

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 264.100 du 9 septembre 2025

A. 237.888/XIII-9866

En cause : **la société à responsabilité limitée VODELIS,**
ayant élu domicile chez
M^e Gilles VANDERMEEREN, avocat,
rue Henri Lemaître 86
5000 Namur,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège,

Partie intervenante :

D. M.,
ayant élu domicile chez
M^{es} Christophe THIEBAUT et
Caroline MARCHAL, avocats,
avenue des Dessus de Lives 8
5101 Loyers.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 12 décembre 2022 par la voie électronique, la société à responsabilité limitée (SRL) Vodelis demande, d'une part, l'annulation de l'arrêté du 8 décembre 2021 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire octroie à D.M. un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une maison unifamiliale sur un bien sis rue du Forbo à Lisogne (Dinant), cadastré 5^{ème} division, section C, n° 37F, et, d'autre part, la suspension selon la procédure d'extrême urgence de l'exécution du même arrêté.

II. Procédure

Par une requête introduite le 20 décembre 2022, D.M. demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

Un arrêt n° 255.383 du 23 décembre 2022 a accueilli la requête en intervention, rejeté la demande de suspension d'extrême urgence et réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

Une demande de poursuite de la procédure a été introduite le 16 janvier 2023 par la partie requérante.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M^{me} Vinciane Franck, 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 requérante et intervenante ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 12 juin 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 4 septembre 2025.

M^{me} Laure Demez, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M. Tanguy van Outryve d'Ydewalle, administrateur, et M^{me} Olivia van Outryve d'Ydewalle, mandataire, comparaissant pour la partie requérante, M^e Xavier Drion, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Christophe Thiebaut, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Jean-Baptiste Levaux, premier auditeur au Conseil d'État, a été entendu en son avis contraire.

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

III. Faits utiles à l'examen de la cause

Les faits utiles à l'examen de la cause sont exposés dans l'arrêt n° 255.383 du 23 décembre 2022. Il y a lieu de s'y référer.

IV. Moyen unique en sa première branche

IV.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

La partie requérante prend un moyen unique de la violation des articles D.I.1, § 1^{er}, D.II.9, D.II.36, D.III.1, D.IV.5, D.IV.6, D.IV.9, D.IV.13 et D.IV.53 et suivants du Code du développement territorial (CoDT), des articles D.50, D.62, D.63, D.65, D.66, D.68, D.69 du livre I^{er} du Code de l'environnement, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'effet utile des enquêtes publiques, ainsi que du revirement d'attitude, de l'erreur de fait et de droit, et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Conformément à l'article 2, § 1^{er}, alinéa 4, du règlement général de procédure, elle résume le moyen comme suit dans la requête :

« En ce que l'acte attaqué autorise un très grand nombre d'écarts aux guide communal et régional et une dérogation au plan de secteur en les justifiant, d'une part, par une situation ayant elle-même été autorisée à titre exceptionnel et, d'autre part, par le projet lui-même (la dérogation ou les écarts étant octroyés pour que la règle s'adapte au projet) ; les conditions permettant l'octroi des écarts ou de dérogation ne sont pas examinées tandis que les éléments retenus sont parfois contradictoires, quand ils ne sont pas inexacts. La motivation est lacunaire et stéréotypée. Elle ne permet pas de comprendre les motifs retenus ni pourquoi des avis et réclamations ont été écartés.

Alors que notamment les dispositions et principes visés au moyen imposent à l'autorité de n'octroyer des dérogations qu'à titre exceptionnel et pour autant que les conditions d'octroi soient remplies ; elles imposent à l'autorité d'examiner la situation factuelle avec minutie et de mesurer l'impact d'un projet sur les terrains voisins, mais aussi le quartier dans le cadre duquel il s'inscrit. On retiendra encore, s'agissant des dérogations, que l'autorité doit d'abord examiner la possibilité d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action, en rendre compte et donner ensuite les motifs de bon aménagement du territoire qui la convainquent de ne pas respecter la prescription (CE n° 239.199 du 25 septembre 2017, arrêt [E.] et n° 239.164 du 20 septembre 2017, arrêt [D.]).

Votre Conseil ne substitue évidemment pas son appréciation à celle de la partie adverse, mais vérifie, au regard des motifs exprimés, leur exactitude matérielle, leur pertinence, et si l'appréciation n'est pas entachée d'une erreur manifeste ou encore reste cohérente (CE n° 177.610 du 5 décembre 2007 ; CE n° 223.427 du 7 mai 2013).

