CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LA PRÉSIDENTE DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 264.996 du 27 novembre 2025

A. 241.592/XIII-10.314

En cause : **F. L.**,
ayant élu domicile chez
M^es Louis VANSNICK
et Alexandre PIÉRARD, avocats,
chaussée de Tubize 481
1420 Braine-l'Alleud,

contre :

la commune des Bons Villers,
représentée par son collège communal.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 2 avril 2024 par la voie électronique, la partie requérante demande l'annulation de la décision du 24 octobre 2023 par laquelle le collège communal des Bons Villers octroie à J.H. un permis d'urbanisme ayant pour objet le placement de citernes d'eau de pluie sur un bien sis rue Dominique Seret 15 à Villers-Perwin (Bons Villers).

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M^me Gaëlle Werquin, auditrice 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 à la partie adverse le 26 juin 2025.

La partie adverse a déposé un dernier mémoire le 1^er août 2025.

M^me^ Gaëlle Werquin, auditrice, a demandé, le 25 août 2025, que soit mise en œuvre la procédure organisée par l'article 14*quinquies* du règlement général de procédure.

Le greffier en chef a notifié à la partie adverse, le 5 septembre 2025, que la chambre allait statuer sur l'annulation de l'acte attaqué, à moins qu'elle ne demande, dans un délai de quinze jours, à être entendue.

La partie adverse a demandé à être entendue le 11 septembre 2025.

Par une ordonnance du 23 octobre 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 20 novembre 2025.

M^me^ Laure Demez, conseillère d'État, a exposé son rapport.

M^e^ Louis Vansnick, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^me^ Alice Jeurissen, attachée, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^me^ Gaëlle Werquin, auditrice, a été entendue 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. Mise en œuvre de la procédure accélérée prévue à l'article 30, § 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État

L'article 30 des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, dispose, en son paragraphe 3, que la section du contentieux administratif peut annuler l'acte ou le règlement si la partie adverse ou celui qui a intérêt au règlement du litige n'introduit aucune demande de poursuite de la procédure par lettre recommandée à la poste dans un délai de trente jours à compter de la notification d'un rapport concluant à l'annulation.

En l'espèce, la partie adverse n'a pas demandé la poursuite de la procédure dans les trente jours de la notification du rapport concluant à l'annulation.

L'auditrice rapporteuse a sollicité la mise en œuvre de l'article 14*quinquies* du règlement général de procédure.

La partie adverse a toutefois demandé à être entendue, sans pour autant joindre à sa demande une justification écrite.

À l'audience, elle se prévaut de circonstances liées à une nouvelle prise de fonction de la gestionnaire du dossier. De telles circonstances ne constituent pas un cas de force majeure ou des circonstances exceptionnelles l'ayant empêchée de déposer la demande de poursuite de la procédure dans le délai imparti.

À la suite de l'arrêt de l'assemblée générale n° 243.249 du 14 décembre 2018 (ECLI:BE:RVSCE:2018:ARR.243.249), il revient dès lors d'apprécier si les moyens, qui ont été considérés comme fondés par le rapport de l'auditrice, justifient l'annulation de l'acte attaqué. Dans l'affirmative, celui-ci pourra être annulé via la procédure accélérée visée à l'article 30, § 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État.

IV. Examen du premier moyen

La partie requérante prend un premier moyen de la violation des articles D.IV.53 et D.VIII.6 du Code de développement territorial (CoDT), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes de motivation formelle et matérielle, du principe général de droit selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs légalement admissibles et conformes à la réalité et des principes de bonne administration, notamment du devoir de minutie, ainsi que de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et du manque d'examen sérieux et complet du dossier. Elle conteste la qualification de « cours et jardins » donnée par l'auteur de l'acte attaqué à la zone d'implantation du projet. À son estime, il ressort des prescriptions du permis d'urbanisation n° 10.148/1L23 du 10 septembre 1992 qu'il s'agit en réalité d'une zone de recul. Elle en déduit que l'acte attaqué repose sur des motifs de droit erronés. Elle ajoute qu'en se prononçant de la sorte, la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation.

Dans son rapport, l'auditrice rapporteuse considère que ce moyen est fondé dans les termes suivants :

« Le bien sur lequel porte l'acte attaqué constitue le lot 1 du permis d'urbanisation n° 10.418/1L23 du 10 septembre 1992.

Le point III, intitulé « Implantation », des prescriptions littérales de ce permis d'urbanisation dispose notamment ce qui suit :

> "A. L'alignement sera fixé conformément à l'article 44 du Code Wallon par le Collège Echevinal en se conformant suivant le cas aux règlements et avis des administrations intéressées, suivant qu'il s'agit de construire le long d'une route provinciale ou nationale.

