CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE

A R R Ê T

n^o^ 262.723 du 24 mars 2025

A. 235.243/XIII-9508

En cause : **C.P.**,
ayant élu domicile chez
M^e^ Louis VANSNICK, avocat,
chaussée de Tubize 481
1420 Braine-l'Alleud,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e^ Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de l'Aurore 52
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 17 décembre 2021 par la voie électronique, la partie requérante demande l'annulation de l'arrêté du 18 octobre 2021 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire refuse de lui délivrer un certificat d'urbanisme n° 2 ayant pour objet la construction d'un gîte sur un bien sis voie du Terme 27 à Bouillon.

II. Procédure

2. Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Pierre Malka, 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.

La partie requérante a déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 16 janvier 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 13 février 2025 et les parties ont été informées que l'affaire serait traitée par une chambre composée d'un membre.

M. Lionel Renders, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e^ Louis Vansnick, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e^ Bénédicte Hendrickx, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Pierre Malka, 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 utiles à l'examen de la cause

3. Le 4 mars 2021, C.P. introduit une demande de certificat d'urbanisme n° 2 auprès de la ville de Bouillon ayant pour objet la construction d'un gîte sur pilotis sur un bien sis voie du Terme, 27 à Bouillon, cadastré 4^e^ division, section B, n° 1017 N.

Le bien est repris en zone forestière au plan de secteur de Bertrix-Libramont-Neufchâteau.

Le 9 mars 2021, un accusé de réception actant le caractère complet et recevable de la demande est délivré.

Cette demande fait suite à une précédente demande de certificat d'urbanisme n° 2 ayant pour objet la construction d'un pavillon de vacances en une habitation unifamiliale sur le même bien, rejetée par un arrêté du 13 décembre 2019 du ministre de l'Aménagement du territoire.

4. Divers avis sont sollicités et émis au cours de la procédure au premier échelon administratif, parmi lesquels l'avis défavorable du 27 mai 2021 du fonctionnaire délégué.

5. Une enquête publique est organisée du 20 mars au 6 avril 2021. Aucune réclamation n'est déposée à cette occasion.

6. Le 15 juin 2021, le collège communal décide de refuser la délivrance du certificat d'urbanisme n° 2 sollicité.

7. Le 13 juillet 2021, C.P. introduit un recours auprès du Gouvernement wallon contre cette décision de refus.

8. Le 31 août 2021, la direction juridique, des recours et du contentieux (DJRC) adresse sa première analyse du recours.

9. Le 3 septembre 2021, la commission d'avis sur les recours (CAR) émet, après avoir procédé à une audition, un avis défavorable.

A la suite de cette audition, C.P. adresse un courriel à la partie adverse le 21 septembre 2021.

10. Le 1er octobre 2021, la DJRC adresse une note au ministre de l'Aménagement du territoire, ainsi qu'une proposition d'arrêté de refus de la demande.

11. Le 18 octobre 2021, le ministre refuse d'octroyer le certificat d'urbanisme n° 2 sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Premier moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

12. Le premier moyen est pris de la violation des articles D.II.37 et R.II.37-10, R.II.37-11, D.IV.30 et suivants et D.IV.53 du Code du développement territorial (CoDT), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de motivation interne de l'acte, du principe de bonne administration, du devoir de minutie et du principe général de droit selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs légalement admissibles et conformes à la réalité, ainsi que de l'erreur manifeste

d’appréciation et de l’absence, de l’erreur, de l’insuffisance dans les causes ou les motifs.

13. La partie requérante estime avoir démontré, dans son recours administratif au Gouvernement wallon, que son projet respecte les prescriptions applicables en zone forestière prévues aux articles D.II.37 et R.II.37 du CoDT. Elle précise qu’il consiste en un hébergement de loisirs au sens de l’article D.II.37, § 4, du CoDT et qu’il s’agit d’une cabane en bois montée sur pilotis, sans ancrage dans le sol et facilement démontable.

Elle expose que si le recours fait mention d’un emplacement de parking à l’avant du gîte, elle a précisé, en cours d’instruction administrative, qu’il n’est pas nécessaire à l’endroit précisé, dès lors qu’elle est propriétaire d’autres parcelles situées aux alentours.

