

**CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF**  
**LE PRÉSIDENT DE LA XIII<sup>e</sup> CHAMBRE**  
**A R R Ê T**

n° 265.793 du 23 février 2026

A. 242.720/XIII-10.468

En cause :           1. **E.B.**,  
                          2. **B.A.**,  
                          ayant tous deux élu domicile chez  
                          M<sup>e</sup> Marie-Cécile FLAMENT, avocat,  
                          avenue Hermann-Debroux 40  
                          1160 Bruxelles,

contre :

**la ville de Fosses-la-Ville**,  
représentée par son collègue communal,  
ayant élu domicile chez  
M<sup>e</sup> Christophe THIEBAUT, avocat,  
avenue des Dessus de Lives 8  
5101 Loyers.

---

*I. Objet de la requête*

1. Par une requête introduite le 12 août 2024, les parties requérantes demandent l'annulation de la décision du 2 mai 2024 par laquelle le collège communal de Fosses-la-Ville octroie à D.D. et L.D. un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale et « si besoin la régularisation de remblais » sur un bien sis rue de l'abattoir, 8 à Fosses-la-Ville.

*II. Procédure*

2. Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Andy Joustén, 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 30 décembre 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 12 février 2026 et les parties ont été informées que l'affaire serait traitée par une chambre composée d'un membre.

M. Lionel Renders, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M<sup>e</sup> Olivier Vandingenen, *loco* M<sup>e</sup> Marie-Cécile Flament, avocat, comparaisant pour la partie requérante, et M<sup>e</sup> Germain Schmidt, *loco* M<sup>e</sup> Christophe Thiebaut, avocat, comparaisant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Andy Joustén, 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 utiles à l'examen de la cause*

3. Le 16 août 2023, D.D. et L.D. introduisent, auprès du collège communal de Fosses-la-Ville, une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation sur un bien sis rue de l'Abattoir, 8 à Fosses-la-Ville, cadastré division 1, section B, n° 922L.

Le bien se situe en zone d'habitat au plan de secteur de Namur. Il constitue le lot n° 4 d'un permis de lotir « C. vve G. » du 23 janvier 1973, devenu permis d'urbanisation.

4. Le 25 octobre 2023, le collège communal informe les demandeurs de permis de ce qui suit :

« Le Collège communal en sa séance du 19/10/2023 a pris connaissance du rapport dressé en date du 16/10/2023 par l'agent constatateur indiquant que des travaux de terrassement étaient en cours sur le bien [concerné par la demande de permis].

Nous vous informons que les travaux entamés sans autorisation préalable sont constitutifs d'une infraction urbanistique et ne peuvent, en aucun cas, être poursuivis avant l'octroi du permis d'urbanisme [...] ».

Le rapport du 16 octobre 2023 de l'agent constatateur et la délibération du 19 octobre 2023 du collège communal sont annexés au courrier.

5. Le 23 novembre 2023, le collège communal refuse de délivrer le permis d'urbanisme sollicité. Cette décision se fonde notamment sur les motifs suivants :

- « Considérant que l'annonce de projet [...] a donné lieu à 1 observation/réclamation : qu'elle concerne en synthèse :
- Le réclamant indique que la pente naturelle du terrain a été modifiée au fur et à mesure des années par du remblayage de toute nature, notamment par des déchets de voirie, ce qui provoque des désagréments ;
  - Souhait que la pente naturelle du terrain soit rétablie ;

[...]

Considérant au vu de la déclivité présente sur les terrains voisins, qu'il semblerait que le relief du terrain ait été modifié mais que les photos jointes au dossier ne permettent pas d'estimer la modification effectuée ; que cet acte n'est couvert par aucun permis d'urbanisme ;

Considérant d'après le mail de M. [R.D.] que cette modification du relief du sol a été effectuée par un propriétaire précédent, il y a plusieurs dizaines d'années ;

Considérant qu'il est prématuré de se prononcer sur le projet ; que le Collège ne peut statuer en connaissance de cause ; qu'un nouveau projet prenant en compte le relief naturel du terrain voisin doit être présenté ».

6. Le 27 décembre 2023, D.D. et L.D. introduisent une nouvelle demande de permis relative au même bien, ayant cette fois pour objet la construction d'une habitation et « [s]i besoin, [la] régularisation de remblais vieux de 45 ans ».

Dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme, ils exposent notamment ce qui suit :

- « Concernant les modifications du relief du sol et l'existence d'anciens remblais de +/- 45 ans principalement à l'arrière des constructions :

Vous trouverez toutes les courbes et profils entre l'existant et le projet. Le projet est parfaitement adapté au relief existant depuis +/- 45 ans.

La pose d'éléments en L côté latéral gauche permet de mieux retenir les terres actuelles et permet de garder une zone de dégagement de 2 m au niveau de la limite latérale gauche de la propriété.

Il n'est déjà pas sûr que le profil corresponde au terrain historique.

[...]

La rue de l'Abattoir et les habitations face au projet doivent être raccordées à l'égouttage de l'assainissement collectif à l'arrière du terrain du projet.

INASEP a demandé de placer un tuyau diam 160 en servitude de passage le long de la limite de gauche.

