

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 264.060 du 3 septembre 2025

A. 235.748/XIII-9568

En cause :

1. S. N.,
2. E. O.,

ayant tous deux élu domicile chez
M^e Augustin DAOUT, avocat,
rue de Stassart 99
1050 Bruxelles,

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 21 février 2022 par la voie électronique, les parties requérantes demandent l'annulation de la décision du 22 décembre 2021 par laquelle le fonctionnaire délégué délivre à la DGO2 – voies hydrauliques – Escout un permis d'urbanisme ayant pour objet l'extension et la rénovation de la Maison du canal sur un bien sis rue du Canal, 6 à Leers-Nord.

II. Procédure

2. Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Jean-Baptiste Levaux, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties requérantes ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 6 mars 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 10 avril 2025.

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

M^e Augustin Daoût, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et M^e Adrien Pironet, *loco* M^e Bénédicte Hendrickx, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Jean-Baptiste Levaux, premier auditeur, 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 5 avril 2017, le service public de Wallonie, département des voies hydrauliques, introduit une demande de permis d'urbanisme en vue de l'extension et la rénovation de la Maison du canal, sur un bien sis à Leers-nord, rue du Canal, 6, cadastré section B, n° 24D2.

Le rapport des actes et travaux projetés, contenu dans le dossier de demande, précise ce qui suit :

- « Le projet porte plus particulièrement sur :
- la création d'une salle polyvalente de réception, de conférence et d'exposition d'environ 55 m² visant au développement culturel et touristique du canal et de son patrimoine (écluses, ancienne douane, maisons éclusières, ...) ;
 - une extension, d'environ 6 m², de la cuisine de la taverne ;
 - la création d'un espace de rangement de 33 m², lié aux animations touristiques ponctuelles organisées autour du lieu-dit "la maison du canal" ainsi qu'aux activités de la taverne.

Par ailleurs, le projet permettra de démonter la "tonnelle" installée le long du chemin de halage ».

Le projet se situe en zone d'espaces verts et en zone agricole au plan de secteur de Tournai-Leuze-Peruwelz, approuvé par arrêté royal du 24 juillet 1981. Il se trouve également dans le périmètre d'un site classé et de sa zone de protection, établis par un arrêté ministériel du 8 septembre 2000.

Le 27 avril 2017, le fonctionnaire délégué informe la demanderesse de permis du caractère incomplet de la demande. Par un courrier reçu le 9 juin 2017, la demanderesse de permis complète sa demande. Le fonctionnaire délégué déclare le dossier de demande complet le 22 juin 2017.

4. Une enquête publique est organisée du 10 juillet au 25 août 2017 par la commune d'Estaimpuis. Elle donne lieu à plusieurs réclamations ou observations, et à une lettre-type signée par dix-huit personnes.

Les avis de nombreux services et instances sont émis sur la demande.

Le 28 août 2017, le collège communal d'Estaimpuis émet un avis favorable conditionnel sur le projet présenté, transmis au fonctionnaire délégué par un courrier du 30 août 2017.

5. Le 17 octobre 2017, le fonctionnaire délégué octroie le permis d'urbanisme sollicité. Cette décision est annulée par l'arrêt n° 251.463 du 13 septembre 2021 (ECLI:BE:RVSCE:2021:ARR.251.463).

6. Le 12 octobre 2018, le fonctionnaire délégué octroie à la commune d'Estaimpuis un permis d'urbanisme relatif au bien sis rue du Canal à Leers-Nord, cadastré section B n^{os} 23H, 24G2, 24W et 24F, et ayant pour objet la création d'un parking, la régularisation d'un bac à sable et d'une aire de pétanque, et la modification d'une voirie communale.

Le recours en annulation introduit contre cette décision, notamment par les requérants, est rejeté par l'arrêt n° 256.582 du 24 mai 2023 (ECLI:BE:RVSCE:2023:ARR.256.582).