Elle assure que son recours administratif explicite également le respect de toutes les autres conditions visées à l’article R.II.37-11, § 2, du CoDT. Elle expose que la parcelle d’implantation n’est pas située dans un périmètre de point de vue remarquable visé à l’article D.II.21, § 2, 1°, du CoDT, ou dans une réserve intégrale au sens de l’article 71, alinéas 1er et 2, du Code forestier, ou dans les sites reconnus en vertu de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature. Elle ajoute que le projet n’implique pas de modification sensible du relief du sol puisque l’emplacement de stationnement n’est pas nécessaire. En ce qui concerne le drainage, elle précise avoir indiqué à la CAR que le projet pouvait être revu sur ce point en envisageant l’évacuation du trop-plein vers le puit perdant existant de l’habitation en ruine, soit de prévoir des toilettes sèches et opter pour un système équipé d’une cuve à vidanger. Elle rappelle que le projet envisagé consiste en une construction légère qui préserve le relief naturel et, étant composé d’une seule cabane, répond à la condition d’un maximum de dix hébergements par hectare. Elle relève encore que son recours administratif fait état de l’implantation harmonieuse du projet et que celui-ci a pour effet d’assainir les lieux en état de ruine. Elle réfute toute atteinte à la zone forestière au vu de sa proximité avec la voie du Terme et elle indique que la construction est d’une superficie qui ne dépasse pas 60 m². Elle précise l’utilisation de l’épicéa comme matériau de construction et expose que le projet s’implante dans un bois d’un seul tenant de plus de vingt hectares soumis au régime forestier.

Elle reproche à la motivation formelle de l’acte attaqué de ne pas répondre à l’argumentation de son recours administratif, spécifiquement en ce qui concerne les articles D.II.37 et R.II.37 du CoDT, estimant qu’elle témoigne d’une erreur manifeste d’appréciation.

Elle perçoit également dans cette motivation des développements se rapportant à l'article D.IV.6 du CoDT, comme pour la précédente demande de certificat d'urbanisme n° 2, alors qu'elle fait valoir qu'elle n'avait pas défendu la conformité de son projet au regard de cette disposition. Elle estime que ceci illustre un manque d'examen sérieux du dossier et la violation du devoir de minutie.

Elle relève encore qu'une décision relative à un certificat d'urbanisme n° 2 ne constitue qu'un accord ou un refus de principe sur un projet, étant entendu que le projet peut encore évoluer en fonction des observations éventuelles émises lors de l'instruction de la demande.

B. Le mémoire en réplique

14. Elle conteste que les articles D.II.37, § 4, et R.II.37-10 du CoDT permettent de refuser des logements de loisirs équipés d'un séjour, d'une cuisine, d'une salle de bain, de deux chambres ou d'une pièce technique.

À l'argument selon laquelle le terrain n'est pas desservi par une conduite d'alimentation en eau et est éloigné des zones urbanisables de plus d'un kilomètre, elle souligne qu'elle s'est proposée de prendre à sa charge les frais pour relier le terrain à la conduite située à proximité du terrain et qu'elle a démontré la faisabilité d'un tel raccordement. Elle critique le fait que l'auteur de l'acte attaqué n'ait pas exposé la raison pour laquelle il ne tenait pas compte de cet engagement.

C. Le dernier mémoire

15. Elle insiste sur le fait que l'acte attaqué ne se limite pas à la question de l'absence de modification du relief du sol et de drainage admissible en zone forestière. Elle réitère que l'autorité devait tenir compte de l'ensemble des éléments repris au dossier administratif, qui l'éclairait sur le projet tel qu'il serait développé dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme, dans le respect de l'article R.II.37-11, § 2, du CoDT. Elle insiste sur le fait qu'il s'agit d'une demande de certificat d'urbanisme n° 2 et non d'une demande de permis d'urbanisme et elle assure s'être limitée, dans le cadre de l'instruction sur recours, à préciser les éléments techniques qui pourraient être prévus dans le cadre de l'élaboration du projet pour la demande de permis. Elle fait valoir que dès lors que les questions techniques de gestion des eaux ou d'aménagements (ou non) de parking devront être précisées dans le cadre de la demande de permis – nécessaire pour la mise en œuvre du projet – et qu'il est indiqué à l'autorité, dans le cadre de l'instruction de la demande de certificat d'urbanisme n° 2, comment le projet sera adapté pour

respecter l’article R.II.37-11, § 2, 2°, du CoDT, il est incompréhensible que celle-ci n’ait pas pris en compte ces éléments.