De sorte que l'acte attaqué ne permet pas à la requérante de comprendre la notation qui a été pratiquée et repose sur une appréciation manifestement déraisonnable de la situation et complaisante à l'égard du bénéficiaire du permis ».

Plus particulièrement, dans son développement, elle divise ce moyen en 4 branches, dont la première branche qu'elle intitule « non-vérification des conditions d'octroi des dérogations et des écarts ».

Elle relève que le projet litigieux de construction d'une habitation déroge à l'affectation en zone agricole du plan de secteur et s'écarte du guide communal d'urbanisme (GCU), qui affecte le bien en « aire villageoise d'intérêt historique, culturel ou esthétique » dans la zone du Condroz, du schéma de développement communal (SDC), qui l'affecte en zone agricole d'intérêt paysager et, sans que cela soit remis en question par les parties, en zone d'intérêt culturel, historique et esthétique (ZICHE), ainsi que du chapitre 2 du guide régional d'urbanisme (GRU), soit l'ancien règlement général sur les bâtisses en site rural (RBSR).

Concernant les écarts aux instruments indicatifs précités, elle estime que la décision attaquée n'énonce concrètement que les écarts aux GRU et GCU sans viser ceux au SDC, et que sa motivation est inadéquate et stéréotypée. Selon elle, les considérations de l'acte attaqué relatives à la première condition d'admissibilité des écarts aux guides (ne pas compromettre les objectifs qu'il contient) prescrite par l'article D.IV.5, 1°, du CoDT sont erronées, contradictoires, révèlent une mauvaise appréciation des lieux et ne portent pas sur tous les écarts. Plus particulièrement, elle critique l'inadéquation des motifs qui font référence aux « bâtiments voisins », « profil bâti » et « bâti existant », qui visent uniquement, selon elle, les maisons voisines que le demandeur de permis a pu construire en dérogation au plan de secteur. Elle soutient que, dans le motif aux termes duquel « cette nouvelle habitation en trois façades vient terminer le pignon en attente », la notion de pignon en attente est problématique et démontre que l'autorité est infléchie par le poids du fait accompli. Elle estime que le motif selon lequel « le projet s'encastre dans le relief naturel du sol » est problématique dès lors que le bâtiment voisin, ancienne grange que le demandeur de permis a été autorisé à transformer en habitation, est situé sur une parcelle en contrehaut du projet, mais est moins haut que celui-ci. Elle ajoute que le motif qui fait référence aux objectifs des guides précités n'est qu'une simple répétition de la loi. Elle est d'avis que la motivation de l'acte attaqué est lacunaire sur plusieurs points, ne comprenant aucun commentaire sur la toiture plate, les matériaux de couverture, le rapport façade/pignon, le bardage en bois, les longueurs de pentes, la

verticalité des ouvertures de baies, la nécessité de respecter le GCU et de ne pas modifier le relief du sol en ZICHE, ainsi que sur la zone d'intérêt paysager. Quant à la seconde condition de l'intégration paysagère visée à l'article D.IV.5, 2°, du CoDT, elle soutient qu'elle n'est pas évoquée ni, *a fortiori*, justifiée.

Concernant la dérogation au plan de secteur, elle soutient que la motivation de l'acte attaqué est défaillante et contradictoire.

