

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 265.961 du 11 mars 2026

A. 236.968/XIII-9.727

En cause : 1. **P.M.**,
 2. **M.V.**,
 ayant tous deux élu domicile chez
 M^e Yves-Alexandre HUBERT, avocat,
 rue du Palais 14
 6000 Charleroi,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Étienne ORBAN DE XIVRY, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne,

Partie intervenante :

A.V.,
ayant élu domicile chez
M^e Renaud MOLDERS-PIERRE, avocat,
avenue du Luxembourg 48
4020 Liège.

A.236.969/XIII-9.728

En cause : 1. **H.G.**,
 2. **C.Y.**,
 3. **B.E.**,
 ayant tous deux élu domicile chez
 M^e Yves-Alexandre HUBERT, avocat,
 rue du Palais 14
 6000 Charleroi,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Étienne ORBAN DE XIVRY, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne,

Partie intervenante :

A.V.,

ayant élu domicile chez
M^e Renaud MOLDERS-PIERRE, avocat,
avenue du Luxembourg 48
4020 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 5 août 2022, P.M et M.V. demandent l'annulation de l'arrêté du 4 mai 2022 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire octroie à N.C. et A.V. un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une maison d'habitation unifamiliale avec aménagement des abords sur un bien sis drève de Cochet 30 à Villers-la-Ville (A.236.968/XIII-9.727).

Par une requête introduite le 5 août 2022, H.G., C.Y. et B.E. demandent l'annulation de l'arrêté du 4 mai 2022 précité (A.236.969/XIII-9.728).

II. Procédure

Par des requêtes introduites le 23 septembre 2022, A.V. a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante dans les deux affaires.

Cette intervention a été accueillie par des ordonnances du 10 novembre 2022.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Quentin Picquereau, 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.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par des ordonnances du 5 janvier 2026, les affaires ont été fixées à l'audience du 12 février 2026.

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

M^e Yves-Alexandre Hubert, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et M^e Étienne Orban de Xivry, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Quentin Picquereau, 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 utiles à l'examen de la cause

1. Le 30 mars 2021, N.C. et A.V. introduisent auprès de la commune de Villers-la-Ville une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale à quatre façades sur un bien situé drève de Cochet, 30 à Villers-la-Ville, cadastré 5^{ème} division, section B, n° 283r.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles, adopté le 1^{er} décembre 1981, et dans le périmètre du permis d'urbanisation du « Bois du Cochet » délivré par le collège communal le 26 octobre 1962, tel que modifié par la décision du fonctionnaire délégué du 23 mars 2009. La demande de permis porte plus précisément sur le lot n° 21.

Les demandeurs de permis précisent qu'ils sollicitent un écart par rapport aux prescriptions n^{os} 4.1, 4.2, 5.1, 5.2 et 5.4 de ce permis d'urbanisation.

2. Le 13 avril 2021, la demande de permis d'urbanisme est déclarée incomplète. Elle est complétée le 7 mai 2021.

3. Le 26 mai 2021, la demande est déclarée recevable et complète.

4. Du 4 au 18 juin 2021, une annonce de projet est organisée. Elle donne lieu à l'introduction de sept lettres de réclamation et une pétition.

5. Dans le cadre de l’instruction de la demande de permis d’urbanisme, des avis sont sollicités et émis, parmi lesquels les avis défavorables du collège communal de Villers-la-Ville du 30 juin 2021 et du fonctionnaire délégué du 3 août 2021.

6. Le 20 août 2021, le collège communal autorise les demandeurs de permis à produire des plans modificatifs.

Les plans modificatifs et le corollaire de notice d’évaluation des incidences sur l’environnement (NEIE) sont déposés le 8 septembre 2021. Les modifications portent sur l’augmentation du recul de l’implantation par rapport à la limite arrière du terrain (portée à 6,98 mètres au lieu de 5,98 mètres), la suppression de la coursive à l’étage en façade avant, la précision de l’usage de certaines pièces de l’habitation (quant à l’usage privé du bureau et du garage), le remplacement du matériau de revêtement de l’allée carrossable (dalles engazonnées à la place de pavés en béton) et la plantation de haies en limites de propriété.