B. Front de bâtisse avant :
[…]

B.2. – Recul sur alignement : six m. minimum
[…]

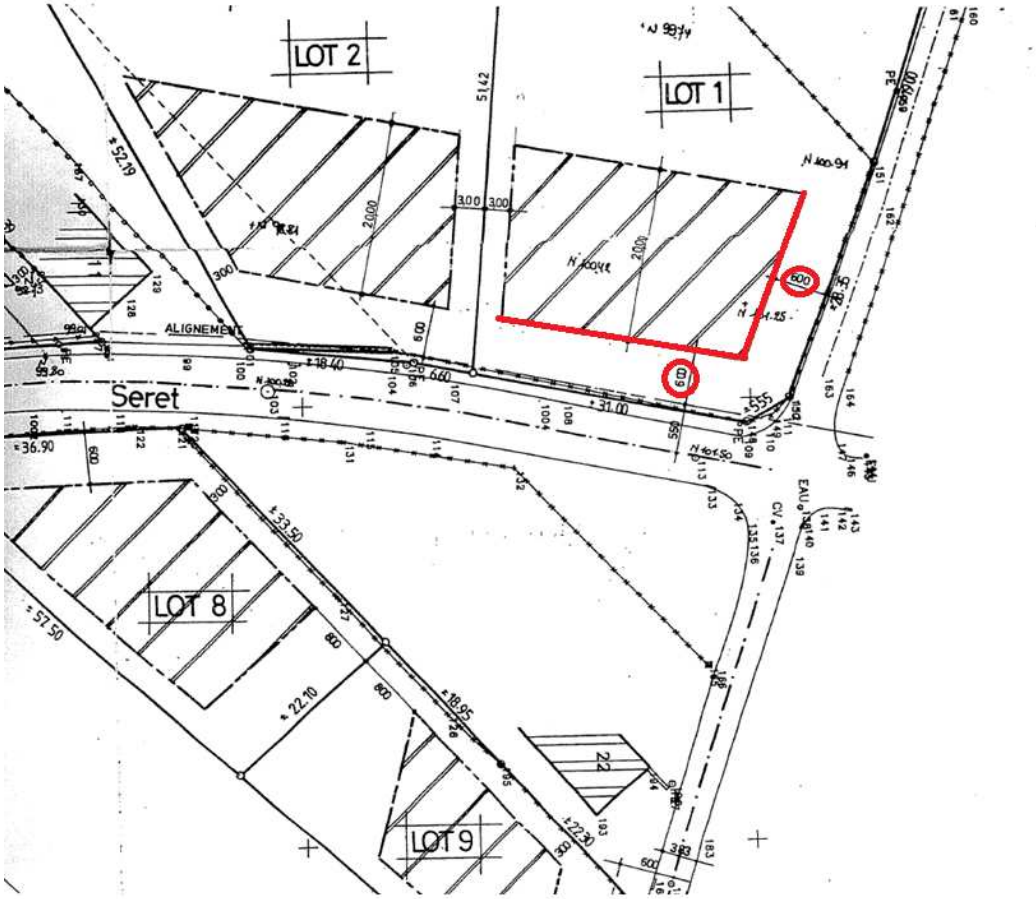
D. Dégagements latéraux :

Distance minimum entre la façade latérale et la limite de la parcelle : trois m. + voir plan

Ces zones de dégagement sont *non aedificandi* que ce soit en sous-sol, au niveau du terrain ou en surplomb. Sont seuls autorisés les débordements de 30 cm maximum (corniches, seuils).

Ces zones de dégagements latéraux peuvent être agrémentées de fleurs et d'arbustes à basse tige, ne dépassant pas 1,5m de hauteur".

Le plan de lotissement joint au permis d'urbanisation, précité, figure ce qui suit en ce qui concerne les lots 1 et 2 :



En ce qu'elles fixent, par voie de conséquence à la définition de la zone d'implantation des constructions, l'emprise des zones de cours et jardins, de recul à l'alignement et de dégagements latéraux et énoncent les règles qui doivent y être respectées, les prescriptions du permis d'urbanisation n° 10.418/1L23 du 10 septembre 1992 sont applicables à tout projet urbanistique envisagé dans le périmètre de ce permis, et non pas aux seules habitations à construire dans la zone d'implantation.

Il ressort du plan joint au permis d'urbanisation, précité, que le lot 1 présente la particularité d'être localisé au croisement de deux voiries, à savoir la rue Dominique Seret d'une part, et le chemin du Brouhon d'autre part.

Selon les prescriptions, tant littérales que graphiques, de ce permis d'urbanisation, s'agissant de ce lot et au regard de sa localisation, deux zones de recul par rapport à l'alignement desdites voiries de six mètres minimums sont prévues (voir traits rouges sur le plan ci-dessus).