Bien entendu, avec la présence de l'ancien talus existant, le terrassement nécessaire à cette réalisation a nécessité un terrassement important.

Cette sur largeur permet de placer ultérieurement les éléments en L qui permettent de stabiliser les remblais et de mieux les aménager.

Les éléments en L sont également rehaussés par une haie de charmes et de hêtres qui rendront le jardin plus intime malgré la présence de la véranda mirador du voisin.

[...]

Que ce soit le voisin de gauche ou le père de Mme [L.D.] à droite, ces personnes ont toujours connu le relief actuel existant du lot 4.

Bien entendu, les déblais réalisés pour la pose des tuyaux INASEP avec sur largeur pour le terrassement mécanique seront réaménagés après la pose des éléments en L avec une partie du terrassement évacué si besoin ».

7. Le 12 janvier 2024, le collège communal déclare la demande de permis complète.

8. Une annonce de projet est organisée du 1<sup>er</sup> au 15 février 2024. Elle donne lieu à une réclamation du 14 février 2024 des parties requérantes.

9. Plusieurs avis sont sollicités et émis.

10. Le 2 mai 2024, le collège communal décide de délivrer le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

#### *IV. Troisième branche du moyen unique*

##### *IV.1. Thèses des parties requérantes*

###### *A. La requête en annulation*

11. Le moyen unique est pris de la violation de l'article D.IV.53 du Code du développement territorial (CoDT), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de motivation interne de l'acte administratif, des principes généraux de bonne administration, plus spécifiquement du devoir de minutie, et du principe du bon aménagement des lieux, ainsi que de l'erreur de fait, de l'absence, de l'insuffisance et de l'inadéquation des motifs.

12. Dans une troisième branche, les parties requérantes relèvent que l'acte attaqué vise, « si besoin », la régularisation des remblais existants, dont la création est, selon elles, soumise à l'obtention d'un permis d'urbanisme en vertu de l'article

D.IV.4, alinéa 1<sup>er</sup>, 9<sup>o</sup>, du CoDT relatif à la modification sensible du relief du sol. Elles précisent que l'absence de demande de permis d'urbanisme relative à ces remblais a justifié l'envoi, par la partie adverse, d'un courrier aux bénéficiaires du permis attaqué et a fondé la décision de refus de permis du 23 novembre 2023, le dossier de demande de l'époque étant resté muet quant aux remblais.

Elles exposent que, dans le cadre de la demande de régularisation des remblais, l'autorité décidante devait procéder à l'examen du bon aménagement des lieux, afin de s'assurer qu'elle ne s'est pas laissée infléchir par le poids du fait accompli. Elles font valoir que, dans le cadre de cette analyse du bon aménagement des lieux, l'autorité devait, dans un premier temps, appréhender le cadre bâti et non bâti environnant, ses caractéristiques principales et, dans un second temps, vérifier concrètement l'incidence des remblais sur ce cadre bâti et non bâti. Elles soulignent que le permis attaqué devait rendre compte de cet examen.

Elles soutiennent qu'en l'espèce, les motifs de l'acte attaqué se focalisent sur l'analyse du projet et ses caractéristiques intrinsèques sans que son intégration au cadre bâti environnant ne soit abordée, ni sous l'angle de la régularisation ni sous celui de leur réclamation à l'annonce de projet. Elles exposent que, dans cette réclamation, elles s'étonnaient de ce que l'autorité puisse accepter un projet qui ne tient pas compte du relief naturel du sol et dénonçaient les conséquences de l'existence des remblais sur leur propriété en termes de surplomb et de perte d'intimité, vu l'aménagement projeté d'un jardin.

Elles poursuivent en affirmant que le seul motif du permis attaqué relatif aux remblais est celui indiquant qu'ils sont « vieux de 45 ans ». Elles admettent que l'acte attaqué expose les aménagements projetés liés à la pose d'un mur de soutènement mais soutiennent qu'il ne reprend pas pour autant de motifs de bon aménagement des lieux justifiant que les remblais soient laissés en place. Elles considèrent qu'en tout état de cause, ces motifs se limitent à une description technique des travaux réalisés en octobre 2023 pour aménager une servitude de passage à l'Intercommunale namuroise de services publics (Inasep) pour la pose d'un égouttage et sont insuffisants pour justifier la régularisation d'une modification sensible du relief du sol.

Elles en déduisent que l'acte attaqué confirme que son auteur s'est laissé infléchir par le poids du fait accompli, la motivation formelle et matérielle étant inexistante à ce sujet et qu'il a manqué de minutie dans l'examen de la demande de régularisation des remblais en ne procédant à aucune analyse du bon aménagement des lieux.

Sur les quatre branches réunies, elles font valoir que l'acte attaqué est irrégulier, la motivation tant formelle que matérielle étant insuffisante. Elles considèrent que les lacunes du dossier n'ont pas permis à l'autorité décidante de statuer en connaissance de cause, notamment pour apprécier les nuisances relevées sur la perte d'intimité et les risques de ruissellement. Elles soutiennent que l'autorité a manqué de minutie en ne s'informant pas complètement, en n'analysant pas le contexte urbanistique et architectural local, en n'examinant pas le projet au regard du bon aménagement des lieux et en se laissant infléchir par le poids du fait accompli.

