

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

n° 252.577 du 4 janvier 2022

A. 224.775/XIII-8295

En cause : **MEURIS** Eric,
 ayant élu domicile chez
 M^e Jean-Marc RIGAUX, avocat,
 boulevard d'Avroy 270
 4000 Liège,

contre :

la Région wallonne,
 représentée par son Gouvernement,
 ayant élu domicile chez
 M^e Pierre MOËRYNCK, avocat,
 avenue de Tervueren 34/27
 1040 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 14 mars 2018, Eric Meuris demande l'annulation de « la décision du fonctionnaire délégué du 18 décembre 2017 qui octroie un permis d'urbanisme à Yves Renkin, relative à un bien sis rue du Tige 39 à Tinlot, ayant pour objet la transformation d'une habitation unifamiliale en maison d'accueil collective pour 13 personnes ».

II. Procédure

Un arrêt n° 249.247 du 15 décembre 2020 a rouvert les débats et a chargé le membre de l'auditorat désigné par M. l'Auditeur général d'établir un rapport complémentaire.

M. Eric Thibaut, auditeur général adjoint au Conseil d'État, a rédigé un rapport complémentaire sur la base de l'article 13 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

La partie adverse a déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 19 novembre 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 16 décembre 2021.

M^{me} Anne-Françoise Bolly, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Jean-Marc Rigaux, avocat, comparaisant pour la partie requérante, et M^e Xavier Drion *loco* M^e Pierre Moërynck, avocat, comparaisant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Eric Thibaut, auditeur général adjoint, a été entendu en son avis contraire.

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

III. Faits

Les faits utiles ont été exposés dans l'arrêt n° 249.247 du 15 décembre 2020. Il convient de s'y référer.

IV. Deuxième moyen

IV.1. Thèses des parties

A. Le requérant

1. Le deuxième moyen est pris de la violation des articles 27 et 35 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du devoir de minutie et du principe général de droit de bonne administration.

En substance, le requérant présente ce moyen comme suit :

- il dépose deux plans d'implantation de l'immeuble, étant, d'une part, le schéma de l'implantation tel qu'il a été dessiné et déposé au dossier de demande de permis, et, d'autre part, l'implantation au plan de secteur. Il estime que si

l'information du plan d'implantation est correcte, la partie arrière de l'immeuble se trouve en zone agricole au plan de secteur, conformément aux images photographiques déposées;

- d'une photographie déposée, il déduit que l'intégralité de l'immeuble est située en zone d'habitat mais ajoute que si le demandeur ou la partie adverse soutient que le plan déposé en annexe est correct, il y a alors violation du plan de secteur car la distance du bâtiment à 51 mètres de la limite de sa propriété placerait nécessairement le bâtiment, objet du permis, en zone agricole au plan de secteur et l'arrière du bâtiment est alors juste à proximité de la limite de propriété;
- il conclut que si le schéma d'implantation déposé avec la demande de permis s'avère exact, le moyen est fondé et que, dans le cas contraire, le permis viole les dispositions visées au troisième moyen.

2. En réplique, il expose ce qui suit :

- la partie adverse ne répond pas, dans son mémoire en réponse, « à la question factuelle posée par le moyen, notamment si l'information contenue dans la pièce 3 de son dossier, à savoir les deux plans d'implantation de l'immeuble, sont bien exacts »;
- la dérogation n'est pas motivée car il est simplement indiqué dans l'acte attaqué que « la dérogation n'a aucun impact sur le paysage; que, dès lors, de ce qui précède, [...] la demande respecte les lignes de force du paysage »;
- cette motivation est une tautologie et ne permet pas de considérer que la dérogation est motivée à suffisance, au regard de l'article 127, § 3 du CWATUP. Il rappelle avoir visé l'absence de motivation au regard des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée et estime, en toute hypothèse, qu'à défaut de fondement du deuxième moyen, le troisième moyen est fondé.

3. Dans son dernier mémoire, il ajoute que la transformation d'une maison d'habitation unifamiliale en maison d'accueil collectif pour treize personnes n'est pas conforme à la destination de la zone agricole au plan de secteur et qu'il n'y a *a priori* aucune dérogation possible au plan de secteur.

B. La partie adverse

La partie adverse répond comme suit :

- selon l'acte attaqué, le bien est situé « en zone d'habitat à caractère rural linéaire sur 50 mètres de profondeur, le reste en zone agricole, et en zone agricole au plan de secteur de Huy — Waremme approuvé par A.R. du 20/11/1981 » et la partie arrière de l'habitation se trouve effectivement pour partie en zone agricole;
- l'acte attaqué ne viole pas l'article 35 du CWATUP puisqu'il autorise, en dérogation au plan de secteur conformément à l'article 127, § 3, du CWATUP, l'implantation du projet de la manière suivante :
 - « la dérogation n'a aucun impact sur le paysage; que dès lors de ce qui précède [...] la demande respecte les lignes de force du paysage; que les conditions visées à l'article 127§ 3 du CWATUPE sont rencontrées; que la dérogation peut être accordée »
- et
- « le projet s'insère dans le contexte rural environnant; que, en effet, la construction est inchangée hormis les deux escaliers de secours qui sont implantés de manière plutôt discrète; que ces escaliers ne génèrent pas de vues : en effet, ils sont suffisamment éloignés des limites mitoyennes d'une part et, d'autre part, ils ne sont utilisés qu'en cas de secours et non de manière quotidienne »;
- la partie requérante ne formule aucune critique sur cette motivation.

