

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 264.222 du 19 septembre 2025

A. 236.204/XIII-9618

En cause : 1. **D.V.**,
 2. **I.V.**,
 3. **D.V.**,
 4. **O.V.**,
 représentés par **T.V.**
 ayant élu domicile
 rue du Forbo 1,
 5501 Lisogne,

contre :

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

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 18 avril 2022 par la voie électronique, les parties requérantes demandent l'annulation de l'arrêté du 16 mars 2022 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire refuse de leur octroyer un permis d'urbanisme ayant pour objet la rénovation et la transformation d'une ancienne dépendance du château-ferme de Lisogne sur un bien situé rue du Forbo, 1, à Lisogne (Dinant).

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse et en réplique 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 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^{me} O.V., comparaissant en personne, et M^e Benjamin Marchal, *loco* M^e Etienne Orban de Xivry, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Jean-Baptiste Levaux, premier auditeur au Conseil d'État, 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

III.1. Antécédents

1. Le 30 juin 2021, le collège communal de la ville de Dinant refuse d'octroyer aux parties requérantes un permis d'urbanisme ayant pour objet la rénovation et la transformation d'un bâtiment annexe au château-ferme de Lisogne, sur un bien situé rue du Forbo, 1, à Lisogne (Dinant), cadastré, 5^{ème} division, section C, n° 49H.

Préalablement à ce refus, le 25 juin 2021, le fonctionnaire délégué a émis un avis défavorable. Il fait grief à la façade latérale remaniée de ne pas être « harmonieuse, du fait du décrochement dans le parement en ardoises, de la forme des nouvelles baies et de la présence de trop nombreux matériaux (2 teintes de châssis, pierre, brique, ardoises ».

Cette décision de refus n'a pas fait l'objet de recours administratif.

III.2. Faits liés à l'acte attaqué

2. Le 30 août 2021, une seconde demande de permis d'urbanisme est introduite par les parties requérantes avec le même objet.

Dans le formulaire de demande (annexe 4), celui-ci est décrit comme suit :

« Il s'agit d'une ancienne dépendance de la ferme du château située à l'arrière de la propriété (emprise au sol de 100 m²), dont l'état particulièrement dégradé était devenu préoccupant.

Les façades latérales du rez-de-chaussée ne sont pas modifiées, mis à part les anciens châssis qui seront remplacés. En façade arrière, un nouveau châssis est mis en place. La toiture à versants existante est démolie.

Le nouveau volume de l'étage est recouvert d'une toiture plate (107 m²) dont la hauteur correspond à l'ancien niveau de faîte.

Les nouvelles parois sont réalisées en ossature bois et leur finition est en bardage d'ardoises naturelles ».

Le bien concerné est repris en zone agricole au plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort, en zone agricole avec intérêt paysager au schéma de développement communal (SDC) de Dinant et en aire villageoise d'intérêt culturel, historique et esthétique sise dans la zone du Condroz au guide communal d'urbanisme (GCU) de Dinant. Le guide régional d'urbanisme (GRU), ancien règlement général sur les bâtisses en site rural (RBSR), est applicable sur le territoire où est situé le bien en cause.

3. Le 1^{er} septembre 2021, l'accusé de réception du dossier complet est notifié.

4. Du 30 septembre au 14 octobre 2021, une enquête publique est organisée. Elle donne lieu à une réclamation, émanant des voisins directs.

5. Le 28 octobre 2021, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM) émet un avis défavorable au motif que « l'extension, par son volume et ses matériaux, ne s'intègre pas au contexte architectural du château ».

6. Le 10 novembre 2021, le collège communal de la ville de Dinant refuse d'octroyer le permis sollicité, pour les mêmes motifs.

7. Le 15 décembre 2021, les demandeurs de permis introduisent un recours administratif auprès du Gouvernement wallon à l'encontre de ce refus.

8. Le 7 février 2022, la commission d'avis sur les recours (CAR) émet un avis défavorable après avoir auditionné les parties à la même date.

9. Le 28 février 2022, la direction juridique, des recours et du contentieux (DJRC) propose au ministre de l'Aménagement du territoire de refuser le permis d'urbanisme.

10. Le 16 mars 2022, le ministre refuse d'octroyer le permis sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèses des parties

A. Les parties requérantes

La requête est introduite par les 4 demandeurs de permis « représentés par [T.V.] leur père, agriculteur et usufruitier ». Dans le mémoire en réplique, T.V. se présente comme le requérant « en sa qualité de père [...], agriculteur et usufruitier » et produit, en annexe, un mandat d'ester en justice daté du 10 août 2022 et signé par ses 4 enfants.