### *B. Le mémoire en réponse*

13. La partie adverse souligne que la demande de permis vise « [la] régularisation de remblais vieux de 45 ans » uniquement « si besoin ». Elle observe que dans leur réclamation, les parties requérantes ont reconnu qu'à leur « arrivée dans le lotissement en 1984, du remblayage était présent sur ce terrain » et affirmé qu'elles en subissent les nuisances « depuis 40 ans ».

Elle relève que l'article D.VII.1<sup>er</sup>bis du CoDT, toujours en vigueur au moment de l'introduction de la demande de permis et de la délivrance du permis contesté, prévoit que « [l]es actes et travaux réalisés ou érigés avant le 1<sup>er</sup> mars 1998 sont irréfragablement présumés conformes au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ». Elle estime que cette disposition justifie le rejet des critiques que les parties requérantes formulent à l'encontre de l'acte attaqué en tant qu'il régularise les remblais anciens du terrain, qui doivent être irréfragablement présumés comme étant conformes au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, quand bien même ils auraient été réalisés sans permis.

Elle fait valoir qu'il est en tout état de cause inexact de prétendre que l'acte attaqué a régularisé les remblais sans les avoir examinés au regard du bon aménagement des lieux, mais sous le poids du fait accompli. Elle renvoie à sa réponse à la deuxième branche du moyen unique, dans laquelle elle met en évidence des motifs de l'acte attaqué qui montrent, à son estime, que l'autorité délivrante s'est livrée à un examen concret du projet et de son intégration dans le contexte bâti et le caractère architectural de la zone. Elle considère qu'il a ainsi été démontré qu'elle a examiné les questions relatives à la régularisation des remblais, ainsi que celles relatives au cadre bâti, qui se confondent, selon elle, avec l'analyse du bon aménagement des lieux.

Elle soutient qu'en adoptant l'acte attaqué, son auteur ne s'est manifestement pas laissé influencer par le poids du fait accompli et ne s'est pas contenté de régulariser les remblais au motif qu'ils étaient « vieux de 45 ans », les

remblais ayant également été examinés au regard d'autres éléments. Elle indique qu'il a ainsi justifié la régularisation des remblais par des motifs liés à l'amélioration apportée par la pose d'éléments « L » en béton, dès lors que ceux-ci favorisent la sécurité du terrain en prévenant le risque d'effondrement des terres, l'intégration du projet et la préservation de l'intimité pour les bénéficiaires du permis et le voisinage. À son estime, l'indication que les remblais sont « vieux de 45 ans » constitue un simple constat dont il n'apparaît pas qu'il a été décisif ou justifié la délivrance du permis sollicité.

### *C. Le mémoire en réplique*

14. Les parties requérantes répliquent qu'une motivation *a posteriori* ne peut pas couvrir une absence ou une insuffisance de motivation de l'acte. Elles ajoutent qu'il ne ressort pas de l'acte attaqué que l'autorité a analysé la nécessité de régulariser les remblais ou la possibilité d'appliquer l'article D.VII.1<sup>er</sup>*bis* du CoDT. Elles estiment que ces explications sont évoquées pour la première fois dans le mémoire en réponse et sont, partant, tardives.

Elles observent que le dossier de demande de permis ne contient pas la preuve de la date de création des remblais, hormis la déclaration des demandeurs de permis. Elles reconnaissent que certains remblais sont très anciens, mais soulignent qu'elles expliquaient, dans leur « note d'observation », qu'ils se sont encore accentués. Elles soutiennent que l'absence de cette analyse pourrait avoir une incidence sur la validité de l'acte attaqué, s'il s'avérait que la régularisation des remblais ne se justifiait pas.

Elles font valoir que les motifs mis en évidence dans le mémoire en réponse ne suffisent pas à justifier la modification du relief du sol au regard du contexte urbanistique local et confirment que l'autorité a statué sous le poids du fait accompli. Elles reprochent à la partie adverse d'expliquer les aménagements prévus qui rendent acceptables le maintien des remblais mais de ne pas examiner concrètement les nuisances que leur régularisation leur cause. Elle ajoute que la plantation d'une haie est motivée par la préservation de l'intimité du jardin des bénéficiaires du permis, celle de leur propre jardin n'étant pas abordée. Au vu de la hauteur des remblais, elles ne perçoivent pas en quoi une haie non décrite dans la décision pourrait préserver l'intimité de leur jardin.

### *D. Le dernier mémoire de la partie adverse*

15. La partie adverse relève que l'article 171 du décret du 13 décembre 2023 « modifiant le Code du Développement territorial, ainsi que le décret du 6

novembre 2008 portant rationalisation de la fonction consultative et abrogeant le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales » a modifié le régime de la présomption irréfragable de conformité visé à l'article D.VII.1/1 du CoDT. Elle en déduit que, depuis le 1<sup>er</sup> avril 2024, tous les actes et travaux achevés depuis au moins vingt ans sont réputés irréfragablement conformes au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Elle tire de la réclamation des parties requérantes qu'elles admettent que les remblayages les plus récents ont été réalisés « il y a un peu plus de 20 ans ». Elle en infère que les remblais litigieux doivent être présumés conformes en vertu du nouvel article D.VII.1/1, § 2, du CoDT, de sorte que la critique formulée par les parties requérantes était dépourvue d'incidence et, partant, l'auteur de l'acte attaqué n'était pas tenu d'y répondre.

