

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 252.941 du 10 février 2022

A. 226.023/XIII-8454

En cause : **1. RABOURDIN** Henri,
2. OSTERRIETH Pascale,
ayant tous les deux élu domicile chez
M^e Vincent THIRY, avocat,
Mont Saint-Martin 74
4000 Liège,

contre :

1. la commune d'Erezée,
2. la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Martin ORBAN, avocat,
Kaperberg 50
4700 Eupen,

Parties intervenantes :

1. de LHONEUX François,
2. de VIRON Christiane,
ayant tous les deux élu domicile chez
M^e Louis DEHIN, avocat,
Mont Saint-Martin 68
4000 Liège,
3. MERTENS Michèle,
ayant élu domicile chez
M^e Xavier CLOSE, avocat,
rue de l'Observatoire 10
4000 Liège.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 27 août 2018, Henri Rabourdin et Pascale Osterrieth demandent l'annulation du permis d'urbanisme du 25 juillet 2017 octroyé par le collège communal d'Erezée à François de Lhoneux et Christiane de Viron, pour la transformation d'une habitation existante et la création de deux gîtes dans un bâtiment rural annexe.

II. Procédure

2. Par une requête introduite par la voie électronique le 2 octobre 2018, François de Lhoneux et Christiane de Viron ont demandé à être reçus en qualité de parties intervenantes.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 9 octobre 2018.

Par une requête introduite par la voie électronique le 5 novembre 2018, Michèle Mertens a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie provisoirement par une ordonnance du 8 novembre 2018.

La seconde partie adverse a déposé le dossier administratif.

Les mémoires en réponse, en réplique et en intervention ont été régulièrement échangés. La première partie adverse n'a pas déposé d'écrit de procédure.

M. Michel Quintin, premier auditeur chef de section 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, à l'exception de la première partie adverse, ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 30 novembre 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 20 janvier 2022.

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

M^e Vincent Thiry, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Bénédicte Hendrickx *loco* M^e Martin Orban, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, M^e Louis Dehin, avocat, comparaissant pour les première et deuxième parties intervenantes et M^e Xavier Close, avocat, comparaissant pour la troisième partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Michel Quintin, premier auditeur chef de section, 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 10 février 2017, François de Lhoneux et Christiane de Viron sollicitent un permis d'urbanisme ayant pour objet la rénovation d'une maison d'habitation et la création de deux gîtes dans un bâtiment rural annexe sis à Erezée, rue Oster, n° 10, et cadastré 1^{ère} division, section A, n° 1273f – la demande évoque également les parcelles n^{os} 1272b et 1272e mais celles-ci n'apparaissent pas sur les plans produits.

La parcelle se situe en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Marche-La Roche adopté par un arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 mars 1987.

La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement précise notamment ce qui suit quant aux caractéristiques du projet :

« Ancienne ferme composée de deux volumes distincts en pierre, bardage de bois et brique [...].
[...]
Le corps d'habitation principal vise à maintenir opérationnel le premier noyau d'habitation existant pour qu'à terme il puisse servir d'habitation principale aux demandeurs mais en même temps de pouvoir agrandir l'espace d'habitation sur les volumes de gauche pour qu'ils puissent accueillir occasionnellement l'ensemble d'une famille nombreuse autour d'une nouvelle cuisine et d'un living avec aux étages un salon et 4 chambres supplémentaires.
[...]
Le bâtiment annexe a également besoin d'une remise en état complète [...] L'affectation partielle de celui-ci en 2 gîtes serait de nature à rendre possible le sauvetage de ce bâtiment.
Les façades en pierre et bardage bois côté cour seraient entièrement préservées hormis le percement de quelques baies à dominante verticale [...] de manière à ce que chacun des deux gîtes puisse disposer à l'étage de 3 chambres et 2 sdb tout en ayant au rez de chaussée 2 espaces atelier et 2 living cuisine pouvant à l'occasion s'ouvrir l'un à l'autre en cas d'occupation de l'ensemble par un seul groupe.
[...] ».

Par un courrier du 16 février 2017, la commune d'Erezée accuse réception du dossier complet de la demande. Le 23 février 2017, elle adresse le dossier au fonctionnaire délégué en lui demandant de bien vouloir lui donner son avis sur la demande.

4. Le 9 mars 2017, le département prévention incendie de la Zone de secours Luxembourg émet un avis favorable conditionnel.

En sa séance du 11 avril 2017, le collège communal émet un avis préalable favorable.

Par un courrier du 14 avril 2017, le collège communal transmet son avis et celui du bureau zonal de prévention au fonctionnaire délégué.

5. Le 5 mai 2017, le fonctionnaire délégué répond ce qui suit au collège communal :

« Suite à votre courrier daté du 14 avril 2017, j'ai l'honneur de porter à votre connaissance l'information suivante : dans la mesure où la demande est compatible avec la zone au plan de secteur, n'est soumise à aucune prescription spécifique et a été introduite officiellement après le 12 juin 2009, ce type de projet doit désormais faire l'objet d'une demande de permis sans avis préalable du Fonctionnaire délégué en vertu des dispositions de l'article 107, § 1^{er}, al.2, 1^o et 2^o, a), du Code Wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine.

Cependant, dans la mesure où l'habitation à transformer est reprise à l'inventaire du patrimoine, je suggère, pour la fenêtre à créer en élévation nord, d'envisager une baie d'expression actuelle (plus étroite, plus haute, dépourvue d'encadrement et axée sur une fenêtre du rez-de-chaussée), ce qui permettrait de la différencier des percements initiaux tout en lui assurant une plus grande discrétion dans la composition globale de cette façade, et ainsi de mieux respecter le rythme et l'identité de ce témoin de l'architecture rurale locale ».

Selon l'acte attaqué, des plans corrigés ont été déposés le 7 juillet 2017, pour tenir compte de cette suggestion.

6. Le 25 juillet 2017, le collège communal octroie le permis sollicité sous conditions. Il s'agit de l'acte attaqué qui contient notamment la motivation suivante :

« Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Marche-La Roche adopté par Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 mars 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant qu'en vertu de l'article 107, § 1^{er}, alinéa 2, 1^o et 2^o, a) du Code précité, les actes et travaux projetés ne requièrent pas l'avis du fonctionnaire délégué;

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

Considérant que le(s) services ou commission(s) visé(s) ci-après – a – ont été consulté(s) pour le(s) motif(s) suivant(s) :

- Bureau zonal de Prévention : que son avis sollicité en date du 23 février 2017 et transmis en date du 09 mars 2017 est favorable conditionnel ; que son avis est repris en annexe 1;

Considérant que dans la mesure où l'habitation à transformer est reprise à l'inventaire du patrimoine, le Fonctionnaire délégué suggère, pour la fenêtre à créer en élévation nord, d'envisager une baie d'expression actuelle (plus étroite, plus haute, dépourvue d'encadrements et axée sur une fenêtre du rez-de-chaussée), ce qui permettrait de la différencier des percements initiaux tout en lui assurant une plus grande discrétion dans la composition globale de cette façade, et ainsi de mieux respecter le rythme et l'identité de ce témoin de l'architecture rurale locale;

Considérant que le collège se rallie à cette suggestion;

Considérant que des plans corrigés ont été déposés le 07 juillet 2017 ».

IV. Demande de mise hors cause de la seconde partie adverse

7. La Région wallonne, seconde partie adverse, demande à être mise hors cause dès lors que le fonctionnaire délégué ne devait pas donner d'avis préalable en l'espèce, ce qu'il a confirmé dans son courrier du 5 mai 2017. Elle fait valoir que le fonctionnaire délégué n'a donc joué aucun rôle dans l'instruction de la demande de permis.

Dans son dernier mémoire, elle ajoute en substance que sa désignation n'est pas utile pour mener un débat contradictoire sur les moyens invoqués par les requérants.

8. Il n'est pas contesté qu'en l'espèce, le permis d'urbanisme litigieux ne devait pas être délivré sur avis préalable du fonctionnaire délégué, en application de l'article 107, § 1^{er}, alinéa 2, 1^o et 2^o, a), du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP). Le fonctionnaire délégué se limitant à émettre une suggestion et même si l'autorité communale s'y rallie, la Région wallonne n'a pas formellement participé à la procédure d'élaboration de la décision. Il y a lieu de la mettre hors cause.

V. Application de l'article 21, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973

V.1. Thèse des première et deuxième parties intervenantes

9. Dans leur dernier mémoire, constatant que les requérants ont déposé un écrit de procédure unique valant mémoire ampliatif et en réplique, les premier et deuxième intervenants considèrent en substance qu'il y a lieu de constater une perte d'intérêt dans le chef des requérants, en application de l'article 21, alinéa 3 [*lire* : alinéa 2], des lois coordonnées sur le Conseil d'État.

V.2. Examen

10. L'article 21, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État dispose que « lorsque la partie requérante ne respecte pas les délais prévus pour l'envoi du mémoire en réplique ou du mémoire ampliatif, la section statue sans délai, les parties entendues à leur demande, en constatant l'absence de l'intérêt requis ».

En l'espèce, par un courrier du 18 décembre 2018, réceptionné le 20 décembre 2018, le conseil des requérants s'est vu notifier une copie du mémoire en réponse de la seconde partie adverse et le fait que la première partie adverse s'est abstenue d'envoyer un mémoire en réponse dans le délai requis. Le mémoire en réplique transmis en application de l'article 7 du règlement général de procédure et le mémoire ampliatif envoyé en application de l'article 8 du même règlement ont été adressés au Conseil d'État le 18 février 2019, soit le dernier jour du délai de soixante jours imparti.

Il n'y a pas lieu de faire application de la disposition légale ci-avant reproduite, la circonstance que le « mémoire ampliatif de la requête et en réplique » fasse l'objet d'un écrit de procédure unique étant sans incidence à cet égard.

VI. Recevabilité de la requête en intervention de la troisième intervenante

VI.1. Thèse des première et deuxième parties intervenantes

11. Les première et deuxième parties intervenantes soutiennent que la requête en intervention introduite par la troisième intervenante est irrecevable, au motif qu'elle ne donne pas les raisons de son intervention, de sorte qu'elles ne connaissent ni son argumentaire ni en quoi elle aurait qualité ou intérêt à intervenir, en méconnaissance de leurs droits de la défense. Elles ajoutent qu'à supposer que ses griefs figurent ensuite dans le mémoire en intervention, cela occasionnera « un retard manifeste au traitement serein et soucieux de leurs droits de la défense » puisqu'elles ne pourront y répondre qu'après le dépôt du rapport de l'auditeur, dans un dernier mémoire.

12. Dans leur dernier mémoire, elles rappellent que l'intervention litigieuse n'a été accueillie que provisoirement. Elles considèrent en substance qu'elle doit être déclarée irrecevable dès lors que sous le couvert du moyen, la troisième intervenante développe en réalité d'autres arguments que ceux figurant dans la requête en annulation et dépasse l'aspect purement théorique de l'acte introductif, notamment en ce qu'elle requalifie le moyen unique en lui conférant le

bon fondement légal et en ce qu'elle affirme l'absence de toute motivation de l'acte attaqué quant à la nécessité d'imposer ou non une étude d'incidence, ce que le recours ne soutient pas.

VI.2. Examen

13. L'article 21bis des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, dispose comme suit :

« Ceux qui ont intérêt à la solution de l'affaire peuvent y intervenir. La chambre peut, d'office ou à la demande du membre de l'auditorat désigné ou d'une partie, appeler en intervention ceux dont la présence est nécessaire à la cause.

L'intervenant à l'appui de la requête ne peut soulever d'autres moyens que ceux qui ont été formulés dans la requête introductive d'instance ».

L'article 52 du règlement général de procédure prévoit ce qui suit :

« § 1^{er}. La requête en intervention est introduite dans un délai de trente jours au plus tard après la réception de l'envoi visé à l'article 6, § 4, ou la publication de l'avis visé à l'article 3^{quater}.

En l'absence de notification ou de publication, la chambre saisie de l'affaire peut permettre une intervention ultérieure pour autant qu'elle ne retarde pas la procédure.

[...]

§ 3. La requête est datée et contient :

1° l'intitulé " requête en intervention ";

2° les nom, qualité, domicile ou siège du demandeur en intervention et le domicile élu;

3° l'indication de l'affaire dans laquelle il demande à intervenir ainsi que le numéro de rôle sous lequel l'affaire est inscrite, s'il est connu;

4° un exposé de l'intérêt qu'a le demandeur en intervention à la solution de l'affaire ».

Dans sa requête en intervention, la troisième intervenante fait valoir qu'elle est « voisine directe du bien sur lequel porte l'acte attaqué » pour justifier son intérêt à agir. En sa qualité de propriétaire d'un bien immédiatement voisin du projet, elle a manifestement intérêt à son intervention.

14. Par ailleurs, contrairement à l'article 10, § 2, 3°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État, qui prévoit expressément que la requête en intervention contient un énoncé des

arguments du demandeur en intervention, l'article 52, § 3, de l'arrêté du Régent précité n'impose pas une telle exigence dans le cadre de la procédure en annulation.

Au demeurant, la troisième intervenante intervient à l'appui de la requête et ne peut donc soulever d'autres moyens que ceux formulés dans celle-ci, conformément à l'article 21bis, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, étant entendu qu'un « moyen » consiste non seulement en l'indication de la règle de droit violée mais aussi de la manière dont elle l'a été. Dans ces conditions, les droits de la défense des première et deuxième parties intervenantes ne sauraient avoir été méconnus en l'espèce, puisque les arguments de la troisième intervenante ne peuvent différer de ceux de la requête en annulation et qu'ils ont eu l'occasion d'y répondre dans leur dernier mémoire.

Dans l'hypothèse où la requête en intervention volontaire n'adopte pas le canevas de la requête introductive mais contient aussi des moyens ou développements autonomes, ces moyens nouveaux ainsi invoqués sont irrecevables et ne doivent pas être repris dans l'analyse des moyens et arguments initiaux formulés par la partie requérante. Ils n'impliquent cependant pas l'irrecevabilité de la requête en intervention, sauf s'il s'agit de moyens ou arguments qui ont pour effet de retarder la procédure, en méconnaissance de l'article 52, § 1^{er}, alinéa 2, du règlement général de procédure.

15. Quant à la recevabilité *ratione temporis* de l'intervention litigieuse, la requête en annulation n'a pas été notifiée à la troisième intervenante en application de l'article 52, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du règlement général de procédure et, n'ayant pas pour objet un acte réglementaire, elle n'a pas fait l'objet d'un avis publié au *Moniteur belge*. L'intervention peut dès lors être permise sauf si elle retarde la procédure, *quod non* en l'espèce.