7. Le 17 septembre 2021, la demande modifiée est déclarée recevable et complète.

8. Du 28 septembre au 12 octobre 2021, une annonce de projet est organisée sur la demande telle que modifiée. Elle donne lieu au dépôt de six réclamations et une pétition.

9. Le 29 octobre 2021, le collège communal émet un avis favorable conditionnel sur le projet modifié et le fonctionnaire délégué fait de même le 13 décembre 2021.

10. Le 3 janvier 2022, le collège communal refuse d’octroyer le permis d’urbanisme sollicité.

11. Le 1^{er} février 2022, N.C. et A.V. introduisent un recours administratif à l’encontre de ce refus auprès du Gouvernement wallon.

12. Le 2 mars 2022, la direction juridique, des recours et du contentieux (DJRC) du SPW transmet une première analyse du recours.

13. Le 18 mars 2022, la commission d’avis sur les recours (CAR) émet un avis favorable, à la suite de l’audition des parties lors de sa séance du 14 mars 2022.

14. Le 8 avril 2022, la DJRC envoie au ministre de l'Aménagement du territoire une proposition de décision d'octroi de permis.

15. Le 4 mai 2022, le ministre octroie le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Connexité

IV.1. Thèses des parties

La partie intervenante sollicite la jonction des affaires reprises sous les n^{os} A.236.968/XIII-9.727 et A.236.969/XIII-9.728 ou, à tout le moins, qu'elles soient appelées à la même audience.

Les parties requérantes se réfèrent à la sagesse du Conseil d'État quant à la jonction des deux affaires pour connexité.

IV.2. Examen

1. Seules sont connexes des demandes qui sont liées entre elles par un rapport si étroit qu'il y a intérêt à les instruire et les juger en même temps, afin d'éviter des solutions qui seraient susceptibles d'être inconciliables si les causes étaient jugées séparément. Lorsque deux recours sont dirigés contre le même acte et reposent sur des moyens identiques, certains cependant n'étant soulevés que dans une des requêtes, dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de les joindre.

2. En l'espèce, les deux affaires ont le même objet et les griefs soulevés dans les requêtes sont identiques. Par ailleurs, la partie intervenante dans ces deux affaires est la même et celle-ci développe une seule et même argumentation. La position défendue par la partie adverse dans ces deux affaires est également identique.

Par conséquent, il est dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice de joindre les deux affaires.

V. Troisième moyen

V.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

Les parties requérantes prennent un troisième moyen de la violation des articles 1.3, 5.1 et 6.3 du permis d'urbanisation « Bois Cochet », des articles D.IV.5 et D.IV.40 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, des principes de bonne administration en raison du défaut d'examen complet des circonstances de la cause et du devoir de minutie, ainsi que du défaut d'effet utile de la mesure particulière de publicité, de l'insuffisance et de l'erreur dans les motifs, du défaut de motivation formelle et adéquate et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Elles formulent deux griefs à l'encontre de l'acte attaqué concernant les prescriptions du permis d'urbanisation précité.

Premièrement, elles estiment que son auteur n'a pas identifié l'ensemble des écarts existants par rapport à ces prescriptions puisque, selon elles, le projet litigieux s'écarte également des prescriptions visées aux articles 1.3, 5.1 et 6.3 du permis d'urbanisation. Elles soutiennent que, faute d'identification de ces écarts, l'acte attaqué viole l'article D.IV.5 du CoDT, en ce qu'aucun écart n'a été octroyé et motivé, et l'article D.IV.40 du CoDT, en ce que ces écarts n'ont fait l'objet d'aucune mesure de publicité. Elles en infèrent l'absence d'examen complet des circonstances de la cause.

Deuxièmement, elles soutiennent que la motivation de l'octroi de certains écarts est lacunaire ou est entachée d'erreur manifeste d'appréciation en manière telle qu'elle n'est pas admissible au regard de l'article D.IV.5 du CoDT. A leur estime, l'écart par rapport à la prescription relative à la modification du relief du sol n'est pas formellement motivé et l'écart permettant l'aménagement d'une allée d'accès et d'une zone de manœuvre en zone *non aedificandi* est justifié uniquement au regard des matériaux utilisés et de l'impression visuelle mais non au regard du fait qu'il ne compromet pas les objectifs poursuivis par le permis d'urbanisation. Elles ajoutent que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation dans la motivation des écarts relatifs à l'aspect architectural et à l'implantation

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse répond, à propos des prescriptions visées aux articles 1.3 et 6.3 du permis d'urbanisation, que le projet ne s'en écarte pas dans la mesure où, selon elle, il est prévu de verduriser la zone de recul depuis l'alignement et de planter des haies en limite de propriété.

Concernant la prescription visée à l'article 5.1 du permis d'urbanisation, elle soutient que l'annonce de projet portait bien sur cette prescription, étant donné que l'avis mentionne que le projet présente une toiture plate sur le volume principal avec une hauteur à l'acrotère de 5,83 mètres. À cet égard, elle souligne que les parties requérantes ont transmis des remarques et observations sur ce point.

Par ailleurs, elle fait valoir que le moyen qui critique la motivation de l'octroi de l'écart par rapport aux prescriptions relatives à la modification du relief du sol et à l'aménagement d'une allée d'accès et d'une zone de manœuvre en zone *non aedificandi* manque en fait puisque la motivation de l'acte attaqué sur ces points est, selon elle, suffisante et adéquate.

C. Le mémoire en intervention

La partie intervenante soulève une exception d'irrecevabilité partielle du moyen en tant qu'il dénonce la violation de l'article D.IV.40 du CoDT dans la mesure où, selon elle, il ressort de la lecture des réclamations introduites par les parties requérantes que ces dernières avaient connaissance des écarts du projet litigieux par rapport aux prescriptions visées aux articles 1.3, 5.1 et 6.3 du permis d'urbanisation. Elle en conclut que le moyen qui dénonce le caractère insuffisant de l'identification de ces écarts faisant obstacle à une publicité circonstanciée du projet est irrecevable.

Sur le fond, elle relève que l'article 1.3 du permis d'urbanisation ne vise pas uniquement la plantation d'arbres mais également les taillis et, de manière plus générale, la verdurisation. Elle en déduit que la partie adverse a pu admettre que la plantation de gazon et de haies répond à cette prescription. Elle ajoute que le projet litigieux s'inscrit dans l'obligation « de laisser ou de planter » dans la mesure où il prévoit la plantation de haies et que seul l'article 6.3 du permis d'urbanisation prévoit la plantation et la verdurisation de la zone de recul. Elle en déduit que la combinaison de la réalisation d'une plage de gazon et de haies répond à l'obligation visée à cette prescription.

D. Le mémoire en réplique

Les parties requérantes répliquent que l'aménagement d'une plage de gazon homogène en zone de recul et la plantation de haies en limite de propriété ne suffisent pas pour respecter les articles 1.3 et 6.3 du permis d'urbanisation, la finalité de ces prescriptions étant de préserver le caractère boisé du site. Elles soutiennent que le fait que le terrain ne soit actuellement plus boisé est sans incidence dans la mesure où les prescriptions du permis d'urbanisation visées au moyen tendent à contribuer au reboisement de la parcelle. À cet égard, elles estiment que le projet litigieux ne poursuit pas cette finalité de verdurisation du terrain, ne faisant que maintenir la situation actuelle. Elles considèrent que la volonté du bénéficiaire du permis d'amplifier les écrans végétaux ne suffit pas à assurer le respect des prescriptions précitées dans la mesure où la localisation n'est pas identifiée dans le dossier.

Elles font valoir que la prescription visée à l'article 5.1 du permis d'urbanisation a trait à la typologie de l'immeuble et ne se limite pas à la toiture, de sorte que la mention des caractéristiques dans l'avis d'annonce de projet ne permet pas d'identifier cet écart.

Quant à la motivation de l'écart lié à l'aménagement de l'allée d'accès et de l'aire de manœuvre en zone *non aedificandi*, elles sont d'avis qu'elle est insuffisante, cet aménagement n'étant justifié qu'au regard des matériaux utilisés et de sa visibilité depuis le domaine public et les motifs n'exposant pas en quoi l'écart ne compromet pas l'objectif poursuivi par la prescription en cause, à savoir l'absence d'impact sur le cadre de vie des riverains.