Elle soutient que l'autorité délivrante n'était pas davantage tenue de motiver la compatibilité des remblais avec le bon aménagement des lieux, ceux-ci étant présumés conformes depuis le 1<sup>er</sup> avril 2024, c'est-à-dire avant la délivrance de l'acte attaqué.

Elle assure que le fait que la demande de permis ait été introduite avant le 1<sup>er</sup> avril 2024 et que l'acte attaqué ait été délivré après cette date est sans incidence dès lors qu'en vertu de l'article 247, alinéa 1<sup>er</sup>, du décret du 13 décembre 2023 précité, « la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n° 2 dont l'accusé de réception est antérieur à la date d'entrée en vigueur du présent décret poursuit son instruction selon les dispositions en vigueur à cette date ». Elle soutient que cette disposition transitoire ne vise que les règles d'instruction, c'est-à-dire de procédure, et non les règles de fond, à l'instar de celle prévue à l'article D.VII.1/1, § 2, du CoDT.

Elle est d'avis qu'en tout état de cause, l'autorité a examiné la conformité des travaux de remblayage contestés au regard du bon aménagement des lieux. Selon elle, compte tenu de l'importance limitée des remblais pouvant être pris en considération, l'essentiel de ceux-ci datant de plus de 45 ans, leur impact sur le bon aménagement des lieux ne pouvait qu'être réduit, de sorte que l'obligation de motivation formelle pesant sur la partie adverse s'en trouvait corrélativement allégée.

Elle soutient que les « L » béton, visés dans les motifs de l'acte attaqué, sont indissociables des remblais. Elles précisent qu'ils visent à retenir les terres, prévenir leur éboulement et garantir la stabilité, notamment le long de la limite latérale gauche de la propriété. Elle ajoute que leur fonction de soutènement répond à des impératifs de sécurité et de salubrité, directement liés au bon aménagement des lieux. Elle affirme que l'auteur de l'acte attaqué a considéré que les remblais étaient

compatibles avec le bon aménagement des lieux, en relevant que ces éléments en « L » contribuent à les stabiliser et à en améliorer l'aménagement.

Elle estime qu'il en va de même de la zone de dégagement de deux mètres et de la haie de charmes et de hêtres implantée en sommet des remblais, ces aménagements garantissant l'intégration harmonieuse de l'ouvrage et la préservation de l'intimité des voisins.

Elle en infère qu'il ne peut être soutenu que l'autorité s'est limitée à une simple description du projet, la motivation de l'acte attaqué traduisant une appréciation de l'opportunité des remblais et des mesures permettant son intégration harmonieuse au regard du bon aménagement des lieux.

#### *E. Le dernier mémoire des parties requérantes*

16. Les parties requérantes considèrent que les développements de la partie adverse sont contradictoires en soutenant, d'une part, que les remblais litigieux sont conformes à la réglementation urbanistique en application du mécanisme de l'amnistie prévue par l'article D.VII.1/1, § 2, du CoDT et, d'autre part, que la motivation sur la régularisation des remblais est régulière.

Elles estiment qu'en toute hypothèse, la motivation de l'acte attaqué est lacunaire dès lors que, dans le premier cas, n'est pas examinée l'application du mécanisme de l'amnistie urbanistique et, dans le second, la vérification de la conformité des remblais au bon aménagement des lieux n'en ressort pas. Elles ajoutent qu'alors que l'acte attaqué est supposé régulariser des travaux infractionnels, il n'y est pas répondu à leur réclamation où elles critiquaient le maintien des remblais en raison de l'impact sur leur propriété.

#### *IV.2. Examen*

17. 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<sup>er</sup> 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. 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. L'étendue de la motivation requise est proportionnelle à l'importance de la décision prise.

Un permis d'urbanisme doit énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui l'a délivré estime la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux. Cette notion se rapporte à l'examen concret que doit exercer l'autorité, 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.

Lorsqu'elle est saisie d'une demande de permis de régularisation, l'autorité doit veiller à ce que son appréciation ne soit pas infléchie par le poids du fait accompli. La motivation de sa décision doit être particulièrement scrupuleuse, afin de permettre de vérifier que cette condition est remplie. Toutefois, la condition d'abstraction du poids du fait accompli signifie uniquement que la circonstance que les actes ou travaux ont déjà été réalisés ne peut constituer, en soi, un argument pour justifier la décision d'octroi d'un permis de régularisation et que la motivation formelle de cette décision doit permettre de s'assurer que tel n'a pas été le cas. De même, il ne s'impose pas qu'une motivation spécifique indique comment l'appréciation de l'autorité n'est pas infléchie par le poids du fait accompli.

