

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII<sup>e</sup> CHAMBRE

A R R Ê T

n° 265.963 du 11 mars 2026

A. 236.282/XIII-9639

En cause :

1. **S.V.**,

2. **J.M.**,

ayant tous deux élu domicile chez  
M<sup>e</sup> Emilie DUMORTIER, avocat,  
chemin du Stocquoy 1  
1300 Wavre,

contre :

**la Région wallonne**,  
représentée par son Gouvernement,  
ayant élu domicile chez  
M<sup>e</sup> Bénédicte HENDRICKX, avocat,  
rue de l'Aurore 52  
1000 Bruxelles,

Partie intervenante :

**l'association sans but lucratif CLOS  
DU VIEUX CHÊNE**,  
ayant élu domicile  
Ferme du Mont 2A  
1325 Chaumont-Gistoux.

---

*I. Objet de la requête*

Par une requête introduite le 2 mai 2022, les parties requérantes demandent, d'une part, l'annulation de l'arrêté du 22 mars 2022 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire octroie à l'association sans but lucratif (ASBL) Clos du vieux chêne un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction de deux habitations sur un bien sis rue Ferme du Mont à Chaumont-Gistoux, cadastré 1<sup>ère</sup> division, section B, n° 297F, et, d'autre part, la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de cette décision.

## *II. Procédure*

Par une requête introduite le 9 mai 2022, l'ASBL Clos du vieux chêne a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

L'arrêt n° 253.758 du 16 mai 2022 a accueilli la requête en intervention introduite par l'ASBL Clos du vieux chêne, rejeté la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservé les dépens (ECLI:BE:RVSCE:2022:ARR.253.758). Il a été notifié aux parties.

Une demande de poursuite de la procédure a été introduite le 13 juin 2022 par les parties requérantes.

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

M<sup>me</sup> Ambre Vassart, 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 requérantes ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 5 janvier 2026, l'affaire a été fixée à l'audience du 12 février 2026.

M<sup>me</sup> Laure Demez, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M<sup>e</sup> Emilie Dumortier, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, et M<sup>e</sup> Bénédicte Hendrickx, avocat, comparaisant pour la partie adverse, ont été entendues en leurs observations.

M<sup>me</sup> Ambre Vassart, auditeur, 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. Faits*

Les faits utiles à l'examen de la cause sont exposés dans l'arrêt n° 253.758 du 16 mai 2022. Il convient de s'y référer.

### *IV. Premier moyen*

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

##### *A. La requête en annulation*

Les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles D.III.6 et R.VIII.6-1 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 et des principes de bonne administration et de motivation matérielle des actes administratifs.

Dans la première branche, ils reprochent à l'annonce de projet d'avoir été affichée sur un sentier non carrossable à l'arrière de la rue Ferme du Mont sans vue directe pour les riverains alors que, comme les photos figurant dans la requête le montrent, l'affichage de la décision d'octroi a été réalisé à un endroit plus visible, à l'entrée de ce sentier. Ils reprochent également à l'affichage de l'annonce de projet d'être matérialisé en deux pages A3 plutôt qu'en une page A2 comme le requiert l'article R.VIII.6-1 du CoDT de telle sorte que sa visibilité était réduite. Ils précisent avoir informé en temps utile le collège communal et la partie adverse de cet état de fait.

Dans la seconde branche, ils considèrent que l'envoi de leurs courriers des 30 août 2021 et 5 janvier 2022 dénonçant les lacunes de l'affichage de l'annonce de projet, dont la clôture a eu lieu le 7 juillet 2021, aurait dû mener à un nouvel affichage dans la mesure où la décision n'a été prise que le 22 mars 2022. A leur estime, vu ce délai, la motivation de l'acte attaqué devait répondre expressément à leurs courriers et ne pas se contenter d'y faire une simple référence.

##### *B. Le mémoire en réplique*

Ils maintiennent que, malgré l'envoi de leurs courriers, les vices dénoncés les ont empêchés de faire valoir leurs observations sur le projet. Ils estiment que le dénivelé du terrain doit être pris en compte dans l'examen de la visibilité de l'affichage de l'annonce de projet et que l'irrégularité est d'autant plus importante que la partie adverse en avait été informée longtemps avant de prendre sa décision.

### *C. Le dernier mémoire*

Ils rappellent que les photographies produites de l’affichage de l’annonce de projet sont postérieures à la clôture de celle-ci et qu’ils n’ont eu connaissance de l’existence de l’affiche ainsi que constaté son irrégularité manifeste, concernant tant sa forme que son emplacement, qu’*a posteriori*. Ils en déduisent avoir été privés de leur faculté d’exercer, en temps utile, leur droit de réclamation.