7. Le 9 décembre 2021, les requérants adressent un courrier au directeur général de la DGO4 afin d'attirer son attention sur plusieurs points impliquant qu'à leur estime, la réfection du permis d'urbanisme annulé par l'arrêt n° 251.463 du 13 septembre 2021 ne peut avoir lieu.

8. Le 22 décembre 2021, le fonctionnaire délégué fait droit à la demande de permis du 5 avril 2017 précitée et octroie le permis d'urbanisme sollicité, sous conditions.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Premier moyen, deuxième et troisième branches

IV.1. Thèse des parties requérantes

9. Les requérants prennent un premier moyen, divisé en trois branches, de la violation des articles 35, 37, 127 et 206 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de la motivation interne, du principe de bonne administration, du devoir de minutie, du principe de proportionnalité et du principe de « l'exercice effectif du pouvoir d'appréciation », ainsi que du défaut de motivation adéquate, de l'erreur en droit et en fait, et de l'erreur manifeste d'appréciation.

10. En la deuxième branche du moyen, ils considèrent que la motivation de l'acte attaqué établit que l'autorité n'a pas pris soin de vérifier si la réalisation du projet litigieux ne porte pas atteinte de manière substantielle à la zone classée et à la faune et la flore de l'environnement exceptionnel dans lequel il s'implante.

Ils estiment que l'extension et la rénovation de la Maison du canal vont augmenter la fréquentation des lieux, le volume des déchets, les eaux usées et les besoins en parking, sans que cette fréquentation s'accompagne de mesures particulières pour protéger la zone naturelle. Ils font grief à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas démontrer en quoi le projet litigieux est nécessaire à la bonne conservation de la zone protégée et de l'environnement. Ils concluent qu'à cet égard, la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation.

Ils ajoutent que le motif selon lequel les travaux ne s'inscrivent pas dans la zone classée mais dans la zone de protection y afférente manque en fait, dès lors que la terrasse et le mur en moellons se situent dans la zone classée, contrairement au bâtiment, visé par l'extension et sis dans la zone de protection. Ils considèrent qu'à défaut d'examen de la question des incidences du projet sur la protection du site classé, la motivation formelle de l'acte attaqué est inadéquate.

11. Dans la troisième branche, ils reprochent à l'acte attaqué de ne pas préciser les éléments concrets qui démontrent que le projet respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage ou qu'il s'intègre au cadre bâti ou non bâti et ne compromet pas l'aménagement de la zone, comme le requiert pourtant l'article 127, § 3, du CWATUP.

Ils soutiennent que, si la motivation de l'acte attaqué comprend une description – au demeurant, non actualisée et donc erronée – des trois volumes bâtis

du site et une appréciation au sujet de l'intégration architecturale de l'extension par rapport aux bâtiments existants, elle n'identifie pas les lignes de force du paysage ni l'impact du projet litigieux sur celles-ci.

Ils sont d'avis que l'architecture résolument moderne de la double extension projetée n'est compatible ni avec la préservation du patrimoine ni avec la fonctionnalité qui lui est dévolue. Ils soulignent que le bâtiment principal est une maison hennuyère en briques, isolée, mise en évidence sur le plan du bâti, ce qui lui confère un cachet « reconnaissable ». À leur estime, y adosser des extensions d'apparence moderne est manifestement de nature à compromettre le cadre bâti et non bâti environnant. Ils insistent, à ce propos, sur l'aubette de douane toute proche, témoin du passé récent de péniches transitant entre la France et la Belgique. Ils la décrivent comme rare, de dimension modeste, de grande valeur patrimoniale, n'ayant « rien à gagner à se retrouver collée à un espace de rangement aux dimensions disproportionnées et [à] usage commercial ». Ils reproduisent trois photographies pour illustrer le grief, qui, selon eux, démontrent en outre que le dossier du projet n'a pas été actualisé dans le cadre de la réfection de l'acte du 17 octobre 2017, puisque l'acte attaqué mentionne, pour le bâti, une brique de teinte claire alors que, depuis lors, le bâti est de teinte jaune foncé.

IV.2. Thèse de la partie adverse

12. Sur la deuxième branche, la partie adverse répond que le fonctionnaire délégué résume l'avis défavorable de la commission royale des monuments, sites et fouilles (CRMSF) et répond directement à cet aspect du dossier en réponse aux réclamations, en rappelant que le régime juridique d'un site classé diffère de celui applicable à la zone de protection, que les travaux projetés ne s'inscrivent pas dans la zone classée elle-même mais dans la seule zone de protection y afférente et que le programme communal de développement rural permet ainsi de justifier de manière objective une dérogation au caractère protégé du site.

Elle rappelle que l'arrêté ministériel du 8 septembre 2000, évoqué expressément dans la motivation de l'acte attaqué, classe comme site le parcours wallon du canal de l'Espierre traversant les communes d'Estaimpuis et de Pecq, y compris les infrastructures du canal, à savoir les ouvrages éclusiers, trois pont-levis métalliques, les chemins de halage et les rangées de peupliers qui les bordent, et que la parcelle litigieuse se situe dans la zone de protection établie par l'arrêté susvisé aux abords du canal. Elle précise qu'aux termes de l'article 2 de l'arrêté ministériel précité, il est uniquement interdit au propriétaire d'apporter des changements définitifs au bien classé, sans autorisation préalable.

Elle conclut que les actes et travaux autorisés en l'espèce sont compris dans la zone de protection et non dans le périmètre du site classé, et qu'en outre, l'acte attaqué n'entre pas en contradiction avec l'arrêté de classement puisque celui-ci ne prescrit aucune interdiction de bâtir dans ce périmètre et ne contient pas de « zone naturelle » à protéger.

13. Sur la troisième branche, elle reproduit des extraits de l'acte attaqué dont elle déduit des éléments concrets qui démontrent que son auteur a vérifié si le projet respecte, structure ou recompose la ligne de force du paysage, qu'il s'intègre au cadre bâti ou non bâti et ne compromet pas l'aménagement de la zone.

Spécialement à ce dernier égard, elle relève que l'autorité mentionne que le projet s'inscrit au sein des zones agricole et d'espaces verts, et qu'un périmètre d'intérêt paysager visant au maintien, à la formation et à la recomposition du paysage démontre l'intérêt de la zone, outre qu'elle se réfère utilement à l'avis du département de la nature et des forêts (DNF) qui ne relève aucune incompatibilité de la demande avec le site et lieu accueillant le projet.

En substance, elle conclut son argumentation en estimant que l'auteur de l'acte attaqué a pu considérer que le projet s'intègre dans le cadre bâti et non bâti environnant et respecte les lignes de force du paysage, et qu'il justifie adéquatement le caractère admissible de la dérogation au plan de secteur.

IV.3. Mémoire en réplique

14. Sur la deuxième branche, les requérants répliquent que, si l'arrêté de classement mentionne seulement qu'une autorisation préalable doit être obtenue pour apporter au bien un changement définitif qui en modifie l'aspect, les objectifs poursuivis par le classement doivent être pris en considération quand il s'agit d'examiner l'opportunité de conférer cette autorisation. Ils soulignent qu'en l'espèce, l'arrêté de classement mentionne les intérêts historique, technique, scientifique et paysager que revêt le canal de l'Espierre et font grief à l'acte attaqué de n'en tirer aucune conséquence concrète. Ils sont d'avis que l'autorité aurait dû procéder à une analyse permettant de s'assurer du respect par le projet des intérêts susvisés reconnus au site concerné.

15. Sur la troisième branche, ils relèvent que la description factuelle de la situation, donnée par les extraits que cite la partie adverse, est inexacte, de sorte que celle-ci ne peut s'y référer pour soutenir que l'acte attaqué comprend des éléments concrets démontrant que le projet respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage. Ils précisent que les lignes de force du paysage se caractérisent

précisément par une distinction entre deux types de bâtiments, l'un ayant été à vocation publique et l'autre à vocation privée, de sorte qu'il ne peut être soutenu que le projet litigieux, qui relie ces bâtiments, recompose les lignes de force du paysage.

IV.4. Examen

A. Deuxième branche

16. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit être claire, pertinente et adéquate afin de permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

Par ailleurs, au regard des exigences légales de motivation formelle, l'étendue de la motivation doit s'apprécier de manière raisonnable. Elle est proportionnelle à l'importance de la décision prise et, le cas échéant, à la qualité des observations formulées. Notamment, il n'appartient pas à l'autorité administrative de répondre aux objections ou critiques non pertinentes.

17. Dans le cadre d'un précédent litige, l'arrêt n° 244.253 du 23 avril 2019 (ECLI:BE:RVSCE:2019:ARR.244.253) a précisé ce qui suit :

« Un arrêté du Gouvernement wallon du 8 septembre 2000 classe, comme site, en raison de son intérêt historique, technique, scientifique et paysager, le parcours wallon du Canal de l'Espierre traversant les communes d'Estaimpuis et de Pecq, y compris les infrastructures du canal, à savoir, les ouvrages éclusiers, trois pont-levis métalliques et les chemins de halage ainsi que les rangées de peupliers qui les bordent.

Afin de sauvegarder l'intérêt du site, il est notamment interdit aux propriétaires, sauf autorisation préalable, d'apporter ou de laisser apporter au bien aucun changement définitif qui en modifie l'aspect (article 2 de l'arrêté).

Une zone de protection est établie aux abords du canal, laquelle englobe les parcelles litigieuses (article 3 de l'arrêté) ».

18. À propos de la situation du projet litigieux au sein d'un site classé et du périmètre de protection classé « le parcours wallon du Canal de l'Espierre traversant les communes d'Estaimpuis et de Pecq », l'acte attaqué contient plus spécialement les considérations suivantes :

« Attendu les motivations pertinentes et les éléments de réponse apportés par le collège communal dans son rapport aux diverses réclamations émises lors de l'enquête publique, à savoir :

[...]

- le régime juridique d'un site classé diffère de celui applicable à la zone de protection ;
- il faut souligner que les travaux projetés ne s'inscrivent pas dans la zone classée elle-même (soit le chemin de halage et l'esplanade devant la maison du canal), mais bien dans la seule zone de protection y afférente ;
- le programme communal de développement rural permet ainsi de justifier de manière objective une dérogation au caractère protégé du site ;

[...]

- les extensions envisagées ont une surface très raisonnable ;
- on renforce au contraire les qualités du site classé en offrant un espace polyvalent agréable [...]

[...]

- la salle polyvalente va justement permettre de retrouver un espace culturel, scientifique et historique [...]

[...]

Attendu que le projet et le site s'inscrivent au sein du Canal de l'Espierre et du périmètre de protection classé "le parcours wallon du Canal de l'Espierre traversant les communes d'Estaimpuis et de Pecq" - arrêté de classement du 08/09/2000 ;

[...]

Attendu que le projet vise plus particulièrement l'extension et la rénovation de la "Maison du canal" [...]; ces transformations permettant, d'une part, de contribuer au développement culturel et touristique du canal et de son patrimoine et, d'autre part, étant intimement liées aux animations touristiques ponctuelles ainsi qu'aux activités de la taverne ».

19. L'article 206, § 1^{er}, du CWATUP, alors applicable, dispose comme suit :

« Le propriétaire d'un bien immobilier inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé ne peut y apporter ou y laisser apporter un changement définitif que conformément aux dispositions des articles 84 et suivants du Code.

La procédure d'actes et travaux conservatoires d'urgence telle que visée à l'article 216/1, § 3, déroge à l'article 84, § 1^{er}, 14^o.

Toute démolition totale d'un bien immobilier inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé est interdite, sauf dans l'hypothèse visée au § 3.

Les travaux de démolition partielle d'un bien immobilier inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé peuvent être admis sans faire l'objet d'une mesure de déclassement, s'ils n'affectent pas substantiellement les caractéristiques du bien et pour autant qu'ils soient la conséquence d'un projet de réaffectation, de consolidation, de restauration ou de mise en valeur ayant fait l'objet d'une approbation du Gouvernement ».

Les règles énoncées par l'article 206, § 1^{er}, alinéa 4, du CWATUP ont été introduites dans le code par le décret du 1^{er} avril 1999 relatif à la conservation et à la

protection du patrimoine. Le législateur a voulu y exprimer le principe que l'autorité ne peut permettre à un propriétaire, par la délivrance d'un permis, de porter une atteinte substantielle à l'objet même de la protection patrimoniale dont la sauvegarde a justifié le classement, tant que la décision de supprimer cette mesure de protection n'a pas été concrétisée par la procédure adéquate que constitue le déclassement. L'article 206, § 1^{er}, alinéa 3, du CWATUP vise la demande de permis d'urbanisme qui a pour objet des travaux pouvant être qualifiés de « démolition partielle » d'un bien immobilier classé. Dès lors qu'en l'espèce, le projet litigieux ne comporte pas la réalisation de travaux de démolition du bien classé, le permis d'urbanisme attaqué n'est pas de nature à autoriser la démolition du site, au sens de cet article.

Toutefois, la police de la protection du patrimoine requiert que la compatibilité d'un projet nouveau d'urbanisme avec les valeurs à la base du classement du bien considéré soit examinée. Il s'ensuit que la motivation formelle du permis doit permettre de constater que l'autorité a tenu compte de la proximité d'un bien classé.

Il en va notamment ainsi lorsque le nouveau projet se situe dans la zone de protection du bien classé, eu égard à l'objectif d'une telle zone. En effet, l'article 187, 7°, du CWATUP, alors applicable, définit la zone de protection comme « la zone établie autour d'un bien immobilier inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé et délimitée par un périmètre fixé en fonction des exigences de conservation intégrée de ce bien ». Ainsi, il s'agit d'une zone qui ne présente pas en soi un intérêt intrinsèque mais qui, située à proximité du bien protégé, participe également à la protection de celui-ci et contribue à sa conservation.

20. En l'espèce, s'il appert des extraits de l'acte attaqué ci-avant reproduits que son auteur est favorable au projet et considère que l'extension et la rénovation de la Maison du canal permettent, au regard des transformations projetées, de contribuer au développement culturel et touristique du canal et de son patrimoine, il ne ressort pas de la motivation formelle du permis d'urbanisme contesté que l'autorité a vérifié concrètement que le projet litigieux est compatible avec les intérêts historique, technique, scientifique et paysager ayant justifié le classement comme site du parcours wallon du canal de l'Espierre traversant les communes d'Estaimpuis et de Pecq, et des infrastructures de celui-ci.

Au demeurant, la consultation de certains plans joints au dossier de demande et de la situation cadastrale considérée laisse apparaître qu'en relevant que les actes et travaux projetés ne s'inscrivent pas dans la zone classée elle-même mais dans la zone de protection y afférente, dont le régime juridique diffère, l'auteur de l'acte attaqué commet une erreur de fait, dès lors qu'en réalité, à tout le moins la

terrasse devant la salle polyvalente et le mur en moellons s'implantent partiellement en zone classée et non dans la zone de protection sise alentour.

Dès lors que l'acte attaqué ne permet pas de considérer que la partie adverse a procédé à une analyse pertinente et exacte de la question des incidences du projet sur la protection du patrimoine classé concerné, la motivation formelle de l'acte n'est pas adéquate.

21. La deuxième branche est fondée dans la mesure qui précède.

B. Troisième branche

22. L'article 127, § 3, du CWATUP, alors applicable, est rédigé comme suit :

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

23. Une application correcte de l'article 127, § 3, du CWATUP requiert que l'autorité ait d'abord une perception exacte des lignes de force du paysage, qu'elle se représente ensuite l'impact du projet sur celles-ci et qu'elle établisse enfin la manière selon laquelle le projet respecte les lignes de force du paysage, les structure ou encore les recompose. L'appréciation quant à ce relève du pouvoir discrétionnaire de l'autorité et un riverain ne peut donc y opposer sa propre conception sans démontrer une erreur manifeste d'appréciation.

Par ailleurs, pour répondre aux exigences légales de motivation formelle d'un acte administratif individuel, un permis d'urbanisme doit notamment énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui le délivre estime la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux. Cette notion se rapporte à l'examen concret que doit exercer l'autorité compétente, pour chaque demande de permis, de la compatibilité, de l'absence d'impact négatif ou d'incidences inacceptables de la construction envisagée sur l'aménagement local bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait.

À cet égard, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et d'un requérant quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis et ne peut

censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée.

24. En l'espèce, s'agissant des lignes de force du paysage et de l'intégration paysagère du projet, l'acte attaqué comporte les motifs suivants :

« Vu le reportage photographique et les vues aériennes et les vues 3 D qui permettent la prise en compte du contexte urbanistique et paysager dans lequel s'insère le projet ;

[...]

Attendu que le bâti relève des constructions historiques du canal ; il se compose de trois volumes distincts reprenant :

- un volume principal auquel vient s'adosser un volume de moindre gabarit et reprenant les espaces bar, sanitaires, local de rangement, salle/espace d'exposition et sas/espace expo ainsi que la circulation ; ces volumes sont revêtus d'un parement en briques peintes de ton blanc cassé, un soubassement en briques peintes de ton gris moyen, une toiture en tuiles de terre cuite de ton gris anthracite (pour le volume bas) et en tuiles de terre cuite de ton rouge (pour le volume haut), de châssis en pvc de ton gris moyen ;
- un volume secondaire reprenant un espace cuisine (en partie arrière) et présentant un volume en simple rez-de-chaussée revêtu d'un parement en bois de ton blanc cassé, de châssis en PVC de ton blanc et d'une toiture plate ;

Attendu de même que des éléments végétaux structurent et agrémentent la parcelle ;

Attendu qu'à cet ensemble, le projet vient y greffer des extensions, de dimensions tout à fait raisonnables, permettant d'offrir aux visiteurs, marcheurs et cyclistes des espaces adaptés pour assister à des conférences, se restaurer et se désaltérer en admirant le canal ; ces dernières, en simple rez-de-chaussée, revêtues d'un parement en bois de ton naturel, assises sur un soubassement en pierre bleue et coiffées d'une toiture plate ou encore, reprenant les matériaux existant (briques peintes de ton blanc cassé et soubassement en briques de ton gris moyen) pour la partie salle polyvalente côté parking en gravier, structurent les divers volumes de par une lecture du bâti existant conservé et transformé et des extensions adjointes, certes plus contemporaines dans leur chef d'expression mais tout aussi intégrées de par les matériaux naturels et représentatifs du contexte local, l'identité architecturale de la maison éclusière et l'alignement général étant respectés ;

[...]

Attendu qu'indépendamment du fait que le projet s'inscrit au sein de zones agricole et d'espaces verts au plan de secteur, un périmètre d'intérêt paysager visant au maintien, à la formation et à la recomposition du paysage démontre l'intérêt de la

zone ; à cet effet, l'avis de la DGO ARNE – Nature et Forêts – Direction de Mons a été sollicité en date du 22/06/2017 ; son rapport, transmis en date du 26/07/2017, ne relève aucune incompatibilité de la demande en son site et lieu ;

Attendu que le projet s'inscrit dans le contexte à vocation culturelle et touristique du Canal de l'Espierre, empreint d'un passé fluvial et d'une navigation de plaisance prisée et riche d'infrastructure et bâti conservés et valorisés (petites écluses et maisons pontières) ; le site, tourné vers la nature de par la présence notamment d'un Ravel et d'une zone d'intérêt paysager, a pour vocation l'accueil des plaisanciers, promeneurs, cyclistes... au sein d'infrastructures et espaces adaptés ; le projet y répond en les accueillant dans des installations adaptées (sans avoir recours à des installations provisoires extérieures pouvant dénaturer la perception du site en général) et sans en augmenter considérablement le volume des activités existantes ;

[...]

Considérant que la "Maison du Canal" joue un véritable rôle socio-économique et culturel indéniable dans le développement touristique de la commune d'Estaimpuis ; la demande a été examinée en fonction des circonstances urbanistiques et architecturales locales, de son intégration au cadre bâti et non bâti environnant, de son impact dans le paysage existant et de sa compatibilité avec le voisinage, composé de quelques bâtisses ; il en ressort qu'elle respecte et recompose les lignes de force du paysage ;

Considérant, après la réalisation des formalités de procédure d'instruction, les lectures des différents avis émis dans le cadre de l'instruction et du rapport du collège communal dont ses motivations et réponses pertinentes aux diverses réclamations émises lors de l'enquête publique, que le projet n'est pas de nature à compromettre le contexte bâti et non bâti environnant ainsi que l'aménagement de la zone ».

Dans le passage consacré aux réponses « pertinentes » du collège communal aux objections émises dans le cadre de l'enquête publique, l'autorité en rappelle notamment les motivations suivantes :

« → Projet d'aspect moderne tranchant radicalement avec la construction historique et qui n'est pas de nature à respecter les lignes de force du paysage :

- l'aspect moderne répond à l'attente d'un tel projet. Notons que celui-ci a été présenté devant [la DGO4-Mons] en respectant le plus fidèlement possible [ses] recommandations à savoir des volumes simples à toiture plate et largement vitrés en façade avant. L'objectif est que le volume principal continue à être l'élément dominant et que les annexes secondaires restent relativement discrètes ;
- Des demandes de rénovations et transformations de trois maisons pontières ont été octroyées récemment respectant la même philosophie à savoir une architecture sobre, discrète et contemporaine [...]

[...]

→ La petite aubette de la douane, aménagée en mini-musée, devrait rester détachée des autres constructions :

- suivant les plans, l'aubette de la Douane reste bien détachée du reste des bâtiments ;
- sa fonction première reste petit musée [, cependant] le petit portail d'accès vers la cour privée devrait être plus discret en étant placé sur l'alignement de la façade arrière de l'aubette ;

[...]

→ [l'extension] pourrait être agrandie davantage en profondeur (côté parking) et pourquoi pas sur deux niveaux :

- justement, le but est de créer une extension sobre, discrète et pas trop volumineuse afin de garder l'identité du volume principal ».

25. Il ressort de ce qui précède que, concernant l'intégration du projet dans le paysage, en ce qui concerne le bon aménagement des lieux, l'auteur de l'acte attaqué estime que, fût-il d'aspect moderne et de nature plus contemporaine que les volumes bâtis existants, le projet d'extension demeure discret, préservant le caractère déterminant du volume principal de la maison du Canal, et reste raisonnable et adapté aux bâtiments concernés qu'il permet de conserver et de structurer. Il considère que le projet s'intègre d'autant mieux dans le bâti existant que trois demandes du même type ont récemment été accueillies pour la rénovation de maisons avoisinantes et que, compte tenu des matériaux naturels utilisés, représentatifs du contexte local, l'architecture de la Maison du canal et l'alignement général sont respectés. Il expose ainsi les motifs pour lesquels il estime que le projet est conforme au bon aménagement des lieux.

