CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE

A R R Ê T

n^o^ 263.893 du 7 juillet 2025

A.244.120/XIII-10.636

En cause : **G.H.**,
ayant élu domicile chez
M^e^ Augustin DAOÛT, avocat,
rue de Stassart 99
1050 Bruxelles,

contre :

la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve,
représentée par son collège communal.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 7 février 2025 par la voie électronique, la partie requérante demande l'annulation de la décision du 3 décembre 2024 (lire : 28 novembre 2024) par laquelle le collège communal de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve octroie à A.D. un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale sur un bien sis rue du Culot à Céroux-Mousty, cadastré Ottignies-Louvain-la-Neuve, 2ème division, section A, n° 346c2.

Par une requête introduite le 20 mai 2025 par la voie électronique, la partie requérante demande la suspension de l'exécution de la même décision.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

Par une ordonnance du 23 mai 2025, le calendrier de la procédure a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 4 juillet 2025.

M. Jean-Baptiste Levaux, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

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

M^e^ Hélène Rouvroy, *loco* M^e^ Augustin Daoût, avocat, comparaissant pour la partie requérante, a été entendue en ses observations.

M. Jean-Baptiste Levaux, 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 5 juillet 2024, A.D. introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale « 3 façades », sur un bien sis rue du Culot à Ottignies-Louvain-la-Neuve (Céroux-Mousty) et cadastré Ottignies-Louvain-la-Neuve, 2ème division, section A, n° 346c2.

Ce bien se situe en zone d'habitat au plan de secteur et en « aire en dehors des centres (1.7) » au guide communal d'urbanisme (GCU) de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve.

2. Le dossier est déclaré incomplet le 1er août 2024, puis complet et recevable le 2 septembre 2024 à la suite du dépôt des pièces manquantes.

3. Plusieurs avis sont émis sur le projet, dont celui de la cellule GISER, donné le 19 septembre 2024, qui est défavorable.

4. Par un courriel du 4 novembre 2024, la demanderesse de permis manifeste son souhait de déposer des plans modificatifs afin de répondre aux conditions formulées dans cet avis.

5. Par deux délibérations du 7 novembre 2024, le collège communal de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve marque son accord sur le dépôt de plans modifiés et proroge de 20 jours le délai de notification de sa décision.

6. Des plans modifiés sont introduits le 13 novembre 2024 et un accusé attestant le caractère complet de ce dépôt est établi le 19 novembre 2024.

7. Le 28 novembre 2024, le collège communal octroie le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Débats succincts

L'auditeur rapporteur a examiné le présent recours dans le cadre de la procédure en débats succincts, étant d'avis que le premier moyen était fondé en ses trois premières branches.

V. Premier moyen, en ses deux premières branches

V.1. Thèse de la partie requérante

Le premier moyen est pris de la violation des articles D.IV.5, D.IV.16, D.IV.27, D.IV.40, D.IV.53, D.VIII.6 et R.IV.40-2 du Code du développement territorial (CoDT), de l'article 8.2 relatif à l'aire située en dehors des centres (prescriptions 1.7) du GCU de la ville d'Ottignies-Louvain-La-Neuve, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que du principe de motivation interne et d'une erreur manifeste d'appréciation.

Le moyen se divise en quatre branches. La partie requérante résume les deux premières d'entre elles comme suit :

« L'acte attaqué autorise le projet en considérant qu'il ne présente aucun écart aux dispositions du GCU, alors que plusieurs irrégularités sont à relever :

- Première branche : la demande de permis ne mentionne ni ne justifie l'écart engendré par le projet, en violation de l'article D.IV.27 du CoDT, qui impose au demandeur d'indiquer les écarts éventuels et de démontrer le respect des conditions fixées aux articles D.IV.5 à D.IV.13.

- Deuxième branche : la partie adverse a octroyé un permis impliquant un écart au GCU, sans l'identifier formellement ni en motiver l'octroi, contrevenant ainsi aux exigences des articles D.IV.5 et D.IV.53 du CoDT ».

Dans les développements de son moyen, elle expose que l'écart dénoncé est relatif à la prescription relative à l'aire hors des centres (aire 1.7) du GCU et, en particulier, à son point 8, relatif au stationnement vélo. Elle met en exergue la prescription selon laquelle « [d]ans les projets de nouveaux logements et de bureaux, les locaux pour vélos devront obligatoirement être aménagés à l'intérieur des volumes bâtis, à proximité des accès au bâtiment et directement accessibles depuis les entrées d'immeubles ». Elle relève que les plans ne mentionnent aucun local pour vélos.

