

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE
A R R Ê T

n° 264.943 du 24 novembre 2025

A. 234.377/XIII-9380

En cause :

1. M.M., décédé,
dont M.B. demande à reprendre l'instance,
2. P.S.,
ayant élu domicile chez
M^{es} Fabrice EVRARD et
Julie CUVELIER, avocats,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre,

contre :

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

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 20 août 2021 par la voie électronique, les parties requérantes demandent l'annulation de l'arrêté du 7 juin 2021 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire délivre à A.C. un permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition de deux chalets et d'un hangar, ainsi que la construction d'un nouveau hangar sur un bien sis rue de la Poudrière, n° 128 à Corroy-le-Château (Gembloux).

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Andy Joustén, 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 18 septembre 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 23 octobre 2025 et les parties ont été informées que l'affaire serait traitée par une chambre composée d'un membre.

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

M^e Nathan Richir, *loco* M^{es} Fabrice Evrard et Julie Cuvelier, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et M^e Xavier Drion, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Andy Joustén, 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. Reprise d'instance

1. Le 7 mars 2025, les conseils des parties requérantes ont déposé sur la plateforme électronique une requête en reprise d'instance à laquelle est jointe un extrait d'acte de décès du premier requérant. Cette requête déclare que M.B., veuve de M.M., entend reprendre l'instance mue initialement par feu son époux.

2. Les articles 55 et 56 du règlement général de procédure disposent comme il suit :

« Art. 55. Si, avant la clôture des débats, l'une des parties vient à décéder, il y a lieu à reprise d'instance.

Hormis le cas d'urgence, la procédure est suspendue pendant le délai accordé aux héritiers pour faire inventaire et délibérer.

Art. 56. Les ayants droit du défunt reprennent l'instance par requête adressée au greffe, rédigée conformément à l'article 1^{er}.

Le greffier transmet une copie de cette requête aux parties ».

3. L'objet d'une reprise d'instance est, dans le cas où il n'y a qu'un seul requérant, de permettre que l'instance se poursuive avec, à la cause, soit la personne qui succède à celle qui a disparu (si la reprise d'instance est due à un décès ou à

l'absorption d'une société par une autre), soit le requérant qui n'est plus en droit d'agir par lui-même (s'il a été interdit ou est tombé en faillite), représenté par la personne habilitée, soit encore la personne qui succède aux droits du requérant relatifs au recours (notamment en cas de cession d'immeuble ou de branche d'activité). Dans le cas où il y a plusieurs requérants, l'instance se poursuit de toute manière en tant qu'elle est mue par les autres. L'effet de la reprise d'instance est alors de conférer à une personne qui était tierce (en cas de décès ou d'absorption de société) ou à la personne habilitée à agir au nom du requérant qui a perdu cette capacité (en cas d'interdiction ou de faillite), ou à celle qui lui a succédé dans la situation qui fonde l'intérêt au recours, des droits dans le cadre de la procédure : droit de déposer des mémoires, droit de recevoir ceux des autres parties, droit de consulter le dossier, droit d'être entendu.

4. En l'espèce, il ressort de l'acte de décès produit à l'appui de la requête en reprise d'instance que le premier requérant est décédé le 24 janvier 2022. Le dernier mémoire des parties requérantes comporte en annexe un acte d'hérédité dont il découle notamment que M.B., veuve du premier requérant, recueille la succession de celui-ci pour totalité en usufruit.

5. Il convient dès lors de faire droit à la demande de reprise d'instance.

IV. Faits

1. Le 20 août 2020, A.C. introduit, auprès du collège communal de Gembloux, une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition de deux chalets et d'un hangar/atelier, ainsi que la construction d'un nouveau hangar sur une parcelle sise rue de la Poudrière 128 à Corroy-le-Château (Gembloux) et cadastrée 12^{ème} division, section B, n° 69L.

Selon le formulaire de demande de permis, le hangar aura pour fonction d'abriter principalement un stock de bois de chauffage, le matériel pour sa découpe (petit tracteur, fendeuse, tronçonneuse, ...) et une camionnette.