Elle soutient qu’à partir du moment où il n’est pas requis que les éléments techniques, relatifs au raccordement en eau, doivent être aussi précis et déterminés que dans le cadre d’une demande de permis d’urbanisme, rien ne justifie que la question de la gestion des eaux et des aménagements du parking éventuels soient appréciés plus strictement et fondent un refus. Elle critique la non-prise en compte de son courriel du 21 septembre 2021, lequel comporte certaines précisions techniques.

Elle estime qu’à supposer que l’autorité ait fait sien l’avis de la CAR dans lequel il est soutenu que le projet ne respecte pas l’article R.II.37 du CoDT « du fait de […] son système de drainage permettant l’évacuation des eaux usées et des aménagements projetés pour réaliser un emplacement de parking (modification du relief du sol) », cela démontre un défaut de minutie dans l’examen du dossier, plus particulièrement de son recours et du courriel du 21 septembre 2021. Elle considère qu’en tout cas, l’autorité ne pouvait pas se contenter de se rallier à l’avis de la CAR, ce qui ne permet pas de comprendre les motifs de refus de la décision.

Elle souligne que la demande ne présente pas de manière précise une « modification sensible du relief du sol » puisque les plans ne contiennent pas les coupes nécessaires à l’appréciation d’une telle demande.

Elle conteste que la notion de « drain » ou de « drainage », doive, à défaut de définition de cette notion dans le CoDT, s’apprécier au regard du point X de la nomenclature de l’article R.IV.1-1 du CoDT. Elle fait valoir que la notion doit être interprétée conformément au sens commun, qui définit le drainage comme l’« opération d’assainissement des sols trop humides, par l’écoulement de l’eau retenue en excès dans les terres ».

IV.2. Examen

16.1. La loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle impose à l'autorité d'indiquer, dans l'*instrumentum* de l'acte, les considérations de fait et de droit qui le fondent afin de permettre à son destinataire de comprendre, à la lecture de cet acte, les raisons juridiques et factuelles qui ont conduit l'autorité à se prononcer dans ce sens, et d'apprécier l'opportunité d'introduire un recours à son encontre. Pour être adéquate, la motivation doit reposer sur des éléments qui, au regard du dossier administratif, s'avèrent exacts, c'est-à-dire conformes à la réalité, pertinents pour la solution retenue et légalement admissibles.

Par ailleurs, l'autorité saisie d'un recours en réformation doit statuer à nouveau, en exerçant un pouvoir d'appréciation propre et autonome en vue de substituer sa décision à celle qui fait l'objet du recours. Elle n'est pas limitée par les griefs formulés dans le recours mais doit, au contraire, en raison de l'effet dévolutif de la procédure, examiner l'ensemble de l'affaire. Il faut mais il suffit que l'auteur du recours en réformation puisse comprendre, fût-ce implicitement, pourquoi sa position a été ou n'a pas été retenue par l'autorité. L'autorité peut accueillir ou rejeter le recours pour des motifs différents de ceux qui sont exposés dans la décision prise en première instance.

16.2. En principe, le contrôle du Conseil d'État sur la matérialité des faits et leur qualification est complet. Le contrôle de l'appréciation est marginal, limité à l'erreur manifeste d'appréciation. Ainsi, le Conseil ne peut que vérifier si, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, l'autorité s'est fondée sur des éléments exacts en fait et en droit. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du certificat d'urbanisme n° 2, sous la réserve d'une erreur manifeste d'appréciation. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

16.3. L'article D.IV.1, § 3, du CoDT prévoit qu'un certificat d'urbanisme n° 2 comporte, outre les informations du certificat d'urbanisme n° 1, une appréciation de l'autorité compétente sur les actes et travaux projetés par le demandeur.

S'agissant de prendre une « position de principe sur les points clé d'un projet » (*Doc*., Parl. wall., session 2015-2016, n° 307/1, p. 49) pour une durée de

deux ans, l'autorité peut, en opportunité, se limiter à prendre position sur l'admissibilité générale du projet urbanistique proposé tout en laissant à l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis d'urbanisme le soin de trancher les aspects plus particuliers du projet.