La requête en intervention de la troisième intervenante est recevable.

VII. Recevabilité

VII.1. Thèse des première et deuxième parties intervenantes

16. Les deux premiers intervenants, bénéficiaires du permis attaqué, soulèvent une exception d'irrecevabilité tirée de la tardiveté du recours.

Ils exposent ce qui suit :

« De la combinaison des articles 19 des lois coordonnées sur le Conseil d'État, 4 et 89 du règlement de procédure, il résulte que lorsqu'un acte doit être affiché, la

partie requérante en annulation dispose d'un délai de 60 jours à dater de l'affichage pour introduire un éventuel recours en annulation (voir notamment l'article 4 § 1 alinéa 3 du règlement de procédure).

La seule exception étant un éventuel délai d'éloignement complémentaire résultant de la non-habitation de la partie requérante sur le territoire du Royaume. Il s'agit de l'hypothèse prévue par l'article 89 du règlement de procédure. Cette hypothèse ne s'applique que pour les pays européens non limitrophes ou les pays hors européens.

L'article D.IV.70. CoDT impose l'affichage en début de chantier. C'est donc cet affichage qui fait courir le délai de recours contentieux devant Votre Haute juridiction.

Comme les parties requérantes habitent à PARIS et donc dans un pays limitrophe, un délai ordinaire de 60 jours a pris cours le jour de l'affichage.

Les parties intervenantes apportent la preuve incontestable que l'affichage a eu lieu au plus tard le 2 juin 2018. En effet, une photo prise à cette date en atteste [...]. Dès lors, le recours ne pouvait être introduit au-delà du 1^{er} août 2018.

Partant, la requête en annulation ultérieurement déposée le 27 août 2018 est manifestement irrecevable ».

17. Dans leur dernier mémoire, ils estiment avoir apporté les preuves de l'affichage de l'avis et de la date à laquelle il a eu lieu, en sorte que c'est aux requérants qu'il appartient de démontrer que cet affichage n'ouvrait pas la possibilité à toute personne circulant sur la voirie de prendre connaissance de l'annonce de la délivrance du permis. Ils déposent une attestation de riverains affirmant avoir constaté la présence continue, depuis plus de deux ans, d'un affichage placé à l'entrée de la propriété des intervenants.

En substance, ils considèrent qu'en l'espèce, l'affichage en bord de parcelle le long du chemin, répond aux exigences de l'article 134 du CWATUP alors applicable et a, partant, fait courir le délai de recours, dès lors qu'au vu des distances, de la proximité des propriétés et de l'endroit d'affichage, on ne peut raisonnablement soutenir qu'il ne pouvait être vu des requérants dès le mois de juin 2018.

Courriels à l'appui, ils ajoutent qu'avant l'affichage en question, dès le 21 mars 2018, les requérants avaient une pleine connaissance de l'existence des travaux, puisqu'ils ont été avertis de travaux de rénovation que les intervenants comptaient entreprendre « dans les prochaines semaines » et qu'ils devaient donc présumer de l'existence d'un permis et s'en enquérir. Ils observent que les requérants eux-mêmes déclarent dans leur mail de mars 2018 avoir vu le commencement des travaux consistant en l'abattage de certains arbres. Ils en concluent que les requérants ont eu une connaissance suffisante de l'existence de l'acte attaqué, plus de soixante jours avant le dépôt de la requête.

Par ailleurs, ils font valoir en substance qu'il est inimaginable de prétendre être absents plus de six mois, alors que les requérants déclarent s'être également lancés dans des travaux importants qui nécessitent, de la part de tout propriétaire, un minimum de suivi, et qu'avisés dès mars 2018 des travaux de rénovation importants entrepris par les intervenants, il leur appartenait de demander communication du permis auprès de l'administration communale, aux fins de prendre connaissance desdits travaux et du but de ceux-ci.

Enfin, ils contestent le caractère probant et convaincant des attestations produites par les requérants.

VII.2. Examen

18. Selon les termes de l'article 4, alinéa 3, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État, le recours pour excès de pouvoir est prescrit soixante jours après que la décision incriminée a été publiée ou notifiée. Si elle ne doit être ni publiée ni notifiée, le délai court à dater du jour où le requérant en aura eu connaissance.

En application de cette disposition, le délai de recours contre un permis d'urbanisme qui ne doit pas être notifié est en principe de soixante jours depuis la connaissance de l'existence du permis par le requérant. Celui-ci peut toutefois interrompre ce délai en cherchant activement, dans un délai raisonnable, à prendre connaissance du contenu du permis à l'administration communale. Dans ce cas, le délai de soixante jours commence à courir le jour où il a pu exercer son droit d'en prendre connaissance ou le jour où on lui a refusé ce droit. Le délai de recours commence donc à courir à partir du moment où le voisin, tiers à la procédure de délivrance du permis, peut, en étant normalement diligent et prudent, acquérir du permis une connaissance suffisante. Dès lors qu'il est avéré que le requérant avait à une date déterminée une connaissance suffisante et certaine de l'existence et de la portée de l'acte attaqué, encore qu'il n'eût pas disposé de la copie de celui-ci, le recours introduit plus de soixante jours après cette date est tardif.

19. En l'espèce, il n'est pas contesté que la délivrance du permis litigieux a fait l'objet d'un affichage le 2 juin 2018, comme en atteste la photographie déposée par les deux premiers intervenants. Néanmoins, il découle notamment de pièces jointes au mémoire en réplique que l'affiche n'a pas été placée immédiatement à front de la rue Oster mais en retrait de plusieurs mètres d'un chemin empierré et qu'elle a pu être masquée partiellement à la vue par de la végétation. L'absence de visibilité suffisante de l'affichage est également évoquée

par un couple riverain et une propriétaire de parcelles sises à proximité, dont les attestations sont produites par les requérants.

20. Les premier et deuxième intervenants déposent également, à l'appui de leur dernier mémoire, un témoignage de propriétaires riverains, daté du 8 février 2021, qui, quant à eux, attestent de la présence continue « depuis plus de deux années » d'un affichage placé à l'entrée de la propriété des intervenants, signalant la délivrance d'un permis d'urbanisme qui autorise la réalisation de travaux dans cette propriété. Toutefois, d'une part, cette attestation n'établit pas en soi la date de l'affichage, qui au demeurant n'est pas remise en cause, et, d'autre part, elle ne contredit pas les critiques émises à propos de la visibilité et de la lisibilité de l'avis affiché à partir de la voirie.

Par ailleurs, ce n'est pas parce qu'ils indiquent, en mars 2018, avoir assisté à l'abattage et à la taille d'arbres présents sur la propriété des deux premiers intervenants que les requérants ont pu ou devaient en déduire, dès ce moment, la nature des travaux autorisés par l'acte attaqué. De même, le courriel adressé le 20 mars 2018 aux requérants par les bénéficiaires du permis et annonçant prochainement l'entame de travaux de rénovation ne permet pas de conclure à une connaissance suffisante et certaine de la portée de l'acte attaqué ni d'ailleurs de l'existence même d'un permis d'urbanisme.

21. En tout état de cause, le fait que les requérants sont domiciliés en France et que leur bien situé à Erezée ne constitue qu'une résidence secondaire, s'il ne permet pas une extension du délai de recours en application de l'article 89 du règlement général de procédure, rend plausible le fait qu'ils n'ont pas été en mesure de prendre connaissance du permis dès le début de son affichage. Les premier et deuxième intervenants n'apportent aucun élément concret de nature à établir la présence des requérants à Erezée entre le début de l'affichage et la date à laquelle ils indiquent avoir rejoint leur résidence secondaire, à savoir le 8 juillet 2018.

Partant, il n'est pas démontré que la date de prise de connaissance reconnue dans la requête est erronée, de sorte que les premier et deuxième intervenants ne rapportent pas la preuve de ce que les requérants ont eu connaissance de l'acte attaqué plus de soixante jours avant l'introduction du recours ni que les éléments avancés imposaient qu'ils se renseignent à cet égard auprès de l'administration communale.

Le recours est recevable *ratione temporis*.

VIII. Moyen unique

VIII.1. Thèse des parties requérantes

22. 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, des articles 27 et 414 et suivants du CWATUP, de l'article 6 du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne et de l'erreur manifeste d'appréciation.

23. Ils font grief à l'acte attaqué d'être dépourvu de toute motivation.

Ils exposent que la motivation formelle d'un permis d'urbanisme doit énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité estime que la construction est admissible au regard du bon aménagement des lieux et qu'en l'espèce, si le projet est compatible avec la zone d'habitat à caractère rural dans laquelle il s'implante, encore le collège communal devait-il exposer en quoi la création de deux gîtes à l'endroit prévu ne met pas en péril la destination principale de la zone et est compatible avec le voisinage.

Ils ajoutent que cette double exigence prévue par l'article 27 du CWATUP est renforcée lorsque l'autorité dispose, comme en l'espèce, d'un large pouvoir d'appréciation dès lors que l'avis du fonctionnaire délégué n'est pas requis, que, pour apprécier si le projet risque de mettre en péril la destination principale de la zone, l'autorité doit avoir égard tant à l'impact de la construction qu'à celui de l'activité qui sera exercée dans le bâtiment et qu'en ce qui concerne la compatibilité du projet avec le voisinage, elle doit tenir compte de la nature et des caractéristiques des constructions et activités existantes du voisinage. Ils relèvent encore que l'article 6 du décret précité du 11 septembre 1985 impose que les autorisations soient motivées au regard notamment des incidences que le projet pourrait avoir sur l'environnement et des objectifs particuliers fixés à l'article 2 du même décret, *quod non*.

24. Ils estiment en outre qu'en l'espèce, puisqu'un des bâtiments en projet est destiné à l'hébergement de personnes étrangères à l'habitation, le permis doit faire apparaître que la partie adverse a vérifié que le projet est conforme aux dispositions relatives à l'accessibilité et à l'usage des bâtiments par des personnes à mobilité réduite. Ils indiquent enfin ne pas apercevoir « pourquoi le collège communal se prononce aujourd'hui en faveur d'un gîte dans le village d'Oster, alors qu'il a pris il y a quelques années des décisions de refus pour des projets de même nature, dans le même village », reprochant à l'autorité de ne pas respecter sa ligne de conduite.

25. En réplique, après avoir défendu la recevabilité du moyen unique, ils contestent qu'un gîte puisse être considéré comme une activité de résidence, alors qu'il s'agit d'un équipement touristique qui n'est autorisé en zone d'habitat à caractère rural que moyennant le respect des conditions prévues à l'article 27 précité du CWATUP.

Ils ajoutent qu'au demeurant, la thèse des bénéficiaires du permis sur ce point est contredite par leur propre dossier de demande de permis, aux termes duquel, d'une part, la grange est destinée à accueillir deux gîtes de huit places chacun, d'autre part, les intervenants entendent en réalité, sous couvert d'un projet de rénovation destiné à « accueillir une famille nombreuse », transformer fondamentalement l'habitation principale en la divisant en deux espaces susceptibles d'accueillir 22 ou 23 personnes, ce que confirme d'ailleurs une station d'épuration conçue pour 24 occupants, et qu'enfin, de grands arbres ont été abattus pour permettre la création d'un parking suffisant pour accueillir tous ces occupants.

VIII.2. Thèse des première et deuxième parties intervenantes

26. À titre liminaire, les première et deuxième parties intervenantes estiment que le moyen est irrecevable en tant qu'il est pris de la violation du décret du 11 septembre 1985 précité et des articles 414 et suivants du CWATUP, à défaut d'indiquer en quoi l'acte attaqué viole ces dispositions.

27. Elles répondent par ailleurs que la zone d'habitat à caractère rural est une zone multifonctionnelle qui, outre la résidence à l'instar de la zone d'habitat, privilégie les exploitations agricoles, que certaines activités, constructions et installations non résidentielles peuvent être considérées comme compatibles avec la zone si elles ne mettent pas en péril les destinations principales de la zone, à savoir les résidence et exploitations agricoles, et si elles sont compatibles avec le voisinage, et qu'en l'espèce, l'activité de gîte est une activité de résidence, en sorte qu'il existe une présomption de compatibilité avec le zonage et qu'il ne faut pas vérifier si cette activité est compatible avec le voisinage immédiat ni si la création de deux gîtes à vocation résidentielle ne met pas en péril la destination de la zone.

Elles considèrent que, dans ces circonstances, le simple constat du zonage est suffisant pour connaître les raisons pour lesquelles la création de gîtes est admissible au sens de l'article 27 du CWATUP et motiver adéquatement le permis d'urbanisme.

VIII.3. Thèse de la troisième partie intervenante

28. La troisième partie intervenante observe que la requête en annulation expose bien en quoi la disposition de l'article 6 du décret du 11 septembre 1985 précité, reprise à l'article D.75 du Livre I^{er} du Code de l'environnement, est violée en l'espèce, dès lors que le permis attaqué est dépourvu de toute motivation quant aux incidences du projet sur l'environnement, se bornant à énoncer que « la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ». Elle estime également que la requête introductive expose en quoi le permis litigieux méconnaît les articles 414 et suivants du CWATUP, en ce qui concerne l'examen de la conformité du projet aux normes applicables en matière d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

29. Par ailleurs, quant à la compatibilité du projet avec l'article 27 du CWATUP, elle rappelle que les destinations principales d'une zone à caractère rural sont la résidence et les exploitations agricoles, tandis que l'activité de gîte est une activité d'hébergement touristique des vacanciers à la campagne qui ne peut y être autorisée que si les deux conditions de l'article 27 du CWATUP sont respectées, à savoir ne pas mettre en péril la destination principale de la zone et être compatible avec le voisinage. Elle fait grief à l'acte attaqué d'être en l'espèce muet quant au respect de ces conditions d'admissibilité. Or, à son estime, le projet litigieux de création de gîtes est nécessairement incompatible avec le voisinage, au vu des nuisances, notamment sonores, qu'il est susceptible d'engendrer.

Elle fait valoir en outre que, malgré une acception large de la notion de résidence, qui vise notamment les immeubles à appartements, les accessoires propres à la résidence et les établissements de séjour collectifs, on ne peut assimiler les notions de « résidence » et de « logement » et que, dès lors que les équipements de séjour, tels des villages de vacances ou des campings, sont des équipements touristiques, il en va de même pour les gîtes en projet, le gîte faisant « incontestablement écho à la notion de logement et non à celle de résidence ». Elle ajoute que les gîtes en projet répondent à la définition de « gîte rural » visé à l'article 2, alinéa 1^{er}, 7^o, du décret relatif aux établissements d'hébergement touristique du 18 décembre 2003, qui entre dans la catégorie de l'« hébergement touristique de terroir ».

VIII.4. Derniers mémoires

A. Les première et deuxième parties intervenantes

30. Dans leur dernier mémoire, les deux premiers intervenants précisent en substance, sur la recevabilité du moyen, que le décret précité du 11 septembre

1985 a été abrogé par le décret du 27 mai 2004 relatif au Livre I^{er} du Code de l'environnement et que le moyen tel que redéveloppé par la troisième intervenante avec le bon fondement légal est irrecevable.

31. Quant à la compatibilité de la construction en projet avec les exigences de l'article 27 du CWATUP, ils concèdent que le terme utilisé dans leur demande de permis d'urbanisme peut porter à confusion dès lors qu'en réalité, l'objet précis de la demande tend à rénover une ferme ancienne, construite bien avant l'entrée en vigueur de la loi organique de 1962, de sorte qu'il s'agissait bien alors d'un bâtiment destiné à la résidence, que sa présence et sa compatibilité avec le zonage ne peuvent nullement être mises en cause et que cette présence est un « droit acquis ».

Ils exposent que la rénovation du bâtiment tend à aménager non pas ce qu'on appelle des activités de loisirs ou résidences de week-end, mais deux logements permettant d'y accueillir notamment les couples de leurs cinq enfants, des amis et parfois des estivants, qu'il ne s'agit donc pas d'une activité non résidentielle assimilable à une activité de camp de loisirs et qu'un raisonnement inverse reviendrait à considérer qu'une grosse majorité des bâtiments sis en zone rouge au plan de secteur, devrait être exclue car louée, et donc susceptible d'avoir une affectation « loisirs ».

B. Les parties requérantes

32. Dans leur dernier mémoire, les requérants font remarquer qu'en réalité, le projet des deux premiers intervenants n'est pas de réaliser deux mais trois gîtes. Ils rappellent que la grange annexe est destinée à accueillir deux gîtes avec trois grandes chambres chacun et que sous prétexte d'un projet de rénovation destiné à « accueillir une famille nombreuse », les bénéficiaires du permis entendent transformer fondamentalement l'habitation principale. Ils soulignent à cet égard que la notice d'évaluation des incidences et le rapport urbanistique évoquent clairement le projet d'extension de l'habitation existante pour, d'une part, servir d'habitation aux intervenants et, d'autre part, accueillir leur famille nombreuse autour d'une nouvelle cuisine, d'un living et, à l'étage, d'un salon et de quatre chambres supplémentaires.

Ils répètent qu'un tel projet qui prévoit deux logements complets et séparés dans l'habitation principale et un total de quinze chambres pour les deux bâtiments, soit une capacité de couchage de minimum trente lits, ne revêt pas la caractéristique de la résidence qui consiste en la stabilité des personnes dans les lieux. Ils affirment que cette opération immobilière au centre du hameau d'Oster

s'inscrit dans un projet d'ensemble de location touristique qui, par le nombre de lits, peut être assimilé à un gîte de grande capacité.

C. La troisième partie intervenante

33. Dans son dernier mémoire, la troisième intervenante considère que la thèse des deux premiers intervenants, à propos du décret précité du 11 septembre 1985, fait preuve d'un formalisme excessif, dès lors que la disposition de l'article 6 de ce décret n'a pas été purement et simplement abrogée mais inscrite d'abord dans l'article D.64 du Code de l'environnement pour être ensuite reprise, après une modification importante du texte, dans l'article D.75 du même Code, en sorte qu'elle n'a en réalité jamais disparu de l'ordonnancement juridique.

Pour le surplus, elle estime qu'il est clair que le permis attaqué est pratiquement dénué de toute motivation formelle, que ce soit concernant sa compatibilité avec la zone concernée ou, plus généralement, concernant le bon aménagement des lieux.

VIII.5. Examen

34. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée, 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. 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. Tout acte administratif doit reposer sur des motifs matériels exacts, pertinents et admissibles en droit qui doivent ressortir du dossier administratif.

Un permis d'urbanisme doit ainsi énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui l'a délivré estime la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux. Cette notion se rapporte à l'examen concret que doit exercer l'autorité, pour chaque demande de permis, de la compatibilité, de l'absence d'impact négatif ou d'incidences inacceptables de la construction envisagée sur l'aménagement local bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait. L'autorité qui accorde le permis se doit d'exposer concrètement les raisons pour lesquelles elle estime que le projet s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant et, plus particulièrement, par rapport aux propriétés voisines dont l'environnement sera sensiblement modifié.

35. En l'espèce, le projet litigieux se situe en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur.

L'article 27 du CWATUP, alors applicable à la demande de permis litigieuse, dispose comme suit :

« 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 ».