Enfin, l'autorité administrative ne doit pas, en règle, répondre à toutes les objections émises au cours de la procédure qui a conduit à l'élaboration d'un permis d'urbanisme. Toutefois, lorsque, dans le cadre d'une enquête publique, d'une annonce de projet et de l'instruction de la demande, des observations précises dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier sont formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé s'il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations. Cependant, il faut mais il suffit que la décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels elle se fonde et que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation.

18. L'article D.VII.1/1 du CoDT, tel que modifié par l'article 171 du décret du 13 décembre 2023 « modifiant le Code du Développement territorial et le décret du 6 novembre 2008 portant rationalisation de la fonction consultative et abrogeant le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales », invoqué par la partie intervenante, dispose comme suit :

« § 1<sup>er</sup>. Dix ans après leur achèvement, les actes et les travaux réalisés sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci sont irréfragablement présumés

conformes au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme pour autant que les conditions cumulatives suivantes soient réunies :

1° les actes et travaux en infraction ont été réalisés :

a) soit dans une zone destinée à l'urbanisation au plan de secteur au sens de l'article D.II.23, alinéa 2;

b) soit dans une zone d'aménagement communal concerté mise en œuvre et qui porte sur une ou plusieurs affectations destinées à l'urbanisation au sens de l'article D.II.23, alinéa 2;

c) soit sur des constructions, installations ou bâtiments, ou leurs aménagements accessoires ou complémentaires, existant avant l'entrée en vigueur du plan de secteur, ou dont l'affectation est conforme à la zone, ou dont l'affectation a été autorisée en dérogation au plan de secteur;

2° les actes et travaux en infraction sont conformes aux normes du guide régional;

3° les actes et travaux en infraction rencontrent l'une des hypothèses suivantes :

a) en cas de non-respect du permis d'urbanisme ou du permis d'urbanisation délivré, l'ampleur des écarts est inférieure à vingt pour cent :

(1) de l'emprise au sol autorisée;

(2) de la hauteur sous corniche et au faîte du toit autorisée;

(3) de la profondeur autorisée;

(4) de la volumétrie autorisée;

(5) de la superficie de planchers autorisée;

(6) des cotes d'implantation des constructions;

(7) de la dimension minimale ou maximale de la parcelle;

b) en cas de réalisation d'un auvent en extension d'un hangar agricole autorisé, pour autant que :

(1) la hauteur du faîte de l'auvent soit inférieure à celle sous corniche du hangar;

(2) le hangar présente un tel auvent sur une seule de ses élévations;

(3) l'auvent présente une profondeur maximale de sept mètres mesurés à partir de l'élévation du hangar;

c) en cas de non-respect des ouvertures autorisées;

d) en cas de non-respect des tonalités autorisées par le permis d'urbanisme.

§ 2. Vingt ans après leur achèvement, les actes et travaux autres que ceux visés au paragraphe 1<sup>er</sup> réalisés sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci sont irréfragablement présumés conformes au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

§ 3. Les présomptions établies aux paragraphes 1<sup>er</sup> et 2 ne s'appliquent pas :

1° aux actes et travaux qui ne sont pas conformes à la destination de la zone au plan de secteur sur laquelle ils se trouvent, sauf s'ils peuvent bénéficier d'un système dérogatoire, le cas échéant, sur la base d'une réglementation qui n'est plus en vigueur;

2° aux actes et travaux qui consistent à créer un ou plusieurs logements après le 20 août 1994, sauf si ces actes et travaux consistent à avoir créé, en zone d'habitat vert qui n'est plus susceptible de réversibilité en application de l'article D.II.64, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, un ou plusieurs logements après le 20 août 1994;

3° aux actes et travaux réalisés au sein d'un site reconnu par ou en vertu de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature;

4° aux actes et travaux réalisés sur un bien concerné par une mesure de protection du patrimoine;

5° aux actes et travaux pouvant faire l'objet d'une incrimination en vertu d'une autre police administrative;

6° aux actes et travaux ayant fait l'objet d'une décision judiciaire passée en force de chose jugée constatant la non-conformité d'actes et travaux aux règles du droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme avant l'entrée en vigueur du présent Code ».

Il résulte de l'article D.VII.1/1 du CoDT que les actes et travaux visés à son deuxième paragraphe réalisés sans le permis requis ou en méconnaissance de

celui-ci bénéficient, 20 ans après leur achèvement, d'une présomption irréfragable de conformité au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Cette disposition est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2024, conformément à l'article 270 du décret du 13 décembre 2023 précité.

Pour autant, l'article 247 du décret du 13 décembre 2023 précité dispose comme suit :

« La demande de permis ou de certificat d'urbanisme n° 2 dont l'accusé de réception est antérieur à la date d'entrée en vigueur du présent décret poursuit son instruction selon les dispositions en vigueur à cette date.

Toutefois, la possibilité de limiter la durée du permis d'urbanisme pour la création d'un nouveau logement dans une construction existante ou la modification de la destination de tout ou partie d'un bien s'applique immédiatement aux procédures en cours à l'entrée en vigueur du présent décret ».