Ils soulignent une incohérence dans la conduite du bénéficiaire du permis, cet affichage « le long d’un sentier piétonnier en contrebas, à un endroit reculé, peu visible, non carrossable et peu emprunté par les riverains » étant très différent de celui de l’avis de délivrance de l’acte attaqué placé à un endroit plus visible et exposé de la voirie. Selon eux, cette différence d’affichage atteste une volonté de « dissimuler » l’existence de l’annonce de projet au voisinage, « une intention de neutraliser la portée effective de la procédure participative » et « porte atteinte au droit à l’information urbanistique et à la transparence que garantit l’annonce de projet ».

Ils en infèrent justifier à suffisance d’un intérêt au moyen.

Ils ajoutent que leurs réclamations tardives portent uniquement sur l’irrégularité de cet affichage et ont été faites à un moment où il était encore possible de régulariser la situation en procédant à une nouvelle annonce de projet. Ils reprochent aux autorités de ne pas avoir eu égard à leurs courriers d’avertissement et à l’acte attaqué de ne pas motiver la raison pour laquelle il n’a pas été procédé à une nouvelle annonce de projet.

### *IV.2. Examen des deux branches réunies*

1. L’article 14, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, des lois sur le Conseil d’État, coordonnées le 12 janvier 1973, dispose que « les irrégularités visées à l’alinéa 1<sup>er</sup> ne donnent lieu à une annulation que si elles ont été susceptibles d’exercer, en l’espèce, une influence sur le sens de la décision prise, ont privé les intéressés d’une garantie ou ont pour effet d’affecter la compétence de l’auteur de l’acte ».

S’il est de principe qu’un voisin a intérêt à critiquer le non-respect des dispositions en matière d’enquête publique, il convient néanmoins d’examiner si cette carence l’a effectivement privé d’une garantie. De même, si les modalités de l’annonce de projet constituent des formes substantielles, il reste que celui qui critique une décision faisant suite à cette annonce n’a intérêt à invoquer son irrégularité que si le vice qu’il dénonce l’a empêché d’exercer son droit de réclamation en connaissance

de cause ou en temps utile, ou qu'il démontre que l'autorité n'a pu se prononcer en connaissance de cause du fait de cette irrégularité.

2. En l'espèce, il ressort de la photographie de l'affiche produite à l'appui de la requête et des courriers des 30 août 2021 et 5 janvier 2022 adressés au collège communal de Chaumont-Gistoux et à la partie adverse que les requérants ont pris connaissance de l'avis d'annonce de projet affiché à proximité de leur domicile, ce qui leur a donné la possibilité de faire valoir leurs observations.

La circonstance qu'ils n'ont eu connaissance de l'affichage qu'*a posteriori*, alors que l'annonce de projet était terminée, n'enlève rien au fait qu'ils ont été en mesure de faire valoir leur réclamation auprès de la commune, eût-elle été tardive, la tardiveté pouvant être justifiée par les circonstances invoquées.

Dans leur réclamation tardive, les requérants n'ont toutefois fait valoir qu'une seule observation portant sur l'irrégularité de l'affichage et la motivation de l'acte attaqué démontre que la partie adverse en a tenu compte. Il y est répondu en précisant que l'annonce de projet était facultative et a été organisée sur la base de l'article D.VIII.13 du CoDT. En outre, l'auteur de l'acte attaqué a pu raisonnablement considérer qu'elle n'était pas pertinente en l'absence d'atteinte au prescrit légal. Pour rappel, lorsqu'au cours de l'annonce du projet, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations. En revanche, l'autorité peut ne pas répondre aux observations qu'elle considère inexacts ou non pertinentes.

Il résulte de ce qui précède que les requérants n'ont pas été privés d'une garantie.

Au demeurant, ils ne démontrent pas que l'affichage, tel qu'il a été réalisé, a empêché l'autorité de statuer en connaissance de cause.

Partant, le moyen, en ses deux branches, est irrecevable pour défaut d'intérêt.

## *V. Deuxième moyen*

### *V.1. Thèse des parties requérantes*

#### *A. La requête en annulation*

Les requérants prennent un deuxième moyen de la violation de l'article D.IV.2, § 1<sup>er</sup>, du CoDT et du principe général de bonne administration.