Il ressort de cette disposition que les autorités doivent examiner si le projet en cause peut prendre place en zone d'habitat à caractère rural et donc vérifier si le projet en cause est destiné à la résidence – auquel cas elles doivent apprécier le bon aménagement des lieux – ou s'il entre dans l'une des catégories visées à l'alinéa 2 de l'article 27 précité et, en ce cas, apprécier s'il met en péril la destination principale de la zone et s'il est compatible avec le voisinage, sans omettre l'appréciation du bon aménagement des lieux.

36. En l'espèce, la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement indique notamment que l'affectation partielle du bâtiment annexe, qui nécessite une remise en état complète, consistera en deux gîtes, ce qui est de nature à permettre le sauvetage du bâtiment.

Eu égard aux motivations des personnes qui y séjournent d'ordinaire et à la faible durée habituelle de ce type d'occupation, un gîte n'est pas destiné à la « résidence » mais doit être qualifié d'« équipement touristique ».

En effet, la caractéristique principale de la résidence est la stabilité des personnes dans les lieux, *quod non* en ce qui concerne un projet de construction de gîtes visant la transformation d'un bâtiment pour lui donner une affectation qui n'est ni l'agriculture ni l'habitat. Un tel projet en zone d'habitat à caractère rural ne peut être assimilé à un projet de résidence au sens de l'article 27 du CWATUP mais, consistant en un équipement touristique, il doit, partant, respecter les conditions d'application du deuxième alinéa de la disposition légale précitée. Il s'agit donc, pour l'autorité, de rendre compte, dans la motivation du permis d'urbanisme, de l'examen de la compatibilité du projet avec le bon aménagement des lieux et de se prononcer formellement sur la compatibilité du projet avec le voisinage et l'absence de mise en péril des destinations principales de la zone.

Il résulte de ce qui précède que la création projetée de deux gîtes n'est pas compatible avec l'affectation principale de la zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur et qu'elle ne peut être autorisée que pour autant que ces gîtes « ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage ». Or, en l'espèce, l'unique motivation du permis attaqué consiste en la reproduction de la « suggestion » du fonctionnaire délégué quant à la modification d'une des façades de l'habitation, suggestion à laquelle le collège communal se rallie. Celui-ci n'a pas examiné la conformité du projet avec l'article 27 du CWATUP.

En tant qu'il est pris de la violation de l'article 27 du CWATUP, le moyen unique est fondé.

37. Surabondamment, en ce qu'il invoque la violation de l'article 6 du décret du 11 septembre 1985 précité, depuis lors abrogé par l'article 2, 1^o, du décret du 27 mai 2004 relatif au Livre I^{er} du Code de l'environnement, le moyen doit être interprété comme dénonçant la méconnaissance de l'article D.75 du Code wallon de l'environnement. Il est également bien fondé quant à ce, la motivation de l'acte attaqué étant muette au sujet des incidences du projet sur l'environnement.

Le moyen unique est fondé dans les mesures qui précèdent, ce qui suffit à entraîner l'annulation de l'acte attaqué.

IX. Indemnité de procédure et dépens

38. Les requérants sollicitent une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à leur demande.

39. Les dépens de la requête en annulation, liquidés à 400 euros, sont mis à la charge de la première partie adverse. Quant à la contribution visée à l'article 66, 6^o, du règlement général de procédure, il y a lieu de la réduire à 20 euros dans le cadre du présent litige. En effet, par un arrêt n^o 22/2020 du 13 février 2020, publié au *Moniteur belge* du 20 février 2020, la Cour constitutionnelle a annulé, dans l'article 4, § 4, alinéa 1^{er}, de la loi du 19 mars 2017 « instituant un fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne », les mots « par partie requérante ».

En conséquence, dans l'hypothèse d'une requête appuyée par une pluralité de parties requérantes, une seule contribution de 20 euros peut être réclamée pour cette requête.

En vertu de l'effet *erga omnes* et rétroactif de l'arrêt de la Cour constitutionnelle précité, il y a lieu d'ordonner le remboursement de la contribution indûment perçue en l'espèce.

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

Article 1^{er}.

La Région wallonne est mise hors de cause.

Article 2.

Est annulé le permis d'urbanisme du 25 juillet 2017 octroyé par le collège communal d'Erezée à François de Lhoneux et Christiane de Viron, pour la transformation d'une habitation existante et la création de deux gîtes dans un bâtiment rural annexe.

Article 3.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée aux parties requérantes à la charge de la première partie adverse.

La contribution prévue à l'article 66, 6^o, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros, est mise à la charge de la première partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 850 euros, sont mis à la charge de la première partie adverse à concurrence de 400 euros et à la charge des parties intervenantes à concurrence de 150 euros chacune.

Article 4.

La contribution de 20 euros indûment perçue sera remboursée aux parties requérantes par le service désigné au sein du Service public fédéral Finances comme compétent pour encaisser les droits au Conseil d'État.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le
10 février 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