La parcelle, sur laquelle se trouve également une maison d'habitation, est située :

- en zone agricole au plan de secteur ;
- en unité d'exploitation des ressources physiques - sous-unité forestière au schéma de développement communal (SDC), anciennement schéma de structure communal ;
- en espace sous couvert boisé au guide communal d'urbanisme (GCU), anciennement règlement communal d'urbanisme ;

- à proximité de l'Orneau, cours d'eau de première catégorie, en zone d'aléa d'inondation faible par débordement de cours d'eau.

2. Le 2 septembre 2020, le collège communal déclare la demande complète et en accuse réception.

3. Plusieurs avis de services, commissions et instances sont émis sur la demande.

4. Du 21 septembre au 5 octobre 2020, le projet est soumis à une enquête publique, laquelle donne lieu à cinq réclamations, dont celles introduites par les parties requérantes.

5. Le 5 novembre 2020, le collège communal invite le demandeur de permis à introduire des plans modifiés et un complément d'informations relatif à la nature de ses activités sur la parcelle et à la destination du hangar.

6. Le 26 novembre 2020, le demandeur dépose des plans modifiés ainsi qu'un courrier fournissant des informations complémentaires.

Le même jour, le collège communal accuse réception des plans modifiés.

7. Le 10 décembre 2020, le collège communal décide d'émettre un avis préalable indéterminé – ni favorable, ni défavorable – sur la demande de permis et de solliciter l'avis du fonctionnaire délégué.

8. Le 19 janvier 2021, le fonctionnaire délégué remet un avis conforme défavorable.

9. Le 28 janvier 2021, le collège communal refuse de délivrer le permis sollicité.

10. Le 4 mars 2021, le demandeur de permis introduit, auprès du Gouvernement wallon, un recours contre cette décision, lequel est réceptionné le 5 mars 2021.

11. Le 25 mars 2021, la direction juridique, des recours et du contentieux (DJRC) adresse au demandeur de permis une première analyse du recours.

12. Le 20 avril 2021, la commission d'avis sur les recours (CAR) émet un avis favorable conditionnel.

13. Le 11 mai 2021, la DJRC adresse au ministre de l'Aménagement du territoire une proposition de décision d'octroi conditionnel du permis.

14. Le 7 juin 2021, le ministre délivre, sous conditions, le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

V. Recevabilité

V.1. Thèses des parties

Dans leur requête, la première partie requérante indique qu'elle est domiciliée et a sa résidence principale route de Chênemont, 130, à Corroy-le-Château, située à proximité du projet litigieux, tandis que la seconde requérante fait valoir qu'elle est propriétaire de parcelles « jouxtant le terrain sur lequel s'implantera le projet » et qu'elle est également copropriétaire d'une résidence secondaire située route de Chênemont, 129. Les parties requérantes considèrent que la démolition de deux chalets et d'un hangar, ainsi que l'implantation, en zone agricole, par quelqu'un qui n'est pas agriculteur, d'un nouveau hangar qui n'est pas destiné à des activités agricoles affecteront leur environnement et leur cadre de vie.

La partie adverse souligne la configuration des lieux et le positionnement des habitations des parties requérantes par rapport au projet. Elle relève la distance (entre 430 mètres et 450 mètres) qui les sépare du projet et l'existence d'obstacles naturels entre celui-ci et leurs habitations.

V.2. Examen

1. Aux termes de l'article 19, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, un recours en annulation au sens de l'article 14, § 1^{er}, de ces lois peut être porté devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État par toute partie justifiant d'une lésion ou d'un intérêt. Une partie requérante dispose de cet intérêt requis en droit si deux conditions sont remplies : d'une part, l'acte administratif attaqué doit lui causer un préjudice personnel, direct, certain, actuel et lésant un intérêt légitime, d'autre part, l'annulation éventuelle de cet acte doit lui procurer un avantage direct et personnel, si minime soit-il. Il appartient au Conseil d'État d'apprécier, le cas échéant d'office, si chaque partie requérante qui le saisit justifie d'un intérêt à son recours. Sous réserve des dispositions de droit international directement applicables, la disposition précitée fait ainsi obstacle à l'action populaire qui serait introduite par n'importe quelle personne, qu'elle soit physique ou morale. Le Conseil d'État doit

toutefois veiller à ce que la condition de l'intérêt ne soit pas appliquée d'une manière exagérément restrictive ou formaliste (C.C., 30 septembre 2010, n° 109/2010, B.4.3, ECLI:BE:GHCC:2010:ARR.109).

