

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 267.095 du 18 juin 2026

A. 237.569/XIII-9832

En cause :

1. **H. R.**,

2. **R. N.**,

ayant tous deux élu domicile chez
M^e Rémy OLEMANS, avocat,
avenue Fernand Charlot 5A
1370 Jodoigne,

contre :

la commune d'Éghezée,
représentée par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^e Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 25 octobre 2022, les parties requérantes demandent l'annulation de la décision du 13 avril 2022 par laquelle le collège communal d'Éghezée délivre à L.S. et M.R. un permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation d'une habitation en deux logements, la démolition d'un bâtiment et la reconstruction d'un rez commercial et de deux logements, ainsi que la réaffectation d'un hangar de stockage sur une parcelle sise chaussée de Namur, 316 à Leuze.

II. Procédure

2. Un arrêt n° 257.059 du 5 juillet 2023 a rouvert les débats, renvoyé à la procédure ordinaire et réservé les dépens (ECLI:BE:RVSCE:2023:ARR.257.059). Il a été notifié aux parties.

La partie adverse a déposé un mémoire en réponse.

M. Jean-Baptiste Levaux, premier 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 10 avril 2026, l'affaire a été fixée à l'audience du 21 mai 2026 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 Martin Maron, *loco* M^e Rémy Olemans, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et M^e Julien Laurent, *loco* M^e Pierre Moërynck, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Jean-Baptiste Levaux, premier auditeur, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits utiles à l'examen de la cause

3. Le 24 novembre 2021, L.S. et M.R. introduisent auprès de l'administration communale d'Eghezée une demande de permis d'urbanisme en vue de « la transformation d'une habitation en 2 logements – la démolition et la reconstruction d'un bâtiment comprenant 1 rez commercial et 2 logements - la réaffectation d'un hangar de stockage », sur un bien sis à Eghezée, chaussée de Namur, 316, et cadastré Leuze, 11^{ème} division, section A, n^{os} 566 C et 249 H.

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural et, en fond de parcelle, en zone agricole au plan de secteur de Namur, adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 14 mai 1986.

Le 3 janvier 2022, la commune d'Eghezée accuse réception du dossier complet de demande.

4. Une annonce de projet est organisée du 10 au 24 janvier 2022. Elle donne lieu à plusieurs réclamations, dont celle de la première requérante.

Différents avis sont émis sur la demande.

5. Le 21 février 2022, le collège communal d'Eghezée émet un avis favorable conditionnel à l'égard du projet.

Le 24 février 2022, la commune d'Eghezée sollicite l'avis du fonctionnaire délégué. Cet avis est réputé favorable par défaut.

6. Le 13 avril 2022, le collège communal d'Eghezée délivre le permis sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Moyen unique

IV.1. Thèse des parties requérantes

7. Les requérants prennent un moyen unique de la violation 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, de minutie, de légitime confiance et de motivation matérielle.

Ils font grief à l'autorité décidante de délivrer le permis litigieux sans répondre aux observations des riverains concernant les nuisances du projet ni aborder la question des infractions urbanistiques commises par les demandeurs de permis.

8. Ils rappellent les termes de la réclamation de la première requérante qu'ils qualifient de particulièrement argumentée concernant les problématiques du bruit généré par la zone de circulation projetée et l'activité de restauration des tracteurs anciens ainsi que de la compatibilité du projet avec la destination de la « zone d'habitat à caractère rural » dans laquelle il s'implante. Ils observent que la voie charretière en projet va permettre notamment à des tracteurs de circuler en arrière-zone. Ils reprochent à l'acte attaqué de ne comporter qu'une ligne à ce sujet, qui ne permet pas de comprendre en quoi le projet et les nuisances ainsi créées sont acceptables pour le voisinage. Ils estiment que la motivation de l'acte attaqué est d'autant plus indigente que de telles voies d'accès, susceptibles de mettre en péril la tranquillité des jardins et des habitations voisins, sont généralement proscrites par les autorités. Ils ajoutent que le fait de les localiser à « 40 » et 400 mètres du projet ne

répond pas adéquatement à leur réclamation et est d'autant moins pertinente que le projet se situe à moins de 40 mètres des plus proches réclamants. Ils pointent également le caractère stéréotypé de la réponse apportée au grief portant sur la compatibilité du projet par rapport au prescrit de la zone agricole où se situe le hangar destiné à accueillir une activité de rénovation de vieux tracteurs.