Elle relève que la partie adverse fait sien les avis favorables du fonctionnaire délégué et de la commission d'avis sur le recours (CAR) alors que l'avis du fonctionnaire délégué ne précise pas le mécanisme dont s'autorise la dérogation et que la CAR fonde son avis sur l'application de l'article D.IV.6 du CoDT. À son estime, l'acte attaqué justifie la dérogation sur la base de l'article D.IV.9 du CoDT sans toutefois préciser clairement les deux habitations prises en considération et en se fondant uniquement sur la nécessité de « terminer le pignon en attente », pignon qui est celui d'un bâtiment qui ne servait pas d'habitation puisqu'il s'agit d'une « grange/garage » transformée en habitation. Elle reproche à l'autorité délivrante de s'être contentée d'énoncer sans autre précision pourquoi elle considère que les deux premières conditions de l'article D.IV.9 du code sont remplies alors qu'une motivation renforcée s'imposait, l'octroi de la dérogation ayant été contesté durant l'enquête publique. Quant à la troisième condition qui vise à ne pas compromettre la zone, elle relève que la partie adverse reprend à son compte les affirmations du demandeur de permis selon lesquelles « le terrain faisant l'objet de la demande n'est pas exploité aujourd'hui », « le talus à rue particulièrement imposant empêche la mise en pâture ou la culture » et « le terrain est donc déjà soustrait à l'agriculture ». Or, à son estime, il ne s'agit pas de déterminer ce qui est fait sur la parcelle au moment de la demande mais ce qui pourrait y être fait. En l'occurrence, elle considère que, même à supposer qu'une culture « classique » ou la présence de vaches ne soit pas possible, l'élevage de moutons ou de chèvres est parfaitement envisageable ou même du maraîchage et qu'en tout état de cause, les photos figurant dans le dossier de demande laissent apparaître qu'une rampe d'accès a déjà été pratiquée de sorte que cette parcelle est parfaitement propice à son affectation agricole. Elle soutient que considérer le contraire constitue une erreur de fait.

Elle estime que la partie adverse n'a pas procédé à une vérification des conditions de la dérogation et n'a pas motivé la justification de son caractère exceptionnel, ce qui est attesté, selon elle, par la répétition des dérogations déjà accordées au demandeur de permis et sa famille et, partant, l'écartement pur et simple de la règle.

Elle soutient que la mise en œuvre cohérente du plan de secteur est mise à mal par le projet litigieux dès lors que la zone agricole située à distance du noyau urbain est préférée à la zone d'habitat à caractère rural du village de Lisogne et des terrains qui y sont encore disponibles. À son estime, il n'est pas question ici « d'étalement urbain » mais de création d'une « nouvelle poche urbanisée au sein même de la zone agricole ».

Quant à la gestion du paysage non bâti, elle rappelle l'inscription du bien en zone rurale d'intérêt paysager, question qui n'est pas abordée dans l'acte attaqué.

B. Le mémoire en réponse

En ce qui concerne la dérogation au plan de secteur, la partie adverse relève qu'il ressort de l'acte attaqué qu'elle a considéré que les conditions des articles D.IV.9 et D.IV.13 du CoDT sont satisfaites et qu'aucun doute n'est laissé quant au mécanisme dérogatoire mis en œuvre. Elle en infère que le moyen manque en fait à cet égard.

En ce qui concerne les écarts au schéma communal, elle rappelle qu'il s'agit d'un outil à valeur indicative et que l'acte attaqué identifie les écarts au RGBSR et au contenu à valeur indicative du GRU. Elle ajoute qu'après avoir rappelé les conditions de l'article D.IV.5 du CoDT, elle s'est ralliée aux avis favorables du fonctionnaire délégué et de la CAR, partiellement reproduits dans l'acte attaqué. Elle conclut que la lecture de ce dernier permet de comprendre les raisons pour lesquelles elle a accédé aux demandes d'écarts en considérant le respect de l'équilibre du noyau existant, l'intégration de celui-ci, l'encastrement dans le relief et le maintien d'une certaine dynamique du bâti existant. Elle en infère avoir satisfait aux conditions de l'article D.IV.5 du CoDT, en rappelant en outre que les objectifs du schéma ne sont pas compromis, et que le moyen manque en fait à cet égard également.

C. Le mémoire en intervention

Sur les écarts aux instruments indicatifs, la partie intervenante rappelle la teneur de l'article D.IV.5 du CoDT et des écarts du projet aux SDC, GRU et GCU. Elle relève que les écarts aux GRU et GCU sont « particulièrement minimes » et justifiés au regard de la localisation du projet, de la qualité du logement et de son intégration dans le contexte environnant. Après avoir repris des extraits de la motivation de l'acte attaqué, elle en déduit qu'ils démontrent que le projet respecte les conditions de l'article D.IV.5 du CoDT.

Concernant la première condition de la disposition précitée, elle identifie les objectifs qui ressortent de l'ensemble des prescriptions des instruments indicatifs, à savoir préserver la zone agricole, son relief naturel du sol et son caractère rural, et soutient qu'il ressort de la motivation de l'acte attaqué que la partie adverse a examiné l'impact du projet sur ces objectifs. Elle ajoute que la partie requérante échoue à démontrer que cette motivation est erronée, contradictoire, révèle une mauvaise appréciation des lieux et ne porte pas sur tous les écarts. Estimant que les motifs de l'acte attaqué ne peuvent pas être isolés les uns des autres, elle considère que c'est l'ensemble des motifs qui doit être pris en considération et qui permet de comprendre les raisons d'admissibilité des écarts.

Concernant la seconde condition, elle relève que la motivation de l'acte attaqué contient de nombreux motifs relatifs à l'intégration du projet dans son contexte environnant et à son impact sur le paysage. À son estime, dans la mesure où elle aborde l'impact du projet sur la zone agricole, sur le relief du sol et sur le cadre bâti et non bâti en identifiant notamment son gabarit et ses caractéristiques architecturales, la motivation de l'acte attaqué révèle que la partie adverse avait une parfaite connaissance du contexte paysager et du bâti environnant.

Sur la dérogation au plan de secteur, après avoir rappelé le prescrit des articles D.IV.9 et D.IV.13 du CoDT, elle considère qu'il apparaît de la motivation de l'acte attaqué, qu'elle reproduit, que la partie adverse a autorisé la dérogation en examinant le respect des conditions des dispositions précitées. Elle ajoute que les critiques de la partie requérante ne résistent pas à l'analyse, qu'il s'agisse de celle relative à l'absence d'identification claire des deux habitations prises en compte pour l'application de la première condition de l'article D.IV.9 du CoDT, de celle liée à l'erreur de fait relative au potentiel agricole de la parcelle, de celle relative à l'absence de caractère exceptionnel de la dérogation vu sa répétition ou de celle relative à la mise à mal de la mise en œuvre cohérente du plan de secteur.

D. Le mémoire en réplique

Concernant les écarts, s'agissant de la première condition de l'article D.IV.5 du CoDT, la partie requérante identifie les objectifs et les liste au terme d'une analyse des outils indicatifs que sont le GCU et le SDC. Elle considère qu'ils ne sont pas expressément définis dans le GRU. Elle en conclut qu'ils visent essentiellement à préserver les caractéristiques paysagères et le patrimoine naturel (protection et gestion), à conserver la spécificité du bâti de la commune par le respect des normes fixées dans chaque zone et à sauvegarder les zones agricoles inscrites comme telles au plan de secteur. À son estime, l'acte attaqué n'identifie pas ces objectifs et, partant, la motivation des écarts ne démontre pas que le projet n'empêche pas de les atteindre,

compte tenu de ses spécificités et du lieu dans lequel il s'implante. Elle rappelle que la partie adverse n'explicite pas en quoi le projet s'écarte du SDC.

Plus particulièrement, sur la motivation de l'acte attaqué, elle soutient qu'il s'agit d'un « conglomérat de phrases » qui sont creuses et ne se rapportent à rien de concret. Elle considère que c'est à tort que la partie intervenante prétend que la référence à « l'habitation isolée et implantée perpendiculairement à la voirie » vise les autres habitations de la rue et qu'en épinglant le renvoi inadéquat à la notion de « pignon en attente », elle ne cherche pas substituer son appréciation à celle de la partie adverse. À son estime, le motif selon lequel « le projet s'encastre dans le relief naturel du sol » est erroné en fait. Elle dénonce la prise en considération des seules maisons voisines construites en dérogation et non le contexte bâti de la rue. Quant au motif aux termes duquel le projet ne compromet pas les objectifs des guides, elle le considère comme étant stéréotypé et constitutif d'une simple répétition du texte de la loi. Elle conclut que les lacunes couplées aux contradictions et inadéquations témoignent du caractère insuffisant et inadéquat de la motivation des écarts.

S'agissant de la deuxième condition de l'article D.IV.5 du CoDT, elle rappelle que l'autorité doit démontrer qu'elle a une perception exacte des lignes de force du paysage pour, ensuite, présenter l'impact du projet sur celles-ci et, enfin, établir la manière selon laquelle le projet respecte les lignes de force du paysage, les structure ou les recompose. Selon elle, ces trois temps de l'analyse n'apparaissent pas dans la motivation de l'acte attaqué.

Concernant la dérogation au plan de secteur, elle relève que les parties adverse et intervenante se contentent d'affirmer que le mécanisme dérogatoire utilisé résulte des articles D.IV.9 et D.IV.13 du CoDT, s'abstenant de commenter la référence faite par la CAR au mécanisme de l'article D.IV.6 du CoDT. Elle rappelle ses critiques quant à l'absence de détermination des deux habitations à prendre en considération dans le cadre de l'application de l'article D.IV.9 du CoDT et l'erreur de fait dans le cadre de l'application de la deuxième condition de l'article D.IV.13 du CoDT.