Chacun a intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la possibilité, en principe, de contester tout projet susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie. Les notions de « riverain » ou de « voisin » d'un projet doivent s'apprécier à l'aune de différents critères, étant, notamment, la proximité, le contexte urbanistique et l'importance du projet en termes de nuisances. La qualité de voisin doit être appréciée non seulement en fonction d'une distance objectivement et abstraitement définie mais aussi en raison des circonstances propres à l'espèce. Lorsqu'un riverain est séparé du projet litigieux par une distance qui ne permet pas de lui conférer la qualité de voisin « immédiat », il lui incombe d'exposer en quoi le projet est susceptible d'affecter directement sa situation personnelle et, plus précisément, en quoi il est susceptible d'influencer de manière négative son environnement ou son cadre de vie.

Par ailleurs, la seule qualité de propriétaire d'une parcelle voisine de celle qui fait l'objet d'un projet soumis à permis d'urbanisme suffit, en principe, à justifier l'intérêt au recours contre ce permis.

2. En l'espèce, selon les données issues du Géoportail de la Région wallonne, la parcelle où se trouve l'habitation de la première partie requérante est située approximativement à 390 mètres de la façade arrière du hangar actuel, soit à 384 mètres de la façade arrière du hangar en projet. Cette distance s'élève à plus de 450 mètres si son habitation est prise comme référence. Sa parcelle est par ailleurs séparée du projet par deux écrans d'arbres, implantés, l'un, autour de celle-ci et l'autre, au fond de la parcelle concernée par le projet.

La première partie requérante, qui ne peut donc être considérée comme un « voisin immédiat » du projet, se limite à faire valoir que celui-ci affectera son environnement et son cadre de vie, sans expliquer concrètement en quoi sa situation personnelle sera affectée par la démolition de constructions existantes et par l'érection d'un hangar d'une hauteur au faite de 4,7 mètres situé à plusieurs centaines de mètres de sa parcelle et sur lequel elle n'aura pas de vue directe. La seule circonstance que le projet déroge au plan de secteur est, à cet égard, insuffisante.

En conséquence, la première partie requérante ne justifie pas d'un intérêt suffisant au recours, de sorte que celui-ci est irrecevable dans son chef.

3. La résidence secondaire de la seconde partie requérante est également située à plus de 400 mètres du futur hangar et est isolée par des arbres. Toutefois, celle-ci fait également valoir qu'elle est « propriétaire de parcelles jouxtant le terrain sur lequel s'implantera le projet », sans préciser les numéros des parcelles en cause.

À la suite d'une mesure d'instruction diligentée par l'auditeur rapporteur, il apparaît que la seconde partie requérante est propriétaire de la parcelle actuellement cadastrée n° 71W, qui jouxte la parcelle n° 69L du projet. Cette circonstance suffit à justifier son intérêt au recours.

4. En conclusion, le recours est irrecevable dans le chef de la première partie requérante et recevable dans celui de la seconde.

En conséquence, dans l'examen du moyen, il sera uniquement fait référence à la partie requérante.

VI. Premier moyen

VI.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

Le premier moyen est pris de la violation des articles D.IV.6 et D.IV.53 du Code du développement territorial (CoDT), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et des principes généraux de bonne administration, notamment du devoir de minutie, ainsi que de l'erreur et de l'insuffisance dans les motifs de l'acte.

La partie requérante soutient que la lecture de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre pour quelle raison son auteur considère que la demande de permis rencontre l'hypothèse dérogatoire visée à l'article D.IV.6, alinéa 2, du CoDT, étant donné qu'il s'est abstenu de vérifier et de motiver la régularité de l'habitation située à proximité du futur hangar. À son estime, si cette habitation n'est pas régulière, quoi qu'éventuellement antérieure à l'entrée en vigueur du plan de secteur, aucun permis dérogatoire ne pouvait être délivré en l'espèce.