B. La partie adverse

Dans son mémoire en réponse, la partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité prise de l'absence de mandat donné par les parties requérantes à leur père. Dans son dernier mémoire, elle maintient que ce dernier n'est pas le requérant, mais que ce sont bien ses enfants qui le sont et que ceux-ci l'ont chargé de les représenter.

IV.2. Examen

1. L'article 19, alinéa 4, des lois coordonnées sur le Conseil d'État dispose comme suit :

« Les parties peuvent se faire représenter ou assister par des avocats inscrits au tableau de l'Ordre des avocats ou sur la liste des stagiaires ainsi que, selon les dispositions du Code judiciaire, par les ressortissants d'un État membre de l'Union

européenne qui sont habilités à exercer la profession d’avocat. Les avocats auront toujours le droit de prendre connaissance au greffe du dossier de l’affaire et de déposer un mémoire ampliatif, dans les conditions à déterminer par les arrêtés royaux prévus à l’article 30 ».

Par ailleurs, l’article 1^{er} du règlement général de procédure dispose que la section du contentieux administratif du Conseil d’État est saisie par une requête signée par la partie ou par un avocat satisfaisant aux conditions que fixe l’article 19, alinéa 4, des lois sur le Conseil d’État, coordonnées le 12 janvier 1973.

2. En l’espèce, la requête est introduite par les 4 demandeurs de permis « représentés par [T.V.] leur père, agriculteur et usufruitier ». Elle est signée uniquement par T.V. Celui-ci ne prétend pas, ni n’établit, avoir la qualité d’avocat inscrit au tableau de l’Ordre des avocats ou sur la liste des stagiaires, ou qu’il serait ressortissant d’un État membre de l’Union européenne habilité à exercer la profession d’avocat. Il n’établit pas avoir la qualité requise pour représenter les trois premières parties requérantes, majeures au moment de l’introduction du recours.

Partant, le recours n’est pas recevable dans le chef des trois premières parties requérantes.

3. En revanche, la quatrième partie requérante, O.V., née le 1^{er} juillet 2004 et donc mineure au moment de l’introduction du recours le 18 avril 2022, est valablement représentée par son père. Devenue capable en cours de procédure, elle poursuit, sans autre formalité, l’instance engagée en son nom.

Partant, le recours est recevable dans le chef de la quatrième partie requérante.

Compte tenu de ce qui précède, c’est cette seule partie requérante qui est visée dans le développement des moyens qui suit.

V. Premier moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

La partie requérante prend un premier moyen de la violation de l’article D.II.36 du Code du développement territorial (CoDT). Elle indique que la rénovation est destinée à des activités agricoles (atelier et stockage), même si cela n’avait pas été mentionné dans le dossier de demande. À l’appui, elle se réfère au projet de

maraîchage entretemps mieux défini et clairement exposé à la CAR ainsi qu'aux numéros de la banque-carrefour des entreprises et de producteur de son père.

B. Le mémoire en réplique

Elle souligne que la qualité d'agriculteur de son père est incontestable et qu'un atelier de stockage et de transformation à proximité de la zone de maraîchage et du forage d'eau situé tout près du bâtiment litigieux est indispensable pour ses activités.

V.2. Examen

1. L'article D.II.36, § 1^{er}, du CoDT est libellé comme suit :

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

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

Elle peut également comporter des activités de diversification complémentaires à l'activité agricole des exploitants ».

2. En l'espèce, l'acte attaqué mentionne ce qui suit :

« Considérant qu'un des demandeurs, présent à l'audition, a précisé qu'il était bien agriculteur à titre principal et qu'il possédait un numéro BCE ; qu'il pratiquait le maraîchage dans le cadre du projet Radis visant à créer une ceinture alimentaire bio et solidaire dans la région de Dinant (Nature & Progrès associé à la Fondation Cyrys - abbaye de Leffe), l'idée étant de cultiver des légumes, plantes aromatiques et fruits ; qu'il en découle que, sur le plan urbanistique, la demande est conforme à la destination de la zone agricole au plan de secteur ».

La qualité d'agriculteur du père de la partie requérante et le caractère indispensable de la construction pour son exploitation n'ont pas été contestés par la partie adverse mais, au contraire, admis dans l'acte attaqué, de sorte que le premier moyen manque en fait.

Le premier moyen n'est pas fondé.