Elles critiquent la justification de la motivation de l'écart relatif à la modification du relief du sol par une interprétation extensive des motifs de l'acte attaqué, en renvoyant à l'avis favorable du collège communal. A leur estime, l'utilisation de l'adjectif « ponctuelles » ne permet pas de considérer que les modifications du relief du sol sont limitées. En outre, à leur estime, la teneur de l'avis précité ne permet pas de justifier en quoi cet écart est admissible au regard des conditions de l'article D.IV.5 du CoDT.

E. Le dernier mémoire de la partie adverse

Sur la replantation projetée, la partie adverse reproduit des extraits de la NEIE complémentaire et de l'avis favorable du collège communal, relevant en outre la proposition de celui-ci portant sur la plantation de 16 arbres à haute tige et de haies. Elle relève que la décision de refus de première instance a été prise, après une visite sur les lieux, pour un motif qui n'a rien à voir avec les plantations et que, dans leur

recours administratif, les bénéficiaires de l'acte attaqué ne se sont pas opposés à la position de la commune sur ce point. Elle ajoute qu'en ce qui la concerne, elle a clairement considéré que les modifications apportées au projet ont permis à suffisance de répondre aux recommandations émises par le collège communal. Elle estime avoir examiné avec minutie cette problématique, ayant implicitement et certainement conditionné l'octroi de l'acte attaqué à la plantation de 16 arbres à haute tige et de haies, telle que préconisée par le collège communal.

F. Le dernier mémoire des parties requérantes

Les parties requérantes considèrent que la partie adverse n'a pas examiné minutieusement la question du maintien du caractère boisé de la parcelle traitée à l'article 1.3 du permis d'urbanisation. Elles sont d'avis que la NEIE complémentaire est imprécise et ne permet pas de dégager un engagement concret et précis sur ce point. Elles ajoutent que la condition de plantation proposée par le collège communal dans son avis favorable préalable n'a pas été reprise dans sa décision de refus de première instance, laquelle, selon elles, n'est pas étrangère à toute considération relative aux plantations, ayant été adoptée suite à une visite des lieux. Elles estiment que cette condition n'est pas reprise, même implicitement, dans l'acte attaqué en manière telle que le projet autorisé s'inscrit bien en écart de la prescription précitée. Elles considèrent qu'il est vain de relever que, dans leur recours administratif, les bénéficiaires de l'acte attaqué ne se sont pas opposés à la réalisation de plantations complémentaires.

V.2. Examen

A. Sur la recevabilité

1. En vertu de l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, une partie requérante présente un intérêt procédural à invoquer un moyen lorsque celui-ci dénonce une irrégularité qui, soit a été susceptible d'influencer le sens de l'acte attaqué, soit l'a privée d'une garantie, soit a eu pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte. Comme le précise la Cour constitutionnelle, et comme cela ressort des travaux préparatoires (*Doc. parl.*, Sénat, sess. 2012-2013, n° 5-2277/1, p. 11), cette disposition « consacre dans la loi l'exigence de l'intérêt au moyen, telle qu'elle découle de la jurisprudence constante de la section du contentieux administratif du Conseil d'État » et « [s]elon [laquelle] le requérant n'est en principe recevable à invoquer une irrégularité que lorsque celle-ci lèse ses intérêts » (C.C., 16 juillet 2015, n° 103/2015, B.44.2, ECLI:BE:GHCC:2015:ARR.103). Il s'ensuit que pour être recevable, un moyen doit être susceptible de donner satisfaction à la partie requérante en cas d'annulation.

Les irrégularités commises lors de l'annonce de projet ne peuvent entraîner l'annulation de l'autorisation consécutive que lorsqu'elles ont causé personnellement grief aux parties requérantes en les empêchant de faire valoir leurs observations en connaissance de cause ou en temps utile, ou lorsque celles-ci démontrent que l'autorité n'a pu se prononcer en connaissance de cause du fait de ces irrégularités. Tel n'est pas le cas lorsque les parties requérantes n'étaient pas, dans leur requête, en quoi l'irrégularité vantée, à la supposer établie, ne leur a pas permis de faire valoir leurs observations en connaissance de cause, ni n'explicitent en quoi l'auteur du permis d'urbanisme attaqué n'a ensuite pas pu se prononcer en connaissance de cause du fait de cette irrégularité.