Selon elle, s'il est exact que, depuis le CoDT, la dérogation ne doit plus être justifiée par un caractère exceptionnel, la nécessité de déroger au plan de secteur impose de vérifier, à travers les motifs donnés à cet égard, si l'administration a montré que les dérogations n'étaient pas accordées par facilité mais après avoir examiné la possibilité d'appliquer la règle dans son principe et après avoir conclu qu'en raison d'impératifs techniques ou juridiques, elles étaient nécessaires pour la réalisation optimale du projet, ce qu'elle conteste en l'espèce.

Elle ajoute que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en s'abstenant de prendre en considération les dérogations déjà accordées au demandeur de permis et sa famille.

IV.2. Examen

1. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, un permis d'urbanisme, comme tout acte administratif à portée individuelle au sens de l'article 1^{er} de cette loi, 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, complète, précise, pertinente et adéquate afin de permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier que celle-ci a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. L'étendue de la motivation requise est proportionnelle au caractère discrétionnaire du pouvoir d'appréciation de l'auteur de cet acte et à l'importance de la décision prise.

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.

2. Les conditions suivant lesquelles un projet peut s'écarter des indications d'un guide ou d'un schéma sont énoncées à l'article D.IV.5 du CoDT, lequel est rédigé comme suit :

- « Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut s'écarter du schéma de développement du territoire lorsqu'il s'applique, d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'une carte d'affectation des sols, du contenu à valeur indicative d'un guide ou d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet :
- 1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation ;
 - 2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

La démonstration que les objectifs du document à valeur indicative ne sont pas compromis, implique qu'au préalable, l'autorité détermine ces objectifs. Si ceux-ci ne sont pas expressément identifiés dans le document, ils peuvent toutefois découler de l'ensemble de ses prescriptions. Lorsque les options urbanistiques et architecturales ne sont pas clairement exposées par le document de planification, l'exigence de compatibilité avec ces options fait appel au pouvoir d'appréciation de l'autorité administrative qui doit veiller à ce que les objectifs principaux visés par ce document ne soient pas mis en péril par l'écart sollicité. L'autorité compétente dispose d'un

pouvoir discrétionnaire pour déterminer la nature et la portée des objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme non expressément identifiés dans les schémas, les cartes d'affectation, les guides ou les permis d'urbanisation. Partant, seule l'erreur manifeste d'appréciation peut être censurée.

Concernant la seconde condition qui vise à s'assurer de l'intégration paysagère du projet, les notions de « paysage », de « protection », de « gestion » et d'« aménagement » des paysages bâtis et non bâtis font référence aux définitions contenues dans la Convention européenne du paysage faite à Florence le 20 octobre 2000. L'appréciation de l'écart implique une prise en compte du principe d'évolution et des protections des paysages et du cadre bâti ou non bâti. Cela étant, la motivation sur ce point est requise à tout le moins s'il existe une difficulté concrète à ce sujet.

3. En l'espèce, la motivation des écarts est libellée comme suit :

« Considérant que le bien est situé en zone agricole d'intérêt paysager au schéma de développement communal, adopté par le conseil communal du 17/06/1997 ;

Considérant que le bien est situé en aire villageoise d'intérêt culturel, historique ou esthétique dans la zone du Condroz au guide communal d'urbanisme, adopté par l'arrêté ministériel du 05/01/1998 ;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre d'application du guide régional d'urbanisme, règlement général sur les bâtisses en site rural pour l'aire agrogéographique du Condroz, en vertu de l'arrêté ministériel du 08/09/2005 ;

[...]