Ils exposent que la demande porte sur un terrain qui a fait l'objet de plusieurs divisions successives. Ils précisent que, dans le courant de l'année 2018, deux lots ont été créés sur un terrain de 40 ares (parcelle alors cadastrée 297D) à l'initiative de la bénéficiaire du permis attaqué. Ils ajoutent que ces lots font actuellement 27 et 13 ares pour les parcelles cadastrées 297F et 297E. Ils précisent que la parcelle 297E a été urbanisée dans le cadre d'un permis octroyé le 5 mai 2021 et que celle 297F est divisée en deux lots par l'effet de l'acte attaqué.

Ils constatent que trois lots ont ainsi été créés et en infèrent qu'un permis d'urbanisation était nécessaire.

#### *B. Le mémoire en réplique*

Ils maintiennent que l'acte attaqué a pour effet de diviser la parcelle 297F en deux lots clairement délimités et distingués sur les plans. Ils en infèrent que l'autorisation de construire devait être refusée.

#### *C. Le dernier mémoire*

Ils contestent vouloir faire un procès d'intention au bénéficiaire du permis dès lors que, selon eux, des indices concrets, objectifs et non équivoques, démontrent que la division de la parcelle 297F en 2 lots distincts (lots H1 et H2) est déjà intégrée dans le projet. Après avoir rappelé que l'article D.IV.29 du CoDT impose, même dans l'hypothèse d'un permis de constructions groupées, que les plans précisent la délimitation des lots projetés à diviser, ils relèvent que cela ressort en l'espèce du plan d'implantation annexé au dossier de demande qui délimite clairement les deux lots H1 et H2, ce qui préfigure une division parcellaire et induit une application de l'article D.IV.2 du CoDT, même en l'absence actuelle d'un acte translatif.

Ils soutiennent qu'écarter cette réalité urbanistique au motif qu'une cession juridique n'est pas intervenue constitue une lecture excessivement formaliste et déconnectée de la finalité préventive du régime du permis d'urbanisation, privant

l'article D.IV.2 du CoDT de son efficacité en tolérant une forme de « saucissonnage » procédural, qu'ils qualifient de « stratégie de morcellement successif et maîtrisé mise en œuvre par le bénéficiaire du permis afin de contourner les obligations légales liées à l'introduction d'un permis d'urbanisation ».

## *V.2. Examen*

1. En ce qu'il invoque le principe général de bonne administration sans évoquer, en son sein, quel principe est violé, le moyen est irrecevable.

2. L'article D.IV.2, § 1<sup>er</sup>, du CoDT, alors applicable, dispose comme il suit :

« Est soumise à permis d'urbanisation préalable, écrit et exprès de l'autorité compétente, l'urbanisation d'un bien, en ce compris la promotion ou la publicité y afférente.

L'urbanisation d'un bien consiste à mettre en œuvre une conception urbanistique portant sur un projet d'ensemble relatif à un bien à diviser en au moins trois lots non bâtis destinés à l'habitation. Le projet d'ensemble vise principalement la construction de bâtiments destinés, en tout ou en partie, à l'habitation ou le placement d'une installation fixe ou mobile pouvant être utilisée, en tout ou en partie, à l'habitation ainsi que, le cas échéant, la construction ou l'aménagement d'espaces publics ou collectifs, d'infrastructures techniques ou de bâtiments abritant des fonctions complémentaires à l'habitat.

La division visée est celle qui est réalisée par tout acte déclaratif, translatif ou constitutif d'un droit réel, à l'exclusion de l'hypothèque ou de l'antichrèse.

Le projet d'ensemble répond à l'affectation visée à l'alinéa 2 lorsque plus de la moitié des bâtiments créés sont destinés en tout ou partie à l'habitation ».

Il en ressort que trois conditions cumulatives doivent être remplies pour considérer qu'un projet entre dans les prévisions de l'article précité, à savoir la division d'un bien en au moins trois lots, le fait que ces trois lots soient non bâtis et qu'ils soient destinés à l'habitation. Les deux premiers critères sont d'ordre matériel, le dernier tient à la finalité de l'opération. En outre, cette division doit résulter d'un acte juridique déclaratif, translatif ou constitutif d'un droit réel.

L'article D.IV.3 du CoDT exclut une série d'actes juridiques du champ d'application du permis d'urbanisation défini par l'article D.IV.2 de ce code, outre les actes d'hypothèque et d'antichrèse qui sont exclus par l'article D.IV.2, § 1<sup>er</sup>, alinéa 3. Il exclut, sous certaines conditions, le permis d'urbanisme de constructions groupées. Cette exception s'applique notamment lorsque les lots ne sont pas encore cédés ou que les constructions ne sont pas encore achevées.

L'article D.IV.1, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, du CoDT définit le permis d'urbanisme de constructions groupées comme étant « un permis d'urbanisme qui a pour objet plusieurs constructions, mitoyennes ou non, destinées en tout ou en partie à l'habitation ou à une fonction accessoire du logement, qui forment un ensemble et qui peuvent faire l'objet d'une seule et même demande ».

3. En l'espèce, la parcelle, anciennement cadastrée 297D de 40 ares, détenue par la bénéficiaire du permis attaqué a, aux dires des parties, été divisée en deux parcelles autour de l'année 2018, à savoir, d'une part, la parcelle 297E – depuis lors, vendue non bâtie à un tiers bénéficiaire d'un permis daté du 5 mai 2021 – et, d'autre part, la parcelle 297F. Cette première division n'entre pas dans les prévisions de l'article D.IV.2 du CoDT.

L'acte attaqué autorise la construction de deux habitations mitoyennes sur la parcelle 297F.

Les requérants n'établissent pas qu'une division de cette parcelle en trois nouveaux lots interviendra avant la mise en œuvre concrète du permis attaqué et la construction des biens qu'il autorise, de sorte que l'acte attaqué s'identifie à un permis d'urbanisme de constructions groupées.

Le fait que le plan d'implantation en situation projetée, annexé au dossier de demande, délimite deux lots distincts ne change pas cette conclusion, s'agissant d'une application de l'article D.IV.29 du CoDT qui impose cette indication planologique lorsque la demande porte sur la construction groupée d'habitations à diviser ultérieurement en lots sans que le permis d'urbanisation soit requis au préalable.

Le deuxième moyen n'est pas fondé.

## *VI. Troisième moyen*

### *VI.1. Thèse des parties requérantes*

#### *A. La requête en annulation*

Les requérants prennent un troisième moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'article 3.125 du Code civil, de l'obligation de motivation

matérielle, du principe du bon aménagement des lieux et du principe général de minutie, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

Ils considèrent que la partie adverse n'a pas procédé à un examen de toutes les servitudes conventionnelles existantes utilisées par le projet. Ils estiment qu'un tel examen aurait mené la partie adverse à conclure à une aggravation de la servitude et à une mauvaise urbanisation des lieux subséquente.

Ils estiment que, le passage étant initialement destiné à la parcelle 297D avant sa division, il est exclusivement destiné aux visiteurs et fournisseurs du propriétaire du fonds dominant, ce qui limite fortement son usage.

### *B. Le mémoire en réplique*

Ils critiquent la motivation de l'acte attaqué en ce qu'elle ne prend pas en compte le passage de la servitude sur leur parcelle 297C. Ils estiment qu'ils subiront dans les faits une perte de jouissance de leur bien en termes d'accessibilité à leur habitation et que rien n'indique qu'aucun litige civil ne va surgir à ce sujet. Ils reproduisent des photographies issues de la construction de l'habitation sur la parcelle voisine 297E, dont ils déduisent une perte de jouissance inévitable.

### *C. Le dernier mémoire*

Ils relèvent avoir attiré l'attention de la commune sur l'existence et l'étendue de la servitude de passage grevant leur bien et soutiennent que l'analyse de cette servitude est essentielle dans la mesure où elle conditionne l'accès même à la parcelle faisant l'objet du permis attaqué. Ils estiment que le changement d'intensité de l'usage de cette servitude, résultant de l'accès quotidien aux deux habitations projetées, suffit à caractériser une aggravation en droit civil, même s'il n'induit pas de changement physique (dimensionnement) ou juridique (finalité) de la servitude.

Ils reprochent à l'autorité de ne pas avoir procédé à une évaluation sérieuse et complète de la situation juridique et factuelle, à défaut d'analyse réelle de la portée de la servitude sur la mise en œuvre du projet autorisé, en manière telle qu'elle n'a pas pu statuer en pleine connaissance de cause. A leur estime, il ne ressort pas de la motivation de l'acte attaqué que son auteur a examiné si le projet était compatible avec le bon aménagement des lieux, sous l'angle de la sécurité, de la fluidité des circulations et de la tranquillité du voisinage. Ils soutiennent qu'en l'absence de toute motivation circonstanciée sur ces aspects essentiels, la motivation est insuffisante.

## *VI.2. Examen*

1. Les permis d'urbanisme sont, en principe, délivrés sous réserve des droits civils des tiers. Une contestation portant sur des droits civils relève de la compétence exclusive des tribunaux de l'ordre judiciaire en vertu de l'article 144 de la Constitution et il n'appartient pas au Conseil d'État d'en connaître.

Par ailleurs, les règles de droit civil ne constituent pas des règles de police d'aménagement du territoire au regard desquelles la légalité d'une demande de permis doit être examinée. Il est toutefois possible que la méconnaissance d'une règle de droit civil par un projet, indépendamment de sa conséquence en droit civil, soit la cause d'une mauvaise urbanisation. Dans ce cas, le litige de droit civil doit être pris en compte par l'administration saisie d'une demande d'autorisation quand il est connu de celle-ci au moment où elle statue et qu'elle peut estimer que son enjeu est de nature à entraver la mise en œuvre d'un projet conforme au bon aménagement des lieux. Cette appréciation relève cependant de l'opportunité de l'action administrative qui échappe en principe au contrôle juridictionnel. Toutefois, sur demande d'un requérant, le Conseil d'État doit vérifier que l'exercice du pouvoir discrétionnaire n'est pas entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

Le fait qu'un permis d'urbanisme soit délivré sous réserve des droits civils des tiers ne dispense pas l'autorité qui l'octroie d'effectuer un examen au moins sommaire de la conformité du projet aux normes de droit civil, dans le cadre de son appréciation de bon aménagement des lieux. Il y va, en effet, de la protection élémentaire des droits des administrés sur leur territoire.

2. En l'espèce, les requérants sont propriétaires de la parcelle 297C. La parcelle 297E est occupée par une maison unifamiliale et la parcelle faisant l'objet de la demande est la parcelle 297F. Initialement, les parcelles 297E et 297F constituaient la parcelle 297D. Une servitude de passage longeant les parcelles 297C et 297E permet d'accéder à la parcelle 297F.

L'acte attaqué reproduit l'avis du collège communal du 29 août 2021, qui relève ce qui suit :

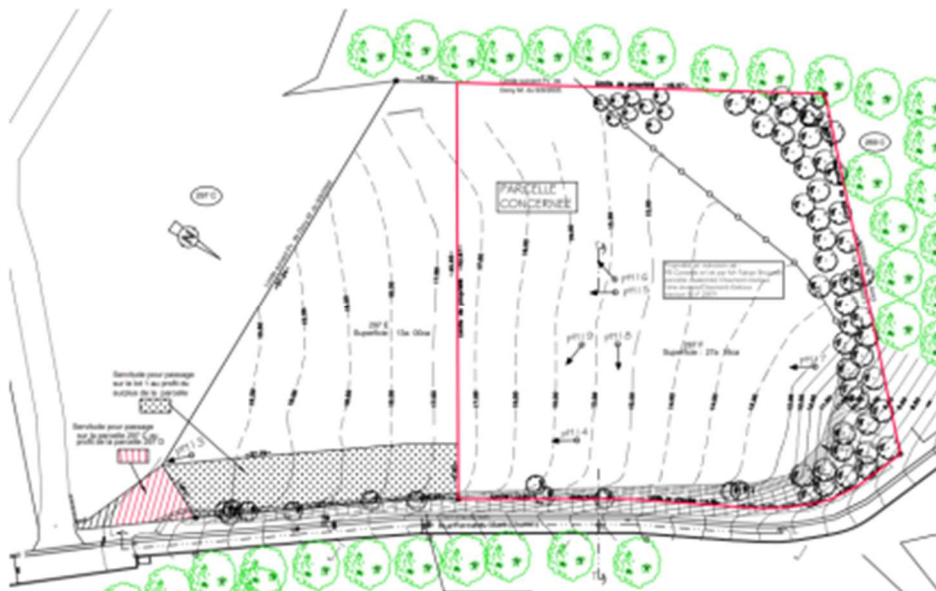
« Considérant l'existence de servitudes de passage sur les parcelles 297C et 297E au profit de la parcelle 297F et d'un passage sur la partie 1 au profit de la partie 2 ».

L'acte attaqué évoque également ce qui suit, au sujet de la servitude précitée :

« Considérant que la localisation du projet se situe le long d'un chemin ; que la parcelle est desservie par une servitude de passage longeant la parcelle voisine (n°

297E) ; que la parcelle se situe à 550 m d'un arrêt de bus ; que la localisation du projet permet d'atteindre plusieurs activités polarisatrices (commerce, écoles, administration) via les modes actifs de déplacement tels que le vélo ; que la localisation de la parcelle visée est favorable à la construction de deux habitations unifamiliales ».

Les plans déposés à l'appui de la demande de permis figurent comme suit la servitude :



La parcelle hachurée en rouge est intitulée « servitude de passage sur la parcelle 297C au profit de la parcelle 297D ». La parcelle étoilée immédiatement contiguë est légendée « servitude pour passage sur le lot 1 au profit du surplus de la parcelle ».

3. Il ressort des éléments précités que l'acte attaqué reconnaît expressément l'existence de la servitude de passage longeant la parcelle 297E et, partant, son auteur n'a pas pu l'ignorer dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation.

La situation des lieux, dont notamment l'accessibilité de la parcelle concernée par le projet litigieux, ayant été suffisamment prise en compte par la partie adverse, elle n'a pas commis une erreur dans son appréciation du bon aménagement des lieux en omettant de mentionner dans sa motivation que la servitude traverse en partie la parcelle des requérants.

Les requérants ne démontrent pas qu'un litige d'ordre civil existe en ce qui concerne l'existence, le dimensionnement ou l'usage de la servitude sur leur fonds. Ils n'ont d'ailleurs pas introduit de réclamation à ce sujet. De même, ils n'établissent pas qu'ils ont porté à la connaissance de l'autorité leurs observations portant sur

l'interprétation à donner à l'acte notarié du 2 février 2006 dont ils déduisent que la servitude n'est pas établie au profit de la parcelle 297D après sa division mais n'existe qu'au profit de la parcelle 297E. L'issue à donner à cette lecture étant hypothétique, en l'absence d'une violation manifeste d'un droit civil ou en l'absence d'une contestation portée à sa connaissance, il n'était pas attendu de la partie adverse de procéder à un examen supplémentaire et de davantage motiver l'acte attaqué sur ce point.

4. Rien n'indique que la construction de deux maisons d'habitation à l'endroit considéré est incompatible avec cette servitude de passage, la parcelle ayant vocation à être construite vu son affectation en zone d'habitat au plan de secteur, voire va l'aggraver, son dimensionnement et sa finalité n'étant pas modifiés par le projet. Au demeurant, comme l'a rappelé le Conseil d'État dans son arrêt n° 253.758 du 16 mai 2022, « la surface de [la] parcelle [des requérants] concernée par cette servitude est extrêmement réduite (quelques m<sup>2</sup> seulement) et n'est pas un endroit de stationnement ».

Il résulte de ce qui précède que la motivation de l'acte attaqué est suffisante et que l'erreur manifeste d'appréciation n'est pas démontrée.

Le troisième moyen n'est pas fondé.

## *VII. Quatrième moyen*

### *VII.1. Thèse des parties requérantes*

#### *A. La requête en annulation*

Les requérants prennent un quatrième moyen de la violation des articles D.IV.4, 9°, D.IV.26, R.IV.4-3 et R.IV.26-1 du CoDT, des articles D.62 et suivants du livre I<sup>er</sup> du Code de l'environnement, 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 et en particulier du devoir de minutie, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

Dans la première branche, ils soutiennent qu'il ressort de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement (NEIE) que plusieurs déblais sont projetés (un déblai de 85 centimètres sur une longueur de  $\pm$  6 mètres au niveau du carport de la première habitation, un déblai de 90 centimètres au niveau du carport de la seconde habitation et un autre de 110 centimètres au niveau de sa terrasse arrière). Ces éléments impliquaient, selon eux, le dépôt de l'annexe 6 conformément à l'article

R.IV.26-1, §1<sup>er</sup>, alinéa 3, du CoDT. Ils en déduisent que l'importance de l'excavation envisagée n'a pas pu être évaluée correctement par la partie adverse.

Dans la seconde branche, ils exposent que les arbres existants le long de la servitude et le chêne remarquable n'ont pas été pris en considération par la partie adverse dans l'examen du projet dès lors qu'ils ne figuraient pas sur les plans de la demande. De même, ils relèvent que l'acte attaqué ne mentionne pas l'existence d'une construction sur la parcelle 297E. Ils en déduisent que son auteur n'a pas statué en connaissance de cause.

### *B. Le mémoire en réplique*

Ils soutiennent que les mentions de la NEIE ne donnent que des valeurs approximatives concernant les déblais alors que les excavations projetées semblent être importantes.

Ils rappellent que la construction sur la parcelle 297E, si elle n'existait pas encore au moment de la demande de permis, existait néanmoins au moment de l'octroi de celui-ci.

S'agissant du chêne litigieux, ils notent que le département de la nature et des forêts (DNF) a confirmé son caractère remarquable et considèrent que, même si l'arbre se situe sur la parcelle 297E et non sur celle visée par le projet, le simple passage de véhicules sous la couronne d'un tel arbre, qui s'impose pour accéder à la parcelle 297F, porte potentiellement atteinte à son système racinaire.

Ils estiment enfin que l'aménagement d'un chemin d'accès au sein de la zone de servitude de passage n'a pas été autorisé ni par le permis portant sur la parcelle 297E ni par l'acte attaqué, alors que cet aménagement doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme conformément à l'article D.IV.4, 1° et 12°, du CoDT. Ils relèvent que le DNF a confirmé la nécessité d'un tel permis.

Ils en infèrent que l'acte attaqué, qui fait abstraction de ces éléments et autorise un projet portant atteinte à un arbre remarquable, est illégal.

### *C. Le dernier mémoire*

Ils relèvent que le formulaire annexe 6 apporte des précisions complémentaires essentielles pour ce type d'actes et travaux, en particulier lorsqu'il est question de modifications sensibles du relief du sol, telles que définies à l'article D.IV.4, 9°, du CoDT, et en infèrent que son absence constitue une irrégularité

substantielle, l'autorité ayant été privée d'informations importantes concernant les travaux de terrassement envisagés.

## *VII.2. Examen*

### *VII.2.1. Première branche*

1. L'article R.IV.26-1, § 1<sup>er</sup>, alinéas 1<sup>er</sup>, 3 et 7, du CoDT, alors applicable, est libellé comme suit :

« La demande de permis d'urbanisme est introduite en utilisant le formulaire repris en annexe 4 qui en fixe le contenu pour les projets qui requièrent le concours obligatoire d'un architecte.

[...]

Lorsque la demande de permis d'urbanisme porte exclusivement sur la modification sensible du relief du sol au sens de l'article D.IV.4, 9°, du Code ou sur l'utilisation d'un terrain pour le dépôt d'un ou plusieurs véhicules usagés, de mitrailles, de matériaux ou de déchets ou pour le placement d'une ou plusieurs installations mobiles au sens de l'article D.IV.4, 15°, du Code ou sur des actes et travaux d'aménagement au sol aux abords d'une construction autorisée, elle est introduite en utilisant le formulaire repris en annexe 6 qui en fixe le contenu.

[...]

Lorsque la demande de permis couvre des objets distincts qui nécessitent des formulaires différents, ceux-ci sont annexés au dossier et forment une seule demande de permis ».

2. En l'espèce, l'objet de la demande de permis porte uniquement sur la construction de deux habitations, les modifications du relief du sol étant accessoires à cette construction, laquelle relève de l'annexe 4.

Compte tenu de la disposition précitée, l'annexe 6 n'était pas requise dès lors que la demande de permis ne portait pas exclusivement sur la modification du relief du sol et n'entraînait pas dans les prévisions du dernier alinéa de la disposition précitée, à savoir une demande qui couvre des objets distincts qui nécessitent des formulaires différents.

3. Au demeurant, les éventuelles 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 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, notamment par des réclamations déposées lors d'une phase de participation du public. Il revient à celui qui dénonce les lacunes ou erreurs du dossier de demande de rendre raisonnablement plausible que celles-ci ont empêché l'administration d'apprécier correctement la demande.

En l'espèce, la NEIE évoque expressément les superficies des carports des deux habitations (36 m<sup>2</sup>), la taille en centimètre des déblais occasionnés (85 et 110 cm au niveau du carport de la première habitation et de la terrasse de la seconde) et des remblais occasionnés (90 cm au niveau du carport de la seconde habitation et 30 cm au niveau de la terrasse de la première habitation), ainsi que, dans sa description du site, l'état du relief du sol, des pentes et des niveaux. Ces éléments figurent également dans les plans joints à la demande.

4. L'acte attaqué est motivé comme suit à cet égard :

« Considérant que les volumes des habitations et les matériaux utilisés sont en lien avec le contexte bâti avoisinant ; que le projet s'implante sur une parcelle présentant une déclivité certaine et que des modifications importantes du relief du sol sont envisagées ; que néanmoins, il y a lieu de souligner que l'implantation des deux habitations a été réfléchie ; que le niveau garage et rez-de-chaussée de chaque habitation a été adapté en fonction du relief ; que la présence d'un talus à l'avant de la parcelle engendre ces modifications importantes du relief mais que le projet s'adapte tout de même au relief imposé ; que ces modifications du relief sont nécessaires pour le bon aménagement des lieux ».

La motivation précitée évoque expressément la prise en compte de « modifications importantes du relief du sol » pour considérer que l'implantation est néanmoins réfléchie et que le projet s'adapte tout de même au relief imposé compte tenu de la configuration des lieux.

5. Il n'est pas démontré que la lacune dénoncée a eu une incidence sur la parfaite information de la partie adverse et l'a induite en erreur.

La première branche du moyen n'est pas fondée.

#### *VII.2.2. Seconde branche*

6. S'agissant du grief pris de l'absence de mention de l'habitation présente sur la parcelle 297E, il n'est pas contesté par les parties que cette parcelle n'était pas encore urbanisée au moment de l'élaboration des plans annexés à la demande de permis et de l'introduction de celle-ci. Le demandeur de permis n'étant pas tenu de mettre à jour sa demande en cours de procédure au sujet des éléments factuels indépendants de son fait et du projet, ce grief n'est pas fondé.

7. S'agissant du grief pris de l'absence de mention des arbres situés le long de la servitude de passage, leur présence ressort clairement des plans annexés à la demande de permis et, plus particulièrement, du plan n° 5 de telle sorte que le grief manque en fait.

8. S'agissant du grief pris de l'absence de mention d'un arbre remarquable, il ressort des éléments du dossier que celui-ci ne se situe pas sur la parcelle concernée par le permis, mais sur la parcelle voisine. L'arrêt n° 253.758 du 16 mai 2022 précité expose ce qui suit sur ce point :

« Sur le troisième type d'inconvénients, il importe de rappeler que le chêne centenaire se situe non pas sur la parcelle 297F qui a vocation à accueillir les deux constructions litigieuses mais bien en bordure de la parcelle 297E, à proximité du passage destiné à assurer la servitude.

Interrogées explicitement à cet égard au cours de l'audience, la partie adverse estime que les travaux liés à la réalisation du chemin d'accès sur la parcelle 297E sont autorisés par l'acte attaqué, tandis que la partie intervenante défend la thèse inverse.

La demande de permis renseigne, quant à elle, que le seul bien concerné est la parcelle 297F. Si l'existence de la servitude de passage sur les parcelles voisines est effectivement indiquée, le demandeur de permis ne mentionne l'exécution d'aucun travaux en lien avec la réalisation de ce passage.

Une autre interprétation ne s'impose pas à la lecture des plans joints à la demande de permis : s'il est vrai que le plan, en situation projetée, fait apparaître un passage sur la parcelle 297E en direction de la parcelle 297F avec la mention "accès carrossable, pavés drainants", cette partie figure en dehors du cadre rouge matérialisant les limites de propriété reprenant les travaux concernés par la demande de permis. D'ailleurs, les plans détaillés ne reprennent que les actes et travaux qui concernent la parcelle 297F et non ceux qui seraient relatifs à la parcelle voisine.

Il y a donc lieu de conclure que les éventuels actes et travaux liés à l'aménagement de la servitude de passage sur le fonds 297E sont étrangers aux actes et travaux autorisés par l'acte attaqué. En d'autres termes, le permis d'urbanisme contesté n'autorise pas la réalisation d'actes ou travaux sur la parcelle 297E et encore moins une atteinte au système racinaire ou l'élagage du chêne centenaire implanté en bordure de celle-ci ».

Il n'y a pas lieu de se départir de ces constats selon lesquels le dispositif du permis ne vise pas la servitude de passage en tant que telle.

Quant à la question du possible impact sur l'arbre litigieux de l'accès à la parcelle à urbaniser dans le cadre de la réalisation des actes et travaux autorisés par l'acte attaqué, les requérants ne démontrent pas au stade de la requête que l'éventuel manque de précisions dans le dossier de demande au sujet de la situation de l'arbre litigieux a induit l'autorité en erreur. En outre, ils n'apportent aucun élément probant, précis et concret, de nature à étayer le risque allégué de passage d'engins de chantiers sous la couronne de l'arbre litigieux.

Ils produisent, à l'appui de leur mémoire en réplique, un avertissement dressé par l'agent constatateur du DNF dans le cadre de l'urbanisation de la parcelle 297E. Ce document met en lumière la coupe infractionnelle de branches et le passage sous la couronne du chêne litigieux par des engins lourds. Ce document n'est toutefois pas de nature à démontrer que l'aménagement autorisé par le permis attaqué impliquera d'office et de manière inévitable le passage d'engins lourds sous la couronne.

À défaut d'éléments probants concernant la situation des lieux, le grief manque en fait.

9. La seconde branche du moyen n'est fondée en aucun de ses griefs.

10. Le quatrième moyen n'est fondé en aucune de ses branches.

#### *VIII. Indemnité de procédure*

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 924 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

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

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

La requête est rejetée.

#### **Article 2.**

Une indemnité de procédure de 924 euros est accordée à la partie adverse, à la charge des parties requérantes.

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 des parties requérantes.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 950 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 800 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 11 mars 2026, par la XIII<sup>e</sup> 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