2. En l'espèce, les prescriptions visées aux articles 1.3, 5.1 et 6.3 du permis d'urbanisation ont trait à la végétalisation et au boisement du site en général et de la zone de recul depuis l'alignement de la voirie, ainsi qu'à la typologie du bâti.

Il ressort de l'analyse des réclamations et observations transmises dans le cadre des deux annonces de projet et synthétisées dans l'acte attaqué que les parties requérantes ont fait valoir leurs observations et réclamations sur ces différents points et que l'éventuel manque de précision dans l'identification de ces écarts n'a pas empêché la partie adverse de se prononcer en toute connaissance de cause.

Partant, elles ne justifient pas d'un intérêt au moyen en ce qu'il est pris de la violation de l'article D.IV.40 du CoDT et, dans cette mesure, le moyen est irrecevable.

B. Sur le fond

3. L'article D.IV.5 du CoDT relatif aux écarts, tel qu'applicable au cas d'espèce, est rédigé comme 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 ».

Le respect de l'article D.IV.5 du CoDT précité implique tout d'abord que l'autorité identifie les écarts au permis d'urbanisation.

4. En l'espèce, le projet litigieux est situé dans le périmètre du permis d'urbanisation délivré le 26 octobre 1962, tel que modifié par le permis d'urbanisation délivré le 23 mars 2009.

Il ressort de l'article D.IV.114 du CoDT que les permis de lotir en vigueur à la date d'entrée en vigueur du CoDT sont devenus des permis d'urbanisation et ont acquis une valeur indicative.

Les prescriptions visées aux articles 1.3 et 6.3 du permis d'urbanisation sont libellées comme suit :

- « 1.3. Le maître d'ouvrage sera tenu de laisser ou de planter sur le bien suffisamment d'arbres et/ou de taillis pour lui conserver ou donner un caractère boisé s'harmonisant avec l'ensemble de Bois Cochet » ;
- « 6.3. La zone de recul depuis l'alignement sera verdurée et plantée. [...] ».

Ces prescriptions ont une portée différente. L'article 1.3 a une vocation générale et vise à s'appliquer à l'ensemble du terrain, alors que l'article 6.3 ne concerne que l'aménagement de la zone de recul depuis l'alignement.

5. La partie adverse identifie comme suit les écarts du projet litigieux par rapport aux prescriptions du permis d'urbanisation :

- « Considérant que la demande s'écarte du contenu à valeur indicative du permis d'urbanisation pour les motifs suivants :
 - modification sensible du relief du sol, ponctuellement ;
 - aménagement de l'accès carrossable dans la zone *non aedificandi*, en partie latérale droite ;
 - toiture plate sur le volume principal ;
 - hauteur à l'acrotère à 5,83 m ;
 - matériau de la toiture plate (membrane bitumeuse) ;
 - matériau des élévations en enduit de ton blanc ;
 - bardage en bois supérieur à 30% en façade latérale droite ».

Il ressort de l'examen de ce motif que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas identifié d'écart par rapport aux prescriptions visées aux articles 1.3 et 6.3 du permis d'urbanisation. De même, il ne conditionne pas l'octroi du permis à des plantations.

Le plan d'implantation général identifie la plantation de haies végétales sur les limites latérales de la parcelle d'une hauteur de 2 mètres. En outre, le reportage photographique joint à la demande de permis met en évidence que, hormis les haies présentes en limite de parcelle, le terrain n'est pas, en tant que tel, particulièrement boisé. Les parties requérantes reconnaissent d'ailleurs que la parcelle n'est plus boisée actuellement.

La NEIE précise ce qui suit à propos des plantations projetées :

« Le déboisement dans la zone de construction à l'arrière d'un spécimen de faible qualité est à prévoir. Les écrans végétaux présents sur la parcelle seront amplifiés par la replantation d'essences d'arbres telles que *Prunus Avium*, *Salix Alba* et *Sorbus Aucuparia* de manière à conserver l'harmonie paysagère du Bois Cochet. Cette replantation se déroulera dans l'année suivant la fin de la construction après le tassement différentiel des terres propices à la réalisation des aménagements extérieurs. Leur localisation précise n'est pas encore connue à ce jour. La haie en limite avant sera adaptée à l'accès pour le garage. De nouvelles haies seront implantées en limite latérale droite ainsi qu'à l'arrière et le long du terrain de tennis existant qui empiète sur la parcelle actuellement après relevé contradictoire d'un géomètre assermenté ».

