

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE
A R R Ê T

n° 266.354 du 13 avril 2026

A. 241.574/XIII-10.313

En cause : **E.C.**,
ayant élu domicile chez
M^{es} Nicolas DUCHATELET et
Jean-François HENROTTE, avocats,
boulevard d'Avroy 280
4000 Liège,

contre :

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

Partie intervenante :

la commune de Neupré,
représentée par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^e Martin LAUWERS, avocat,
rue Albert Mockel 43/11
4000 Liège.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 29 mars 2024, la partie requérante demande l'annulation de l'arrêté du 25 janvier 2024 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire refuse de lui délivrer un permis d'urbanisation ayant pour objet la création de 13 lots à bâtir et l'ouverture d'une voirie, sur un bien sis rue de l'Égalité à Neupré, cadastré 1^{re} division, section A, n^{os} 29R et 29T, et chaussée de Marche à Flémalle, cadastré 3^e division, section C, n^{os} 899B et 905B.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 17 juin 2024, la commune de Neupré a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M^{me} Virginie Rolin, 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 requérante et intervenante ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 14 novembre 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 11 décembre 2025 et les parties ont été informées que l'affaire serait traitée par une chambre composée d'un membre.

M^{me} Colette Debroux, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Nicolas Duchatelet, avocat, comparaisant pour la partie requérante, M^e Bénédicte Hendrickx, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M^e Nadia El Mokhtari, *loco* M^e Martin Lauwers, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Virginie Rolin, 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 utiles à l'examen de la cause

3. Le 24 juin 2022, le requérant introduit une demande de permis d'urbanisation ayant pour objet la création de 13 lots destinés à la construction d'habitations unifamiliales ainsi que l'ouverture d'une voirie, sur un bien sis rue de l'Égalité à Neupré, cadastré 1^{re} division, section A, n^{os} 29R et 29T, et chaussée de Marche à Flémalle, cadastré 3^e division, section C, n^{os} 899B et 905B.

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural et en zone agricole au plan secteur de Liège, adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1987.

Le 6 juillet 2022, un accusé de réception du dossier complet de demande est notifié.

4. Une enquête publique est organisée du 24 août au 23 septembre 2022 sur le territoire de la commune de Neupré. Elle donne lieu au dépôt de quatre réclamations.

Divers services et instances émettent des avis sur la demande, dont l'avis favorable conditionnel du collège communal de Flémalle.

5. Le 14 décembre 2022, le conseil communal de Neupré décide de « ne pas approuver le tracé de la modification de voirie [ni] par conséquent son élargissement, telle que proposée dans le dossier, de ne pas approuver le déclassement du chemin n° 2 et la création d'un nouveau sentier ».

Le requérant introduit un recours administratif contre cette décision auprès du Gouvernement wallon.

Le 18 avril 2023, le ministre de l'Aménagement du territoire, compétent sur recours, déclare le recours recevable et autorise la modification de la voirie communale sollicitée, telle qu'identifiée sur le plan dressé le 1^{er} avril 2022.

6. Le 26 juin 2023, le collège communal de Neupré émet un avis défavorable sur la demande de permis d'urbanisation.

7. Le 22 septembre 2023, le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisation sollicité, moyennant le respect de diverses conditions et charges.

8. Le 25 octobre 2023, le collège communal de Neupré introduit un recours administratif à l'encontre de cette décision auprès du Gouvernement wallon.

9. Le 6 décembre 2023, la direction juridique, des recours et du contentieux (DJRC) notifie une première analyse du dossier.

L'audition devant la commission d'avis sur les recours (CAR) a lieu le 15 décembre 2023. Le même jour, celle-ci émet un avis défavorable sur le projet.

Le 23 janvier 2024, la DJRC émet un avis défavorable sur la demande et propose au ministre de l'Aménagement du territoire de refuser l'octroi du permis d'urbanisation sollicité.

10. Le 25 janvier 2024, le ministre compétent refuse de délivrer le permis d'urbanisation sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

11. La requête en intervention introduite par la commune de Neupré, qui a émis un avis défavorable sur le permis d'urbanisation que l'acte attaqué refuse de délivrer, est accueillie.

