

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 267.853 du 29 septembre 2026

A. 237.325/XIII-9794

En cause : 1. C.U.,
 2. J.C.,
 ayant tous deux élu domicile chez
 M^{es} Jérôme MATERNE et
 Corentin BARTHELEMY, avocats,
 rue de la Station 52
 7060 Soignies,

 contre :

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

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 23 septembre 2022, les parties requérantes demandent, d'une part, l'annulation de l'arrêté du 29 juin 2022 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire délivre à N.D. un permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation d'une habitation située rue des Muguets 12 à Mons et, d'autre part, la suspension de l'exécution de la même décision.

II. Procédure

2. L'arrêt n° 255.583 du 25 janvier 2023 (ECLI:BE:RVSCE:2023:ARR.255.583) a rejeté la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

Les parties requérantes ont sollicité la poursuite de la procédure.

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

M. Benoît Lagasse, auditeur adjoint au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 24 décembre 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 5 février 2026.

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

M^e Manon De Thier, *loco* M^{es} Jérôme Materne et Corentin Barthelemy, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et M^e Xavier Drion, *loco* M^e Etienne Orban de Xivry, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Andy Joustien, auditeur au Conseil d'État, 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. Les faits utiles à l'examen de la cause ont été exposés dans l'arrêt n° 255.583 du 25 janvier 2023. Il convient de s'y référer.

IV. Recevabilité ratione temporis

IV.1. Thèse de la partie adverse

4. La partie adverse conteste la recevabilité *ratione temporis* du recours. Elle expose que, dans la mesure où le permis a été affiché le 17 juillet 2022, comme le soutiennent les requérants, ceux-ci ont pu en prendre connaissance dès ce jour. Elle affirme que la circonstance que le permis a été envoyé le 28 juillet 2022 à leur conseil, à sa demande, n'y change rien. Elle en déduit que la requête a été introduite au-delà du délai de 60 jours à dater de la prise de connaissance de l'acte et est, partant, irrecevable.

IV.2. Thèse des parties requérantes

5. Jurisprudence à l'appui, les requérants répliquent que, l'acte attaqué ne leur ayant pas été notifié, le délai de recours a commencé à courir à dater du jour où ils en ont pris connaissance. Ils indiquent que tel a effectivement été le cas le 28 juillet 2022, soit à la date d'envoi du permis, et que le délai a donc commencé à courir le 29 juillet 2022. Ils concluent que le recours est recevable *ratione temporis*. Ils se réfèrent à l'arrêt n° 255.583 du 25 janvier 2023, rendu dans le cadre de la demande de suspension.

IV.3. Examen

6. Sur la recevabilité *ratione temporis* du recours en annulation, l'arrêt n° 255.583 du 25 janvier 2023 rendu dans le cadre de la procédure en référé a jugé ce qui suit :

« Conformément à l'article 4, § 1^{er}, alinéa 3, du règlement général de procédure, lorsqu'un acte attaqué ne doit être ni publié ni notifié aux tiers, le délai de recours en annulation commence à courir pour eux à partir du moment où ils peuvent, en étant normalement prudents et diligents, acquérir de cet acte une connaissance suffisante.

La connaissance suffisante d'un acte qui fait courir le délai de recours est celle de son contenu et de sa portée, ce qui n'implique pas nécessairement la communication du texte intégral de l'acte, ni la connaissance des vices qui entacheraient cet acte. C'est bien la prise de connaissance de l'acte et non la connaissance de son illégalité qui fait courir le délai.

Par ailleurs, un requérant ne peut reporter arbitrairement le point de départ du délai prévu pour l'introduction du recours, en sorte que la validité en droit et le maintien d'une décision administrative demeurent incertains à l'insu de l'administration et des autres personnes intéressées. Le requérant doit ainsi se montrer normalement prudent et diligent pour acquérir la connaissance de l'acte en cause. Aussi, le requérant qui a connaissance d'un acte ou peut raisonnablement en supposer l'existence est tenu de rechercher activement, dans un délai raisonnable, à s'informer de son contenu. Dans ce cas, le délai de soixante jours commence à courir le jour où il a pu exercer son droit d'en prendre connaissance.

Enfin, c'est à la partie qui invoque l'irrecevabilité du recours *ratione temporis* d'en apporter la preuve.