Les travaux parlementaires confirment que l'article 247, alinéa 1<sup>er</sup>, du décret du 13 décembre 2023 précité ne fait que répéter l'article D.IV.110, alinéa 1<sup>er</sup>, du CoDT (*Doc. parl.*, Parl. W., sess. 2023-2024, n° 1479/12, , pp. 87 et 88), qui dispose comme suit :

« Les demandes de permis de bâtir, de permis d'urbanisme, de permis de lotir ou de permis d'urbanisation, en ce compris celles qui entrent dans une des catégories visées à l'article D.IV.25, dont le dépôt, attesté par un récépissé ou dont la réception de l'envoi, attestée par un accusé de réception postal ou assimilé est antérieur à une des modifications de la législation de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme applicable en Région wallonne, poursuivent leur instruction sur la base des dispositions en vigueur à la date du récépissé ou de l'accusé de réception de la demande ».

L'article 247, alinéa 1<sup>er</sup>, du décret du 13 décembre 2023 précité et l'article D.IV.110, alinéa 1<sup>er</sup>, du CoDT, qui dérogent au principe général selon lequel une autorité est tenue d'appliquer les règles de droit en vigueur au moment où elle statue, sont d'interprétation restrictive. Il reste qu'il est constant que la formule « poursuit son instruction », déjà utilisée par le législateur wallon à plusieurs reprises lors des modifications antérieures du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (CWATUP), traduit sa volonté de maintenir, pour les demandes visées, l'ensemble des dispositions alors en vigueur – soit celles, en l'espèce, du CoDT –, sans qu'il y ait lieu de distinguer entre les règles de procédure et les règles de fond.

Il ne ressort pas des travaux préparatoires du CoDT que son article D.IV.110 doit être interprété autrement, d'autant que le commentaire de cette disposition indique qu'« il s'agit des mécanismes traditionnels réglant les procédures

de permis en cours à la date d'entrée en vigueur d'une réforme » (*Doc. parl.*, Parl. wal., sess. 2015-2016, n° 307/1, p. 60).

Dès lors que l'article D.VII.1/1 du CoDT, tel que modifié par l'article 171 du décret du 13 décembre 2023 précité, est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2024 et que la demande de permis a été déposée antérieurement à cette date, il appartenait à l'autorité, en vertu de l'article 247, alinéa 1<sup>er</sup>, du décret du 13 décembre 2023 précité et de l'article D.IV.110, alinéa 1<sup>er</sup>, du CoDT, d'appliquer l'ensemble des dispositions du CoDT, dans leur version applicable au jour du dépôt de la demande, soit sans tenir compte de la présomption irréfragable de conformité prévue à l'article D.VII.1/1 du CoDT, dans sa version résultant du décret du 13 décembre 2023 précité, mais bien celle visée à l'article D.VII.1<sup>er</sup>*bis* du CoDT, dans sa version applicable au moment du dépôt de la demande, qui dispose comme suit :

« Les actes et travaux réalisés ou érigés avant le 1<sup>er</sup> mars 1998 sont irréfragablement présumés conformes au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Cette présomption ne s'applique pas :

1° aux actes et travaux qui ne sont pas conformes à la destination de la zone du plan de secteur sur laquelle ils se trouvent, sauf s'ils peuvent bénéficier d'un système dérogatoire sur la base soit de la réglementation en vigueur lors de l'accomplissement des actes et travaux soit d'une réglementation ultérieure entrée en vigueur avant le 1<sup>er</sup> mars 1998 ;

2° aux actes et travaux qui consistent à créer un ou plusieurs logements après le 20 août 1994 ;

3° aux actes et travaux réalisés au sein d'un site reconnu par ou en vertu de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;

4° aux actes et travaux réalisés sur un bien concerné par une mesure de protection du patrimoine ;

5° aux actes et travaux pouvant faire l'objet d'une incrimination en vertu d'une autre police administrative ;

6° aux actes et travaux ayant fait l'objet d'un procès-verbal de constat d'infraction ou d'une décision judiciaire passée en force de chose jugée constatant la non-conformité d'actes et travaux aux règles du droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme avant l'entrée en vigueur du présent Code ».

19. En l'espèce, les parties requérantes exposaient, dans leur réclamation du 14 février 2024, déposée à l'occasion de l'annonce de projet, ce qui suit :

« En quelques mots pour retracer l'historique, à notre arrivée dans le lotissement en 1984, du remblayage était présent sur ce terrain voisin du nôtre et sis rue d'Abattoir 8 à FLV et nous étions loin d'imaginer qu'il y resterait à demeure, le terrain étant destiné à une construction.

Nous n'avions à ce moment, aucune idée sur la nature du remblayage, nous l'avons appris plus tard par le bouche à oreille.

Nous apprenions aussi que ce terrain avait été vendu et revendu à plusieurs reprises, les propriétaires renonçant chaque fois à leur projet de construction.

Il serait peut-être intéressant et très utile d'investiguer sur le pourquoi de tous ces désistements jusqu'à ces derniers propriétaires.

Nous ne contestons pas qu'une partie de ces remblayages soit très ancien mais une autre partie l'est moins.