L'article R.IV.26-1, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du CoDT précise que le contenu des demandes de permis qui requièrent le concours obligatoire d'un architecte est fixé par le formulaire repris en annexe 4. Ce formulaire précise que le plan d'implantation doit mentionner « l'aménagement maintenu ou projeté du solde de la parcelle concernée, en ce compris (...) la végétation existante qui comprend les arbres à haute tige, les haies à maintenir ou à abattre, ainsi que les arbres remarquables et les plantations projetées ». Il en résulte que les emplacements des arbres dont la plantation est annoncée dans la NEIE devaient figurer sur les plans joints à la demande de permis d'urbanisme, *quod non*.

6. Le projet tel qu'il figure sur les plans de la demande de permis s'écarte de la prescription visée à l'article 1.3 du permis d'urbanisation, étant donné que seule l'implantation de haies en bordure de parcelle y est mentionnée. Le dossier de demande de permis ne permet pas de vérifier si le projet litigieux permet de « donner un caractère boisé s'harmonisant avec l'ensemble du Bois Cochet » à la parcelle.

La motivation formelle de l'acte attaqué, qui n'aborde pas la question des plantations d'arbres sur le terrain, ne permet pas de vérifier, d'une part, que son adoption a été précédée d'un examen des circonstances du cas d'espèce et, d'autre part, si le projet litigieux s'écarte de la prescription visée à l'article 1.3 du permis d'urbanisation.

Dans la mesure où l'autorité doit procéder à une recherche minutieuse des faits, recueillir les renseignements nécessaires à la prise de décision et tenir compte de tous les éléments du dossier pour prendre sa décision en pleine connaissance de cause et après avoir raisonnablement apprécié tous les éléments utiles à la résolution du cas d'espèce, la partie adverse a méconnu son obligation de minutie en s'abstenant de solliciter des informations complémentaires quant aux plantations projetées par le demandeur ou de demander la production de plans modificatifs en vue de s'assurer

que la mise en œuvre du projet litigieux permettra de donner un caractère boisé à la parcelle.

Il en va d'autant plus ainsi que la restauration du caractère boisé de la parcelle a été évoquée tout au long de l'instruction administrative de la demande de permis, que ce soit par le souci d'une amplification des écrans végétaux émis par la demanderesse de permis dès l'introduction de la demande, par la perte du caractère boisé de la parcelle invoquée dans les réclamations des requérants ou encore par la condition de restauration de ce caractère boisé au moyen de la replantation de 16 arbres à haute tige recommandée par le collège communal et le fonctionnaire délégué dans leurs avis préalables favorables émis en première instance.

Il résulte de ce qui précède que l'auteur de l'acte attaqué ne disposait pas de toutes les informations utiles et nécessaires pour se prononcer sur la demande de permis d'urbanisme, en particulier quant au respect par le projet litigieux de la prescription visée à l'article 1.3 du permis d'urbanisation, et, partant, n'a pas statué en toute connaissance de cause.

Le troisième moyen est fondé dans la mesure qui précède, ce qui suffit à entraîner l'annulation de l'acte attaqué. Partant, il n'y a pas lieu d'examiner les autres moyens.

VI. Indemnité de procédure

Les parties requérantes sollicitent chacune une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à leurs demandes.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

Les affaires portant les n^{os} A.236.968/XIII-9.727 et A.236.969/XIII-9.728 sont jointes.

Article 2.

Est annulé l'arrêté du 4 mai 2022 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire octroie à N.C. et A.V. un permis d'urbanisme ayant pour objet la

construction d'une maison d'habitation unifamiliale avec aménagement des abords sur un bien sis drève de Cochet 30 à Villers-la-Ville.

Article 3.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée aux parties requérantes, à la charge de la partie adverse (affaire A.236.968/XIII-9.727).

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée aux parties requérantes, à la charge de la partie adverse (affaire A.236.969/XIII-9.728).

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 44 euros, est mise à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 1.300 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 1.000 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 300 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 11 mars 2026, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Colette Debroux,
Laure Demez,
Anne-Stéphanie Renson
Simon Pochet,

président de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'Etat,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Simon Pochet

Colette Debroux