

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII<sup>e</sup> CHAMBRE

A R R Ê T

n° 247.671 du 28 mai 2020

A. 223.460/XIII-8143

En cause : **CASSOL Aldo**,  
ayant élu domicile  
rue du Tordoir 34  
6542 Sars-la-Buissière,  
  
contre :  
  
**la Région wallonne**, représentée  
par son Gouvernement,  
ayant élu domicile chez  
M<sup>e</sup> Martin ORBAN, avocat,  
Kaperberg 50  
4700 Eupen.

---

*I. Objet de la requête*

Par une requête introduite le 4 octobre 2017, Aldo Cassol demande l'annulation de l'arrêté du ministre de la Région wallonne ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions du 10 août 2017, octroyant, sur recours, un permis d'urbanisme à Marcel Hiroux pour construire une maison unifamiliale et un refuge de pêche sur un bien situé rue du Tordoir à Sars-La-Buissière (Lobbes) et cadastré section B n° 348N.

*II. Procédure*

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

M<sup>me</sup> Vinciane Franck, 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 ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 18 février 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 26 mars 2020.

Cette audience a été remise *sine die* au vu des mesures de confinement décidées par le Gouvernement fédéral dans le cadre de la lutte contre la propagation du Covid 19.

Avec l'accord de toutes les parties, l'affaire a été traitée conformément à l'article 3 de l'arrêté royal de pouvoirs spéciaux n° 12 du 21 avril 2020 concernant la prorogation des délais de procédure devant le Conseil d'État et la procédure écrite, tel que modifié par un arrêté royal du 4 mai 2020.

Vinciane Franck, premier auditeur, a émis un avis conforme.

À la suite de la communication de cet avis aux parties, les débats ont été clos et l'affaire mise en délibéré le 8 mai 2020.

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*

1. Le 21 décembre 2015, Marcel Hiroux demande un certificat d'urbanisme n° 2 pour construire une maison unifamiliale sur la parcelle cadastrée Section B n° 348N, entre les n°s 32 et 34 de la rue du Tordoir. Le requérant habite et est propriétaire du n°34.

La parcelle est située en zone agricole au plan de secteur de Thuin-Chimay. Elle est relativement étroite (13,24 m en façade à rue) sur une partie de sa profondeur. Un étang de pêche dit « étang CABA » se situe à l'arrière du terrain.

L'implantation projetée est mitoyenne à la maison située au n° 32. Tout comme le n° 34, il s'agit d'une maison ancienne, plus large que haute et construite quasi parallèlement à la rue. Un troisième bâtiment bas qualifié d'« écurie », est implanté en fond de la parcelle du requérant, perpendiculairement à la voirie.

2. Le 12 janvier 2016, la commune de Lobbes réceptionne la demande.

Le 1<sup>er</sup> février 2016, elle consulte le département de la ruralité et des cours d'eau de la direction générale opérationnelle Agriculture, Ressources

naturelles et Environnement (DGO3) sur le projet, au regard de l'article 112 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) (règle du comblement).

Le 3 février 2016, elle envoie la demande au fonctionnaire délégué, estimant que le projet déroge au plan de secteur.

3. Le 4 février 2016, le département de la ruralité et des cours d'eau de la DGO3 émet un avis favorable libellé comme suit:

« Dossier non agricole (...) Considérant que la demande n'est pas susceptible de mettre en péril la zone agricole à cet endroit et pour autant qu'un article dérogatoire du CWATUPE soit d'application ».

4. Du 4 au 18 février 2016, une enquête publique est organisée.

Les deux voisins des n<sup>os</sup> 32 et 34, dont le requérant, manifestent par écrit leur opposition au projet. Tous deux soulignent qu'il y a encore d'autres terrains à bâtir dans le village et qu'il faut d'abord occuper ces terrains avant de bâtir en mitoyenneté en zone agricole, ce qui dénaturerait un espace rural d'intérêt paysager.

5. Le 3 mars 2016, le collège communal de Lobbes émet un avis défavorable. Il se rallie aux réclamations des riverains et expose différentes raisons pour lesquelles le projet n'est pas compatible avec le contexte environnant et le bâti existant.

Il envoie cet avis au fonctionnaire délégué le 10 mars 2016.

6. Le 3 mai 2016, le fonctionnaire délégué refuse la dérogation sollicitée et émet un avis défavorable révisable. Outre un changement de couleur de brique, il propose un remaniement d'implantation et propose deux options, dans les termes suivants :

« il y a lieu de revoir la volumétrie principale en proposant un volume de 10 m de largeur et 8 m de profondeur en R+1/2+T;  
qu'un volume secondaire avant à destination de garage peut être aménagé et un volume secondaire arrière à destination de cuisine ou séjour en rez à toit plat par exemple;  
que l'habitation devra s'implanter soit en mitoyenneté de gauche (attention toutefois aux remarques de l'enquête qui font part de difficultés vis-à-vis de l'état du mur et de sa composition) en inscrivant la façade arrière du volume principal dans le prolongement de celle de la construction voisine - voir croquis implantation A ci-joint en annexe, soit en mitoyenneté de gauche suivant un recul moyen de 5 m du volume principal pour assurer une transition harmonieuse entre

les constructions de gauche et droite - voir croquis implantation B ci-joint en annexe ».

7. Le 19 mai 2016, le collège communal de Lobbes refuse le certificat d'urbanisme n°2 pour le projet tel que présenté.

8. Le 30 novembre 2016, Marcel Hiroux introduit une demande de permis d'urbanisme. Le projet s'inspire de «l'implantation A» proposée par le fonctionnaire délégué dans son avis donné à propos de la demande de certificat d'urbanisme, mais n'y est pas conforme (le volume principal est perpendiculaire et non parallèle à la voirie et sa profondeur dépasse nettement celle du volume arrière mitoyen du n°32).

9. Le 3 janvier 2017, le département de la ruralité et des cours d'eau de la DGO3 émet un nouvel avis favorable.

10. Du 9 au 24 janvier 2017, une nouvelle enquête publique est organisée.

Les deux voisins immédiats introduisent à nouveau une réclamation. Ils réitèrent leurs arguments précédents en y ajoutant un nouvel élément, à savoir l'intention annoncée par le demandeur de permis d'organiser des concours de pêche, ce qui entraînerait, selon eux, des problèmes de stationnement des véhicules des participants.

11. Le 6 février 2017, la commission communale consultative de l'aménagement du territoire et de la mobilité (C.C.A.T.M.) de Lobbes décide, par 9 voix et une abstention, d'émettre un avis défavorable sur le projet, motivé par les éléments suivants : volume trop important, bâtiment trop en retrait par rapport à la route, incohérence de l'ensemble du projet par rapport au bâtiment de droite et projet inadéquat par rapport au terrain.

12. Le 23 mars 2017, le fonctionnaire délégué accorde la dérogation sollicitée.

13. Le 6 avril 2017, le collège communal de Lobbes décide, à l'unanimité, de refuser le permis.

14. Le 9 mai 2017, le demandeur de permis introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon. Il en est accusé réception le 15 mai 2017.

15. L'audition a lieu le 15 juin 2017 devant la commission d'avis sur les recours. Le même jour, celle-ci émet un avis favorable, par trois voix contre une.

16. Le 27 juillet 2017, la direction juridique, des recours et contentieux de la DGO4 propose au ministre d'octroyer le permis.

17. Le 10 août 2017, le ministre octroie le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué. Il est motivé comme suit :

« Considérant que cette Commission a émis, en date du 16 juin 2017, un avis favorable (voir annexe 1);

Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et contentieux, a transmis à l'autorité de recours, en date du 27 juillet 2017, une proposition d'octroi du permis d'urbanisme; que cette proposition repose sur les motifs suivants :

" Considérant que le bien se situe en zone agricole selon les dispositions du plan de secteur de THUIN-CHIMAY, adopté par Arrêté royal du 10/09/1979 établissant le plan de secteur;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que l'impact environnemental du projet, examiné à la lumière des critères de sélection pertinents énumérés à l'article D. 66 du Code de l'environnement, est minime et permet, eu égard au projet et à l'environnement dans lequel il est appelé à s'insérer, de conclure qu'il n'y a pas lieu d'exiger une étude d'incidences;

Considérant que la demande vise la construction d'une nouvelle habitation;

Considérant pour mémoire qu'un certificat d'urbanisme n° 2 a été refusé le 19 mai 2016 sur base du refus de dérogation du fonctionnaire délégué et de son avis défavorable;

Considérant que suite à cela le demandeur a changé d'auteur de projet et revu la construction au regard des motifs ayant justifié ce refus;

Considérant que l'article 35 du CWATUPE stipule que :

'La zone agricole est destinée à l'agriculture au sens général du terme. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage. Elle ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession.  
Elle peut également comporter des installations d'accueil du tourisme à la ferme, pour autant que celles-ci fassent parties intégrantes d'une exploitation agricole (...) ';

Considérant que le projet déroge au plan de secteur en ce qu'il ne s'agit pas d'une activité agricole et que le demandeur n'est pas agriculteur;

Considérant cependant que l'article 112 du Code dispose que :

'A l'exclusion des zones naturelles, des zones de parcs et des périmètres de point de vue remarquable, un permis d'urbanisme peut être octroyé dans une zone du plan de secteur qui n'est pas compatible avec l'objet de la demande pour autant que :

1° le terrain soit situé entre deux habitations construites avant l'entrée en vigueur du plan de secteur et distantes l'une de l'autre de 100 mètres maximum;

2° ce terrain et ces habitations soient situés à front de voirie et du même côté d'une voie publique suffisamment équipée en eau, électricité et égouttage, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux;

3° les constructions (transformations, agrandissements ou reconstructions - Décret-programme du 3 février 2005, art. 74) s'intègrent au site bâti ou non bâti et ne compromettent pas l'aménagement de la zone.

Toutefois, aucun permis ne peut être délivré pour des terrains situés à front de voies publiques divisées en quatre bandes de circulation au moins.');

Considérant que l'article 114 du Code dispose que :

'Pour toute demande de permis qui implique l'application des dispositions de la présente section, une ou plusieurs dérogations peuvent être accordées, à titre exceptionnel, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1<sup>er</sup>, 3° ';

Considérant quant aux conditions de l'article 112, que le terrain est situé entre 2 habitations construites avant l'entrée en vigueur du plan de secteur; que ces 2 habitations sont distantes l'une de l'autre de moins de 100 mètres et sont situées du même côté d'une voie publique; qu'en cela, les 2 premières conditions de l'article 112 sont respectées;

Considérant, quant à la 3<sup>ème</sup> condition, que la construction doit s'intégrer au site bâti et non bâti; qu'à cet égard, le projet prend place en continuité d'un garage existant; que l'auteur de projet propose un volume de liaison de gabarit similaire accueillant le volume garage pour déployer le volume principal perpendiculairement; que cette option permet une juste intégration entre les bâtiments situés de part et d'autre de la parcelle, le bâtiment situé sur la parcelle de gauche (à l'arrière) présentant également un faitage perpendiculaire; que le projet s'intègre au site bâti et non bâti;

Considérant que l'enquête publique réalisée du 09/01/2017 au 24/01/2017 a suscité deux réclamations; que les remarques peuvent être résumées comme suit :

- pourquoi construire en zone agricole alors qu'il existe encore des terrains en zone d'habitat;
- problème d'accès à l'étang arrière;

- porte atteinte au paysage;
- difficulté d'assurer la construction en mitoyenneté avec la construction de droite en pierre;

Considérant qu'en ce qui concerne la construction en zone agricole, le CWATUP a expressément prévu à l'article 112 la dérogation afin de permettre une certaine continuité dans le bâti et d'assurer une liaison entre les habitations construites en zone non urbanisables; qu'en ce qui concerne l'accès à l'étang, le projet prévoit un passage libre permettant de maintenir l'accès; que le projet s'implante dans une zone relativement boisée; que le projet ne sera que peu perceptible depuis l'espace public ou depuis des vues plus lointaines; qu'il ne porte dès lors pas atteinte au paysage; qu'en ce qui concerne la difficulté à construire contre un mur en pierre; ces difficultés devront être réglées lors du chantier et n'ont pas de lien avec l'urbanisme;

Considérant toutefois qu'en termes d'intégration, le projet vient en continuité d'un bâtiment construit en pierre; qu'actuellement ce bâtiment est revêtu d'un badigeon blanc (relativement vétuste); que l'on peut toutefois constater au vu du reportage photographique que la façade a fait l'objet de nombreux ragréages; que le badigeon semble dès lors tout à fait opportun pour masquer les différentes interventions mais également pour protéger des intempéries des maçonneries qui n'étaient pas destinées à rester apparentes; que dès lors et dans un souci de continuité, une brique peinte en blanc serait plus opportune pour le projet faisant l'objet du recours;

Considérant l'avis du Fonctionnaire délégué est rédigé notamment comme suit:

'Considérant que la demande vise la construction d'une habitation mitoyenne; que le projet ne se rapporte ni à une activité agricole, ni au logement de l'exploitant; qu'au vu de l'article 35 du CWATUP, le projet est dérogoire au plan de secteur;

Considérant en matière de nouvelle construction, les dispositions de l'article 112 du CWATUP - dit du comblement;

Considérant que la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité a émis un avis défavorable en date du 06/02/2017;

Considérant que le projet est soumis à une enquête publique pour les motifs suivants: application de l'article 330, 2° du CWATUP - «la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës, la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions» et 11° qui concerne les demandes de permis d'urbanisme impliquant l'application des articles 110 à 113; que l'enquête publique a été réalisée du 09/01/2017 au 24/01/2017; que deux réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique; que les remarques émises peuvent être résumées comme suit;

- pourquoi construire en zone agricole alors qu'il existe encore des terrains en zone d'habitat;
- problème d'accès à l'étang arrière;
- porte atteinte au paysage;
- difficulté d'assurer la construction en mitoyenneté avec la construction de droite en pierre;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, la Direction du Développement Rural a transmis son avis en date du 03/01/2017;

Considérant précédemment, mon avis daté du 03/05/2016 suivant une demande de certificat d'urbanisme n° 2 et motivé comme suit :

«Considérant l'article 35 du CWATUP, que la fonction première de la zone agricole est l'agriculture au sens général du terme; qu'elle contribue également et en particulier au maintien ou à la formation du paysage; que la demande vise la construction d'une habitation; que les travaux en objet étant renseignés en zone agricole, le projet déroge au plan de secteur;

Considérant que l'article 112 du CWATUP dit "du comblement" dispose que :  
(...)

Considérant suivant les informations à notre disposition, que le terrain en objet, rencontrent les dispositions visées au point 1° et 2°;

Considérant en ce qui concerne le point 3°, qu'il y a lieu de démontrer que le projet s'intègre au site bâti ou non bâti et ne compromette pas l'aménagement de la zone;

Considérant le contexte où s'inscrit le projet; qu'il est constitué de constructions implantées en ouvert par lot d'habitations mitoyennes, par habitation unique ou ensemble agricole, implantées sans ou avec un recul par rapport au domaine public; qu'elles présentent un gabarit dominant de type R+1/2+T à R+1+T; qu'elles sont surmontées de toitures à double versants, à faitage parallèle ou perpendiculaire à la voirie; qu'elles sont parées de pierre ou d'une brique de ton rouge à brun, voir peinte ou enduite de ton blanc à gris;

Considérant que le projet de construction d'habitation s'implante par son volume secondaire avant de 2 m de profondeur à destination de garage dans l'alignement de la construction mitoyenne de droite, laissant un passage latéral gauche libre de 3 à 4 m; qu'au-delà, le volume principal s'étend sur 72 m de profondeur; que le volume principal dépasse de 8,75 m le volume principal voisin de droite;

Considérant la volumétrie projetée; que celle-ci se présente sous la forme d'un volume principal dissymétrique, de type R+ 1/2+T en façade avant et R+T en façade arrière, ainsi qu'un volume secondaire avant dans le prolongement de la toiture principale (R+T);

Considérant que la construction mitoyenne présente une volumétrie principale de composée de trois volumes (R+T à R+1/2+T), surmontés de toitures à double versants, à faitage parallèle et symétriques; que ce volume a une profondeur de 5 m pour la partie en R+T et de 8 m pour la partie R+1/2+T; que les autres constructions alentour sont également marquées par cette volumétrie de forme allongée;

Considérant donc au vu de ces éléments que le projet, privilégiant une construction à large pignon n'est pas de nature à s'intégrer et ne respecte, ni structure, ou recompose des lignes de force du paysage; que de plus l'implantation du volume principal s'étendant au-delà de 8 m du volume principal voisin est inacceptable;

Considérant qu'il y a lieu de revoir la volumétrie principal en proposant un volume de 70 m de largeur et 8 m de profondeur en R+1/2+T; qu'un volume secondaire avant à destination de garage peut être aménagé et un volume secondaire arrière à destination de cuisine ou séjour en rez à toit plat par exemple; que l'habitation devra s'implanter soit en mitoyenneté de gauche (attention toutefois aux remarques de l'enquête qui font part de difficultés vis-à-vis de l'état du mur et de sa composition) en inscrivant la façade arrière du volume principal dans le prolongement de celle de la construction voisine - voir croquis implantation A ci-joint en annexe, soit en mitoyenneté de gauche suivant un recul moyen de 5 m du volume principal pour assurer une transition harmonieuse entre les constructions de gauche et droite - voir croquis implantation B ci-joint en annexe;

Considérant également au vu du contexte, que la brique de parement nuancée n'est pas caractéristique du contexte; qu'il y a lieu de choisir une brique de ton rouge ou brun foncé uniforme et non nuancé;

Considérant donc au vu du développé, que le projet ne rencontre pas les dispositions visées au point 3° de l'article 112; que le projet doit être fondamentalement revu;

Au vu de ce qui précède;  
REFUSE la dérogation sollicitée et  
Émet un AVIS défavorable révisable»;

Considérant que la présente demande est revue; qu'elle prévoit un élément de liaison avec le bâti de droite en volumétrie secondaire et présente un volume principal perpendiculairement, laissant un passage libre de 3 m vers l'arrière pour l'entretien de l'étang;

Considérant toutefois au vu du contexte, que la brique de parement nuancée, soit de ton rouge-brun, n'est pas caractéristique du contexte; qu'il y a lieu de choisir une brique de ton rouge ou brun foncé uniforme et non nuancé;

Considérant suivant adaptation que le présent projet est de nature s'intégrer au site bâti ou non bâti et ne compromettent pas l'aménagement de la zone;

Au vu de ce qui précède;  
ACCORDE la dérogation sollicitée';

Considérant que la DGO4 – Direction juridique des recours et contentieux estime que les avis du Fonctionnaire délégué et de la Commission d'avis sur les recours sont pertinents et qu'il y a lieu de s'y rallier;

Considérant enfin que la DGO4 - Direction juridique, des recours et contentieux estime qu'il y a lieu de mettre en œuvre une brique à peindre en blanc cassé de gris afin d'assurer la continuité avec le bâtiment existant.";

Considérant que l'autorité de recours partage et se rallie à la position et aux motifs développés par la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux;

Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu d'octroyer sous conditions le permis d'urbanisme;».

Deux conditions sont imposées comme suit dans le dispositif: «mettre en œuvre une brique à peindre» et « la mise en peinture aura lieu au plus tard l'année qui suit l'occupation de la maison».

#### *IV. Recevabilité*

##### *IV.1. Recevabilité ratione personae*

###### *A. Thèses des parties*

1. La partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité, estimant que le requérant n'expose pas son intérêt au recours et que la simple qualité de voisin ne suffit pas. Elle affirme que le Conseil d'État a déjà dénié l'intérêt à un voisin habitant à 350 m du projet, ou à une distance trop lointaine du projet. Elle constate que la requête est muette quant à la distance qui sépare l'habitation du requérant du projet.

2. La partie requérante réplique tout d'abord qu'étant propriétaire de la parcelle voisine, son avis a été sollicité deux fois par la commune sur le projet du demandeur de permis. Elle affirme que les motifs des deux refus opposés par la commune contiennent des arguments d'opposition qu'elle avait formulés. Elle ajoute qu'ayant indiqué dans sa requête que « les droits accordés au requérant sont disproportionnés par rapport aux inconvénients générés aux propriétés riveraines », elle a marqué un intérêt certain à la cause.

Elle fait valoir, par ailleurs, que le plan d'implantation annexé au permis montre que la distance de son domicile au projet sera faible, dans un paysage rural dispersé : 19 mètres vu qu'il y a 31,30 mètre entre le n°34 (sa maison) et le n°32. Il constate que la maison à construire serait à 3 mètres de sa propriété.

### *B. Examen*

L'intérêt au recours en annulation introduit à l'encontre d'un permis d'urbanisme est reconnu aux personnes habitant ou étant propriétaires d'immeubles situés à proximité du terrain concerné par le projet urbanistique litigieux.

Lorsque le requérant est domicilié à proximité immédiate de l'immeuble dont la construction est autorisée par l'acte attaqué et qu'il est de nature à présenter des incidences sur le bon aménagement de son quartier, ces seules circonstances suffisent à établir son intérêt à agir.

En l'espèce, le requérant est le propriétaire et habite la maison sise au n° 34, située à une vingtaine de mètres du projet. Il justifie de son intérêt à l'annulation du permis attaqué. L'exception est rejetée.

## *IV.2. Exception obscuri libelli*

### *A. Thèses des parties*

1. La partie adverse soutient que la requête en annulation n'individualise aucune règle ou principe général de droit et *a fortiori* n'indique pas en quoi la norme aurait été violée, de sorte qu'elle est irrecevable.

Elle ajoute qu'il ressort de la lecture du moyen que le requérant considère en réalité le recours en annulation comme un réexamen de l'opportunité de la décision. Elle rappelle à cet égard que le Conseil d'État ne peut substituer son appréciation à celle de l'administration, hors le cas d'une erreur manifeste d'appréciation. Elle affirme que cette dernière n'est pas invoquée, ni *a fortiori* prouvée par le requérant.

2. La partie requérante réplique tout d'abord qu'elle estime que l'acte attaqué, basé sur de faux arguments, partiels ou peu crédibles et fallacieux, doit être considéré comme non motivé et par là, nul. Elle est d'avis qu'il est évident que le Conseil d'État n'a pas à se prononcer sur l'opportunité de la décision, mais qu'elle se sent lésée par cette décision qui est motivée par des arguments non pertinents. À propos de l'erreur manifeste d'appréciation, elle affirme démontrer par l'annexe 2 à

son recours, d'une part que l'harmonisation du nouveau bâtiment au bâti existant est peu crédible, voire relève de la mauvaise foi, et d'autre part qu'il est inexact d'affirmer, comme le fait l'auteur de l'acte attaqué, que le projet s'implante dans une zone relativement boisée et qu'il ne sera que peu perceptible depuis l'espace public.

### *B. Examen*

La requête est suffisamment claire et structurée pour permettre à la partie adverse de déterminer quels sont les griefs en droit et en fait qu'expose la partie requérante. Ainsi, à titre de moyen, elle invoque explicitement la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et cette invocation est soutenue par un développement en plusieurs points. Par ailleurs, à la lecture de la requête, on peut comprendre qu'elle invoque également une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de l'auteur de l'acte attaqué.

L'exception est rejetée.

## *V. Moyen unique*

### *V.1. Thèses des parties*

#### *A. La partie requérante*

Le moyen est pris de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Le requérant soutient que les affirmations sur lesquelles repose le permis attaqué sont erronées ou partiales. Il développe ses griefs comme suit:

- En page 3, 2<sup>ème</sup> alinéa, de l'acte attaqué, il est indiqué que le projet « prend place en continuité d'un garage existant » alors qu'il n'y a pas de garage existant, le local bordant la limite de propriété étant une cuisine et sa dépendance;
- En page 3, 2<sup>ème</sup> alinéa toujours, il est écrit ce qui suit: «pour déployer le volume perpendiculairement; ...le bâtiment situé sur la parcelle de gauche (à l'arrière) présentant également un faîtage perpendiculaire »; or il s'agit d'un bâtiment rural pour l'élevage, d'une hauteur de 3 m sous corniche, situé à plus de 23 m de la rue d'où il est invisible; ce qui est bien visible sont les deux maisons riveraines implantées parallèlement au chemin et nettement plus larges que hautes; le projet de construction s'élève tout en hauteur et on le justifie par un argument secondaire (un

bâtiment reculé et invisible) en omettant le principal : deux corps de logis s'étendant en largeur et parallèles à la rue;

- En page 3, 5<sup>ème</sup> alinéa, il est écrit « que le projet s'implante dans une zone relativement boisée » et « qu'(il) ne sera que peu perceptible depuis l'espace public»; or la construction du bien et la libération du passage latéral nécessiteront l'abattage de plus d'une dizaine d'arbres de sorte que la zone à construire sera déboisée et que le projet sera on ne peut plus visible depuis l'espace public;

- En page 3, 6<sup>ème</sup> alinéa, il est écrit « qu'actuellement le bâtiment (de droite) est revêtu d'un badigeon blanc...pour protéger des maçonneries qui n'étaient pas destinées à rester apparentes »; or ce bâtiment est construit en cailloux et badigeonné à la chaux selon un mode traditionnel, que rien ne permet à l'administration wallonne de prétendre que ce badigeon a un caractère de permanence; Mr F., propriétaire du bien, aurait l'intention de sabler la façade et de rendre les cailloux apparents; par ailleurs le bien du requérant, celui de gauche, qui n'est (intentionnellement ?) pas mentionné, a une façade en cailloux (grès rouge) et en briques non peints; l'intégration d'un bâtiment moderne à côté d'une ancienne métairie en cailloux et en briques serait difficilement justifiable; la prétendue harmonisation serait donc fondée sur une seule des deux maisons proches, et sur un *a priori* (badigeon permanent) très incertain;

- En page 4, 1<sup>er</sup> alinéa, 2<sup>ème</sup> paragraphe, il est dit que « ce terrain et ces habitations sont situés à front d'une voirie...suffisamment équipée en eau, électricité et égouttage », alors qu'il n'y a pas d'égouttage dans cette voie rurale, pas même de trottoir.

Le requérant dépose plusieurs photographies à l'appui de ses affirmations.

Il reproche ensuite au permis de « reposer également sur des considérations déséquilibrées et peu crédibles ». Il développe son grief dans les termes suivants:

« Les bâtiments de gauche et droite mais aussi près de l'étang CABA proche ont plus de 200 ans et sont construits essentiellement en pierres. La construction d'un bâtiment moderne, en hauteur, après déboisement, n'est pas, contrairement aux affirmations du service de la Région wallonne, en bonne harmonie avec l'environnement existant mais va le défigurer (voir la planche photographique jointe).

L'intérêt de conserver cet habitat ancien de type rural dispersé (voir planche photographique), qui est le choix de deux habitants de longue date, doit primer

sur la dérogation accordée à un seul individu, sachant, comme rappelé dans le document de la Région, qu'il reste quantité de terrains bâtissables dans le village.

L'acquéreur savait, en achetant ce terrain, qu'il était situé en zone agricole. Il savait aussi qu'avec seulement 12 m de large il ne pourrait pas construire un immeuble en largeur respectant le gabarit des immeubles voisins. Il savait qu'en voulant bâtir à cet endroit il devrait abattre plusieurs arbres et altérer l'aspect verdoyant de l'environnement.

De tout ceci, la Région wallonne n'en a pas tenu compte et accordé, par exception aux dispositions du plan d'aménagement du territoire, un permis de construire en s'opposant à l'avis négatif de la commune, sur base d'éléments erronés ou peu crédibles au bénéfice d'un seul individu et au détriment des deux propriétaires riverains ainsi que de la sauvegarde des espaces ruraux d'intérêt général ».

En réplique, il admet que le Conseil d'État ne doit pas se prononcer sur l'opportunité de la décision et développe les éléments de sa requête comme suit:

- quant au caractère boisé du site, il souligne que le plan d'implantation montrait que toute la zone avant devrait être déboisée, ce qui fut le cas entre-temps; une vingtaine d'arbres de haute taille ont été abattus et l'atteinte au paysage sera très marquée;
- « on veut faire croire qu'une maison à rue s'harmonise avec une annexe arrière (basse et non habitable), quasi invisible de la rue, et non avec l'habitat à front de rue », ce qui relève de la mauvaise foi.

Dans son dernier mémoire, il affirme démontrer que la parcelle est maintenant totalement déboisée à rue et sur l'espace bâti, alors qu'il avait joint à son mémoire en réplique une photographie montrant que précédemment des arbres de grande hauteur s'y trouvaient, donnant effectivement un aspect boisé voire forestier marqué. Il dépose une photographie montrant que, comme il l'avait annoncé, la totalité des arbres sur la partie de la parcelle destinée à la bâtisse, soit sur une profondeur de 38 mètres environ, ont été abattus.

### *B. La partie adverse*

Dans son mémoire en réponse, la partie adverse ne critique pas les arguments de la partie requérante, invoquant une exception *obscuri libelli* et soutenant que le recours tend à demander au Conseil d'Etat un réexamen de la demande en opportunité.

Dans son dernier mémoire, elle affirme qu'il ressort des photos jointes à la requête que le projet s'implante dans une zone relativement boisée et n'est en effet que peu perceptible depuis l'espace public. Elle ajoute que si dans la notice des incidences sur l'environnement, le demandeur de permis a indiqué que le projet nécessite l'abattage de certains arbres et arbustes sauvages sans grand intérêt, cela ne

veut pas dire que le projet sera perceptible pour autant depuis l'espace public. Elle soutient que la motivation de sa décision est soignée et s'appuie sur l'avis favorable du fonctionnaire délégué, lequel a abordé les différents aspects juridiques.

## *V.2. Examen*

Tout acte administratif doit reposer sur des motifs matériels exacts, pertinents et admissibles en droit qui doivent ressortir du dossier administratif. Si le contrôle du juge administratif sur la matérialité des faits et leur qualification est complet, il ne lui appartient pas 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 en charge de la police de l'urbanisme 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. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

Par ailleurs, en vertu de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, un permis d'urbanisme doit être motivé, c'est-à-dire énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui l'a délivré estime la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux.

En l'espèce, le requérant dénonce plusieurs erreurs de fait commises par l'auteur de l'acte attaqué dans la motivation de celui-ci.