En effet, il y a un peu plus de 20 ans et plus précisément en date du 30 mai 2002, nos voisins proches et nous, adressions aux Autorités communales de FLV du courrier rappelant les prescriptions urbanistiques de notre lotissement, prescriptions reprises dans l'acte notarié du 19 avril 1973 n° 6291 en notre possession, stipulant en son article 5, page 7, que tout dépôt, de quelque nature qu'il soit, pouvant nuire à la salubrité ou à l'esthétique du lotissement est interdit (copie en annexe).

Les photos prises en 2002 de notre propriété vers ce terrain voisin et annexées à notre courrier font état de ces dépôts pour lesquels nous intervenions mais on peut y remarquer aussi la hauteur du remblayage qui depuis s'est encore accentué ».

L'acte attaqué comporte, quant à lui, la motivation suivante :

- « Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme a été introduite [...] pour un bien sis Rue de l'Abattoir, 8 à 5070 FOSSES-LA-VILLE ; cadastré division 1, section B n° 922L, et ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale et si besoin régularisation de remblais ;

[...]

Considérant que la demande de permis d'urbanisme a été soumise à annonce de projet pour les motifs suivants : Art. D.IV.40 les demandes impliquant un ou plusieurs écarts aux plans communaux d'aménagement adoptés avant l'entrée en vigueur du Code et devenus schémas d'orientation locaux, aux règlements adoptés avant l'entrée en vigueur du Code et devenus guides et aux permis d'urbanisation ;

Considérant que l'annonce de projet a eu lieu conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du CoDT ; que celle-ci a été réalisée du 01/02/2024 au 15/02/2024 qu'elle a donné lieu à 1 observation/réclamation ; qu'elle concerne en synthèse :

- Le projet ne tient pas compte de la pente naturelle du terrain d'origine ; le relief du terrain a été modifié par du remblayage de toute nature (métaux, plastiques, câbles, déchets de voirie) ;
- Les réclamants ne contestent pas qu'une partie de ces remblayages sont très anciens mais des photos de 2002 font état de dépôts ; la hauteur du remblayage s'est encore accentuée ;
- Insalubrité, inesthétique, ombrage occasionné par la hauteur du talus, crasses sur la propriété voisine, perte d'intimité ; dévaluation immobilière ;
- Des travaux de terrassement ont été réalisés en octobre 2023 : crainte quant aux dégâts qui pourraient être occasionnés à cause des vibrations ;
- Présence d'une ancienne mare : des drains ont été posés ;
- Justification concernant les remarques sur la propriété voisine reprises dans la demande de permis d'urbanisme ;
- Souhait que les remblais constitués de déchets inertes et pollués soient évacués ainsi que les remblais encore stockés sur le terrain à la suite du terrassement d'octobre 2023 ; les terrains pollués doivent être assainis avant l'obtention de tout permis de bâtir ;

[...]

Considérant que le projet vise la construction d'une habitation ; que le projet s'écarte du permis d'urbanisation pour le motif suivant : "Chaque habitation sera pourvue d'une fosse septique" ;

Considérant l'argumentation du demandeur reprise dans le cadre 7 de l'Annexe 4 ; que celle-ci est justifiée ;

Considérant que l'imposition de placement d'une fosse septique n'a plus lieu d'être ; qu'en effet, le demandeur doit se raccorder en direct à l'égouttage public car celui-ci rejoint la station d'épuration de FOSSES-LA-VILLE ;

Considérant que le bâtiment aura une superficie de 12,00 m X 8,6 m qu'il sera surmonté d'une toiture à deux versants ;

Considérant que sa hauteur sera de 8,07 m au faîte et de 4,47 m sous corniche ;

Considérant que le parement sera composé d'une brique de ton rouge-brun clair ; que des tuiles de ton noir mat sont prévues en toiture ;

Considérant que les châssis seront en PVC de ton gris foncé ;

Considérant que la typologie architecturale projetée tant par sa volumétrie que par les matériaux utilisés vise à intégrer le projet au cadre bâti existant ;

Considérant que le projet ne compromet pas le caractère architectural de la zone ;

Considérant que la demande vise également la régularisation de remblais vieux de 45 ans ;

Considérant que la pose d'éléments en L côté latéral gauche permet de retenir les terres actuelles et de garder une zone de dégagement de 2 m au niveau de la limite latérale gauche de la propriété ;

Considérant que l'INASEP a demandé à ce que soit placé un tuyau diam 160 en servitude de passage le long de la limite de gauche ; que cette réalisation a nécessité un terrassement important ; que la largeur de celui-ci permet de placer ultérieurement les éléments en L qui permettent de stabiliser les remblais et de mieux les aménager ;

Considérant que les éléments en L sont également rehaussés par une haie de charmes et de hêtres qui rendront le jardin "plus intime" ;

Considérant que les remarques/observations émises durant l'annonce de projet concernent principalement la modification du relief du sol ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme comprend un rapport d'essais de sol ainsi qu'un rapport d'essais de percolation ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme précédente a été refusée en date du 23/11/2023 car le projet ne tenait pas compte de la modification du relief du sol ;

Considérant les explications et l'argumentation du demandeur reprise à l'Annexe 4 ;

Considérant que le projet est compatible avec le voisinage et n'est pas de nature à augmenter les nuisances ;

Considérant que le projet est conforme à la zone ».

20. En affirmant, dans leur réclamation du 14 février 2024, qu'à leur « arrivée dans le lotissement en 1984, du remblayage était présent sur [le] terrain voisin » et qu'elles subissent les désagréments y liés « depuis 40 ans », les parties requérantes ne soutiennent pas que l'ensemble des remblais, tels qu'ils existaient le jour de l'adoption de l'acte attaqué, ont été réalisés avant le 1<sup>er</sup> mars 1998 et qu'ils

doivent, dès lors, être irréfragablement présumés conformes au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme en vertu de l'article D.VII.1<sup>er</sup>*bis* du CoDT. En effet, comme le relève l'acte attaqué, les parties requérantes ont non seulement reconnu « qu'une partie de ces remblayages soit très ancien[ne] », mais ont également souligné qu'« une autre partie l'est moins », en explicitant qu'« il y a un peu plus de 20 ans et plus précisément en date du 30 mai 2002, nos voisins proches et nous, adressions aux Autorités communales de FLV [un] courrier rappelant les prescriptions urbanistiques de notre lotissement [...] stipulant [...] que tout dépôt, de quelque nature qu'il soit, pouvant nuire à la salubrité ou à l'esthétique du lotissement est interdit (copie en annexe) » et que « les photos prises en 2002 de notre propriété vers ce terrain voisin et annexées à notre courrier font état de ces dépôts pour lesquels nous intervenions mais on peut y remarquer aussi la hauteur du remblayage qui depuis s'est encore accentué ».

Du reste, l'auteur de l'acte attaqué ne soutient pas que les remblais litigieux doivent être, en tout ou en partie, considérés comme étant irréfragablement présumés conformes au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme au regard de l'article D.VII.1<sup>er</sup>*bis* du CoDT mais constate au contraire que la demande « vise également » la régularisation de ces remblais.

En tout état de cause, les développements des écrits de procédure de la partie adverse ne permettent pas de conclure que les remblais concernés bénéficient de cette présomption de conformité.

Il n'est donc pas établi que les remblais concernés doivent être irréfragablement tenus, en tout ou en partie, comme étant conformes au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme au regard de l'article D.VII.1<sup>er</sup>*bis* du CoDT.

21. S'agissant de la motivation de l'acte attaqué, il ressort des motifs reproduits sous le point 19 que son auteur s'est limité à une description du contenu et de l'objet de la demande de permis. Une telle motivation ne fait pas apparaître qu'il a concrètement apprécié le contexte urbanistique dans lequel le projet s'inscrit, ni *a fortiori* qu'il a vérifié qu'il s'y intègre harmonieusement, notamment en ce qui concerne la propriété des parties requérantes. À défaut de toute référence à cette propriété et à ses caractéristiques concrètes – dont spécialement sa différence de hauteur par rapport au site d'implantation du projet, expressément mise en évidence dans la réclamation des parties requérantes –, les motifs de l'acte attaqué relatifs à la pose d'éléments « L » en béton, à la création d'une zone de dégagement de deux mètres à la limite latérale gauche de la parcelle concernée par le projet, ainsi qu'à la stabilisation et au « meilleur aménagement » des remblais ne peuvent pas être

appréhendés comme justifiant l'intégration de ceux-ci par rapport à la propriété des parties requérantes.

Par ailleurs, le motif de l'acte attaqué selon lequel la pose d'une « haie de charmes et de hêtres [...] [rendra] le jardin “plus intime” » ne traduit pas un examen de l'intégration des remblais par rapport à la propriété des parties requérantes, dont la situation concrète n'est pas évoquée, mais fait référence à l'intimité du jardin des bénéficiaires de permis, que ces derniers ont affirmé vouloir préserver des vues depuis la « véranda mirador du voisin ».

Ces motifs ne font pas ressortir à suffisance pourquoi l'auteur de l'acte attaqué a estimé que la demande de permis, qui porte sur une régularisation des remblais litigieux, était conforme à sa propre conception du bon aménagement des lieux, alors que ceux-ci ont été spécifiquement critiqués dans la réclamation des parties requérantes.

22. Dans cette mesure, la troisième branche du moyen unique est fondée.

#### *V. Indemnité de procédure*

23. Les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure de 770 euros. Il y a lieu de faire droit à leur demande.

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

#### **Article 1<sup>er</sup>.**

Est annulée la décision du 2 mai 2024 par laquelle le collège communal de Fosses-la-Ville octroie à D.D. et L.D. un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale et « si besoin la régularisation de remblais » sur un bien sis rue de l'abattoir, 8 à Fosses-la-Ville.

#### **Article 2.**

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée aux parties requérantes, 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 également mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 23 février 2026, par la XIII<sup>e</sup> chambre du Conseil d'État, composée de :

|                 |                                    |
|-----------------|------------------------------------|
| Lionel Renders, | conseiller d'État, président f.f., |
| Céline Morel,   | greffier.                          |

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Lionel Renders