V. Moyen unique

V.1. Thèse de la partie requérante

12. Le requérant prend un moyen unique de la violation de l'article 1^{er} du premier protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, de l'article 16 de la Constitution, des articles D.II.25 et 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, de l'article 3.50 du Code civil, des principes généraux du droit et du principe de proportionnalité, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

13. Conformément à l'article 2, § 1^{er}, alinéa 3, du règlement général de procédure, il résume le moyen unique – dans le mémoire en réplique – de la manière suivante :

- « La motivation de l'acte attaqué est problématique à un double titre :
- elle a pour objet d'interdire toute urbanisation et toute création de logements sur la parcelle [du requérant] : “Considérant dès lors que cette partie du territoire ne mérite pas d'être densifiée en termes d'urbanisation et de logements; que ce projet est de nature à favoriser l'étalement rural et est antinomique quant à la réduction de la consommation des terres non artificialisées” ;
 - elle repose sur des motifs erronés en droit et en fait ».

14. Il fait valoir que l'acte attaqué revient à créer une interdiction de principe de construire du logement ou d'urbaniser sa parcelle en dépit d'un texte légal ou réglementaire, ce qui constitue une atteinte à son droit de propriété. Jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme et de la Cour de cassation à l'appui, il précise que le refus injustifié et persistant d'accorder une autorisation de bâtir respectant pourtant toutes les normes en vigueur peut constituer une violation de l'article 3.50 du Code civil et de l'article 1^{er} du premier protocole de la Convention

de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, si le droit de propriété, formellement inchangé, est toutefois réduit *de facto* à sa portion congrue.

À son estime, tel est le cas en l'espèce, dès lors qu'une interdiction de construire lui est systématiquement opposée à chaque demande de permis d'urbaniser sa parcelle, répondant pourtant à toutes les exigences légales et réglementaires. Il ajoute qu'une telle mesure d'« expropriation » de fait l'empêche de bénéficier du mécanisme indemnitaire des moins-values urbanistiques prévu aux articles D.IV.38 et suivants du CoDT.

Il insiste sur le fait que le bien litigieux est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur et que, par l'acte attaqué, son auteur prive la parcelle de sa principale affectation. Il soutient qu'en l'espèce, il ne s'agit pas de mettre en œuvre une atteinte au droit de propriété prévue par la législation mais d'appliquer le fait du prince, sans possibilité d'indemnisation dans son chef.

15. Par ailleurs, il considère que la motivation de l'acte attaqué est erronée en tant que son auteur relève que l'urbanisation de sa parcelle implique une extension artificielle du village, alors que sa parcelle est située dans une zone déjà urbanisée de manière quasi-complète et que le projet a plutôt vocation à combler une dent creuse. À cet égard, il pointe une violation du principe de proportionnalité, dès lors que cette motivation aboutit à un résultat hors de toute proportion avec l'objectif initial du bon aménagement des lieux.

16. En réplique, il précise que la motivation de l'acte acte attaqué ne peut être considérée comme adéquate ni au regard de l'article D.IV.53 du CoDT ni sur la base de la loi du 29 juillet 1991 précitée. À cet égard, il conteste le motif qui affirme que le projet litigieux pousse au « tout à la voiture » et ne permet pas de favoriser les modes de mobilité doux, alors qu'un arrêt de bus desservi par deux lignes est distant de 20 mètres du projet. Quant au reproche fait au projet de constituer un étalement urbain, il rétorque qu'il ne se situe qu'à 500 mètres à vol d'oiseau du centre du village, est desservi par les transports en commun et est situé avec un accès direct à une voirie équipée. Quant au grief relatif à la densité trop importante engendrée par le projet, il renvoie à l'avis de la CCATM qui considère que le projet est en adéquation avec le schéma de développement communal (SDC) quant à la densité développée.

V.2. Examen

17. L'article 16 de la Constitution dispose comme suit :

« Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique, dans les cas et de la manière établis par la loi, et moyennant une juste et préalable indemnité ».

L'article 1^{er} du premier protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales est libellé comme il suit :

« Toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international.

Les dispositions précédentes ne portent pas atteinte au droit que possèdent les États de mettre en vigueur les lois qu'ils jugent nécessaires pour réglementer l'usage des biens conformément à l'intérêt général ou pour assurer le paiement des impôts ou d'autres contributions ou des amendes ».