Il reste qu'en vertu de l'article D.IV.61 du CoDT, cette appréciation « peut » concerner tous les éléments visés aux sections 2 (« Contenu de la décision ») et 3 (« Dispositions diverses » qui visent l'ordre des travaux et les garanties financières) du chapitre VII relatif aux « Décision[s] sur les demandes de permis et de certificat d'urbanisme » du livre IV du même code. Il s'ensuit que l'autorité peut aussi tenir compte des spécificités du projet tel que soumis dans la demande de certificat d'urbanisme n° 2 pour statuer sur celle-ci, même si ces éléments ne sont pas indispensables pour prendre une simple position de principe.

L'appréciation de l'autorité doit s'effectuer dans le cadre prédéfini de la demande de certificat d'urbanisme n° 2 laquelle, conformément à l'article R.IV.30-1 du CoDT, doit être introduite en utilisant le formulaire prévu par le Gouvernement wallon et repris en annexe 15, qui en fixe le contenu.

16.4. L'article D.II.37 du CoDT, alors applicable, dispose notamment comme suit :

« § 1er. La zone forestière est destinée à la sylviculture et à la conservation de l'équilibre écologique.

Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage.

[…]

Elle ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation, à la première transformation du bois et à la surveillance des bois.

[…]

§ 4. La zone forestière peut exceptionnellement comporter, à la lisière des peuplements, des activités d'accueil du public à des fins didactiques, d'initiation à la forêt, d'observation de la forêt, récréatives ou touristiques, à l'exclusion de l'hébergement, pour autant que les élévations des équipements et constructions soient réalisées principalement en bois. L'hébergement de loisirs, dont la liste est fixée par le Gouvernement, peut être autorisé pour une durée limitée pour autant qu'il ne mette pas en cause de manière irréversible la destination de la zone et que le projet s'inscrive dans le cadre du projet régional de valorisation touristique des massifs forestiers développé par la Région wallonne ou d'un projet de valorisation touristique des forêts développé par la Communauté germanophone.

[…]

§ 7. Les activités visées aux paragraphes 4 et 5 sont admissibles pour autant qu'elles soient situées à proximité 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 ainsi que d'une ou plusieurs aires de stationnement des véhicules proportionnées à la capacité d'accueil de ces activités.

Le Gouvernement détermine les conditions de délivrance du permis relatif aux constructions, aux équipements, voiries, abords et aires de stationnement ainsi qu'au déboisement à des fins agricoles visés aux paragraphes 4 à 7 ».

Suivant l'article R.II.37-10 du même code, les tentes, les tipis, les yourtes, les bulles et les cabanes en bois, en ce compris sur pilotis, font partie de la liste des hébergements de loisirs visée à l'article D.II.37, § 4, alinéa 2.

Les conditions cumulatives subordonnant l'installation d'un hébergement de loisirs en zone forestière sont énumérées à l'article R.II.37-11, § 2, du CoDT, qui dispose comme suit :

« L'hébergement de loisirs est autorisé aux conditions cumulatives suivantes :

1° le projet n'est pas situé dans un périmètre de point de vue remarquable visé à l'article D.II.21, § 2, 1°, ou dans une réserve intégrale au sens de l'article 71, alinéas 1er et 2, du Code forestier, ou dans les sites reconnus en vertu de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, à l'exception :
   a) dans les sites Natura 2000 désignés, des unités de gestion 10 et 11 au sens de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 mai 2011 fixant les types d'unités de gestion susceptibles d'être délimitées au sein d'un site Natura 2000 ainsi que les interdictions et mesures préventives particulières qui y sont applicables ;
   b) dans les sites reconnus, de la mise en œuvre d'un plan de gestion d'une réserve naturelle domaniale, d'une réserve naturelle agréée ou d'une réserve forestière au sens de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;

2° le projet n'implique aucune modification du relief du sol, ni aucun drainage ;

3° le projet comporte un maximum de dix hébergements par hectare ;

4° l'hébergement s'intègre dans le milieu naturel et est réalisé en recherchant une implantation et en utilisant les techniques les moins dommageables possible pour les arbres :

5° l'hébergement est implanté à une distance maximale de cent mètres par rapport à la voirie publique d'accès :

6° l'hébergement présentent une superficie maximale de soixante mètres carrés :

7° s'il s'agit de cabanes, les élévations et la toiture sont réalisés en bois, sur lequel seul un produit de protection de couleur sombre peut être appliqué :

8° si le projet s'implante dans un bois d'un seul tenant de plus de vingt hectares soumis au régime forestier, le plan d'aménagement forestier visé à l'article 57 du Code forestier a été définitivement adopté ».