9. Dans leur dernier mémoire, ils soulignent qu'ils ne demandent pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre d'appréciations divergentes entre les parties mais de tenir compte des éléments précis et probants qu'ils produisent pour démontrer l'existence de bruits excessifs générés par la zone de circulation en arrière-zone et l'activité de restauration de tracteurs anciens.

Pour le surplus, ils contestent que leur dossier de pièces tel que déposé sur la plateforme électronique soit incomplet, sauf en ce qui concerne la sixième pièce qui, consistant en une vidéo, ne peut faire l'objet d'un dépôt électronique.

IV.2. Examen

10. À titre liminaire, par l'arrêt n° 257.059 du 5 juillet 2023, le Conseil d'État décide qu'il n'y a pas lieu de constater l'absence de l'intérêt requis sur la base de l'article 21, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973. Il constate cependant que le mémoire en réplique, déposé le 17 avril 2023 sur la plateforme électronique, l'a été de manière tardive dès lors que le mémoire en réponse a été notifié aux requérants le 8 février 2023.

En conséquence, le mémoire en réplique doit être écarté des débats.

11. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, un permis d'urbanisme, comme tout acte administratif individuel au sens de l'article 1^{er} de cette loi, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit être claire, pertinente et adéquate afin de permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. L'obligation de motiver instaurée par la loi du 29 juillet 1991 précitée doit s'entendre de manière raisonnable et n'implique pas l'obligation d'indiquer les motifs des motifs, l'autorité n'étant pas tenue d'exposer les raisons qui l'ont amenée à privilégier les motifs qui fondent son acte et le Conseil d'État pouvant avoir égard aux éléments contenus dans le dossier administratif qui en constituent le prolongement.

L'autorité administrative ne doit pas, en règle, répondre explicitement à tous les avis ou objections formulés au cours de la procédure qui a conduit à l'élaboration d'un permis d'urbanisme ou au refus d'octroi d'un tel permis. Toutefois, si lors de l'instruction de la demande, des observations précises dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier ont été formulées, la décision prise ne peut être considérée comme adéquatement motivée si elle ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations. Cela étant, pour être adéquate, il faut mais il suffit que la décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux qui la fondent et qui, fût-ce implicitement, permettent de comprendre pourquoi, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, l'autorité s'écarte, le cas échéant, d'avis ou de remarques antérieurement intervenus sur la demande.

12. En l'espèce, la réclamation de la première requérante déposée lors de l'instruction de la demande mentionne spécialement les nuisances sonores et la pollution de l'air générées par la circulation de tracteurs en arrière-zone ainsi que par les activités de stockage et de réparation de tracteurs anciens. Elle pointe l'important recul et le caractère imposant du hangar destiné à les accueillir, sis en partie en zone agricole, qui « offre toutes ses nuisances » à l'arrière des bâtiments voisins, de même que l'insuffisance d'une haie d'1,80 mètre de haut au regard de ces nuisances. En revanche, rien n'y est spécifiquement développé quant à la compatibilité du projet contesté avec la destination de la zone d'habitat à caractère rural dans laquelle il se situe en majeure partie. En tant qu'il dénonce une absence de réponse sur ce point dans l'acte attaqué, le moyen n'est pas fondé.

13. Par ailleurs, l'acte attaqué contient notamment les considérations suivantes :

« Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement; que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.62 du Code de l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement pour les motifs suivants :

- au vu de la notice et des plans annexés à la demande ce projet n'aura pas d'incidences probables directe et indirecte notamment sur la population et la santé humaine, la biodiversité, les terres, le sol, le sous-sol, l'eau, l'air, le bruit, les vibrations, la mobilité, l'énergie et le climat, les biens matériels, le patrimoine culturel et le paysage ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs;
- au regard de ces différents éléments, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et il n'est, dès lors, pas nécessaire de réaliser une étude d'incidences;

[...]