Considérant que la demande s'écarte du chapitre 2 (RGBSR) du guide régional d'urbanisme pour les motifs suivants :

- Les longueurs de pente différentes des deux versants droits de la toiture sur le volume principal (article 419) ;
- La réalisation d'une toiture plate sur une partie du volume principal, forme de toiture non admise (article 419) ;
- L'ensemble des baies n'est pas caractérisé par une dominante verticale en façade arrière (article 419) ;
- L'implantation non conforme du volume principal (article 424) ;
- Le rapport façade/pignon du volume principal inférieur au minimum requis (article 424) ;
- La pente des versants de toiture (30°) qui est inférieure à la pente minimale autorisée (article 424) ;
- L'utilisation d'un matériau de parement non autorisé (bardage bois) (article 424) ;
- L'utilisation d'un matériau de couverture non autorisé sur la toiture plate (article 424) ;

Considérant que la demande s'écarte du contenu à valeur indicative du guide régional (*lire* : communal) d'urbanisme pour les motifs suivants :

- la hauteur sous gouttière du volume principal qui est supérieure à la hauteur maximale admise ;
- la mise en œuvre de deux matériaux dont le bardage en bois pour le parement des façades ;

- la réalisation de toitures non conformes sur le volume principal ;

Considérant que conformément à l'article D.IV.5 du Code [...]

[...]

Considérant qu'en ce qui concerne les écarts au GCU et au GRU, le projet reprend un gabarit et une typologie cohérente par rapport aux bâtiments voisins ; que cette nouvelle habitation en trois façades vient terminer le pignon en attente ;

Considérant que comme l'indique le Fonctionnaire délégué dans son avis, le projet s'encastre dans le relief naturel du sol et s'implante en retrait par rapport au front existant ; que cette option tend à conserver une certaine dynamique du bâti existant qui s'organise avec différents reculs par rapport à la voirie ; que le gabarit est légèrement supérieur au bâtiment contigu et que la pente de toiture est identique ; que le projet entre dans le profil bâti ; que la composition de façade est en équilibre avec les façades organisées du bâti existant, que le parement en pierre reconstituée de ton gris est intégré dans le cadre constitué de moellon calcaire ;

Considérant qu'il résulte de ces éléments que l'habitation projetée ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans les guides susvisés ;

Considérant qu'il y a lieu de se rallier aux avis favorables du fonctionnaire délégué et de la Commission ».

Les motifs précités portent sur l'admissibilité des seuls écarts aux GCU et GRU, sans identifier ni *a fortiori* justifier les écarts du projet au SDC alors que ce schéma situe le bien en cause en zone agricole d'intérêt paysager, pour laquelle une interdiction de modification sensible du relief du sol est prescrite, avec une recommandation visant à la maintenir et la gérer, et que les prescriptions du SDC relative à la zone d'intérêt culturel, historique et esthétique (ZICHE) lui sont applicables, ce qui implique l'obligation de respect du relief du sol, l'interdiction de le modifier « même de façon sensible » et une application stricte du GCU.

En plus de ne pas identifier ni justifier les écarts au SDC, sur la première condition de l'article D.IV.5 du CoDT, la motivation de l'acte attaqué ne met pas en relation les objectifs des GCU et GRU, qu'elle n'identifie pas ni ne détaille, avec la nature et la portée des différents écarts accordés. En particulier, l'autorité n'explique pas en quoi nonobstant ces écarts, le projet ne compromet pas le caractère homogène de l'aire villageoise d'intérêt culturel, historique ou esthétique où il est situé, aire dont il convient de préserver les qualités urbanistiques et architecturales spécifiques. De plus, sur la seconde condition de la disposition précitée, il ne ressort pas de l'acte attaqué que l'autorité a procédé à l'analyse paysagère requise consistant, en trois temps, en la démonstration d'une perception exacte des lignes de force du paysage, la présentation de l'impact du projet sur celles-ci et, enfin, l'établissement de la manière selon laquelle le projet respecte les lignes de force du paysage, les structure ou les recompose.

Il ressort de ce qui précède que la motivation de l'acte attaqué n'est pas suffisante ni adéquate par rapport aux exigences posées par l'art.D.IV.5 du CoDT.

Dans cette mesure, la première branche du moyen unique est fondée.

V. Indemnité de procédure

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 770 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du 8 décembre 2021 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire octroie à D.M. un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une maison unifamiliale sur un bien sis rue du Forbo à Lisogne (Dinant), cadastré 5^{ème} division, section C, n° 37F.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée à la partie requérante, à la charge de la partie adverse.

Les contributions prévues à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidées à la somme de 48 euros, sont mises 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.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 9 septembre 2025, par la XIII^e chambre du
Conseil d'État, composée de :

Colette Debroux,
Luc Donnay,
Laure Demez,
Thierry Blanjean,

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

Le Greffier,

Le Président,

Thierry Blanjean

Colette Debroux