En l'espèce, le permis d'urbanisme attaqué a été délivré le 29 juin 2022. Il n'a pas été notifié aux requérants. Il résulte des termes de la requête que "le permis a été affiché le 17 juillet 2022". Ni le dossier de pièces des requérants ni le dossier administratif ne comportent de pièce relative au contenu de cet affichage. Il peut cependant être déduit des termes du courriel adressé par le conseil des requérants à la ville de Mons le 28 juillet 2022 que l'affichage ne portait pas sur la teneur de l'acte lui-même mais mentionnait simplement son existence.

Dès lors que les requérants, à la suite de cette information, ont cherché activement, dans un délai de 11 jours, à prendre connaissance du contenu du permis litigieux auprès de l'administration communale, il y a lieu de considérer *prima facie* que le

recours, introduit dans les 60 jours de la prise de connaissance du contenu de l'acte, est recevable *ratione temporis* ».

La procédure en annulation, notamment les écrits des parties valant derniers mémoires, n'apporte aucun élément de nature à remettre en cause les conclusions de l'arrêt de suspension.

7. En conséquence, il n'y a pas lieu de se départir de ce qui a été jugé en référé.

Le recours en annulation est recevable *ratione temporis*.

V. Moyen unique, première et deuxième branches

V.1. Thèse des parties requérantes

8. Les requérants prennent un moyen unique, divisé en trois branches, de la violation des articles D.IV.5 et D.IV.51 du Code du développement territorial (CoDT), de l'article 14 des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles 7-5 et 7-8 du schéma d'orientation local (SOL) n°15 de Mons, ainsi que de l'erreur dans les motifs, de l'absence d'examen concret et raisonnable du dossier, du défaut de motivation adéquate et de l'erreur manifeste d'appréciation.

9. En une première branche, ils font grief à l'acte attaqué de s'écarter des prescriptions urbanistiques du SOL n° 15 de Mons, en autorisant une largeur du front de bâtisse annexe (5/5) supérieure aux 2/5 de la largeur du front de bâtisse arrière du bâtiment principal et une hauteur de l'annexe (3,35 mètres) supérieure à 3 mètres au-dessus du trottoir, sans justifier ces écarts par des motifs exceptionnels. Ils observent que l'auteur de l'acte attaqué considère que les deux écarts sont acceptables, au motif que, d'une part, une largeur limitée de l'extension serait dénuée de sens étant donné qu'il s'agit précisément d'améliorer la confortabilité des lieux et que, d'autre part, la hauteur de l'annexe projetée est liée à des contraintes techniques. À leur estime, les dimensions précitées sont excessives et les justifications données ne contribuent pas à la protection, la gestion ou l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ni ne tendent à la sauvegarde des objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le SOL.

Ils soulignent qu'invoquer un objectif ou un intérêt d'ordre purement privé ne peut motiver l'écart important existant entre la largeur admise par l'acte attaqué et la largeur maximale de 2/5 fixée par le SOL. Ils ajoutent que les contraintes

techniques liées à l'isolation ne peuvent justifier l'écart admis pour la hauteur de l'annexe, compte tenu, d'une part, de l'article D.II.11, § 3, 1°, du CoDT qui précise que les équipements techniques sont intégrés dans les indications du SOL relatives notamment à la hauteur des constructions et ouvrages et, d'autre part, de la formulation de l'article 7-5 [*lire* : 7-8] du SOL qui dispose que les annexes ne peuvent « en aucun cas » dépasser 3 mètres de hauteur à partir du trottoir.

Ils rappellent que les écarts et dérogations doivent être interprétés de manière restrictive. Ils en infèrent qu'un écart ne peut simplement être qualifié d'« acceptable ». Jurisprudence à l'appui et par analogie au schéma de développement communal, ils exposent qu'un écart au SOL ne peut être accordé qu'à titre exceptionnel et à la condition que l'autorité démontre que le projet ne compromet pas les objectifs du schéma dont elle aura au préalable identifié la nature et la portée. Dès lors qu'en l'espèce, il faut considérer que de tels objectifs sont identifiés dans le SOL, ils reprochent à l'autorité décidante de ne pas les avoir déterminés et, en tout état de cause, à supposer qu'ils ne soient pas identifiés dans le SOL, de ne pas avoir disposé de son pouvoir discrétionnaire pour en déterminer la nature et la portée.