Considérant le procès-verbal d'enquête publique [...] duquel il résulte que quatre réclamations ont été émises;

Que les réclamations portent sur :

- nuisances (surtout sonores) liées à l'utilisation de la zone de cours comme parking
- espace commercial et de service destiné à un lieu d'accueil petite enfance non adapté
- pollution environnement
- perte de valeur des terrains/habitations avoisinants;

[...]

Considérant que le projet vise :

[...]

- la réaffectation d'un hangar existant en lieu de stockage et réparation de tracteurs ancêtres ou de collection et zone de parking couverte pour les logements;

Considérant que la parcelle en cause est occupée par une habitation saine et deux hangars à vocation agricole; que le site est inexploité, obsolète à l'exploitation agricole et à l'état de friche urbaine présentant en outre une zone non bâtie encombrée de gravas et autres carcasses;

Considérant la volonté du maître de l'ouvrage de valoriser la parcelle tant pour le potentiel des bâtiments existants que pour celui de l'arrière-zone;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été refusé par le collège communal le 17 février 2020 au motif que le projet présentait entre autres des lacunes au niveau de l'intégration au projet du hangar arrière, des places de stationnement en zone de cours, de l'absence de végétalisation ...;

Considérant que le présent projet a été revu en fonction de ce refus et en concertation avec les services de Mr le Fonctionnaire délégué;

Considérant que le schéma de développement communal préconise pour cette zone une mixité d'habitat, de commerce, d'activité et de service, que la réaffectation de l'habitation et des hangars existants répond à cette définition, que si la densité souhaitée est légèrement dépassée elle ne nuit pas à l'aménagement de la zone en proposant des logements adaptés en termes de surface utile, de nombre de chambres et de locaux de rangement;

[...]

Considérant que le deuxième hangar existant situé à l'arrière de la parcelle accolé au hangar à démolir et reconstruire est conservé dans sa totalité; qu'il est recouvert d'un bardage bois vertical afin d'améliorer son intégration dans la zone en partie agricole;

Considérant que ce hangar est destiné à abriter un parking couvert de 6 véhicules pour les locataires;

Considérant que ce même hangar abritera un espace privatif réservé au propriétaire pour le stationnement et l'entretien de ses vieux tracteurs; que cette activité ne peut être jugée incompatible avec l'habitat densifié à front de voirie;

Considérant qu'une quatrième zone de 2 emplacements de stationnement, à ciel ouvert, est dessinée en zone de cours;

Considérant qu'une voie charretière latérale gauche donne accès à l'arrière-zone de cours et jardin.

Considérant que tous les logements bénéficient d'un espace cave en sous-sol de la maison existante accessible par une rampe;

Considérant que les 4 logements disposent de locaux à usage de rangement vélo et poubelles;

Considérant que l'accès à ces locaux de service ainsi que l'accès secondaire aux logements se fait par l'arrière des bâtiments via le passage latéral;

Considérant que, compte tenu de la déclivité du terrain et du niveau plancher de l'habitation existante, cet accès secondaire présente des marches rendant l'accès PMR inadapté;

Considérant que le fond de parcelle partiellement en zone agricole est aménagé en espace végétalisé à destination de jardin commun et sécurisé pour le jardin d'enfant;

Considérant que les limites mitoyennes sont plantées d'une haie d'essence régionale d'une hauteur de 180 cm;

Considérant dès lors que la parcelle cadastrée section A n° 253 W appartenant aux consorts [S.] partiellement encombrée d'engins et autres, à l'état de carcasses, en zone agricole sera inaccessible par le biais de la parcelle A n° 566 H;
Considérant que les consorts [S.] ont reçu du SPW agriculture un avertissement en date du 16 mars 2022 leur enjoignant d'évacuer les déchets de la parcelle A n° 566 H et de la parcelle arrière A n°253 W pour le 15 mai 2022 ;
Considérant que les réclamants sont situés sur des parcelles non contiguës à respectivement plus de 50 et 400 m du projet ».