La circonstance que le permis d'urbanisme délivré le 25 avril 1994 autorise la construction d'une habitation et d'un cabinet médical sur le lot 1, sur lequel porte la demande de permis litigieuse, dont la façade avant se développe le long du chemin du Brouhon n'est pas de nature à remettre en cause ces deux zones de recul prévues dans le permis d'urbanisation n° 10.418/1L23 du 10 septembre 1992.

En l'espèce, il ressort de l'acte attaqué et des conditions qui l'assortissent que le projet autorisé est destiné à s'implanter à au moins 5 mètres de la limite de propriété séparant les lots 1 et 2 et à ±1,50 mètre en recul par rapport à l'alignement de la voirie que constitue la rue Dominique Seret.

Si aucun plan joint à la demande de permis litigieuse ne figure précisément l'implantation du projet, ces données suffisent à constater que celui-ci se situe dans la zone de recul se développant le long de la rue Dominique Seret selon les prescriptions du permis d'urbanisation n° 10.418/1L23 du 10 septembre 1992.

En considérant que ledit projet se situe en zone de cours et jardins et en appliquant les prescriptions dudit permis d'urbanisation qui y sont relatives, l'auteur de l'acte attaqué commet une erreur de droit ».

Il y a lieu de se rallier à la position exposée dans ce rapport.

Le premier moyen est fondé.

V. Examen du deuxième moyen

La partie requérante prend un deuxième moyen de la violation des articles D.I.1, D.IV.5, D.IV.53 et D.VIII.6 du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes de motivation formelle et matérielle et des principes de bonne administration, notamment du devoir de minutie, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation et du manque d'examen sérieux et complet du dossier. Elle considère que la motivation de l'acte attaqué est stéréotypée et ne justifie pas l'écart autorisé aux prescriptions du permis d'urbanisation n° 10.418/1L23 du 10 septembre 1992.

Dans son rapport, l'auditrice rapporteuse considère que ce moyen est fondé dans les termes suivants :

« Conformément à l'article D.IV.114 du CoDT, le permis d'urbanisation a une valeur indicative.

Les conditions suivant lesquelles un projet peut s'écarter des indications d'un permis d'urbanisation sont énoncées à l'article D.IV.5 du CoDT, lequel est rédigé comme suit :

> "Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut s'écarter […] 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 permis d'urbanisation ;
> 2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis".

Le respect de cette disposition implique en premier lieu que l'autorité identifie les écarts au permis d'urbanisation applicable.

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relatif à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif à portée individuelle 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. Cette motivation doit 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. Tout acte administratif doit reposer sur des motifs matériels exacts, pertinents et admissibles en droit qui doivent ressortir du dossier administratif.

En l'espèce, aux termes de l'examen du premier moyen, il a été estimé que le projet autorisé par l'acte attaqué est destiné à s'implanter dans une zone de recul définie par le permis d'urbanisation n° 10.418/1L23 du 10 septembre 1992.

Le point IX, intitulé "Zones de recul", des prescriptions littérales de ce permis d'urbanisation dispose notamment comme suit :

> "1. Sont seuls autorisés les plantations, les clôtures, les ouvrages nécessaires aux accès, les revêtements d'accès".

L'implantation de deux citernes d'eau de pluie dans une telle zone constitue un écart aux prescriptions relatives aux zones de recul dudit permis d'urbanisation.

Le permis d'urbanisme attaqué n'identifie pas l'existence d'un tel écart et, *a fortiori*, ne comporte aucune motivation de nature à s'assurer que son auteur a vérifié le respect des conditions visées à l'article D.IV.5 du CoDT ».

Il y a lieu de se rallier à la position exposée dans ce rapport.

Le deuxième moyen est fondé.

Les premier et deuxième moyens sont fondés dans la mesure qui précède, ce qui suffit à entraîner l'annulation de l'acte attaqué en application des articles 30, § 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État et 14*quinquies* du règlement général de procédure. Partant, il n'y a pas lieu d'examiner le troisième moyen.

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 1er.

Est annulée la décision du 24 octobre 2023 par laquelle le collège communal des Bons Villers octroie à J.H. un permis d'urbanisme ayant pour objet le placement de citernes d'eau de pluie sur un bien sis rue Dominique Seret 15 à Villers-Perwin (Bons Villers).

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 24 euros, est mise à la charge de la partie adverse.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles le 27 novembre 2025, par la XIIIe chambre du Conseil d'État, composée de :

Laure Demez,	conseillère d'État, présidente f.f.,
Thierry Blanjean,	greffier.

Le Greffier, La Présidente,

Thierry Blanjean Laure Demez