Elle soutient que la lecture de l'acte attaqué ne permet pas non plus de comprendre pour quelle raison son auteur s'est départi de l'avis défavorable du fonctionnaire délégué et de la décision de refus de permis adoptée par l'autorité communale, selon lesquels le mécanisme dérogatoire prévu à l'article D.IV.6 du

CoDT ne peut s'appliquer sans une vérification urbanistique de l'ensemble des constructions existantes sur la parcelle du bénéficiaire du permis.

Elle fait valoir que l'article D.IV.6 du CoDT instituant un mécanisme dérogatoire à un acte réglementaire, cette disposition doit recevoir une interprétation restrictive. Selon elle, l'une des conditions spécifiques pour pouvoir en bénéficier est que les constructions, installations et bâtiments doivent être réguliers, c'est-à-dire établis conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur au moment où ils ont été construits.

Elle considère que l'exigence de régularité doit s'apprécier au regard des dispositions du livre VII du CoDT relatif aux infractions et sanctions, et notamment de l'article D.VII.1, § 1^{er}, 3^o, suivant lequel est constitutif d'infraction, sans préjudice de l'article D.VII.1^{er}*bis*, le maintien des travaux exécutés après le 21 avril 1962 sans le permis requis ou en méconnaissance de celui-ci. Elle fait valoir que si le maintien de travaux réalisés sans permis avant 1962 ne constitue pas une infraction et ne peut pas faire l'objet de poursuites pénales ni de mesures de réparation, ces travaux ne sont pas nécessairement réguliers. Elle estime, en revanche, que le mécanisme de l'article D.IV.6 peut jouer à l'égard des actes et travaux visés à l'article D.VII.1^{er}*bis* du CoDT, selon lequel « les actes et travaux réalisés ou érigés avant le 1^{er} mars 1998 sont irréfragablement présumés conformes au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme », sauf dans les cas exceptionnels qu'il prévoit.

Elle relève que l'auteur de l'acte attaqué indique que le hangar projeté constitue l'accessoire de l'habitation située à proximité et dont la construction est antérieure à l'entrée en vigueur du plan de secteur mais n'évoque pas la régularité de cette construction. Elle déplore également le fait que l'autorité délivrante mentionne que l'habitation est « bien antérieure » à l'entrée en vigueur du plan de secteur alors qu'aucune pièce du dossier administratif ne vient étayer cette affirmation. À son estime, même si la construction est éventuellement antérieure à l'entrée en vigueur du plan de secteur, aucun permis dérogatoire ne peut être délivré si elle n'est pas régulière. Elle en déduit que l'autorité de recours aurait dû vérifier et motiver adéquatement la régularité de l'habitation située à proximité du futur hangar.

Elle relève encore que le fonctionnaire délégué a, dans son avis, considéré que le nouveau hangar ne pouvait former un ensemble fonctionnel avec l'habitation que si elle est elle-même légale, alors que le dossier de demande de permis ne donne pas d'information sur l'habitation. Elle fait valoir que cette position est partagée par l'autorité communale.

Elle précise enfin que, le 22 février 2021, elle a adressé un courrier au SPW ainsi qu'au collège communal afin de dénoncer une série d'infractions urbanistiques et environnementales et que, le 8 avril 2021, le fonctionnaire délégué a répondu qu'il demandait au collège communal de rédiger un avertissement conformément à l'article D.IV.4 du CoDT. Elle en déduit que l'octroi du permis était prématuré et que l'autorité de recours n'a pas procédé à un examen minutieux du dossier. Selon elle, l'auteur de l'acte attaqué a, en outre, commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant que, selon les informations en sa possession, aucune procédure infractionnelle clôturée ou en cours n'existait concernant le bien objet de la demande alors qu'une telle procédure était précisément en cours.

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse reproduit un passage de l'acte attaqué dont elle déduit que son auteur a vérifié que les aménagements sollicités étaient complémentaires aux constructions existantes. Elle soutient qu'il a également vérifié la condition de mise en œuvre de l'article D.IV.6 du CoDT en indiquant que la construction de la maison est « bien antérieure à l'entrée en vigueur du plan de secteur ».

Selon elle, la partie requérante invite, en réalité, l'administration à fournir les motifs de ses motifs. Elle considère que, dans la mesure où, statuant sur le recours, le ministre dispose d'une compétence de pleine et nouvelle appréciation, il n'était pas tenu de justifier les raisons pour lesquelles il s'écarte de l'avis du fonctionnaire délégué et de la décision du collège communal dès lors qu'il donne la raison de sa prise de position en indiquant que la construction est bien antérieure au plan de secteur.