Ainsi, prenant en compte la volonté de l'auteur du projet de « valoriser » la parcelle, actuellement « obsolète à l'exploitation agricole et à l'état de friche urbaine », l'autorité décidante indique qu'au schéma de développement communal (SDC), le bien se situe en zone mixte d'habitat, de commerce, d'activité et de service et que la réaffectation notamment des hangars existants participe de cette mixité. Elle ajoute que la densité retenue ne nuit pas à l'aménagement de la zone. À propos du deuxième hangar, elle observe que le bardage choisi est de nature à mieux l'intégrer dans la zone agricole où il est en partie situé. Plus spécialement en ce qui concerne l'activité de L.S., elle considère que le stationnement et l'entretien des vieux tracteurs de celui-ci, qui auront lieu dans ce hangar, ne peuvent être jugés incompatibles avec la densité de l'habitat sis à front de voirie. Elle relève encore, notamment, que le fond de parcelle sis en zone agricole consiste en un espace végétalisé à destination de jardin commun, qu'une haie haute de 180 centimètres figure les limites mitoyennes et que les parcelles des réclamants, dont la première requérante, sont non contiguës et sises respectivement à plus de 50 et 400 mètres du projet autorisé.

14. Ces motifs de l'acte attaqué permettent de comprendre les raisons pour lesquelles, au rebours des griefs exprimés dans la réclamation de la requérante, la partie adverse considère que, spécifiquement en tant qu'il réaffecte le second hangar déjà existant au stockage et à l'entretien de vieux tracteurs ou de collection, le projet est compatible avec le voisinage, fût-ce en termes de nuisances – surtout sonores – telles que craintes par la réclamante, nuisances qu'elle estime admissibles notamment compte tenu de la mixité de la zone et de l'habitat densifié à proximité mais aussi de la distance séparant le projet des parcelles des réclamants. Le moyen unique, qui n'est pas pris de l'erreur manifeste d'appréciation, ne soutient pas que la partie adverse a commis une telle erreur en retenant le fait que les parcelles ne sont pas contiguës et sont en outre relativement éloignées du projet litigieux.

15. Par ailleurs, il ressort de la motivation de l'acte attaqué que son auteur a analysé la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement jointe à la demande et considéré que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ni d'incidences probables directes ou indirectes notamment sur la population, la santé humaine, le bruit, les vibrations ou la mobilité.

À propos de la haie d'une hauteur de 180 centimètres, la notice, qui fait partie du dossier administratif, expose ce qui suit :

« Le projet veut aussi limiter l'impact visuel vers et depuis les voisins, c'est pourquoi il prévoit la plantation d'une haie sur l'ensemble des limites mitoyennes en arrière-zone.

[...]

- Le bruit :

Durant la phase de travaux, les entrepreneurs feront attention au respect du code pour l'utilisation des machines. Par la suite, le projet n'engendrera pas de bruit en particulier ».

Il ressort de ce qui précède qu'aux yeux de l'auteur du projet, la plantation d'une haie sur l'ensemble des limites mitoyennes en arrière-zone n'est pas conçue pour atténuer le son des activités exercées par le bénéficiaire du permis mais pour limiter l'impact visuel du projet vers et depuis les parcelles voisines. À l'évidence, c'est en ce sens que la référence dans l'acte attaqué aux « limites mitoyennes [qui seront] plantées d'une haie d'essence régionale d'une hauteur de 180 cm » doit être comprise. Les requérants ne soutiennent pas qu'un tel motif portant sur la limitation des nuisances visuelles vers et depuis le projet, est inexact en fait. Par ailleurs, la partie adverse a pu raisonnablement avoir égard à la haie projetée, dans le cadre de l'examen de la compatibilité du projet avec le voisinage.

16. En ce qui concerne la zone agricole dans laquelle s'inscrit le bien en fond de parcelle, le moyen se limite à évoquer le caractère paisible et rural de la zone. L'acte attaqué mentionne cette implantation au plan de secteur. Il est notamment motivé par le fait que « le deuxième hangar existant situé à l'arrière de la parcelle accolé au hangar à démolir et reconstruire est conservé dans sa totalité; qu'il est recouvert d'un bardage bois vertical afin d'améliorer son intégration dans la zone en partie agricole; [et] que le fond de parcelle partiellement en zone agricole est aménagé en espace végétalisé à destination de jardin commun et sécurisé pour le jardin d'enfant ».

De tels motifs, s'ajoutant aux autres motifs justifiant que le projet dans son ensemble est compatible avec le voisinage et le bon aménagement des lieux, permettent de comprendre les raisons pour lesquelles, notamment en ce que le second hangar est existant et totalement conservé, la partie adverse estime que le projet litigieux est également compatible avec la destination de la zone agricole dans laquelle il s'inscrit très partiellement.

17. Dans leur dernier mémoire, les requérants précisent que leur moyen demande au Conseil d'État de juger que l'acte attaqué ne répond pas « aux griefs documentés établissant concrètement l'existence de nuisances sonores et

environnementales excessives » qu'ils dénoncent par des « éléments précis et probants repris dans un dossier de pièces inventorié ».

Par un courriel du 13 octobre 2025, dans le cadre de l'instruction de l'affaire, l'auditeur rapporteur a demandé aux requérants de lui transmettre, soit par courriel soit par lien externe ou clé USB, les pièces 5, 8, 9, 10, 11 et 14 de leur dossier de pièces qui n'ont pas été déposées sur la plateforme électronique. Il a réitéré sa demande dans son rapport.

Les requérants n'ont pas déféré à cette demande mais ont joint à leur dernier mémoire une capture d'écran censée attester du « transfert » de cinq des six pièces en question. L'inventaire joint au dernier mémoire des requérants identifie les pièces 9, 10, 11 et 14 précitées comme consistant en des « fichiers audio ». Une simple consultation de ces fichiers sur la plateforme électronique permet de constater qu'aucune pièce, quelle qu'elle soit, jointe aux écrits des requérants déposés sur la plateforme électronique n'est « audible », aucun son n'y étant perceptible.

Il résulte de ce qui précède que les requérants n'établissent pas, de manière recevable ni concrète, l'existence des nuisances sonores « excessives », générées par les stockage et activité autorisés, qu'ils affirment subir.

18. Concernant les infractions urbanistiques commises par les demandeurs de permis, cette question, évoquée par les requérants en tête de leur moyen, ne fait ensuite l'objet d'aucun développement. En outre, l'auteur de l'acte attaqué évoque expressément l'avertissement reçu le 16 mars 2022 par les bénéficiaires du permis et « leur enjoignant d'évacuer les déchets » présents sur les parcelles n^{os} 566 H et 253 W, au plus tard pour le 12 mai 2022. En tant qu'il est soutenu que la question des infractions urbanistiques n'est pas abordée par l'autorité décidante, le moyen manque en fait.

Par ailleurs, en ce que les pièces 15 à 17 du dossier des requérants tendraient à établir que les problèmes d'accumulation de déchets sur le site persistent depuis la délivrance de l'acte attaqué, la critique procède de la mauvaise exécution éventuelle du permis délivré, dont le Conseil d'État n'est pas compétent pour en connaître, dès lors qu'une mauvaise exécution du permis d'urbanisme ne remet pas en cause la légalité de cet acte.

19. Le moyen unique n'est fondé en aucun de ses griefs.

V. Indemnité de procédure

20. La partie adverse sollicite une indemnité de procédure au taux de base.
Il y a lieu de faire droit à sa demande.

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

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée à la partie adverse,
à la charge des parties requérantes, à concurrence de la moitié chacune.

La contribution prévue à l'article 66, 6^o, du règlement général de
procédure, liquidée à la somme de 24 euros, est mise à la charge des parties
requérantes, à concurrence de la moitié chacune.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 400 euros, sont également mis
à la charge des parties requérantes, à concurrence de 200 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 18 juin 2026, par la XIII^e chambre du
Conseil d'État, composée de :

Colette Debroux,
Céline Morel,

président de chambre,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux