

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 256.558 du 17 mai 2023

A. 227.522/XIII-8593

En cause : 1. **la société privée à responsabilité limitée F.L.B.,**
 2. **FOUCART Philippe,**
 ayant élu domicile chez
 M^e Laurence de MEEÛS, avocat,
 chemin du Stocquoy 1
 1300 Wavre,

contre :

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

Partie intervenante :

CANON Corinne,
ayant élu domicile chez
M^e Pauline DELZANDRE, avocat,
avenue d'Hyon 49 R3
7000 Mons.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 26 février 2019, la société privée à responsabilité limitée (SPRL) F.L.B. et Philippe Foucart demandent l'annulation de la décision du 14 janvier 2019 par laquelle le ministre de l'Aménagement du territoire délivre à Corinne Canon un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale sur un bien sis rue Albert Quivy à Tongre-Saint-Martin (Chièvres).

II. Procédure

Par une requête introduite le 12 avril 2019, Corinne Canon a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 8 mai 2019.

Le dossier administratif a été déposé.

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

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

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 23 mars 2023, l'affaire a été fixée à l'audience du 27 avril 2023.

M. Luc Donnay, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Emilie Moyart, *loco* M^e Laurence de Meeûs, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et M^e Etienne Orban de Xivry, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Pierre-Yves Mélotte, auditeur adjoint, 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

1. Le litige est relatif à un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale sur un bien sis rue Albert Quivy à Tongre-Saint-Martin (Chièvres) et cadastré 2^{ème} division, section A, n° 113Hpie. Corinne Canon est propriétaire de cette parcelle.

Le bien est situé en zone agricole au plan de secteur d'Ath-Lessines-Enghien.

Il est situé en zone d'assainissement autonome au plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique (PASH) de la Dendre.

La première partie requérante expose avoir son siège social rue Albert Quivy n° 4 et la seconde indique y être domiciliée.

2. Est discutée la question de savoir si les parties requérantes disposent d'un bail à ferme sur la partie de la parcelle cadastrée 2^{ème} division, section A, n° 113H, sur laquelle la construction autorisée par l'acte attaqué est destinée à être érigée. Cette partie, qui est clôturée, est à l'état de verger.

En revanche, il n'est pas contesté que le solde de la parcelle, soit sa plus grande partie, est actuellement cultivé et fait l'objet d'un bail à ferme verbal.

3. Le 15 juin 2018, Corinne Canon introduit, auprès de l'administration communale de Chièvres, une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale sur le bien identifié ci-avant.

4. Le 21 juin 2018, le collège communal de Chièvres délivre un accusé de réception attestant du caractère complet et recevable du dossier.

5. Une enquête publique est organisée du 28 juin au 13 juillet 2018. Elle fait l'objet d'une lettre de réclamation de la part de la seconde partie requérante.

6. Le 20 juillet 2018, la direction du Développement rural (DDR) du département de la Ruralité et des Cours d'eau du Service public de Wallonie (SPW) émet un avis défavorable.

7. Le 23 juillet 2018, l'intercommunale de gestion de l'environnement (Ipalle) donne un avis favorable avec réserves.

8. Le 13 août 2018, le collège communal refuse de délivrer le permis d'urbanisme sollicité.

9. Par un courrier recommandé envoyé le 10 octobre 2018 et réceptionné le lendemain, la demanderesse de permis introduit contre cette décision de refus un recours administratif auprès du Gouvernement wallon.

10. Au cours de l'instruction de son recours, la demanderesse de permis dépose une note de motivation complémentaire.

11. Le 19 novembre 2018, une audition est organisée devant la commission d'avis sur les recours (CAR), laquelle émet un avis défavorable le jour même.

12. Le 19 décembre 2018, la direction juridique, des recours et du contentieux du SPW Territoire Logement Patrimoine Energie propose au ministre de l'Aménagement du territoire d'octroyer le permis.

13. Le 14 janvier 2019, le ministre décide d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

Cette décision est notamment motivée comme il suit :

« Considérant qu'en date du 20 décembre 2018, l'autorité compétente a réceptionné la proposition de décision rédigée par la DGO4 – Direction juridique, des recours et du contentieux; que cette proposition de décision conclut à l'octroi conditionnel du permis sollicité en se fondant sur les motifs développés ci-après;

“[...]”

Considérant que le bien se situe en zone agricole au plan de secteur de Ath-Lessines-Enghien adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 17 juillet 1986;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la 'Dendre orientale' qui reprend celui-ci en zone d'épuration autonome;

Considérant que la demande n'est pas conforme à la destination générale de la zone agricole telle que définie par l'article D.II.36. du Code (demande non agricole par un non-agriculteur);

Considérant que l'article D.IV.9 du Code dispose que : '[...]';

Considérant que l'article D.IV.13 du Code précise que : '[...]';

Considérant que la demande est soumise, conformément à l'article D.IV.40 du Code, à une enquête publique pour le motif suivant : dérogation au plan de secteur; que l'enquête publique a eu lieu du 28 juin 2018 au 13 juillet 2018, conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code; qu'une réclamation a été introduite; que celle-ci peut être résumée comme [il] suit :

- ☐ les conditions d'application de l'article D.IV.9 du Code ne sont pas respectées;
- ☐ la voirie n'est pas suffisamment équipée et est trop étroite;
- ☐ la construction compromettrait l'aménagement de la zone agricole;
- ☐ le demandeur devrait permettre au bailleur d'accéder à la zone arrière de la parcelle, cultivée selon les règles du bail à ferme;
- ☐ les matériaux choisis ne permettent pas une bonne intégration au cadre bâti;
- ☐ l'habitation subirait les nuisances dues à la présence d'une exploitation agricole à proximité;

Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés :

- ☐ Intercommunale IPALLE : son avis émis en date du 23 juillet 2018 est favorable avec réserves et conditions;
- ☐ Direction du développement rural – service extérieur de Ath : son avis émis en date du 20 juillet 2018 est défavorable;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué n'a pas été sollicité;

Considérant que le refus de permis délivré par le collège communal est notamment motivé et libellé comme [il] suit :

[...]

Considérant que la Commission d'avis a transmis, en date du 29 novembre 2018, un avis défavorable (voir annexe); que cet avis est notamment motivé comme [il] suit :

‘(...) Compte tenu de ce que le projet vise la construction d’une habitation en zone agricole au plan de secteur; que l’habitation est située entre deux habitations antérieures à l’adoption du plan de secteur; que, toutefois, la maison située à droite est sur l’angle de deux voiries; qu’elle n’appartient pas à la voirie du projet; que l’implantation du projet satisfait à la condition 1 de l’article D.IV.9 du CoDT;

Compte tenu de ce que le projet est situé le long d’une voirie communale; que cette dernière n’est pas suffisamment équipée en égout; que d’autres pistes sont envisagées par l’auteur de projet pour répondre aux exigences de la zone d’épuration autonome; que le dossier ne démontre pas que la perméabilité du terrain sera suffisante; que le projet ne satisfait pas à la condition 2 de l’article D.IV.9 du CoDT;

Compte tenu de ce que la demanderesse explique en audition que la parcelle est clôturée et exploitée comme jardin potager et verger depuis plus de 30 ans; que le projet ne modifie pas l’accès à la zone agricole; que le projet ne compromet pas l’exploitation de la zone agricole;