V.2. Examen des deux premières branches

1. L'article D.IV.5 du CoDT, alors applicable, dispose comme il suit :

« Sans préjudice de l'alinéa 2, 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 ».

Par ailleurs, l'article D.IV.27 du CoDT est libellé de la manière suivante :

« Lorsqu'elle porte sur des actes et travaux nécessitant une dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme, ou un écart à un schéma, à une carte d'affectation des sols, à un guide d'urbanisme ou au permis d'urbanisation, la demande contient une justification du respect des conditions fixées par les articles D.IV.5 à D.IV.13 ».

2. Le bien concerné par l'acte attaqué est situé en « aire en dehors des centres (1.7) » au GCU de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve.

Le point « 8. Stationnement » des dispositions applicables à cette aire comprend une section relative au « stationnement vélo », laquelle dispose notamment comme suit :

« Dans les projets de nouveaux logements et de bureaux, les locaux pour vélos devront obligatoirement être aménagés à l'intérieur des volumes bâtis, à proximité des accès au bâtiment et directement accessibles depuis les entrées d'immeubles.

Les emplacements de parcage des vélos devront figurer dans les projets soumis à autorisation.

Le nombre minimum de places privées pour vélos qui doivent être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés est fixé comme suit :
- Par logement ≤ 100 m² brut : 1 par chambre, avec un minimum de 1 par studio ;
- Par logement > 100 m² brut : 1 par chambre, avec un minimum de 2 ».

3. En l'espèce, le projet d'habitation ayant une superficie totale de plus de 100 m² et prévoyant deux chambres, le respect du GCU implique l'aménagement d'un local destiné à accueillir un minimum de deux vélos.

L’existence d’un tel local ne ressort pas des plans joints à la demande de permis, tandis que ni la partie adverse ni la bénéficiaire de l’acte attaqué ne s’en sont expliqués au cours de la procédure.

Partant, il y a lieu de considérer que ce projet s’inscrit en écart par rapport à cette disposition du GCU.

4. Le dossier de demande ne comporte aucune demande d’écart ni, *a fortiori*, aucune justification du respect des conditions de l’article D.IV.5 du CoDT. Au contraire, le formulaire de demande indique que « [l]a présente demande ne comporte pas d’écart et de dérogation ».

5. 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 ou du certificat 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 montrer que ces défauts ont raisonnablement pu empêcher l’administration d’apprécier la demande de manière adéquate et que l’absence de ces défauts aurait pu la conduire à prendre une décision différente.

6. En l’espèce, il y a lieu de constater que l’autorité n’a pas relevé l’existence de l’écart au GCU ni n’a, *a fortiori*, examiné, dans l’acte, le respect des conditions fixées par l’article D.IV.5 du CoDT précité. À l’inverse, la décision attaquée indique expressément que « le projet respecte en tous points les prescriptions du Guide communal d’urbanisme (aire 1.7) ainsi que ses objectifs ».

7. Il s’ensuit, d’une part, que l’acte attaqué n’est pas motivé adéquatement au regard des conditions de l’article D.IV.5 et, d’autre part, que la lacune du dossier de demande au regard de l’article D.IV.27 du même code est de nature à avoir induit l’autorité en erreur.

8. En conclusion, les deux premières branches du premier moyen sont fondées, ce qui suffit à entraîner l’annulation de l’acte attaqué.

Les autres branches du moyen, si elles étaient fondées, ne pourraient mener à une annulation plus étendue. Il n'y a dès lors pas lieu de les examiner.

9. En conséquence, la conclusion du rapport peut être suivie.

VI. Indemnité de procédure

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 840 euros, à la charge de la partie adverse.

Toutefois, aux termes de l'article 67, § 2, alinéa 3, du règlement général de procédure, aucune majoration n'est due si la section du contentieux administratif décide que le recours en annulation n'appelle que des débats succincts.

Il y a dès lors lieu d'octroyer l'indemnité de procédure limitée au montant de base.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

Est annulée la décision du 28 novembre 2024 par laquelle le collège communal de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve octroie à A.D. un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale sur un bien sis rue du Culot à Céroux-Mousty, cadastré Ottignies-Louvain-la-Neuve, 2ème division, section A, n° 346c2.

Article 2.

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

Les contributions prévues à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidées à la somme de 50 euros, sont mises à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 400 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 7 juillet 2025, par la XIII[e] chambre du Conseil d'État, composée de :

Luc Donnay,	conseiller d'État, président f.f.,
Thierry Blanjean,	greffier.

Le Greffier,	Le Président,
Thierry Blanjean	Luc Donnay