Parmi les conditions qui y sont énumérées, le *secundo* de cette disposition impose que le projet n'implique aucune modification du relief du sol, ni aucun drainage.

La notion de « drainage » n'est pas précisée dans le CoDT. Elle n'est pas non plus explicitée dans les travaux préparatoires du code. L'indépendance des polices administratives spéciales n'empêche pas qu'une notion non définie dans le cadre de la police de l'urbanisme puisse, pour les besoins de son application, être interprétée en se référant à une autre police applicable dans la même région. Partant, si le dictionnaire Le Petit Robert définit le drainage comme une « opération d'assainissement (des sols trop humides) permettant à l'eau retenue en excès dans les terres de s'écouler », le drainage dont il est question dans le CoDT doit être mis en relation avec l'acception usuelle qu'il reçoit dans les polices administratives proches, de sorte que cette notion ne se limite pas aux hypothèses, visées par le dictionnaire, dans lesquelles les sols sont trop humides ou en cas d'excès d'eau dans le sol.

16.5. En vertu de l'article 14, § 1er, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, une irrégularité ne donne lieu à une annulation que si elle a été susceptible d'exercer une influence sur le sens de la décision prise, a privé les intéressés d'une garantie ou a pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte.

Comme le précise la Cour constitutionnelle, et comme cela ressort des travaux préparatoires (*Doc. parl.*, Sénat, 2012-2013, n° 5-2277/1, p. 11), cette disposition « consacre dans la loi l'exigence de l'intérêt au moyen, telle qu'elle découle de la jurisprudence constante de la section du contentieux administratif du Conseil d'État » et « selon cette jurisprudence, le requérant n'est en principe recevable à invoquer une irrégularité que lorsque celle-ci lèse ses intérêts » (C. C., 16 juillet 2015, n° 103/2015, B.44.2, ECLI:BE:GHCC:2015:ARR.103). Il s'ensuit que pour être recevable, un moyen doit être susceptible de donner satisfaction à la partie requérante en cas d'annulation.

Lorsqu'une décision administrative d'octroi ou de refus de permis se fonde sur une pluralité de motifs et en l'absence de précision sur le caractère déterminant ou non de chacun d'eux, ces motifs apparaissent également nécessaires et l'illégalité de l'un d'entre eux suffit à entraîner celle de l'intégralité de l'acte attaqué. En effet, le Conseil d'État ne peut, en principe, déterminer lui-même si, en l'absence de l'un ou l'autre de ces motifs, la partie adverse aurait pris la même décision, sous peine de se substituer à l'administration quant à ce. Toutefois, l'irrégularité d'un motif critiqué parmi d'autres ne peut conduire à l'annulation de la décision contestée que s'il ressort de celle-ci que ce motif a effectivement déterminé le choix de l'autorité de statuer en ce sens.

En outre, si un motif de l'acte attaqué apparaît, par lui-même, au regard de son économie générale, manifestement déterminant de la décision de refus intervenue, la circonstance que d'autres motifs, le cas échéant irréguliers, figurent également dans la décision de refus attaquée est sans incidence, en raison de leur caractère nécessairement accessoire par rapport au motif déterminant.

17. En l'espèce, l'acte attaqué reproduit l'avis défavorable du 3 septembre 2021 de la CAR, qui expose notamment ce qui suit :

« La Commission constate, au regard des documents contenus dans le dossier et des éléments mis en exergue lors de l'audition, que le projet tel que présenté ne peut être validé étant donné qu'il ne respecte pas les dispositions des articles D.II.37 et R.II.37 du Code du fait de son raccordement aux impétrants, de son système de drainage permettant l'évacuation des eaux usées et des aménagements projetés pour réaliser un emplacement de parking (modification du relief du sol).

Toutefois trois membres de la Commission sont favorables au principe de reconstruire un gîte à cet endroit dans le respect des articles précités étant donné l'existence d'un pavillon de vacances depuis 1959 et un membre de la Commission n'est pas favorable à ce principe considérant qu'il serait préférable de le construire au milieu des bois plutôt que le long d'une chaussée pour s'inscrire dans la logique et l'esprit du Code.

En l'état, la Commission émet un avis défavorable ».

L'acte attaqué comporte ensuite la motivation suivante :

« Considérant que l'autorité de recours pourrait, dans l'absolu, se rallier à certains membres de la Commission qui sont favorables au principe de reconstruire un gîte sur la parcelle, et ce dans le respect des articles D.II.37 et R.II.37 du CoDT ;

Considérant toutefois que le Collège communal a précisé qu'il n'était pas favorable à l'écart demandé à la zone forestière prioritaire du schéma de développement communal ;

Considérant en outre, suivant les éléments repris dans le dossier administratif, notamment le reportage photographique, que des arbres ont poussé sur les ruines du pavillon détruit, ce qui témoigne un abandon total du bien depuis de très nombreuses années et que l'état de ruine n'est pas récent ;

Considérant que l'urbanisation de cette parcelle doit s'apprécier à la lumière de la localisation du bien et de son équipement ;

Considérant en effet qu'au vu de la situation du bien en zone forestière au plan de secteur, la demande s'agissant d'une construction abritant un séjour, une cuisine, salle de bain, 2 chambres et une pièce technique, ne respecte pas le prescrit des articles D.II.37 et R.IV.37 [lire "R.II.37"] du CoDT ; que de plus, à ce jour, le terrain n'est pas desservi par une conduite d'alimentation en eau ; que par ailleurs le Conseil de la partie demanderesse précise que le point de raccordement se situe à environ 500 mètres de la parcelle visée par la présente demande ;

Considérant la localisation de ce logement ; qu'il est éloigné des zones urbanisables de plus d'un kilomètre et des divers services et commerces qu'elles peuvent offrir ;

Considérant que compte tenu de l'ensemble de ces éléments d'appréciation, l'autorité de recours considère qu'en l'espèce, l'urbanisation de cette parcelle n'est pas opportune et ne doit pas être encouragée ».

Il se déduit sans doute raisonnable de ce qui précède que l'auteur de l'acte attaqué se rallie à l'avis de la CAR en tant qu'il y est considéré que le projet ne répond pas à certaines conditions visées aux articles D.II.37 et R.II.37 du CoDT, parmi lesquelles l'existence d'un « système de drainage permettant l'évacuation des eaux usées ».

Le non-respect de la règle visée à l'article R.II.37-11, § 2, 2°, du CoDT selon laquelle le projet ne peut impliquer aucun système de drainage consiste en l'une des conditions cumulatives requises pour pouvoir autoriser un projet, de sorte qu'elle est, au regard de son économie générale, un motif nécessairement déterminant de la décision de refus. Il s'ensuit que si un tel motif est jugé régulier, il suffit à lui seul à justifier la décision de refus intervenue.

La demande de certificat d'urbanisme n° 2 prévoit bien un système de drainage, celle-ci précisant que « [l]e bâtiment est […] équipé d'une micro-station d'épuration dont le trop-plein est évacué vers un drain éparpillant ».

Le courriel du 21 septembre 2021 adressé par la partie requérante à la partie adverse n'imposait pas à l'auteur de l'acte attaqué d'apprécier la demande de certificat d'urbanisme n° 2 sur la base des nouvelles considérations qui y sont émises dès lors qu'il est de principe que son appréciation doit s'effectuer dans le cadre prédéfini de la demande. Il en est d'autant moins ainsi que ce courriel est intervenu au stade ultime de la procédure, soit après l'avis de la CAR, et se limite à indiquer que la partie requérante est « disposé[e] à revoir son projet dans le cadre du permis d'urbanisme » et, concernant les drains dispersants, qu'elle « envisage soit d'éviter d'évacuer le trop-plein de la micro-station vers le puit perdant existant de l'habitation en ruine, soit de prévoir des toilettes sèches afin d'éviter les eaux fécales et opter pour un système de récolte des eaux grises similaires à ce qu'on peut trouver dans un logement mobile : une "cuve" de +/- 100 m³ qu'il faut vidanger ».

Si, s'agissant d'une demande de certificat d'urbanisme n° 2, l'auteur de l'acte attaqué pouvait se limiter à prendre une position de principe sur les points clé du projet, il pouvait aussi, en opportunité, constater le non-respect de la condition litigieuse relative au système de drainage pour refuser le projet. La circonstance que le projet pourrait encore évoluer au stade de la future demande de permis d'urbanisme ne change pas le fait qu'il a été saisi d'une demande de certificat d'urbanisme n° 2 prévoyant un système de drainage, proscrit par l'article R.II.37-11, § 2, 2°, du CoDT.

La motivation de l’acte attaqué est suffisante quant au non-respect de cette condition.

Dès lors que le motif litigieux est régulier et suffit à lui seul à fonder la décision de refus, il n’y pas lieu d’examiner les autres griefs exposés au moyen, qui ne sont pas de nature à influer sur le sens de la décision prise.

Le premier moyen n’est pas fondé.

VII. Deuxième et troisième moyens

VII.1. Thèse de la partie requérante

18. Le deuxième moyen est pris de la violation des articles D.II.37 et R.II.37-10, R.II.37-11, D.IV.30 et suivants et D.IV.53 du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de motivation interne de l’acte, du principe de bonne administration, du devoir de minutie, du principe de légitime confiance, du principe général de droit selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs légalement admissibles et conformes à la réalité, ainsi que de l’erreur manifeste d’appréciation, de l’absence, de l’erreur, de l’insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs.

Dans une première branche, la partie requérante reproche à l’acte attaqué d’ajouter des conditions aux articles D.II.37 et R.II.37 du CoDT en faisant valoir qu’« au vu de la situation du bien en zone forestière au plan de secteur, la demande s’agissant d’une construction abritant un séjour, une cuisine, salle de bain, 2 chambres et une pièce technique, ne respecte pas le prescrit des articles D.II.37 et R.IV.37 du CoDT ».

Dans une deuxième branche, elle conteste le motif de l’acte attaqué selon lequel le terrain « n’est pas desservi par une conduite d’alimentation en eau » et que « le point de raccordement se situe à environ 500 mètres de la parcelle visée par la présente demande », assurant que le projet répond à la condition imposée par l’article D.II.37, § 7, du CoDT.

Dans une troisième branche, elle soutient que l’acte attaqué comporte une contradiction flagrante en exposant à la fois que « l’autorité de recours pourrait, dans l’absolu, se rallier à certains membres de la Commission qui sont favorables au principe de reconstruire un gîte sur la parcelle, et ce dans le respect des articles

D.II.37 et R.II37 du CoDT » et que « l'autorité de recours considère qu'en l'espèce, l'urbanisation de cette parcelle n'est pas opportune et ne doit pas être encouragée ».

19. Le troisième moyen est pris de la violation des articles D.I.1, D.IV.30 et suivants et D.IV.53 du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de motivation interne de l'acte, du principe de bonne administration, du devoir de minutie, du principe général de droit selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs légalement admissibles et conformes à la réalité, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs.

La partie requérante fait grief à l'auteur de l'acte attaqué de soutenir que le projet ne respecte « en aucun cas » l'article D.I.1. du CoDT, alors qu'elle est d'avis que le projet correspond au bon aménagement des lieux et est réversible, de sorte qu'il répond aux objectifs visés par cette disposition.

VII.2. Examen

20. Dès lors qu'il ressort du point 17 que le motif de refus relatif à la présence d'un système de drainage est régulier et manifestement déterminant de la décision intervenue, les critiques formulées dans les deuxième et troisième moyens, étrangères à ce motif, ne sont pas de nature à avoir une influence sur le sens de cette décision.

Les deuxième et troisième moyens sont irrecevables.

VIII. Indemnité de procédure

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

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête est rejetée.

Article 2.

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

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 22 euros, est mise à la charge de la partie requérante.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles le 24 mars 2025, par la XIII^e^ chambre du Conseil d'État, composée de :

Lionel Renders, conseiller d'État, président f.f.,
Thierry Blanjean, greffier.

Le Greffier, Le Président,

Thierry Blanjean Lionel Renders