Compte tenu de ce que les membres de la Commission estiment que le traitement de la zone de recul ne correspond pas aux caractéristiques locales; que l’implantation en parallèle à la rue n’est pas dans la continuité de l’esprit du contexte bâti; que le rapport I/L est proche du carré alors que les constructions existantes sont conçues plus en longueur; qu’ils estiment que le projet ne s’intègre pas dans le contexte rural’;

Considérant que la Direction juridique, des recours et du contentieux ne partage pas l’avis de la Commission pour les motifs suivants;

Considérant que l’autorité peut appliquer l’article D.IV.9, 1^o; que le terrain est situé entre deux habitations distantes l’une de l’autre de moins de 100 mètres; que l’habitation de gauche (plan du 1^{er} juin 2018, implantation générale, parcelle A 120g) date de 1977; que le motif de refus du permis tiré de l’impact sur la zone agricole manque en fait en ce que le terrain n’est pas utilisé par un agriculteur (arbres, potager, verger);

Considérant que la partie du bien concernée par la demande est clôturée; qu’elle est exploitée comme jardin potager et verger depuis de nombreuses années à l’inverse du reste de la parcelle qui est voué à la culture et exploité par le fermier voisin; que cette partie cultivée de la parcelle non concernée par la demande n’est pas enclavée étant donné qu’elle borde sur une grande longueur la rue de Leuze; qu’il n’y a dès lors pas lieu de prévoir une servitude de passage sur la gauche de l’habitation projetée telle que suggérée par le fermier voisin dans sa réclamation;

Considérant qu’il apparaît clairement du plan terrier de la partie de la parcelle concernée par le projet et fourni par le demandeur dans le cadre de son recours que la zone de cours et jardin à l’arrière de l’habitation envisagée sera strictement limitée au verger clôturé existant soit à une profondeur variant de +/-16 m à +/- 17,80 m depuis l’alignement côté rue (limite entre le domaine public et le domaine privé) et non sur une profondeur de près de 100 m telle qu’évoquée par la Direction du Développement rural dans son avis défavorable du 20 juillet 2018; que la partie actuellement cultivée du reste du bien ne sera en rien amputée par le projet;

Considérant dès lors que le projet ne compromet pas l’exploitation agricole de la zone ni son aménagement actuel ou ultérieur;

Considérant que la voirie desservant le projet est une voirie asphaltée et d’une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux; qu’elle dessert d’ailleurs aisément l’habitation voisine située au-delà du projet comme l’exploitation agricole qui lui est liée; que néanmoins, afin de permettre le parage des véhicules sur fonds privé, une aire de stationnement dotée d’un revêtement perméable végétalisé (dalles-gazon) sera aménagé en zone de

dégagement latérale droite conformément au croquis transmis dans le cadre du recours;

Considérant que la voirie (rue Quivy) est équipée à l'exception de l'égouttage public; que le bien est situé en zone d'assainissement autonome au PASH; qu'interrogée à ce propos, l'intercommunale IPALLE a transmis en date du 23 juillet 2018 un avis favorable avec réserves; qu'elle propose deux solutions pour le raccordement au réseau public existant dans la rue de Leuze toute proche (jouxant d'ailleurs une partie du bien du demandeur); que ces deux solutions sont à privilégier à une épuration individuelle, par ailleurs autorisée en zone d'assainissement autonome, vu les dimensions limitées de la parcelle et l'impact inévitable sur son aménagement du drain de dispersion indispensable;

Considérant que l'habitation adopte une volumétrie simple, homogène et équilibrée fort proche de la typologie du bâti rural environnant; que néanmoins, afin de s'intégrer au contexte bâti environnant, le parement en briques des élévations devra être d'une seule teinte non nuancée allant du rouge foncé au brun foncé avec un joint sombre; qu'en effet la teinte jaune projetée ne fait pas partie de la palette locale;

Considérant enfin que la clôture périphérique en limites latérales et arrière du bien devra être doublée côté privé par une haie constituée d'essences régionales afin d'inscrire le projet dans le paysage; que cette haie devra être réalisée dans l'année qui suit la fin du gros-œuvre;

Considérant pour les motifs développés ci-avant et moyennant le respect des conditions précitées que le projet respectera les conditions fixées par les articles D.IV.9 et D.IV.13 précités du Code; que la dérogation peut dès lors être autorisée et le permis d'urbanisme délivré”;

Considérant que sur [la] base de l'examen des pièces versées au dossier administratif qui lui a été transmis, l'autorité compétente se rallie à la position et aux motifs développés ci-avant par la DGO4 – Direction juridique, des recours et du contentieux;

DECIDE :

Article 1^{er}. Le recours introduit par Madame Corinne Canon contre la décision du Collège communal de Chièvres du 13 août 2018 est recevable.

Article 2. Le permis d'urbanisme sollicité par Madame Corinne Canon est octroyé moyennant le respect des conditions suivantes :

☐ limiter la zone arrière de cours et jardin à la partie du bien reprise sur le plan terrier fourni par le demandeur et dressé par le géomètre [B. R.] en date du 21 février 2018 (voir document en annexe 1), c'est-à-dire la partie actuellement clôturée et non cultivée de la parcelle;

☐ aménager une aire de stationnement sur fonds privé dotée d'un revêtement perméable végétalisé (dalles-gazon) en zone de dégagement latérale droite conformément au croquis transmis dans le cadre du recours (voir document en annexe 2);

☐ se conformer à l'une des deux solutions proposées par Ipalle dans son avis du 23 juillet 2018 (en annexe) en ce qui concerne l'égouttage de l'habitation (raccordement à l'égout public de la rue de Leuze);

☐ utiliser pour le parement des élévations une seule couleur de briques dans une tonalité non nuancée allant du rouge foncé au brun foncé avec un joint sombre;

☐ doubler la clôture périphérique du bien en limites latérales et arrière, côté privatif, d'une haie constituée d'essences régionales à réaliser dans l'année qui suit la fin du gros-œuvre.

[...] ».

14. Par une citation signifiée le 20 juin 2019, la SPRL F.L.B. et Philippe Foucart assignent Corinne Canon en référé devant le président du Tribunal de première instance du Hainaut, division Mons. La demande tend à « interdire à Corinne Canon ainsi qu'à toute personne de procéder à des travaux sur la parcelle cadastrée 2^{ème} division Tongres-Saint-Martin, section A, n° 113H dans l'attente que le Conseil d'État rende un arrêt quant à la légalité du permis litigieux et que le juge de Paix d'Enghien-Lens rende une décision sur les droits de la SPRL FLB et de Philippe Foucart quant au bail à ferme ».

15. Par une ordonnance du 16 octobre 2019, le président du Tribunal de première instance du Hainaut, division Mons, dit la demande de référé non fondée, après avoir notamment considéré qu'« il ne résulte pas que les demandeurs disposent d'une apparence de droit en qualité de preneurs d'un bail à ferme sur la parcelle litigieuse – visée au permis d'urbanisme – qui justifierait de prendre la mesure sollicitée pour éviter un préjudice grave dans l'attente des décisions administrative et judiciaire ».

16. Par une citation du 4 novembre 2019, la SPRL F.L.B. et Philippe Foucart assignent Corinne Canon devant le juge de Paix du canton de Leuze-en-Hainaut. Ils sollicitent « qu'il soit fait interdiction à Madame Corinne Canon de poursuivre des travaux de construction sur une parcelle de terre à propos de laquelle un bail à ferme existerait à leur profit ».

17. La SPRL F.L.B. et Philippe Foucart se désistent ensuite de l'instance introduite devant le juge de paix, lequel en donne acte par un jugement du 20 décembre 2021.

IV. Second moyen

IV.1. Thèses des parties

A. Les parties requérantes

Les parties requérantes prennent un second moyen de la violation des articles D.IV.53 et D.IV.54 du Code du développement territorial (CoDT), de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et des principes de bonne administration, en particulier les principes de minutie, de transparence et de diligence, de l'erreur dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et d'un détournement de pouvoir.

Elles critiquent la condition, émise dans l'acte attaqué, de « se conformer à l'une des deux solutions proposées par Ipalle dans son avis du 23 juillet 2018 en ce qui concerne l'égouttage de l'habitation (raccordement à l'égout public de la rue de Leuze) ».

Elles considèrent que cette condition est imprécise en ce qu'elle laisse une marge d'appréciation au bénéficiaire du permis et ne permet pas de s'assurer que l'objectif de l'autorité, à savoir permettre le raccordement de la construction à l'égout public, est garanti.

Elles relèvent que l'avis d'Ipalle envisage deux solutions, tout en privilégiant la première, mais que l'auteur de l'acte attaqué laisse le choix entier au bénéficiaire du permis d'urbanisme entre les deux solutions, ce qui n'est pas admissible à leur estime.

Dans leur mémoire en réplique, elles considèrent qu'en l'espèce, l'alternative a pour conséquence de laisser une marge d'appréciation au bénéficiaire du permis d'urbanisme qui est incompatible avec l'article D.IV.53 du CoDT et la jurisprudence du Conseil d'État. Elles ajoutent que les développements par lesquels la partie adverse résume, dans son mémoire en réponse, les deux solutions d'Ipalle démontrent que la condition porte sur des éléments sujets à interprétations, ce qui n'est pas admissible. Elles relèvent que, pour justifier le caractère précis de la condition, la partie adverse expose, dans son mémoire en réponse, que les travaux de raccordement à l'égout devront (i) faire l'objet d'une autorisation préalable d'Ipalle, (ii) être réalisés sous le contrôle de cette dernière, (iii) par un entrepreneur accrédité et (iv) faire l'objet d'une permission de voirie de la commune. Elles estiment qu'en soutenant de tels propos, la partie adverse reconnaît explicitement que la condition du permis est fonction d'un événement futur et incertain dont la réalisation dépend d'une autre autorité soit, en l'espèce, l'autorisation d'Ipalle ou de la commune.

B. La partie adverse

La partie adverse considère que ce n'est pas parce que la condition litigieuse laisse le choix entre deux possibilités qu'elle est imprécise.

À son estime, Ipalle a considéré que, pour se conformer au Code de l'eau, les travaux de raccordement à l'égout doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de sa part et être réalisés sous son contrôle et par un entrepreneur accrédité.

Elle ajoute que si la première solution est choisie par le titulaire du permis d'urbanisme, deux autorisations complémentaires sont requises, celle d'Ipalle pour le raccordement et celle de la commune au titre de la permission de voirie, tandis que si la seconde option est choisie, une seule autorisation complémentaire est requise, celle d'Ipalle.

Elle estime que c'est à l'occasion de l'instruction de chacune de ces demandes d'autorisation que le cahier des charges, le métré estimatif, la note de calcul et les plans doivent être produits, de même que l'identification précise des équipements à céder à la commune à la réception provisoire de la construction.

C. La partie intervenante

La partie intervenante soulève tout d'abord une exception d'irrecevabilité du moyen en tant qu'il est pris de la violation de l'article D.IV.54 du CoDT et des principes de bonne administration (minutie, transparence et diligence), de l'erreur manifeste d'appréciation et du détournement de pouvoir au motif qu'à son estime, les parties requérantes restent en défaut d'exposer en quoi ces dispositions et principes ont été violés par l'acte attaqué.

Sur le fond, elle expose que le permis d'urbanisme attaqué reprend la condition suggérée par Ipalle en imposant de recourir à un raccordement à un égout existant plutôt que d'opter pour une station d'épuration individuelle en principe prévue en zone d'assainissement autonome.

Elle estime qu'il s'agit là d'une obligation de résultat qui sera atteinte, peu importe l'option retenue lors de la mise en œuvre du permis. Selon elle, la finalité poursuivie ne laisse pas de marge de manœuvre au bénéficiaire de permis contraire à la jurisprudence du Conseil d'État ou à l'article D.IV.53 du CoDT.

IV.2. Examen

1. Les parties requérantes n'exposent pas en quoi l'acte attaqué viole les principes de bonne administration ni en quoi l'acte attaqué est constitutif d'une erreur manifeste d'appréciation ou d'un détournement de pouvoir. Le moyen est irrecevable à cet égard.

2. L'article D.IV.53 du CoDT dispose comme il suit en ses deux premiers alinéas :

- « Sur la base d'une motivation adéquate, le permis peut être refusé, délivré avec ou sans conditions, avec ou sans charges d'urbanisme ou consentir des dérogations ou des écarts prévus au présent Code.

Les conditions sont nécessaires soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à la faisabilité du projet, c'est-à-dire à sa mise en œuvre et à son exploitation ».

Il ressort des termes de cette disposition qu'un permis d'urbanisme peut être assorti de conditions pour autant qu'elles soient nécessaires soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à sa faisabilité. Par ailleurs, ces conditions doivent être précises et limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires. En aucun cas, elles ne peuvent laisser place à une appréciation, ni quant à l'opportunité de s'y conformer, ni dans la manière dont elles doivent être exécutées. Elles ne peuvent ainsi pas imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis, ou se référer à un événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité. Ces diverses limites à l'admissibilité des conditions sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou à l'autre d'entre elles, elle ne peut pas être admise.

3. En l'espèce, l'acte attaqué impose la condition suivante :

- « Se conformer à l'une des deux solutions proposées par Ipalle dans son avis du 23 juillet 2018 (en annexe) en ce qui concerne l'égouttage de l'habitation (raccordement à l'égout public de la rue de Leuze) ».

4. La conclusion de l'avis d'Ipalle du 23 juillet 2018 est rédigée comme il suit :

- « [...] [N]otre avis pour ce dossier est :

Favorable avec réserves moyennant la prise en compte des observations reprises ci-dessus, dont notamment :

- la pose d'un regard de visite par rejet raccordé au réseau public;
- le respect de la procédure de raccordement particulier au réseau public "Document II". Ce document fait partie intégrante du présent avis [...];

Deux solutions pour le raccordement au réseau public semblent envisageables :

1° Pose d'une section suffisante (DN250 minimum) dans la voirie de la rue Albert Quivy avec connexion sur la CV située au carrefour de cette rue et de la rue de Leuze et non sur la CV/avaloir existante dans la rue Albert Quivy.

Le premier avantage de cette solution, qui est à privilégier selon nous, est que les éventuels futurs projets qui viendraient s'implanter entre le projet dont question et l'habitation existante au n° 4 de la rue pourraient profiter des installations.

Le second avantage est que l'habitation n° 4 qui semble traverser la parcelle de Madame Canon pour se connecter au réseau d'égouttage de la rue de Leuze pourrait se mettre en conformité s'il y a lieu et supprimer la servitude qui n'est jamais une solution idéale.

Nous nous interrogeons d'ailleurs sur le fait que Madame Canon soit au courant que les égouts de l'habitation n° 4 transitent par la parcelle cadastrée section A n° 113H lui appartenant.

Nous ignorons les discussions et accords donnés par la Ville et par l'exploitant du champ en question et s'il y a possibilité de régulariser la situation. Ce problème est à étudier dans son ensemble.

2° Une deuxième solution, qui n'est en rien la solution à privilégier, serait de poser le raccordement du projet en question *via* le champ situé à l'arrière du projet, comme cela semble être le cas pour le n° 4 de la rue Albert Quivy, pour se connecter au réseau de la rue de Leuze.

Suite à une visite sur site avec le personnel communal, nous avons relevé l'arrivée d'une section dans l'avaloir existant. Nous ignorons les accords passés, mais cette solution de connecter un raccordement particulier dans un avaloir n'est pas une solution idéale. L'idéal serait de traverser la voirie pour se connecter en direct dans le réseau principal de la rue de Leuze. Nous sommes en présence d'une voirie [en] béton, les montants du raccordement et des réfections de voirie ne nous semblent pas supportables.

Comme dit plus haut, nous ne connaissons pas les accords obtenus pour le raccordement du n° 4 de la rue Albert Quivy mais une alternative serait, étant donné qu'un égout semble traverser le champ situé à l'arrière du projet, et pour autant que la conduite soit suffisante pour reprendre les deux habitations, de connecter les eaux du projet dans le raccordement particulier existant traversant le champ.

- ☐ Prévoir la suppression de l'unité d'épuration individuelle;
- ☐ Le projet devra également prévoir l'infiltration des eaux pluviales pour autant que les contraintes de la parcelle le permettent;
- ☐ À défaut de possibilité d'infiltration, il y aura lieu de prévoir l'intégration d'un volume de rétention temporaire des eaux pluviales de 1 m³ avec un débit de fuite maximum de 0,50 l/s avant le rejet gravitaire à ce réseau public;
- ☐ La transmission d'un dossier technique complet relatif à l'ouvrage d'infiltration (note de calculs, test de perméabilité du sol, plans) et/ou de tamponnement des eaux pluviales au moins 15 jours avant le début des travaux ».

L'avis d'Ipalle est en outre motivé comme il suit :

« E. Avis sur le raccordement particulier au réseau public (égout, aqueduc, fossé, ...)

[...]

Pour se conformer au Code de l'Eau, art. R.277, §§ 1^{er}, 2 et 3, les travaux de raccordement à l'égout doivent :

- ☐ faire l'objet d'une autorisation préalable d'Ipalle;

- ☐ être réalisés sous le contrôle de cette dernière;
- ☐ être réalisés par un entrepreneur accrédité.

[...]

F. Avis sur les “conditions et charges d’urbanisme” sur le domaine public

Si la solution 1 devait être choisie, le projet devra :

- ☐ être accompagné de documents (cahier des charges, métré estimatif, notes de calculs et plans) précisant les charges d’urbanisme que s’engage à réaliser le demandeur;
- ☐ préciser sur plan, les équipements qui seront cédés à la Commune à la réception provisoire.

[...] ».

5. Même si Ipalle a marqué sa préférence pour la première solution, la condition reprise dans le dispositif de l’acte attaqué est imprécise puisqu’elle laisse au bénéficiaire du permis d’urbanisme le choix entre les deux branches d’une alternative.

Il s’ensuit que cette condition ne répond pas aux exigences déduites de l’article D.IV.53 du CoDT, d’autant que la question de l’égouttage constitue un élément essentiel du projet. Le libellé de cette condition ne peut par ailleurs pas être assimilé à une simple obligation de résultat à atteindre, peu importe l’option mise en œuvre retenue.

6. De plus, l’acte attaqué n’est pas accompagné des « documents (cahier des charges, métré estimatif, notes de calculs et plans) précisant les charges d’urbanisme que s’engage à réaliser le demandeur », dont l’exigence est suggérée par Ipalle.

Or, la motivation de l’acte attaqué ne permet pas de comprendre pourquoi son auteur n’a pas repris cette condition alors qu’il résulte des termes de l’avis d’Ipalle que celle-ci souhaite qu’ils soient produits avant l’octroi du permis d’urbanisme. *A fortiori*, l’auteur de l’acte attaqué n’a pas déterminé les charges d’urbanisme à réaliser par le demandeur, de sorte que la condition est également imprécise à cet égard.

7. Il s’ensuit que le second moyen est fondé.

V. *Premier moyen*

V.1. *Thèses des parties*

A. La requête en annulation

Les parties requérantes prennent un premier moyen de la violation du plan de secteur, des articles D.II.36, D.IV.9, D.IV.13 et D.IV.27 du CoDT et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'excès de pouvoir, de l'erreur de fait, de l'erreur de droit et de l'erreur manifeste d'appréciation.

En une première branche, elles relèvent que l'acte attaqué autorise la construction d'une habitation en zone agricole, ce qui nécessite une dérogation au plan de secteur. Elles soutiennent que la construction d'une habitation en zone agricole est interdite dès le moment où celle-ci ne constitue pas le logement de l'exploitant dont l'agriculture constitue la profession. À leur estime, les conditions visées aux articles D.IV.9 et D.IV.13 du CoDT pour accorder la dérogation ne sont pas remplies en l'espèce.

En premier lieu, elles soutiennent que la demanderesse de permis d'urbanisme n'est pas agricultrice.

En deuxième lieu, elles estiment que la voirie (rue Albert Quivy) n'est pas suffisamment équipée en égouttage. Elles font valoir, à cet égard, qu'il n'existe aucun égouttage dans la rue Albert Quivy et que, selon l'avis d'Ipalle du 23 juillet 2018, le projet est situé en zone d'assainissement autonome au PASH. Elles considèrent qu'à la lecture de l'acte attaqué, l'installation d'une unité d'épuration individuelle n'est techniquement pas envisageable, raison pour laquelle Ipalle a proposé deux solutions dans son avis pour permettre le raccordement du projet au réseau public. Elles considèrent qu'à la lecture de ces deux solutions, il est démontré que la voirie rue de Quivy n'est pas suffisamment équipée en égouttage. Elles ajoutent que ces options sont reprises au titre de condition dans l'acte attaqué, ce qui démontre que le projet ne répond pas au prescrit de l'article D.IV.9 du CoDT.

En troisième lieu, elles affirment que la construction litigieuse va compromettre l'aménagement de la zone agricole. D'une part, à leur estime, la parcelle est actuellement occupée en vertu d'un bail à ferme par la seconde partie requérante, exploitante agricole qui l'utilise pour des cultures fruitières pluriannuelles, comme l'atteste la déclaration de superficie de la PAC de 2018. D'autre part, elles affirment que le solde de la parcelle dédié aux cultures sera inaccessible étant donné qu'il est impossible, vu la forte déclivité du terrain, d'accéder à cette parcelle par la rue de Leuze.

En une seconde branche, elles critiquent la motivation formelle de l'acte attaqué sous les trois aspects suivants.

En premier lieu, elles considèrent que l'acte attaqué ne comporte pas la motivation requise en vertu de l'article D.IV.13 du CoDT dès lors que l'autorité n'expose pas les motifs pour lesquels le projet doit nécessairement être implanté en zone agricole, alors que le projet aura un impact significatif sur cette zone et qu'il n'est pas démontré que le projet contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis et non bâtis.

En deuxième lieu, elles estiment que l'acte attaqué n'expose pas suffisamment les raisons pour lesquelles son auteur a entendu s'écarter de l'avis de la CAR (en ce qu'elle critique l'intégration architecturale du projet dans son contexte rural) et de la réclamation formulée par la seconde requérante lors de l'enquête publique (en ce qu'elle a fait état du bail à ferme qu'elle détient sur cette parcelle).

En troisième lieu, elles critiquent la motivation de l'acte attaqué en faisant valoir qu'à l'inverse de ce qu'affirme son auteur, une partie de la parcelle est toujours exploitée par un agriculteur pour des cultures fruitières et la construction d'une habitation à cet endroit privera la première requérante de tout accès suffisant pour lui permettre de poursuivre ses activités agricoles sur le solde de la parcelle.

Elles décèlent dans l'appréciation portée par l'autorité une erreur manifeste d'appréciation.

B. Le mémoire en réponse

Au sujet de la première branche, la partie adverse soutient que l'article D.IV.9 du CoDT n'impose pas l'existence d'un égouttage suffisant avant l'exécution du permis sollicité. Elle se réfère à l'avis émis par Ipalle et reproduit une partie de l'acte attaqué qui, sur la base de cet avis, estime que deux options sont possibles pour se raccorder à l'égout et qui impose, à titre de condition, de se conformer à l'une des deux solutions.

Elle relève qu'aussi bien la CAR que la direction juridique, des recours et du contentieux considèrent que le projet ne compromet pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur. Elle rappelle à cet égard que la parcelle concernée est réduite (514 m²) et que l'acte attaqué est octroyé sous condition de limiter la zone arrière de cours et jardin à la partie du bien reprise sur le plan terrier, c'est-à-dire la partie actuellement clôturée et non cultivée de la parcelle.

Quant à la partie cultivée de la parcelle non concernée par la demande, elle estime que celle-ci n'est pas enclavée dès lors qu'elle borde la rue de Leuze sur une grande longueur. Elle ajoute que, sur la déclaration de superficie 2018 produite par la seconde requérante lors de l'enquête publique, le solde de la parcelle concernée est repris dans un grand ensemble qui longe la rue Quivy sur une distance importante en manière telle qu'un accès est toujours garanti.

Quant à la question de savoir si les parties requérantes sont titulaires d'un bail à ferme sur toute la parcelle, elle estime qu'il ne lui appartenait pas de trancher ce litige civil, étant donné que l'éventuelle contestation de droit civil entre les parties est sans incidence sur la conformité du projet au bon aménagement des lieux.

Au sujet de la seconde branche, elle renvoie aux observations formulées dans le cadre de la réfutation de la première branche. Elle relève en particulier que toutes les instances d'avis au stade du recours administratif sont sur la même longueur d'ondes, s'agissant de l'impact limité de la réalisation du projet sur la zone agricole et sur la problématique de droit civil soulevée par les parties requérantes.

C. Le mémoire en réplique

Sur la première branche, en ce qui concerne l'égouttage, les parties requérantes soutiennent qu'une parcelle est reliée à une voirie suffisamment équipée lorsqu'elle est déjà reliée au collecteur public ou lorsqu'elle est située dans une zone d'assainissement autonome, pour autant qu'un système individuel soit compatible avec la parcelle. Ainsi, selon elles, pour que la condition de l'article D.IV.9 du CoDT soit rencontrée, l'équipement suffisant de l'égouttage doit préexister à l'autorisation du projet. Elles considèrent que l'article D.IV.9 du CoDT ne peut pas être interprété à la lumière de l'article D.IV.55 du même code, dont les termes divergent. Elles estiment qu'un terrain peut être viable si le projet respecte les règles du Code de l'eau (au sens de l'article D.IV.55) même s'il est nécessaire d'imposer des conditions, indépendamment de l'existence ou non d'un « égouttage » (au sens de l'article D.IV.9). Elles exposent qu'en l'espèce, il n'existe aucun égouttage aux abords de la parcelle concernée puisque la rue Quivy n'accueille aucun égouttage public et que la taille de la parcelle ne permet pas un assainissement individuel.

En ce qui concerne le bon aménagement de la zone, elles répliquent que la condition visée à l'article D.IV.9, alinéa 1^{er}, 3^o, du CoDT, doit faire l'objet d'un examen au cas par cas. Elles estiment qu'en l'espèce, le projet impactera substantiellement la parcelle concernée. Elles mettent en avant l'existence d'un

dénivelé important (+/- 2 mètres) entre la rue de Leuze et le sommet du talus de la parcelle et affirment que la création d'un accès agricole au niveau de la rue de Leuze impactera dangereusement la mobilité compte tenu de la présence d'habitations, d'une chicane et d'un carrefour sur cette route en raison de la proximité d'un virage réduisant la visibilité. Elles indiquent qu'outre la présence d'un important talus, des câbles électriques se dressent tout le long de la rue de Leuze.

En ce qui concerne le bail à ferme, elles affirment qu'un tel bail a été consenti sur l'entièreté de la parcelle litigieuse, que la première requérante paie un fermage depuis 1995, que ce verger potager est repris au sein de la déclaration de la PAC pour l'année 2018 et que l'absence de numéro cadastral distinct pour ce verger potager prouve qu'il fait partie intégrante de la parcelle litigieuse et relève donc de leur exploitation agricole.

Sur la seconde branche, elles considèrent que l'existence d'un bail à ferme a été complètement omise par la partie adverse, alors qu'il s'agissait d'un élément essentiel mis en avant lors de l'enquête publique.

D. Le mémoire en intervention

S'agissant de la première branche, la partie intervenante déduit de la jurisprudence qu'elle cite et des travaux parlementaires de l'ancien article 112 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) que la volonté du législateur est que l'assainissement ait bien lieu, soit par le raccordement à un système d'égouttage, soit par la mise en fonctionnement d'un système d'épuration individuel, dans le respect des normes d'épuration des eaux usées.

Elle estime que les conditions reprises sous l'article D.IV.9, alinéa 1^{er}, en particulier les 2^o et 3^o, du CoDT sont réunies.

Quant à la condition reprise sous l'article D.IV.9, alinéa 1^{er}, 2^o, elle rappelle que sa parcelle est située en zone d'assainissement autonome au PASH, en sorte qu'une station d'épuration individuelle a d'abord été envisagée mais qu'à la suite de l'avis d'Ipalle qui a constaté la présence d'un réseau d'égouttage à proximité et qui a suggéré deux solutions pour s'y raccorder, le permis d'urbanisme a été octroyé sous condition d'exécuter l'une de ces deux options.

Quant à la condition reprise sous l'article D.IV.9, alinéa 1^{er}, 3^o, elle considère que le projet est sans impact significatif sur la zone agricole qui s'étend sur plusieurs centaines d'hectares, alors que le projet n'impacte qu'une parcelle,

voire une partie de celle-ci. Elle fait état d'une vue aérienne sur laquelle apparaissent des traces de véhicules agricoles dont l'accès vers la parcelle litigieuse peut se faire *via* la propriété des parties requérantes. Elle ajoute qu'un accès est toujours possible *via* la rue de Leuze qui ne présente pas un dénivelé rendant impossible le passage de véhicules agricoles.

Au sujet de la seconde branche, elle considère que l'acte attaqué comprend une motivation qui rencontre les conditions de l'article D.IV.13 du CoDT, l'avis de la CAR et la réclamation de la seconde partie requérante. Elle affirme que la déclaration de superficie produite par les parties requérantes ne constitue pas une preuve suffisante pour démontrer l'existence d'un bail à ferme et d'une exploitation de celles-ci sur la parcelle considérée. Elle ajoute qu'en réalité, les parties requérantes n'ont pas accès au verger, lequel est clôturé et entretenu en bon père de famille par elle-même.

E. Le dernier mémoire des parties requérantes

Sur la première branche, les parties requérantes maintiennent que la partie de la parcelle concernée par le projet litigieux fait l'objet d'un bail à ferme au profit de la seconde requérante ou, à tout le moins, est actuellement cultivée, comme a pu le relever la direction du développement rural. Elles en déduisent que le projet compromet l'aménagement de la zone agricole.

Elles mettent en avant le fait que la partie « verger » et la partie « culture » sont regroupées sous une même parcelle cadastrale, ce découpage cadastral déterminant directement le montant du fermage.

Elles affirment que la partie de la parcelle actuellement occupée par les cultures n'est pas accessible par la rue de Leuze compte tenu de l'existence à cet endroit d'une chicane, de panneaux de signalisation, d'un dénivelé d'environ deux mètres et de câbles électriques.

Sur la seconde branche, elles considèrent que l'existence d'un bail à ferme est de nature à conduire à une mauvaise urbanisation, de sorte que cette question de droit civil relève bien du droit de l'urbanisme. Elles maintiennent que la motivation de l'acte attaqué est lacunaire à plusieurs égards.

V.2. Examen

A. Sur la première branche

1. L'article D.II.36, § 1^{er}, du CoDT, dispose comme il suit en ses deux premiers alinéas :

« La zone agricole est destinée à accueillir les activités agricoles c'est-à-dire les activités de production, d'élevage ou de culture de produits agricoles et horticoles, en ce compris la détention d'animaux à des fins agricoles ou le maintien d'une surface agricole dans un état qui la rend adaptée au pâturage ou à la culture sans action préparatoire allant au-delà de pratiques agricoles courantes ou du recours à des machines agricoles courantes. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage ainsi qu'à la conservation de l'équilibre écologique.

Elle ne peut comporter que les constructions et installations indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession ».

L'article D.IV.9 du même Code est rédigé de la manière suivante :

« À l'exclusion des zones naturelles, des zones de parc et des périmètres de point de vue remarquable, un permis d'urbanisme ou un certificat d'urbanisme n° 2 y relatif 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 ou entre une habitation construite avant l'entrée en vigueur du plan de secteur et une habitation construite en zone d'habitat ou en zone d'habitat à caractère rural et distantes l'une de l'autre de 100 mètres maximum;

2° ce terrain et ces habitations soient situés à front et du même côté d'une voirie 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 ne compromettent pas l'aménagement de la zone.

La distance de 100 mètres visée à l'alinéa 1^{er}, 1°, se calcule indépendamment de la présence, dans le terrain concerné, d'un élément naturel ou artificiel tel un cours d'eau ou une voirie.

Toutefois, aucun permis ou certificat d'urbanisme n° 2 ne peut être délivré pour des terrains situés à front de voiries publiques divisées en quatre bandes de circulation au moins ».

L'article D.IV.55 dispose comme il suit :

« Le permis est refusé ou assorti de conditions s'il s'agit d'effectuer des actes et travaux sur un terrain ou d'urbaniser celui-ci dans les cas suivants :

1° lorsque le terrain n'a pas d'accès à une voie suffisamment équipée en eau, en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux;

2° lorsque le terrain ne répond pas aux conditions en matière d'épuration des eaux usées du Code de l'Eau;

[...] ».

2. Le projet autorisé par l'acte attaqué déroge à la zone agricole du plan de secteur dès lors qu'il concerne la construction d'une habitation et que la demanderesse de permis n'exerce pas la profession d'agriculteur.

3. L'auteur de l'acte attaqué a fait application de l'article D.IV.9 du CoDT.

Cette disposition établit la règle dite du comblement, laquelle était inscrite à l'article 112 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

4.1. Les travaux préparatoires de l'article 112 du CWATUP (*Doc. parl.*, Parl. wal., sess. 2001-2002, 309, n° 1, exposé des motifs, p. 48) contiennent le passage suivant :

« Le Conseil d'État s'interroge sur le point de savoir si, au 2° de l'alinéa 1^{er} de l'article 112, il ne convient pas de tenir compte des hypothèses où l'on recourt à un système d'épuration individuelle. L'article 112 instaure un mécanisme dérogatoire qui doit rester exceptionnel. D'où les conditions de l'alinéa 1^{er}. Il n'y a pas de discrimination si l'on ne soumet pas au même régime les propriétaires des terrains sis le long d'une voirie selon que celle-ci est équipée ou non en système d'égouttage. Cela correspond à une différence objective. Cela étant, dans sa version proposée, l'article 112, alinéa 1^{er}, 2°, n'exclut pas d'office de son champ d'application l'hypothèse du système d'épuration individuelle. S'il apparaît que la voirie n'est pas une de celles qui, dans les plans d'égouttage prévus par la réglementation sur la collecte des eaux résiduaires urbaines, verront la pose d'un collecteur public, alors il faut considérer qu'elle est "suffisamment équipée" au sens de l'article 112 ».

4.2. Au regard des articles D.IV.9 et D.IV.55 du CoDT ainsi qu'à la lumière de la volonté du législateur, il y a lieu de conclure que l'article D.IV.9, alinéa 1^{er}, 2°, du CoDT ne requiert pas nécessairement la présence d'un égouttage préexistant à l'octroi du permis d'urbanisme. En l'absence d'un tel dispositif, le permis d'urbanisme peut être conditionné, dans le respect du Code de l'eau :

- ☐ soit à l'installation d'une unité d'épuration individuelle;
- ☐ soit au rejet dans l'égouttage à construire, pour autant toutefois que les autorisations nécessaires aient été obtenues avant l'octroi du permis d'urbanisme;
- ☐ soit au cumul de ces deux hypothèses (unité d'épuration individuelle avec système de « *by-pass* » vers l'égout).

4.3. S'agissant de l'exigence d'équipement suffisant de la voirie en égouttage prescrite par l'article D.IV.9, alinéa 1^{er}, 2°, du CoDT, il y a lieu de relever que le projet se trouve en zone d'assainissement autonome au PASH et que la

configuration des lieux ne permet pas un raccordement direct à un égouttage préexistant.

À propos de l'égouttage, l'acte attaqué contient la motivation suivante :

« Considérant que la voirie (rue Quivy) est équipée à l'exception de l'égouttage public; que le bien est situé en zone d'assainissement autonome au PASH; qu'interrogée à ce propos, l'intercommunale IPALLE a transmis en date du 23 juillet 2018 un avis favorable avec réserves; qu'elle propose deux solutions pour le raccordement au réseau public existant dans la rue de Leuze toute proche (jouxant d'ailleurs une partie du bien du demandeur); que ces deux solutions sont à privilégier à une épuration individuelle, par ailleurs autorisée en zone d'assainissement autonome, vu les dimensions limitées de la parcelle et l'impact inévitable sur son aménagement du drain de dispersion indispensable ».

4.4. Comme cela ressort de l'examen du second moyen, l'acte attaqué comporte une condition imposant à la bénéficiaire du permis de « se conformer à l'une des deux solutions proposées par Ipalle dans son avis du 23 juillet 2018 ». Outre le caractère irrégulier – déjà constaté – de cette condition, cette manière de procéder ne permet pas d'établir que l'auteur de l'acte attaqué s'est assuré, au moment où il a statué, du correct assainissement des eaux usées dans le respect de la législation existante, en ce compris le Code de l'eau, en sorte qu'il n'est pas établi que la voirie concernée est suffisamment équipée en égouttage, comme l'impose l'article D.IV.9, alinéa 1^{er}, 2^o, du CoDT.

En particulier, comme la partie adverse le reconnaît dans son mémoire en réponse, la connexion à l'égout public nécessite des travaux soumis à plusieurs autorisations, quelle que soit l'option technique retenue, et aucun élément du dossier administratif ne permet d'établir que de telles autorisations ont été délivrées au moment où l'autorité a octroyé la dérogation.

5.1. S'agissant de l'exigence de non-compromission de l'aménagement de la zone agricole prescrite par l'article D.IV.9, alinéa 1^{er}, 3^o, du CoDT, les parties requérantes ne rapportent pas la preuve que la partie de la parcelle concernée par l'habitation autorisée fait l'objet d'un bail à ferme au profit de l'une d'elles.

D'une part, la déclaration de superficie de la PAC de 2018 est unilatérale et donc peu probante. D'autre part, les extraits de compte relatifs au paiement de fermages qu'elles produisent ne permettent pas de déterminer si ces fermages englobent ou non le verger. En outre, l'existence d'un numéro de parcelle cadastrale unique et commun à la partie « verger » et à la partie « culture » n'est pas non plus probante puisque la découpe du territoire en parcelles cadastrales est réalisée uniquement à des fins fiscales et non urbanistiques. De plus, la partie de la parcelle concernée est clôturée et est affectée à l'état de verger, à l'inverse du solde de la

parcelle qui est cultivé. Enfin, aucune des initiatives judiciaires prises par les parties requérantes n'a abouti à la reconnaissance d'un bail à ferme couvrant la partie de la parcelle concernée par le projet litigieux.

En conséquence, l'argument tiré de l'existence d'un tel bail pour démontrer l'atteinte à la zone agricole manque en fait.

5.2. Sur l'argument pris de l'inaccessibilité de la partie de la parcelle cultivée à des fins agricoles, l'acte attaqué comporte les motifs suivants :

« Considérant [...] que le motif de refus du permis tiré de l'impact sur la zone agricole manque en fait en ce que le terrain n'est pas utilisé par un agriculteur (arbres, potager, verger);

Considérant que la partie du bien concernée par la demande est clôturée; qu'elle est exploitée comme jardin potager et verger depuis de nombreuses années à l'inverse du reste de la parcelle qui est vouée à la culture et exploitée par le fermier voisin; que cette partie cultivée de la parcelle non concernée par la demande n'est pas enclavée étant donné qu'elle borde sur une grande longueur la rue de Leuze; qu'il n'y a dès lors pas lieu de prévoir une servitude de passage sur la gauche de l'habitation projetée telle que suggérée par le fermier voisin dans sa réclamation;

Considérant qu'il apparaît clairement du plan terrier de la partie de la parcelle concernée par le projet et fourni par le demandeur dans le cadre de son recours que la zone de cours et jardin à l'arrière de l'habitation envisagée sera strictement limitée au verger clôturé existant soit à une profondeur variant de +/- 16 m à +/- 17,80 m depuis l'alignement côté rue (limite entre le domaine public et le domaine privé) et non sur une profondeur de près de 100 m telle qu'évoquée par la Direction du Développement rural dans son avis défavorable du 20 juillet 2018; que la partie actuellement cultivée du reste du bien ne sera en rien amputée par le projet;

Considérant dès lors que le projet ne compromet pas l'exploitation agricole de la zone ni son aménagement actuel ou ultérieur ».

Les différents éléments avancés par les parties requérantes ne permettent pas d'invalidier l'appréciation émise par l'autorité selon laquelle la partie cultivée de la parcelle non concernée par la demande n'est pas enclavée au motif qu'elle borde la rue de Leuze sur une grande longueur. En particulier, la hauteur des câbles électriques aériens est suffisante pour laisser un passage aux engins agricoles, tandis que les photographies « B » et « C » produites en pages 11 et 12 du mémoire en réplique ne démontrent pas l'existence d'une situation dangereuse sur le plan de la mobilité, même « compte tenu de la présence d'habitations, d'une chicane et d'un carrefour sur cette route en raison de la proximité d'un virage réduisant la visibilité ».

Il résulte de ce qui précède que l'autorité a pu, dans les limites de son pouvoir d'appréciation, considérer que la construction autorisée par l'acte attaqué ne

compromet pas l'aménagement de la zone agricole, en sorte que la condition exigée par l'article D.IV.9, alinéa 1^{er}, 3^o, du CoDT est respectée.

6. En conclusion, la première branche du moyen est partiellement fondée.

B. Sur la seconde branche

7. L'article D.IV.13 du CoDT est libellé comme il suit :

« Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut être octroyé en dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme si les dérogations :

1° sont justifiées compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé;

2° ne compromettent pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur ou des normes du guide régional d'urbanisme dans le reste de son champ d'application;

3° concernent un projet qui contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

8. En ce qui concerne la première condition édictée par l'article D.IV.13 du CoDT, il est évident que l'octroi d'une dérogation est nécessaire en l'espèce pour autoriser, en zone agricole, la construction d'une habitation destinée à un demandeur qui n'est pas agriculteur, en sorte qu'il n'est pas requis de le préciser formellement.

En outre, la lecture de l'acte attaqué dans sa globalité permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité a estimé, dans les limites de son pouvoir discrétionnaire et sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, que l'octroi de la dérogation se justifie, au regard des spécificités du projet.

9. En ce qui concerne la deuxième condition fixée par cette disposition, la superficie concernée par le projet autorisé est peu importante au regard de l'entièreté de la surface de la zone agricole délimitée par le plan de secteur, en sorte que la dérogation ne compromet pas la mise en œuvre cohérente de ce plan.

Pour le surplus, il est renvoyé à l'examen de la première branche du moyen dont il apparaît que l'autorité a pu, dans les limites de son pouvoir d'appréciation, considérer que l'octroi du permis ne compromettrait pas l'aménagement de la zone agricole.

10. En ce qui concerne la troisième condition, l'acte attaqué comporte les motifs suivants :

« Considérant qu'il apparaît clairement du plan terrier de la partie de la parcelle concernée par le projet et fourni par le demandeur dans le cadre de son recours que la zone de cours et jardin à l'arrière de l'habitation envisagée sera strictement limitée au verger clôturé existant soit à une profondeur variant de +/- 16 m à +/- 17,80 m depuis l'alignement côté rue (limite entre le domaine public et le domaine privé) et non sur une profondeur de près de 100 m telle qu'évoquée par la Direction du Développement rural dans son avis défavorable du 20 juillet 2018; que la partie actuellement cultivée du reste du bien ne sera en rien amputée par le projet;

[...]

Considérant que l'habitation adopte une volumétrie simple, homogène et équilibrée fort proche de la typologie du bâti rural environnant; que néanmoins, afin de s'intégrer au contexte bâti environnant, le parement en brique des élévations devra être d'une seule teinte non nuancée allant du rouge foncé au brun foncé avec un joint sombre; qu'en effet la teinte jaune projetée ne fait pas partie de la palette locale;

Considérant enfin que la clôture périphérique en limites latérales et arrière du bien devra être doublée côté privé par une haie constituée d'essences régionales afin d'inscrire le projet dans le paysage; que cette haie devra être réalisée dans l'année qui suit la fin du gros-œuvre ».

Le permis est notamment subordonné au respect des conditions suivantes :

« ☐ limiter la zone arrière de cours et jardin à la partie du bien reprise sur le plan terrier fourni par le demandeur et dressé par le géomètre [B. R.] en date du 21 février 2018 (voir document en annexe 1), c'est-à-dire la partie actuellement clôturée et non cultivée de la parcelle;

[...]

☐ utiliser pour le parement des élévations une seule couleur de briques dans une tonalité non nuancée allant du rouge foncé au brun foncé avec un joint sombre;

☐ doubler la clôture périphérique du bien en limites latérales et arrière, côté privatif, d'une haie constituée d'essences régionales à réaliser dans l'année qui suit la fin du gros-œuvre ».

Il ressort de ces motifs que leur auteur a estimé, dans les limites de son pouvoir d'appréciation, que l'impact paysager du projet est limité et acceptable. En soutenant le contraire, les parties requérantes tentent en réalité de substituer leur propre appréciation au pouvoir discrétionnaire de l'autorité.

11. Par ailleurs, celle-ci ne doit pas, en règle, répondre de manière expresse à toutes les objections émises par l'administré ou une instance consultée au cours de la phase administrative de la procédure. Il faut mais il suffit que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement ces objections et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer comme elle l'a

fait. L'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise et, le cas échéant, à la qualité des observations formulées.

La CAR avait critiqué le projet sur le volet architectural comme il suit :

« Compte tenu de ce que les membres de la Commission estiment que le traitement de la zone de recul ne correspond pas aux caractéristiques locales; que l'implantation en parallèle à la rue n'est pas dans la continuité de l'esprit du contexte bâti; que le rapport l/L est proche du carré alors que les constructions existantes sont conçues plus en longueur; qu'ils estiment que le projet ne s'intègre pas dans le contexte rural ».

La lecture de l'acte attaqué, en particulier le motif précité relatif à la volumétrie et au parement, permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité a estimé pouvoir se départir de cet avis.

Le dossier administratif contient en outre un document, intitulé « Le contexte urbanistique et paysager », qui corrobore la position de l'autorité.

12. En ce qui concerne la question de l'existence d'un bail à ferme, il est renvoyé à l'examen de la première branche.

Pour le surplus, l'autorité a répondu dans les termes suivants aux critiques relatives à ce bail formulées par la seconde partie requérante lors de l'enquête publique :

« Considérant que la partie du bien concernée par la demande est clôturée; qu'elle est exploitée comme jardin potager et verger depuis de nombreuses années à l'inverse du reste de la parcelle qui est vouée à la culture et exploitée par le fermier voisin; que cette partie cultivée de la parcelle non concernée par la demande n'est pas enclavée étant donné qu'elle borde sur une grande longueur la rue de Leuze; qu'il n'y a dès lors pas lieu de prévoir une servitude de passage sur la gauche de l'habitation projetée telle que suggérée par le fermier voisin dans sa réclamation;

Considérant qu'il apparaît clairement du plan terrier de la partie de la parcelle concernée par le projet et fourni par le demandeur dans le cadre de son recours que la zone de cours et jardin à l'arrière de l'habitation envisagée sera strictement limitée au verger clôturé existant soit à une profondeur variant de +/- 16 m à +/- 17,80 m depuis l'alignement côté rue (limite entre le domaine public et le domaine privé) et non sur une profondeur de près de 100 m telle qu'évoquée par la Direction du Développement rural dans son avis défavorable du 20 juillet 2018; que la partie actuellement cultivée du reste du bien ne sera en rien amputée par le projet ».

Cette réponse est suffisante et adéquate, d'autant qu'il ne ressort pas de l'examen qui précède que le projet peut être considéré comme une mauvaise urbanisation, indépendamment de la question de savoir s'il emporte violation d'une règle de droit civil.

13. Il s'ensuit que la seconde branche du moyen n'est pas fondée.

14. En conclusion, le premier moyen est partiellement fondé en sa première branche.

VI. Indemnité de procédure et dépens

Les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure. Il y a lieu de faire droit à leur demande, en leur accordant une indemnité de procédure liquidée au taux de base.

Les dépens comprenaient le droit de rôle de 200 euros par partie requérante ainsi que la contribution de 20 euros par partie requérante, telle que prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure.

Toutefois, par un arrêt n° 22/2020 du 13 février 2020, la Cour constitutionnelle a annulé, dans le cadre d'un recours en annulation de la loi du 19 mars 2017 « instituant un fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne » et de la loi du 26 avril 2017 « réglant l'institution d'un fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne en ce qui concerne le Conseil d'État et le Conseil du Contentieux des Étrangers », les mots « par partie requérante » dans l'article 4, § 4, alinéas 1^{er} et 3, de la loi du 19 mars 2017, inséré par l'article 2 de la loi du 26 avril 2017.

Dès lors, en vertu de l'effet *erga omnes* et rétroactif de cet arrêt d'annulation, il y a lieu d'ordonner le remboursement de la contribution indûment perçue.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}

Est annulée la décision du 14 janvier 2019 par laquelle le ministre de l'Aménagement du territoire délivre à Corinne Canon un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale sur un bien sis rue Albert Quivy à Tongre-Saint-Martin (Chièvres).

Article 2.

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

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

Les autres dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 400 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Article 3.

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 17 mai 2023, par :

Colette Debroux,
Luc Donnay,
Lionel Renders,
Louise Ernoux-Neufcoeur,

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

Le Greffier assumé,

Le Président,

Louise Ernoux-Neufcoeur

Colette Debroux