IV.2. Examen

1. L'article 27 du CWATUP, alors applicable, est rédigé comme suit :

- « De la zone d'habitat à caractère rural.
La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles.
Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage ».

L'article 35 du même Code, tel qu'applicable, expose ce qui suit :

- « De la zone agricole.
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 partie intégrante d'une exploitation agricole.
Les modules de production d'électricité ou de chaleur, qui alimentent directement toute construction, installation ou tout bâtiment situé sur le même bien immobilier et dont la source d'énergie est exclusivement solaire, sont

exceptionnellement admis pour autant qu'ils ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone.

Sont admises, en tant qu'activités accessoires à l'activité agricole, les unités de biométhanisation, pour autant qu'elles utilisent principalement des effluents d'élevage et résidus de culture issus d'une ou plusieurs exploitations agricoles.

Elle peut être exceptionnellement destinée aux activités récréatives de plein air pour autant qu'elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. Pour ces activités récréatives, les actes et travaux ne peuvent y être autorisés qu'à titre temporaire sauf à constituer la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment existant.

Les refuges de pêche et les petits abris pour animaux y sont admis pour autant qu'ils ne puissent être aménagés en vue de leur utilisation, même à titre temporaire, pour la résidence ou l'activité de commerce.

Le Gouvernement détermine les conditions de délivrance dans cette zone du permis relatif au boisement, à la culture intensive d'essences forestières, à la pisciculture, aux refuges de pêche, aux activités récréatives de plein air, aux modules de production d'électricité ou de chaleur et aux unités de biométhanisation ainsi qu'aux actes et travaux qui s'y rapportent ».

L'article 127, § 3, du même Code, tel qu'applicable, est rédigé comme suit:

« Pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation obligatoire visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3^o, lorsqu'il s'agit d'actes et travaux visés au § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 1^o, 2^o, 4^o, 5^o, 7^o et 8^o, et qui soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, le permis peut être accordé en s'écartant du plan de secteur, d'un plan communal d'aménagement, d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un plan d'alignement ».

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif à portée individuelle 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 et doit permettre aux intéressés de vérifier que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

2. L'acte attaqué indique que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural linéaire sur 50 mètres de profondeur, le reste en zone agricole au plan de secteur de Huy-Waremme approuvé par l'arrêté royal du 20 novembre 1981.

Ainsi que le rappelle la partie adverse, l'acte attaqué précise ce qui suit :

« Considérant que la dérogation n'a aucun impact sur le paysage; que dès lors de ce qui précède [...] la demande respecte les lignes de force du paysage; que les conditions visées à l'article 127, § 3, du CWATUP sont rencontrées; que la dérogation peut être accordée ».

Cependant, les considérations qui précèdent portent sur la dérogation au règlement sur l'accessibilité des bâtiments aux personnes à mobilité réduite et

l'auteur de l'acte attaqué indique ensuite ce qui suit : « J'accorde la dérogation au règlement sur l'accessibilité des bâtiments aux personnes à mobilité réduite sollicitée ». Par ailleurs, l'acte attaqué mentionne « vu la conformité de la demande à la destination de la zone au plan de secteur ». Partant, aucun motif de la décision litigieuse ne permet de s'assurer que son auteur a perçu que le projet déroge au zonage du plan de secteur en ce que le projet empiète sur la zone agricole, et a accordé la dérogation en connaissance de cause.

Dans cette mesure, le deuxième moyen est fondé.

V. Autres moyens

Les autres moyens, s'ils étaient fondés, ne pourraient mener à une annulation plus étendue. Il n'y a dès lors pas lieu de les examiner.

VI. Indemnité de procédure

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du fonctionnaire délégué du 18 décembre 2017 qui octroie un permis d'urbanisme à Yves Renkin pour un bien sis rue du Tige 39 à Tinlot, et ayant pour objet la transformation d'une habitation unifamiliale en maison d'accueil collective pour 13 personnes.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie requérante 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 20 euros, est mise à la charge de la partie adverse.

Les autres 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^e chambre, le 4 janvier 2022 par :

Colette Debroux,
Anne-Françoise Bolly,
Luc Donnay,
Vanessa Wiame,

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

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa Wiame

Colette Debroux