L'article 3.50 du Code civil prévoit ce qui suit :

« Le droit de propriété confère directement au propriétaire le droit d'user de ce qui fait l'objet de son droit, d'en avoir la jouissance et d'en disposer. Le propriétaire a la plénitude des prérogatives, sous réserve des restrictions imposées par les lois, les règlements ou par les droits de tiers ».

L'article D.II.25 du CoDT dispose comme il suit :

« La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles ainsi qu'à leurs activités de diversification déterminées par le Gouvernement en application de l'article D.II.36, § 3.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics ».

18. Le droit de propriété, consacré à l'article 16 de la Constitution et à l'article 1^{er} du premier protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, n'est pas absolu. Une ingérence dans ce droit est admissible si un juste équilibre entre les impératifs de l'intérêt général et ceux de la protection du droit au respect des biens est garanti. La protection du droit de propriété ne porte pas atteinte au droit que possèdent les États de mettre en vigueur les lois qu'ils jugent nécessaires pour réglementer l'usage des biens conformément à l'intérêt général. Il y a lieu d'établir un juste équilibre entre les exigences de l'intérêt

général et celles de la protection du droit de propriété. Il faut qu'il existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but poursuivi.

19. Par ailleurs, l'article D.IV.5, alors applicable, du CoDT prévoit ce qui suit :

« Un permis [...] peut s'écarter [...] du contenu à valeur indicative d'un guide [...] 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 guide [...] ;

2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

L'article D.IV.53 du même code, alors applicable, dispose comme suit :

« Sur la base d'une motivation adéquate, le permis peut être refusé, délivré avec ou sans conditions, avec ou sans charges d'urbanisme ou consentir des dérogations ou des écarts prévus au présent Code.

Les conditions sont nécessaires soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à la faisabilité du projet, c'est-à-dire à sa mise en œuvre et à son exploitation.

Outre la compatibilité avec le contenu du plan de secteur, en ce compris la carte d'affectation des sols, des schémas, permis d'urbanisation et guides, le permis ou le refus de permis est fondé sur les circonstances urbanistiques locales et peut être fondé notamment sur les motifs et conditions mentionnés dans la présente section ».

La notion de « motivation adéquate » au sens de l'article D.IV.53 du CoDT rejoint et précise celle qui figure à l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée, tout acte administratif à portée individuelle, telle une décision de refus de permis d'urbanisation, 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 que celle-ci a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

20. Lorsqu'un refus de permis se fonde sur plusieurs motifs et en l'absence de précision sur le caractère déterminant ou non de chacun d'eux, ces motifs apparaissent également nécessaires et l'illégalité de l'un d'entre eux suffit à entraîner celle de l'intégralité de l'acte attaqué. Le Conseil d'État ne peut, sous peine d'empiéter

sur le pouvoir d'appréciation de l'administration, déterminer si, en l'absence d'un de ces motifs, celle-ci aurait pris la même décision. Cependant, si un motif de l'acte attaqué apparaît, par lui-même, au regard de son économie générale, manifestement déterminant de la décision de refus intervenue, la circonstance que d'autres motifs, le cas échéant irréguliers, figurent également dans la décision de refus attaquée est sans incidence, en raison de leur caractère nécessairement accessoire par rapport au motif déterminant.

21. En l'espèce, l'acte attaqué contient notamment les considérations suivantes :

« Considérant que la demande est conforme à la destination principale de la zone d'habitat à caractère rural telle que définie par l'article D.II.25 du Code ;

Considérant que la demande s'écarte du guide communal d'urbanisme pour les motifs suivants :

- volume principal non implanté parallèlement ou perpendiculairement à la voirie (lot 2) ;
- recul du VP par rapport à l'alignement supérieur à 6 m (lots 2, 4, 8 à 13) ;
- largeur des constructions jointives groupées supérieures à 15 m (lots 9 à 13) ;
- profondeur totale bâissable supérieur à 12 m ;
- reculs latéraux inférieurs à 3 m (lots 1 et 2).

[...]

Considérant qu'il y a lieu d'examiner le projet d'urbanisation en fonction des circonstances urbanistiques locales, de son intégration au cadre bâti et non bâti environnant, de son impact dans le paysage, de son adéquation avec les objectifs d'aménagement du territoire contenus dans le schéma de développement communal et le guide communal d'urbanisme ;

Considérant que le projet prend place sur un terrain de 8 hectares 8 ares en zone d'habitat à caractère rural et en zone agricole ; que le bien se situe en majeure partie sur la commune de Neupré, dans le petit village de Neuville-en-Condroz et partiellement sur la commune de Flemalle ; que le bien se situe en zone d'habitat en ordre "continu et semi-continu en dehors des centres" au schéma de développement communal de Neupré ; que le projet développe 13 lots destinés à des habitations 4 façades et 3 façades sur une surface urbanisable de 2 hectares 6 ares, ce qui correspond à une densité de 4,9 log/hectare ; que le schéma de développement communal de NEUPRE recommande une densité inférieure à 10 logement/hectare ; que le projet est donc en adéquation avec les objectifs du schéma de développement communal concernant la densité développée ;

Considérant que la concentration en termes d'habitants est limitée dans cette entité villageoise, sise à plus de 3,5 km du centre de Neupré et à plus de 6,5 km de Flémalle ; que la parcelle se situe à la frange de ce petit village de Neuville-en-Condroz ; qu'il se situe au-delà du centre plus densément bâti, en bordure de la zone agricole ;

Considérant que le guide communal d'urbanisme dispose que :

“(…) Il s’agit aussi d’une sous-aire de transition entre les centres de village et les zones d’extension périphériques moins denses (lotissements et parcs résidentiels). Par conséquent, la densité sera décroissante en s’éloignant des centres de villages et de hameaux. (…)” ;

Considérant que ce village n’est desservi que par très peu de services de proximité ; que seules quelques petites entreprises et/ou professions libérales existent ; que cette partie du territoire communal est peu, voire mal desservie par les transports en commun ; qu’en cela, la mobilité bas carbone est loin d’être efficiente ;

Considérant qu’au vu de ces constats, ce projet va contribuer à la dégradation due à la congestion du trafic de voitures ; qu’en outre, il participe à la dilution de l’urbanisation et à son effilochage ; que la configuration de l’urbanisation proposée n’est pas de nature à encourager les déplacements des modes doux ;

Considérant dès lors que cette partie du territoire ne mérite pas d’être densifiée en termes d’urbanisation et de logements ; que ce projet est de nature à favoriser l’étalement rural et est antinomique quant à la réduction de la consommation des terres non artificialisées ;

Considérant que le bien, objet de la demande urbanistique, se situe en dehors d’une concentration de services et autres commodités ; que l’intermodalité est particulièrement limitée au droit de ce territoire communal ; que ce projet contraindra ses futurs habitants/usagers à l’utilisation presque inévitable du “tout à la voiture” ;

Considérant que le projet ne rencontre pas les objectifs visés par le schéma de développement communal ; que le schéma recommande clairement d’éviter les lotissements et les programmes de construction d’une certaine ampleur rassemblant des personnes de même âge ou de même catégorie sociale ; que les volumes projetés sont tous similaires, certains mitoyens par le garage, visent le même type de ménage ;

Considérant qu’une zone de pétanque est créée à l’avant d’une habitation sur le lot n° 3 ; que cette zone publique engendre un recul de l’implantation qui ne se justifie pas ; que ce recul induit des vues sur la façade arrière de l’habitation voisine ; que pour essayer d’absorber ce recul induit par l’imbrication d’une zone publique, le lot 4 présente également une zone à bâtir en recul sur l’habitation du lot 5 ; que ces reculs induiront clairement des nuisances et des vues sur les façades arrières des différentes habitations ;

Considérant que l’articulation dans le tournant de la rue de l’Égalité n’est pas opportune ; que l’essai de création d’une zone de rassemblement ou zone “public” à l’avant de 3 lots n’est pas opportun ; que le lot n° 2 ne dispose que de 5,03 m de large pour accéder à son parking ; que la cassure entre le volume principal et le volume garage, qui permet de compenser l’implantation dans le tournant, n’a pas de sens et va créer une zone non définie entre ces deux volumes ; que cette zone ne sera clairement pas exploitable au vu de son étroitesse ;

Considérant que les différentes implantations proposées induisent des écarts au guide communal d'urbanisme ; qu'un des objectifs visés par le guide communal d'urbanisme est de conserver les caractéristiques existantes notamment le mode d'implantation et d'assurer l'intégration des nouvelles constructions avec les bâtiments voisins en veillant au mode d'implantation du bâti par rapport à la voirie et par rapport aux constructions voisines; que le projet d'urbanisation présente de nombreux écarts au guide communal d'urbanisme, notamment en matière d'implantation ; que les différentes implantations proposées par le projet ne permettent pas une intégration qualitative des différentes habitations au vu des différents reculs proposés et des nuisances qui vont en découler ; que l'objectif du guide est clairement compromis et que les conditions de l'article D.IV.5 ne sont pas rencontrées ».

22. Il résulte de ce qui précède que l'acte attaqué repose sur trois motifs principaux.

Le premier motif de refus d'octroi du permis demandé est basé sur la configuration actuelle du projet en cause. Il est lié à son implantation à la frange du petit village de Neuville-en-Condroz, au-delà du centre plus densément bâti et en bordure de la zone agricole, alors que le village est mal desservi en termes de services de proximité et de transports en commun, de sorte que le projet va aggraver la congestion du trafic routier, l'étalement urbain et la consommation des terres non artificialisées. C'est dans ce cadre que la partie adverse estime que ce territoire « ne mérite pas » une densification en termes d'urbanisation et de logements, et que le projet est de nature à favoriser l'étalement rural. Le deuxième motif reproche au projet de ne pas rencontrer les objectifs du SDC, qui recommande d'éviter les lotissements et constructions d'une certaine ampleur rassemblant des personnes de même âge ou de même catégorie sociale. Quant au troisième motif justifiant le refus, il souligne que le projet présente de nombreux écarts au GCU, notamment en matière d'implantation, qu'à cet égard, il compromet « clairement » l'objectif du GCU et que les conditions de l'article D.IV.5 du CoDT ne sont pas rencontrées.

23. Le requérant se limite à critiquer le premier des motifs de l'acte attaqué qui a trait au lieu d'implantation du projet et à ses caractéristiques au regard des circonstances locales.

Il ne conteste pas la légalité du troisième motif qui relève que le projet compromet « clairement » un des objectifs du GCU qui tend à « conserver les caractéristiques existantes, notamment le mode d'implantation, et d'assurer l'intégration des nouvelles constructions avec les bâtiments voisins en veillant au mode d'implantation du bâti par rapport à la voirie et par rapport aux constructions voisines ». Sur ce point, la demande de permis d'urbanisation du requérant avait

identifié les différents prescrits du GCU dont le projet d'urbanisation s'écarter et qui, notamment, ont justifié l'organisation d'une enquête publique.

Par ce motif, non critiqué en termes de requête, l'autorité considère, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, qu'au vu des différentes implantations proposées, l'urbanisation projetée compromet de manière évidente l'objectif précité du GCU et, partant, décide de refuser de consentir les « nombreux » écarts au GCU qu'implique le projet litigieux. Ceci suffit à justifier la décision négative attaquée, de sorte que le moyen unique est, dans cette mesure, inopérant.

En effet, si en application de l'article D.III.8, alinéa 1^{er}, du CoDT, un guide communal d'urbanisme n'a qu'une valeur indicative, il reste que lorsqu'un permis s'écarter de son contenu, il ne peut être délivré que moyennant une motivation – adéquate – démontrant, d'une part, que le projet ne compromet pas les objectifs contenus dans ledit guide et, d'autre part, qu'il contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis. Le permis d'urbanisation en cause ne pourrait donc être valablement délivré sans l'octroi des écarts sollicités, dont le refus par l'autorité n'est pas contesté par le requérant.

24. En tout état de cause, à propos du premier motif de l'acte attaqué, le requérant concentre ses critiques sur le considérant suivant :

« Considérant dès lors que cette partie du territoire ne mérite pas d'être densifiée en termes d'urbanisation et de logements ; que ce projet est de nature à favoriser l'étalement rural et est antinomique quant à la réduction de la consommation des terres non artificialisées ».

Une lecture combinée des deux parties de ce considérant, auxquelles s'ajoutent les autres considérants justifiant le premier motif de refus – tels que résumés ci-avant –, permet de comprendre que c'est le projet d'urbanisation, en tant que tel, dans sa configuration concrète et sa densité présentées dans la demande de permis, qui est refusé par l'autorité compétente. Le requérant ne peut être suivi lorsqu'il soutient que l'acte attaqué aboutit à une interdiction de principe de créer du logement ou d'urbaniser sa parcelle, sise en zone d'habitat à caractère rural.

Pour le surplus, le refus de permis d'urbanisation ne peut assurément pas être qualifié de « persistant » ni considéré comme témoignant d'une « opposition systématique à toute demande de permis sur les parcelles en cause », alors que, s'il ressort du dossier administratif qu'auparavant, le requérant a introduit une première demande de permis d'urbanisation, celle-ci avait un autre objet et que la demande actuelle a fait l'objet de décisions positives en matière de voirie et en première instance administrative, avant d'être rejetée en degré de recours.

En conséquence, l'ingérence de l'autorité dans l'exercice d'un droit fondamental du requérant, à savoir son droit de propriété, n'est pas établie. Il n'est pas démontré que la motivation de l'acte attaqué interdit toute possibilité d'urbanisation de la parcelle en cause, conforme à sa destination au plan de secteur.

25. Concernant le reproche fait à l'autorité décidante de considérer que l'urbanisation projetée implique une « extension artificielle » du village alors qu'à l'estime du requérant, sa parcelle se situe dans une zone déjà fort urbanisée, l'acte attaqué relève que le bien concerné par le projet se situe au-delà du centre plus densément bâti du village de Neuville-en-Condroz, à la frange de celui-ci et en bordure de la zone agricole, et que le projet est de nature à favoriser l'étalement rural. À la lecture des plans de situation figurant au dossier administratif, ces constats ne sont pas erronés en fait. Compte tenu de l'ampleur du projet litigieux qui prévoit la création de treize lots destinés à la construction d'habitations unifamiliales non seulement le long de la chaussée de Marche à Flémalle mais aussi le long de la rue de l'Égalité à Neupré, la seule présence de deux bâtiments isolés, du même côté de la chaussée que les lots 8 à 13, ne peut raisonnablement être considérée comme démontrant que l'urbanisation en projet se limite à viser le comblement d'une dent creuse.

L'appréciation du bon aménagement des lieux relève de l'opportunité de l'action administrative. Celle-ci échappe en principe au contrôle juridictionnel. Notamment, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et de la partie requérante. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. Or, en l'espèce, le requérant reste en défaut d'exposer concrètement en quoi la motivation de l'acte attaqué implique une violation du principe de proportionnalité, aboutissant à un « résultat hors de toute proportion avec l'objectif initial du bon aménagement des lieux ». Une telle critique, non autrement étayée, n'est pas de nature à démontrer l'existence d'une erreur manifeste dans le chef de la partie adverse.

26. Pour le surplus, sont irrecevables les nouveaux moyens soulevés au stade du mémoire en réplique qui ne relèvent pas de l'ordre public et dénoncent des irrégularités dont la partie requérante pouvait avoir connaissance dès l'introduction de la requête. Une telle exigence s'impose afin d'assurer le respect des droits de la défense, dont le principe du contradictoire. L'admissibilité de tels moyens dans les deux hypothèses précitées est encore conditionnée au respect de la loyauté procédurale.

En l'espèce, le requérant critique, pour la première fois en réplique, le motif de l'acte attaqué qui a trait au « tout à la voiture » favorisé par le projet, au détriment des modes de mobilité doux. Le grief n'est pas d'ordre public. Relatif à la motivation matérielle de l'acte attaqué, l'argument aurait pu – et donc dû – être exposé dès la requête.

Ce grief, formulé pour la première fois en réplique, est tardif et, partant, irrecevable.

27. Le moyen unique n'est pas fondé.

VI. Indemnité de procédure

28. La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 770 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la commune de Neupré est accueillie.

Article 2.

La requête en annulation est rejetée.

Article 3.

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

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 requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie requérante, à concurrence de 200 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 13 avril 2026, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Colette Debroux,
Thierry Blanjean,

président de chambre,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Thierry Blanjean

Colette Debroux