10. La deuxième branche pointe le fait qu'à supposer que l'autorité décidante identifie les écarts au SOL, elle n'en détermine pas les objectifs ni leurs nature et portée ni, par conséquent, n'explique en quoi les écarts constatés ne les compromettent pas. En cette branche, les griefs sont plus spécialement exposés sous l'angle de l'inadéquation des motifs de l'acte attaqué et de l'erreur manifeste d'appréciation commise par la partie adverse en délivrant le permis d'urbanisme contesté, qui ne rejoint pas l'intérêt général mais l'intérêt personnel d'un particulier, sans justification admissible.

Ils critiquent le motif de l'acte attaqué qui soutient que l'autorité communale est manifestement favorable au principe d'extension de la véranda et que le refus décidé en première instance est uniquement fondé sur les risques d'un impact en termes d'ensoleillement. Ils reprochent à l'acte attaqué d'user de formules vagues, passe-partout, stéréotypées et sans pertinence. Ils estiment que ses motifs ne permettent pas de comprendre les raisons qui ont déterminé son auteur à admettre les écarts au SOL et que sa réponse à leurs inquiétudes en termes de perte d'ensoleillement est simpliste, d'autant qu'ils n'ont pas eu connaissance de l'étude complémentaire déposée, qu'ils n'ont pu s'exprimer à cet égard et que la partie adverse reste vague sur les éléments permettant d'affirmer que le projet n'aura que peu d'impact. Ils pointent qu'aucune réponse n'est apportée à une solution alternative qu'ils avaient formulée. Ils font également grief à l'autorité décidante de ne pas répondre à un aspect de leur réclamation, de ne pas exposer les raisons pour lesquelles elle autorise la destruction du mur mitoyen sans leur accord et de ne pas examiner le

risque environnemental dont ils ont fait état à propos d'une cuve à mazout ni neutralisée ni dégazée.

Ils concluent que la partie adverse n'a pas procédé à un examen concret et raisonnable du dossier, qu'il existe des erreurs dans les motifs de l'acte attaqué et que son auteur a commis une erreur manifeste d'appréciation.

V.2. Thèse de la partie adverse

11. Sur les première et deuxième branches du moyen réunies, la partie adverse répond que le SOL ne détermine pas les objectifs des dispositions desquelles l'acte attaqué s'écarte.

Elle fait valoir que tant le collège communal de la ville de Mons qu'elle-même ont constaté que la situation existante constituait déjà un écart à l'article 7-5 du SOL puisque l'extension projetée tend à remplacer une véranda sur toute la largeur existante et que l'autorité communale a estimé inutile de limiter la largeur de l'extension, précisément vu le souhait du demandeur de permis de créer un séjour plus confortable et fonctionnel. Concernant l'article 7-8 du SOL, elle rappelle la position du collège communal qui avait observé que « les contraintes techniques (hauteur sous plafond et d'acrotère pour l'isolation) imposent une hauteur minimum à l'extension qui est ici de peu supérieure (3,55 mètres par rapport au niveau du trottoir) », relevant donc que le dépassement est faible et peu impactant. Elle indique qu'elle a simplement repris cet argumentation à son compte.

Elle expose qu'en l'absence de détermination des objectifs du SOL par son auteur, il appartient à l'autorité d'administration active d'exercer son pouvoir d'appréciation pour les déterminer et que, dans ce cadre, seule une erreur manifeste peut être sanctionnée. Elle estime que tel n'est pas le cas en l'espèce, puisque tant le collège communal, la commission d'avis sur les recours (CAR) – sa composition fût-elle irrégulière – qu'elle-même ont été sur la même longueur d'ondes. Elle ajoute que les écarts à un SOL peuvent évidemment rencontrer les intérêts privés d'un citoyen porteur d'un projet, sans qu'il soit question de favoritisme.

12. Elle affirme qu'elle n'a pas erronément interprété la position du collège communal, que l'opposition de celui-ci se rapportait à l'étude d'ensoleillement et à la proposition alternative des requérants, et que celle-ci a été examinée par la recourante et par la CAR – même si l'avis de celle-ci ne peut être pris en considération – qui ne l'ont pas estimée praticable. Elle ajoute qu'elle a étudié en détail la problématique de la perte d'ensoleillement et de luminosité et que c'est à la lecture de l'étude d'ensoleillement qu'elle a pu notamment constater que le projet

n'aura que peu d'impact par rapport à une situation déjà existante et que son gabarit reste tout à fait raisonnable, de nature à s'intégrer en pareille situation.

Elle conteste que les requérants aient fait état d'un problème de cuve à mazout dans leur lettre d'observations et, concernant le mur mitoyen, elle expose que, s'il est vrai qu'ils ont soutenu que leur proposition éviterait des soucis, telle la destruction du mur mitoyen sans leur accord, les plans indiquent bel et bien l'existence de celui-ci et, en tout état de cause, le permis d'urbanisme est octroyé sous réserve des droits civils de tiers.

V.3. Le mémoire en réplique

13. S'agissant des première et deuxième branches, les requérants insistent sur le fait qu'ils reprochent à la partie adverse d'avoir pris en considération l'objectif de la demande de permis plutôt que les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme repris dans le SOL pour justifier qu'elle s'en écarte, et que les écarts ne sont pas justifiés au sens de l'article D.IV.5 du CoDT.

Concernant la perte d'ensoleillement, ils maintiennent que la partie adverse commet une erreur de fait en soutenant que l'impact du projet sera peu important. À l'appui, ils se réfèrent à l'étude d'ensoleillement qu'ils déposent en annexe de leur mémoire et qui démontre, selon eux, l'impact non négligeable de l'implantation de la nouvelle annexe qui, par rapport à la situation existante, ne laisse pas passer la lumière et est deux fois plus longue que la véranda existante, ce que l'acte attaqué ne prend pas en considération.

V.4. Examen des première et deuxième branches réunies

14. Les articles 7-5 et 7-8 du schéma d'orientation local (SOL) n° 15 de Mons indiquent ce qui suit :

« Article 7-5) : Les bâtiments principaux ne pourront s'étendre au-delà d'une ligne indiquant la limite extrême arrière des constructions. De même, les annexes ne pourront s'étendre au-delà de la limite indiquant leur limite extrême.

La largeur maxima du front de bâtisse annexe ne pourra excéder les 2/5 de la largeur du front de bâtisse arrière des bâtiments principaux de façon à réserver un espace libre sur les 3/5 de la parcelle.

[...]

Article 7-8) : Nombre d'étages et hauteur sous corniche des constructions
Les habitations auront un seul étage. La hauteur entre parquet et plafond des pièces d'habitation sera au moins de :

- a) 2,70 m pour le rez-de-chaussée
- b) 2,50 m pour les étages.

La hauteur du bâtiment à partir du niveau du trottoir jusqu'au plafond de la corniche ne dépassera pas 6 mètres. Le niveau du trottoir à considérer se[r]a pris entre l'alignement au point le plus bas de la façade. En aucun cas, les annexes ne pourront dépasser 3,00 m. au-dessus du niveau du trottoir ».

15. Aux termes de l'article D.II.16 du Code du développement territorial (CoDT), « tous les schémas ont valeur indicative ».

L'article D.IV.5 du CoDT, tel qu'applicable, dispose ainsi qu'il suit :

« Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut s'écarter du schéma de développement du territoire lorsqu'il s'applique, d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'une carte d'affectation des sols, du contenu à valeur indicative d'un guide ou d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet :

1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation ;

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

L'article D.IV.53, alinéa 1^{er}, du CoDT requiert que les écarts consentis par un permis d'urbanisme le soient « sur la base d'une motivation adéquate ».

16. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, un permis d'urbanisme, comme tout acte administratif à portée individuelle au sens de l'article 1^{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 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.

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 précitée.

En règle, l'autorité administrative ne doit pas répondre à toutes les objections émises au cours de la procédure qui a conduit à l'élaboration d'un permis d'urbanisme. Toutefois, lorsque dans le cadre d'une annonce de projet, d'une enquête publique ou de l'instruction de la demande, des observations précises dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier sont formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé s'il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement,

à ces observations. Cela étant, il faut mais il suffit que la décision indique clairement les motifs sur lesquels elle se fonde, que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation et que le juge de l'excès de pouvoir puisse vérifier, dans l'exercice de son contrôle de légalité de la motivation de l'acte administratif, que celui-ci a été pris en connaissance de cause.

Enfin, il convient de rappeler qu'il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et du requérant quant au bon aménagement des lieux. 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. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti.

17. Concernant la première condition prescrite par l'article D.IV.5 du CoDT, la démonstration que les objectifs du document à valeur indicative ne sont pas compromis par l'écart autorisé implique qu'au préalable, l'autorité détermine ces objectifs. Si ces objectifs ne sont pas expressément identifiés dans le document, ils peuvent toutefois découler de l'ensemble de ses prescriptions. Lorsque les options urbanistiques et architecturales ne sont pas clairement exposées par le document de planification, l'exigence de compatibilité avec ces options fait appel au pouvoir d'appréciation de l'autorité administrative qui doit veiller à ce que les objectifs principaux visés par le document ne soient pas mis en péril par l'écart sollicité.

L'autorité compétente dispose d'un pouvoir discrétionnaire pour déterminer la nature et la portée des objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme non expressément identifiés dans les schémas ou guides. Partant, seule l'erreur manifeste d'appréciation peut être censurée, sous la réserve des autres causes d'annulation des actes administratifs, telles une erreur de fait, une erreur de droit ou la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation des actes administratifs. En outre, il convient de relever que toute prescription ou indication d'un schéma n'en constitue pas pour autant un objectif de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme, sans quoi cela reviendrait à considérer que toute prescription d'un schéma définit un tel objectif, rendant impossible tout écart, alors que le CoDT n'accorde plus qu'une valeur indicative à tous les schémas.

18. Concernant la seconde condition de l'article D.IV.5 du CoDT relative à l'intégration paysagère du projet, les notions de paysage, protection, gestion et aménagement des paysages bâtis et non bâtis font référence aux définitions contenues dans la Convention européenne du paysage, faite à Florence le 20 octobre 2000.

Les commentaires relatifs aux articles D.II.17 et D.IV.5 du CoDT figurant dans les travaux parlementaires précisent notamment ce qui suit :

« Art. D.II.17.

[...]

À noter qu'un écart qui n'altère pas le paysage car sans objet ou sans impact significatif sur ce dernier participe en soi à la protection, à la gestion et à l'aménagement des paysages.

De plus, l'appréciation de l'écart implique une prise en compte du principe d'évolution et des protections des paysages et du cadre bâti ou non bâti.

[...]

Art. D.IV.5.

[...]

Il est renvoyé au commentaire de l'article D.II.17. Cela implique une prise en compte du principe d'évolution et des protections des paysages et du cadre bâti ou non bâti. Cela étant, comme le souligne le Conseil d'État, la motivation sur ce point est requise "à tout le moins s'il existe une difficulté concrète à ce sujet" (C.E., n° 197.525, 29 octobre 2009, Hoebeke) » (*Doc. parl.*, Parl.w., sess. 2015-2016, n° 307/1, pp. 25 et 43).

19. En l'espèce, l'acte attaqué est notamment motivé ainsi qu'il suit :

« Considérant par contre que la demande s'écarte des prescriptions du schéma d'orientation local pour les motifs suivants :

- article 7-5 : zone de construction ouverte-implantation : largeur du front de bâtisse annexe supérieure aux 2/5 de la largeur du front de bâtisse arrière des bâtiments principaux ;
- article 7-8 : zone de construction ouverte-hauteurs : hauteur des annexes limitées à 3 m au-dessus du niveau du trottoir alors que l'extension sera de 3m35 supérieure par rapport au niveau du trottoir ;

Considérant que conformément à l'article D.IV.5 du CoDT, "un permis ou certificat d'urbanisme n° 2 peut s'écarter d'un schéma d'orientation local moyennant une motivation démontrant que le projet :

- ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma ;
- contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis" ;

[...]

Considérant que l'autorité communale est manifestement favorable au principe d'extension de la véranda annexe sise à l'arrière du bien en question ; que les craintes du Collège ayant mené au refus de permis dont recours, sont fondées uniquement sur les impacts de cette extension sur l'habitation mitoyenne voisine, en termes de perte d'ensoleillement et de luminosité potentielle ;

Considérant en effet qu'il ressort de la décision dont recours que les deux écarts au SOL n°15 de Mons en vigueur sur la parcelle sont en soi acceptables au regard du prescrit de l'article D.IV.5 du Code précité, notamment parce qu'en respectant l'article 7-5 dudit SOL à la lettre, la largeur de l'extension serait limitée à 2 m 83 et serait donc dénuée de sens puisque l'objectif de la demande de permis est

d'améliorer la confortabilité des lieux en créant un séjour plus fonctionnel et confortable à cet endroit ;

Considérant par ailleurs que la hauteur de cette annexe projetée dépasse de 35 cm la limite fixée par l'article 7-8 dudit SOL (déterminée à 3 m au-dessus du niveau du trottoir) pour des raisons liées à des contraintes purement techniques (la hauteur sous plafond et d'acrotère de l'extension est ainsi prévue pour accueillir une couche d'isolation adéquate et opportune) qui sont parfaitement valables et dès lors acceptables ; qu'en outre, ce dépassement est faible et dès lors peu impactant dans le contexte existant ».