Ainsi, le permis attaqué indique que le projet prend place en continuité d'un garage existant. Or, il s'avère que le bâtiment du n°32 sur lequel va s'accoler le projet abrite, non pas un garage, mais une cuisine et sa dépendance. Il s'agit effectivement d'une erreur de fait. Cependant, il y a lieu d'avoir égard à la suite de la motivation dans laquelle l'autorité constate que l'auteur de projet propose d'accoler à cette construction «un volume de liaison de gabarit similaire accueillant le volume garage pour déployer le volume principal perpendiculairement» et estime que «cette option permet une juste intégration entre les bâtiments situés de part et d'autre de la parcelle». Ces motifs montrent que l'auteur de l'acte attaqué a pris en considération le gabarit et l'orientation des constructions existantes et non leur contenu pour apprécier l'intégration du projet au site bâti et non bâti. Partant, l'erreur matérielle relevée à propos de l'affectation réelle du bâtiment contigu de la propriété voisine n'a pu influencer sur le sens de la décision prise. Le requérant n'a pas intérêt au grief.

Le requérant affirme ensuite que le bâtiment voisin pris en considération par l'auteur de l'acte attaqué pour justifier l'implantation perpendiculaire du volume principal du projet est un bâtiment «rural pour l'élevage», situé à plus de 23 mètres de la voirie d'où il est invisible, alors que les habitations voisines sont des «corps de logis s'étendant en largeur et parallèles à la rue».

Les plans et photographies joints au dossier permettent de constater l'existence des différentes constructions implantées sur les parcelles voisines du projet. L'auteur de l'acte attaqué n'a pas commis d'erreur en affirmant que le volume «garage» du projet venait en continuité du bâtiment de gabarit similaire du voisin, et qu'existait sur l'autre parcelle voisine un bâtiment présentant un faitage perpendiculaire, comme le volume principal du projet. Ce bâtiment, peu importe son affectation, est d'ailleurs plus proche de la construction projetée, que le corps du logis du requérant.

Partant, le grief n'est pas fondé.

Le requérant critique encore la réponse de l'auteur de l'acte aux réclamations, notamment quant au manque d'intégration du projet dans le contexte non bâti et l'atteinte alléguée au paysage, estimant qu'elle est erronée.

Il est affirmé dans le permis attaqué « que le projet s'implante dans une zone relativement boisée ». Cette situation de fait se vérifie au vu des photos jointes à la demande. En revanche, l'autorité en déduit ensuite que le « projet ne sera que peu perceptible depuis l'espace public ou depuis des vues plus lointaines » et « qu'il ne porte dès lors pas atteinte au paysage ». Ce faisant, elle omet de prendre en considération le fait que le caractère boisé de la parcelle, perceptible depuis la voirie, vient de la présence d'arbres et d'arbustes dont l'abattage est rendu nécessaire par la mise en œuvre du projet. Ainsi, la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement le mentionne expressément et les plans, sur lesquels figurent ces arbres, révèlent qu'ils sont, pour l'essentiel, situés le long du passage vers l'étang et à l'endroit de l'implantation du volume principal. Par conséquent, ce motif de l'acte attaqué est erroné.

L'acte attaqué autorise la construction d'une habitation unifamiliale en dérogation à la zone agricole dans laquelle elle prend place, en faisant application de l'article 112 du CWATUP. La troisième condition fixée dans cette disposition exige que les constructions projetées s'intègrent au site bâti ou non bâti et ne compromettent pas l'aménagement de la zone. Or, un des motifs sur lesquels repose l'appréciation de l'intégration du projet au cadre non bâti, est erroné. Partant, la

motivation du permis attaqué, octroyé en dérogation au plan de secteur, n'est pas adéquate. Dans cette mesure, le moyen unique est fondé.

Les autres critiques formulées par le requérant ne sont pas fondées. Ainsi, la constatation du badigeon blanc sur les bâtiments du n° 32 se vérifie au vu des photographies produites, peu importe que le propriétaire déclare ensuite qu'il ne compte pas le conserver. Par ailleurs, le fait que la voirie ne soit pas équipée d'un égouttage public est sans influence, le bien étant situé en zone d'assainissement autonome au plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique ( P.A.S.H.) de la Sambre, dans laquelle le traitement des eaux usées doit donc être assuré par une unité d'épuration individuelle, ce que le projet prévoit.

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

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

Est annulé l'arrêté du ministre de la Région wallonne chargé de l'Aménagement du territoire, du 10 août 2017, octroyant, sur recours, un permis d'urbanisme à Marcel Hiroux pour construire une maison unifamiliale et un refuge de pêche sur un bien situé rue du Tordoir à Sars-La-Buissière (Lobbes) et cadastré section B n° 348N.

**Article 2.**

Les dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre, le 28 mai 2020 par :

Colette Debroux,  
Anne-Françoise Bolly,  
Luc Donnay,  
Céline Morel,

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux