditions susvisées ; que le réclamant a introduit un recours auprès du Conseil d'État inscrit sous le numéro de rôle 239.942/XIII-10112 ; qu'il reproche à la décision du 26 juin 2023 de ne pas répondre à la réclamation formulée dans le cadre de l'annonce de projet et de ne pas avoir sollicité l'avis du fonctionnaire délégué ;

Considérant que par une décision du 23 octobre 2023, le collège communal a décidé de retirer la décision du 26 juin 2023 [...] ;

Considérant que le demandeur a sollicité de pouvoir déposer des plans modificatifs ; que le Collège communal a autorisé le dépôt des plans modificatifs en séance du 6 novembre 2023 ;

Considérant que les plans modificatifs et un corollaire de notice d'évaluation des incidences ont été déposés en date du 16 novembre 2023 ; qu'ils ont fait l'objet d'un accusé de réception en date du 22 novembre 2023 ; que ces plans modificatifs prévoient ce qui suit :

- une brique de ton rouge pour le parement du pool house similaire au bâtiment principal ;
- un enduit de ton clair pour les mur de clôture ;

Considérant que conformément à l'article D.IV.42 du CoDT, il n'y a pas lieu de recommencer l'annonce de projet dès lors que ces modifications visent à répondre à l'avis du collège communal et à la réclamation déposée dans le cadre de l'annonce de projet ; qu'il y a en revanche lieu de solliciter l'avis du fonctionnaire délégué ;

Considérant qu'en séance du 27 novembre 2023, le Collège communal a rendu un avis favorable sur la demande de permis et a sollicité l'avis du Fonctionnaire

délégué ; que cet avis n'a pas été envoyé dans le délai de 35 jours prévu par le code ; qu'il est considéré favorable par défaut ;

Considérant que sur la base des motifs exposés ci-avant, le collège communal considère que le projet respecte le bon aménagement des lieux ; que les conditions imposées permettent d'assurer la bonne intégration de ce dernier dans son environnement ; que les griefs soulevés par le réclamant ont été levés ».

5. Compte tenu des éléments qui précèdent, il est hors de tout doute raisonnable que l'auteur de l'acte attaqué faisait référence aux conditions imposées dans le dispositif du permis octroyé le 26 juin 2023 lorsqu'il considère que « des conditions s'imposent pour assurer la parfaite intégration [du projet] ». Ces conditions ont été intégrées dans les plans modificatifs déposés par le demandeur de permis en cours de procédure, ce qui explique qu'elles n'ont pas été reprises dans le dispositif de l'acte attaqué.

En d'autres termes, la référence, faite dans la décision entreprise, à des conditions destinées à assurer l'intégration du projet résulte d'une erreur liée au fait que le demandeur de permis a entendu intégrer directement dans son projet la teneur des conditions édictées précédemment dans le permis retiré.

Une telle erreur matérielle n'est pas constitutive d'une contradiction entre les motifs de l'acte attaqué et son dispositif.

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

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par C.V. est accueillie.

Article 2.

La requête est rejetée.

Article 3.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 24 euros, est mise à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie requérante, à concurrence de 200 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 2 juillet 2025, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Luc Donnay,
Céline Morel,

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Luc Donnay