La décision prise en première instance administrative par le collège communal, que mentionne l'acte attaqué, énonce notamment ce qui suit :

« Écart : au schéma d'orientation local

Détails concernant l'écart : prescriptions du SOL n° 15 de Mons

- Article 7-5) : zone de construction ouverte - Implantation : la largeur maximale du front de bâtisse annexe ne pourra excéder les 2/5 de la largeur du front de bâtisse arrière des bâtiments principaux de façon à réserver un espace libre sur les 3/5 de la parcelle.

- Article 7-8) : zone de construction ouverte - Hauteurs : en aucun cas, les annexes ne pourront dépasser 3 m au-dessus du niveau du trottoir.

[...]

Considérant que le projet s'écarte des prescriptions du SOL n°15 de Mons au niveau des articles suivants :

- Article 7-5 : zone de construction ouverte - Implantation (largeur du front de bâtisse annexe supérieure aux 2/5 de la largeur du front de bâtisse arrière des bâtiments principaux) ; attendu que le souhait est de créer un séjour confortable et fonctionnel ; attendu qu'en respectant ce prescrit, la largeur de l'extension serait limitée à 2 m 83 et celle-ci serait donc inutile ;

- Article 7-8 : zone de construction ouverte - Hauteurs (hauteur des annexes limitée à 3 m au-dessus du niveau du trottoir) ; attendu que les contraintes techniques (hauteur sous plafond et d'acrotère pour l'isolation) imposent une hauteur minimum à l'extension qui est ici de peu supérieur (3 m 35) par rapport au niveau du trottoir ».

20. Le SOL n° 15 de Mons n'identifie pas expressément les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme poursuivis par son auteur. L'auteur de l'acte attaqué ne les identifie pas non plus ni n'en détermine la nature et la portée.

Par ailleurs, l'autorité délivrante reste en défaut d'indiquer les éléments qui démontrent que ces objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme ne sont pas compromis par le permis d'urbanisme qu'elle octroie. Le fait qu'elle se réfère à la décision du collège communal qui, à son estime, établit que l'autorité communale est « manifestement favorable au principe d'extension de la véranda annexe » n'énervé pas ce constat, dès lors que le collège communal est lui-même muet, d'une part, sur l'identification des objectifs précités de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme, et, d'autre

part, sur les raisons pour lesquelles le permis litigieux ne les compromet pas, malgré les écarts qu'il autorise.

De même, l'acte attaqué ne contient aucune considération précise indiquant dans quelle mesure le permis délivré contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis. La seule circonstance que les deux écarts sont considérés comme acceptables en soi parce que respecter le SOL serait dénué de sens vu l'objectif du demandeur d'améliorer le confort des lieux et que le second écart se justifie par des contraintes techniques liées à l'isolation du bien ne permet pas de constater que l'autorité a, de manière effective, apprécié les spécificités du projet et ses écarts au SOL en particulier, avant de conclure que la délivrance du permis sollicité contribue à la gestion et l'aménagement des paysages bâtis.

21. En tant qu'est invoquée la violation de l'article D.IV.5 du CoDT et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, les première et deuxième branches du moyen unique sont fondées dans la mesure qui précède, ce qui suffit à entraîner l'annulation de l'acte attaqué.

Il n'y a pas lieu d'examiner les autres aspects de la deuxième branche ni la troisième branche du moyen unique.

VI. Indemnité de procédure

22. Les requérants sollicitent une indemnité de procédure sans en liquider le montant. Il y a lieu de faire droit à leur demande au taux de base de 770 euros.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du 29 juin 2022 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire délivre à N.D. un permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation d'une habitation située rue des Muguets 12 à Mons.

Article 2.

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

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

Les autres dépens, liquidés à la somme de 800 euros, sont également mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé le 29 septembre 2026, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Colette Debroux,
Christine Horevoets,
Laure Demez,
Simon Pochet,

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

Le Greffier,

Le Président,

Simon Pochet

Colette Debroux