VI. Deuxième moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

La partie requérante prend un deuxième moyen de la violation de l'article D.IV.5 du CoDT.

Elle expose que la rénovation de la partie supérieure du bâtiment existant ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans les instruments à valeur indicative, dont la demande de permis d'urbanisme s'écarte.

Elle précise que cette rénovation était nécessaire pour conserver ce bâtiment qui risquait de devenir une ruine et pour pérenniser sa fonction de stockage et d'atelier. Elle en déduit que le projet contribue à la protection, la gestion et l'aménagement du bâti existant.

B. Le mémoire en réplique

Elle reproche à la partie adverse de ne pas démontrer que les deux conditions fixées par l'article D.IV.5 du CoDT ne sont pas remplies, se limitant à reprendre les remarques subjectives de la CAR sans apporter de réels faits ou comparaisons avec le bâti environnant.

VI.2. Examen

1. L'article D.IV.5 du CoDT, alors applicable, est libellé 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 ».

2. En l'espèce, l'acte attaqué est motivé comme suit :

« Considérant que le projet a été remanié dans le bon sens mais de façon mineure puisque le décrochement dans le parement en ardoises a été partiellement supprimé et que l'uniformisation des baies est bien réelle ;

Considérant, toutefois, que l'autorité de recours se rallie à la position pertinente de la Commission qui estime que les façades du nouveau volume construit d'expression architecturale contemporaine, par le percement anarchique des baies, l'utilisation de plusieurs matériaux de parement et la conservation d'un décrochage au niveau d'un angle, ne se raccordent pas harmonieusement aux façades existantes et ne lui permette pas de s'intégrer adéquatement et de façon optimale au bâtiment de grande valeur architecturale et patrimoniale sur lequel il vient se greffer ;

Considérant qu'en l'état, l'autorité de recours estime que le projet est de nature à compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales et ne contribue pas à la gestion et l'aménagement du paysage bâti et non bâti ».

Les motifs spécifiques de refus précités ne consistent pas en un refus d'écart avec une disposition du GRU ou du GCU de Dinant.

Par conséquent, la disposition invoquée au moyen n'ayant pas été violée, le deuxième moyen manque en droit et n'est pas fondé.

VII. Troisième moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

À titre subsidiaire, si le caractère agricole de l'atelier est contesté, la partie requérante prend un troisième moyen de la violation de l'article D.IV.6 du CoDT.

VII.2. Examen

Il résulte du premier moyen que la partie adverse a considéré que la demande de permis de régularisation était conforme à la zone agricole du plan de secteur.

Partant, le troisième moyen n'est pas fondé.

VIII. Quatrième moyen

VIII.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

La partie requérante prend un quatrième moyen de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution.

Photographies à l'appui, elle se prévaut de nombreuses constructions similaires existantes dans le voisinage, que ce soit en termes de toitures plates, de parements non autorisés ou d'autres éléments susceptibles de compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales dont, plus particulièrement, la ferme de la Tour reprise à l'inventaire du patrimoine immobilier culturel de Wallonie. Elle déplore que ce qui est autorisé pour ses voisins ne l'est pas pour elle.

B. Le mémoire en réplique

Elle considère que les motifs de refus (perçement des baies de façon anarchique, utilisation de plusieurs matériaux de parement et conservation d'un décrochage au niveau d'un angle) sont « mineurs et accessoires par rapport à l'impact visuel, architectural de cette même toiture ».

Elle reproche à l'auteur de l'acte attaqué une contradiction avec la position du fonctionnaire délégué qui a approuvé, après correction, les nouveaux plans et une discrimination par rapport à ce qui a été accepté dans le voisinage pour d'autres bâtiments agricoles, notamment en termes de matériaux de parement différents et de remplacement de vieux bâtiments en mauvais état par de nouveaux plus fonctionnels et très disparates (formes, couleurs, matériaux, etc.) sur des centaines de m² au regard des 90 m² qu'elle a rénovés sans augmenter l'emprise au sol. Elle critique l'inégalité de traitement entre son bâtiment agricole et ceux situés à proximité.

VIII.2. Examen

1. Les règles constitutionnelles d'égalité et de non-discrimination visées aux articles 10 et 11 de la Constitution n'excluent pas qu'une différence de traitement soit établie entre des catégories de personnes, pour autant qu'elle repose sur un critère objectif et qu'elle soit raisonnablement justifiée. Les mêmes règles s'opposent à ce que soient traitées de manière identique, sans qu'apparaisse une justification raisonnable, des catégories de personnes se trouvant dans des situations qui, au regard de la mesure considérée, sont essentiellement différentes. L'existence d'une telle

justification doit s'apprécier en tenant compte du but et des effets de la mesure critiquée ainsi que de la nature des principes en cause. Le principe d'égalité est violé lorsqu'il est établi qu'il n'existe pas de rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et l'objectif recherché.

Compte tenu de la présomption de légalité reconnue aux actes administratifs, pour pouvoir invoquer de manière admissible la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, encore faut-il que la partie requérante opère, dès la requête, la démonstration claire et précise de l'existence d'une différence ou d'une identité de traitement, laquelle implique que les catégories de situations visées à propos desquelles une discrimination est alléguée, soient suffisamment comparables par rapport à l'enjeu du litige et que soit opérée une comparaison concrète entre deux catégories de situations ou, à l'inverse, soit exposée en quoi concrètement il ne peut être fait une distinction catégorielle.

Plus fondamentalement, aux fins de vérifier s'il y a une violation du principe d'égalité et de non-discrimination quant au sort réservé à la partie requérante et le sort réservé à d'autres demandeurs de permis d'urbanisme, il convient non seulement de s'assurer que les décisions se rapportent à des biens immeubles comparables situés à proximité, mais aussi que les décisions ont été prises sur la base des mêmes instruments juridiques à valeur réglementaire ou à valeur indicative et que les décisions ont été prises à l'issue d'une procédure d'instruction similaire.

2. En l'espèce, les exemples de toitures plates visées par la partie requérante ne sont pas pertinents puisqu'il résulte expressément de l'acte attaqué que ce n'est pas la toiture plate en façade qui a justifié le refus en l'état de la demande de permis d'urbanisme de régularisation, mais bien le percement anarchique des baies, l'utilisation de plusieurs matériaux de parement et la conservation d'un décrochage au niveau d'un angle.

Par ailleurs, il ne peut être souscrit à l'allégation de la partie requérante selon laquelle « en zone agricole, pour un bâtiment agricole utilisé par un agriculteur pour exercer sa profession, c'est la fonctionnalité et l'usage qui doivent être déterminants pour apprécier la valeur architecturale du bâtiment ». Suivant leur conception du bon aménagement des lieux, les autorités chargées de l'instruction des demandes de permis peuvent également tenir compte du contexte bâti et non bâti et, comme en l'espèce, de la proximité immédiate d'un château qui a lui-même une valeur architecturale reconnue.

Si les écrits de procédure de la partie requérante permettent de constater que d'autres nouvelles constructions agricoles sont situées à proximité, telles celles

des fermes Meirsschaut ou de la Tour, ils n'établissent pas, éléments probants à l'appui, que les caractéristiques de ces autres constructions sont identiques ou, à tout le moins, comparables à celles du projet litigieux, ni qu'elles ont été autorisées par un permis d'urbanisme, encore moins délivré par la partie adverse.

La partie requérante ne démontre pas que sa situation est à ce point comparable à celle des bâtiments voisins, en manière telle que la différence de traitement opérée entre elles est discriminatoire. Partant, elle n'établit pas, de manière plausible, la méconnaissance des règles de droit visées au moyen.

Le quatrième moyen n'est pas fondé.

IX. Cinquième moyen

La partie requérante renonce à ce moyen. Il n'y a plus lieu de l'examiner.

X. Sixième moyen

X.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

La partie requérante prend un sixième moyen d'une motivation inadéquate de l'acte attaqué et d'une erreur de fait.

Elle considère que le bâtiment rénové n'avait pas à s'intégrer au château, d'autant plus que celui-ci n'est pas classé et n'est pas contraint par des normes esthétiques qu'une commission royale des monuments, sites et fouilles peut exiger. Elle précise que ce bâtiment ne se raccorde d'ailleurs pas à la façade du château mais bien à la grande grange située à l'arrière du château-ferme.

Quant au motif de refus pris de l'« expression architecturale contemporaine avec percement anarchique des baies », elle expose qu'une rénovation contemporaine a été demandée par le fonctionnaire délégué qui ne souhaite pas du « faux vieux » et que les mêmes dimensions de fenêtres que l'annexe contiguë au château ont été reprises en préférant une couleur assortie aux ardoises, plutôt que le blanc des châssis voisins par soucis d'harmonisation et de cohérence.

Quant au motif de refus pris de l'« utilisation de plusieurs matériaux de parement et conservation d'un décrochage au niveau d'un angle », elle précise que le rez-de-chaussée n'a pas été modifié et que seul l'étage a été recouvert d'ardoises

naturelles pour se fondre avec les grandes toitures d'ardoises de la grande grange à l'arrière, par souci de cohérence et d'harmonisation de cet endroit.

Quant au motif de refus pris de ce que « le projet est de nature à compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales et ne contribue pas à la gestion et l'aménagement du paysage bâti et non bâti », elle relève que l'impact local est nul car le bâtiment rénové n'est pas visible depuis l'espace public.

B. Le mémoire en réplique

Elle rappelle que la fonctionnalité et l'usage d'un bâtiment agricole en zone agricole et destiné à un agriculteur pour exercer sa profession doivent être pris en compte pour les besoins patrimoniaux ainsi que pour le développement durable et attractif du territoire. Elle indique que la rénovation n'a pas eu d'impact sur l'emprise au sol de ce bâtiment existant.

Elle estime avoir démontré, par les photographies produites à l'appui, que la voie publique en contrebas de la propriété (la rue du Forbo dans son entièreté) ne permet pas de voir le bâtiment rénové et ajoute que toute la propriété est entourée de murs d'une hauteur minimale de 2 mètres (allant jusqu'à 4 mètres à certains endroits). Elle souligne que la rue de Froidin est située bien trop loin pour apercevoir leur bâtiment agricole.

C. Le dernier mémoire

Elle expose ne pas comprendre le reproche faisant état du caractère « anarchique » du percement des baies, les plans ayant été modifiés en fonction des exigences du fonctionnaire délégué. Elle critique les reproches de l'utilisation d'ardoises naturelles et de baies identiques à celles existantes du château, ainsi que du percement d'une baie vitrée trop importante. Elle soutient l'absence de précision du motif de refus pris du décrochage au niveau de l'angle, invoquant le fait que ce « décalage de quelques centimètres » se situe côté ferme et non en façade accolée au château, à l'arrière de la grande grange, tout comme de nombreux autres décalages existants sur l'ensemble de la partie ferme.

X.2. Examen

1. Il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration, des instances consultées et de la partie requérante 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 normalement prudente et diligente, placée dans les mêmes circonstances, n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

2. En l'espèce, les motifs de l'acte attaqué sont libellés comme suit :

- « Considérant que la partie demanderesse a expliqué dans son recours qu'au fil du temps, les infiltrations d'eau dans la toiture à deux versants de cette ancienne dépendance existante de la ferme du Château ont dégradé les charpentes au point qu'il a fallu agir en urgence courant du printemps 2020 pour effectuer les réparations nécessaires ;

Considérant que le parti a été pris de rehausser ce volume en créant une toiture plate afin d'obtenir des espaces de stockage supplémentaires ; que de nouvelles baies ont été percées dans les différentes façades du bâtiment ; que le parement, du rez-de-chaussée, constitué de briques et de moellons, a été conservé tandis que le parement du rehaussement a été réalisé en ardoises naturelles dans le but de faire quelque chose de moderne et donc d'éviter de faire du faux vieux ;

Considérant que la présente demande consiste en la régularisation des travaux de rénovation effectués ;

Considérant qu'une première demande de régularisation de ces travaux a déjà fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme du Collège communal en date du 30 juin 2021 ; que lors de cette demande, le Fonctionnaire délégué avait émis un avis défavorable en considérant que la façade latérale remaniée était peu harmonieuse du fait du décrochement dans le parement en ardoises, de la forme des nouvelles baies et de la présence de trop nombreux matériaux (2 teintes de châssis, pierres, briques et ardoises) ;

Considérant que le projet a été remanié dans le bon sens mais de façon mineure puisque le décrochement dans le parement en ardoises a été partiellement supprimé et que l'uniformisation des baies est bien réelle ;

Considérant, toutefois, que l'autorité de recours se rallie à la position pertinente de la Commission qui estime que les façades du nouveau volume construit d'expression architecturale contemporaine, par le percement anarchique des baies, l'utilisation de plusieurs matériaux de parement et la conservation d'un décrochage au niveau d'un angle, ne se raccordent pas harmonieusement aux façades existantes et ne lui permette pas de s'intégrer adéquatement et de façon optimale au bâtiment de grande valeur architecturale et patrimoniale sur lequel il vient se greffer ;

Considérant qu'en l'état, l'autorité de recours estime que le projet est de nature à compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales et ne contribue pas à la gestion et l'aménagement du paysage bâti et non bâti ».

3. Il résulte de l'article D.I.1, § 1^{er}, du CoDT, que l'objectif du code est d'assurer un développement durable et attractif du territoire et que ce développement rencontre ou anticipe de façon équilibrée les besoins notamment « patrimoniaux » sans qu'il soit requis que ces besoins se rapportent à des biens immeubles classés. Du reste, le classement n'est qu'une des mesures de protection principales susceptibles

d'être prises par le Gouvernement wallon en matière de protection du patrimoine immobilier. Il existe d'autres mesures qui relèvent du patrimoine secondaire comme l'inscription à l'inventaire du patrimoine immobilier, culturel de Wallonie (IPIC), c'est qui est le cas du château-ferme de Lisogne. L'inscription d'un bien à l'IPIC lui reconnaît une qualité patrimoniale.

Il ressort des éléments du dossier, dont les photographies, que le bâtiment litigieux se rattache autant au château proprement dit, étant accolé à son volume secondaire dont la façade est identique à celle du bâtiment principal, qu'à la grange arrière à laquelle il est accolé également. Bien que légèrement en retrait, le bâtiment se situe dans le prolongement direct du château et est parfaitement visible pour ses visiteurs.

La partie requérante n'établit pas à suffisance que la partie adverse a commis une erreur de fait ou une erreur manifeste d'appréciation en considérant que les façades du nouveau volume « ne se raccordent pas harmonieusement aux façades existantes et ne lui permette[nt] pas de s'intégrer adéquatement et de façon optimale au bâtiment de grande valeur architecturale et patrimoniale sur lequel il vient se greffer ».

La circonstance que le bâtiment litigieux n'est pas visible de la voie publique n'a pas d'incidence.

4. Quant aux motifs de refus, il ressort des éléments du dossier que la partie requérante est à même de les identifier. Elle considère d'ailleurs, dans ses écrits de procédure, que ces éléments, dont elle ne conteste ni l'existence ni l'exactitude en fait, sont « accessoires » par rapport à l'importance de la toiture.

Elle relève ainsi, dans son mémoire en réplique, ce qui suit :

« Refuser un permis pour une baie vitrée d'un bâtiment agricole en zone agricole ou pour des matériaux qui, nous le répétons, sont déjà largement utilisés dans nos bâtiments annexes ou encore pour le décrochage d'un angle (...) nous semble totalement accessoire par rapport à l'importance de la toiture ».

Elle identifie ainsi le percement « anarchique » des baies par référence à la « baie vitrée » du rez-de-chaussée, explicitement déplorée par la CAR, l'utilisation de plusieurs matériaux de parement (ardoises naturelles au premier étage et briques avec moellons au rez-de-chaussée) et la conservation d'un décrochage au niveau d'un angle, qu'elle situe, dans son dernier mémoire, « côté ferme, à l'arrière de la grande grange ». Il ressort des photographies du dossier que ce décrochage est localisé sur la façade arrière du bâtiment, créant un léger surplomb par rapport à une partie du mur du rez-de-chaussée.

5. Le fait que le fonctionnaire délégué aurait approuvé les nouveaux plans après correction – ce que la partie requérante n'établit toutefois pas – n'induit pas de « contradiction », l'autorité délivrante demeurant libre de porter une appréciation en opportunité du bon aménagement des lieux différente de celles des instances consultées, dont celle du fonctionnaire délégué, pour autant que le permis ou le refus de permis indique clairement les motifs liés aux impacts du projet sur le bon aménagement des lieux qui la fondent et qui, fût-ce implicitement, permettent de comprendre pourquoi, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, l'autorité s'écarte, le cas échéant, d'avis antérieurement intervenus sur la demande, ce qui est le cas en l'espèce.

Cela étant, selon l'acte attaqué, la demande de permis n'a pas été soumise à l'avis du fonctionnaire délégué par le collège communal dans le cadre du premier échelon de la procédure administrative.

6. La circonstance que la rénovation n'a pas eu d'impact sur l'emprise au sol de ce bâtiment existant n'a pas d'incidence, la partie adverse ne reprochant pas un tel impact.

Il résulte de ce qui précède que la motivation du refus de permis est suffisante et adéquate. L'erreur de fait et l'erreur manifeste d'appréciation ne sont pas établies.

Le sixième moyen n'est pas fondé.

XI. 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}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée à la partie adverse, à la charge des parties requérantes, à concurrence d'un quart chacune.

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 des parties requérantes, à concurrence d'un quart chacune.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 800 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 200 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 19 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