En soutenant que l'architecture résolument moderne de la double extension projetée n'est absolument pas compatible avec la préservation du patrimoine en cause et manifestement de nature à compromettre le cadre bâti et non bâti environnant, les requérants invitent le Conseil d'État à substituer son appréciation à celle de l'autorité statuant sur recours, ce pour quoi il est sans compétence, hors l'erreur manifeste d'appréciation non démontrée en l'espèce.

26. Cependant, la motivation formelle de l'acte attaqué ci-avant reproduite n'envisage concrètement l'intégration architecturale du projet d'extension que par rapport aux bâtiments existants de la bénéficiaire du permis et à certains immeubles environnants. Tout au plus est-il fait mention du voisinage « composé de quelques bâtisses », non autrement décrites. Il en va de même de la réponse apportée aux réclamations, qui n'évoque que les trois maisons pontières dont la rénovation est envisagée.

En outre, selon l'acte attaqué, le volume principal et son annexe sont notamment revêtus « d'un parement en briques peintes de ton blanc cassé, un soubassement en briques peintes de ton gris moyen ». Il ressort en effet du dossier de

demande que tel était le cas lors du dépôt de la demande de permis en avril 2017. Il est toutefois établi par les photographies présentées par les requérants que les bâtiments ont depuis lors été repeints en jaune foncé avec des soubassements bruns, ce que la partie adverse ne conteste pas et ne peut ignorer, puisqu'elle en est la propriétaire même si elle n'en assure pas elle-même la gestion. Partant, l'appréciation du fonctionnaire délégué, qui relève notamment que la salle polyvalente du côté du parking en gravier reprend « les matériaux existants (briques peintes de ton blanc cassé et soubassement en briques de ton gris moyen) » repose sur des éléments de fait inexacts, de sorte que l'autorité n'a pas statué en pleine connaissance de cause.

Par ailleurs, la description dans l'acte attaqué des biens construits sur la parcelle et la seule évocation d'« éléments végétaux » qui la structurent et l'« agrémentent » ne suffisent pas à considérer qu'au moment de décider, son auteur avait une perception précise des lignes de force du paysage. Sur ce point, la mention de l'existence d'un périmètre d'intérêt paysager « visant au maintien, à la formation et à la recomposition du paysage [qui] démontre l'intérêt de la zone » ne le permet pas non plus, d'autant que l'avis du DNF sur lequel le fonctionnaire délégué s'appuie pour déduire qu'« aucune incompatibilité de la demande en son site et lieu » n'est relevée, ne consiste en réalité qu'en un cachet signé et daté du 26 juillet 2017, se limitant à apposer la mention « retour avec avis favorable », sans autre motif, sur le courrier du 22 juin 2017 par lequel l'avis de cette instance avait été sollicité.

Il résulte de ce qui précède que la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de constater que la partie adverse a procédé à une analyse pertinente et exacte des lignes de forces du paysage ni, *a fortiori*, de la relation du projet avec ces lignes de force.

27. La troisième branche est fondée dans la mesure qui précède.

28. Le premier moyen est fondé en ses deuxième et troisième branches, ce qui suffit à entraîner l'annulation de l'acte attaqué. Il n'y a dès lors pas lieu d'examiner la première branche du premier moyen ni le second moyen.

V. Indemnité de procédure

29. Les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à leur demande.

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

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du 22 décembre 2021 par laquelle le fonctionnaire délégué délivre à la DGO2 – voies hydrauliques – Escaut un permis d'urbanisme ayant pour objet l'extension et la rénovation de la Maison du canal sur un bien sis rue du Canal, 6 à Leers-Nord.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 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 22 euros, est mise à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 400 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 3 septembre 2025, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Colette Debroux,
Christine Horevoets,
Lionel Renders,
Simon Pochet,

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

Le Greffier,

Le Président,

Simon Pochet

Colette Debroux