VI.2. Examen

1. L'article D.II.36 du CoDT dispose comme il suit :

« § 1^{er}. 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. Dans la zone agricole, les modules de production d'électricité ou de chaleur, qui alimentent directement toute construction, installation ou tout bâtiment situé sur le même bien immobilier, sont admis pour autant qu'ils ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone.

Elle peut également comporter une ou plusieurs éoliennes pour autant que :
1° elles soient situées à proximité des principales infrastructures de communication ou d'une zone d'activité économique aux conditions fixées par le Gouvernement ;
2° elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone.

Elle peut être exceptionnellement destinée aux activités récréatives de plein air pour autant qu'elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. Pour ces activités récréatives, les actes et travaux ne peuvent y être autorisés que pour une durée limitée sauf à constituer la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment existant.

Les refuges de pêche ou de chasse et les petits abris pour animaux y sont admis pour autant qu'ils ne puissent être aménagés en vue de leur utilisation, même à titre temporaire, pour la résidence ou l'activité de commerce. Peuvent également y être autorisés des boisements ainsi que la culture intensive d'essences forestières, les mares et la pisciculture.

§ 3. Le Gouvernement détermine les activités de diversification visées au paragraphe 1^{er}, alinéa 3.

Le Gouvernement détermine les conditions de délivrance dans cette zone du permis relatif au boisement, à la culture intensive d'essences forestières, aux mares, à la pisciculture, aux refuges de pêche ou de chasse, aux petits abris pour animaux, aux activités récréatives de plein air, aux modules de production d'électricité ou de chaleur ainsi qu'aux actes et travaux qui s'y rapportent ».

2. Le projet litigieux n'est pas compatible avec la zone agricole du plan de secteur et implique donc l'obtention d'une dérogation. L'auteur de l'acte attaqué a accordé cette dérogation en faisant application de l'article D.IV.6 du CoDT.

Cet article dispose comme suit, en ses alinéas 1^{er} et 2 :

« Un permis d'urbanisme ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut être octroyé en dérogation au plan de secteur pour les constructions, les installations ou les bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou qui ont été autorisés, dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur lorsqu'il s'agit d'actes et travaux de transformation, d'agrandissement, de reconstruction ainsi que d'une modification de destination et de la création de logement visées à l'article D.IV.4, alinéa 1^{er}, 6° et 7°.

Les aménagements accessoires et complémentaires aux constructions, installations et bâtiments précités et isolés de ceux-ci peuvent également être autorisés ».

3. Cette disposition reprend, pour l'essentiel, l'hypothèse dérogatoire prévue à l'article 111 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine. La notion de « bâtiments existants » dont il y est question vise des bâtiments établis conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur au moment où ils ont été construits, à savoir des bâtiments qui soit ont été construits à une époque où aucun permis de bâtir n'était requis, soit ont été construits à une

époque où un permis de bâtir ou d'urbanisme était requis, sont couverts par un tel permis et ont été construits conformément à l'autorisation délivrée.

4. Par ailleurs, l'article D.VII.1^{er}*bis* du CoDT, alors applicable, dispose comme il suit :

« Les actes et travaux réalisés ou érigés avant le 1^{er} mars 1998 sont irréfragablement présumés conformes au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Cette présomption ne s'applique pas :

1° aux actes et travaux qui ne sont pas conformes à la destination de la zone du plan de secteur sur laquelle ils se trouvent, sauf s'ils peuvent bénéficier d'un système dérogatoire sur la base soit de la réglementation en vigueur lors de l'accomplissement des actes et travaux soit d'une réglementation ultérieure entrée en vigueur avant le 1^{er} mars 1998 ;

2° aux actes et travaux qui consistent à créer un ou plusieurs logements après le 20 août 1994 ;

3° aux actes et travaux réalisés au sein d'un site reconnu par ou en vertu de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;

4° aux actes et travaux réalisés sur un bien concerné par une mesure de protection du patrimoine ;

5° aux actes et travaux pouvant faire l'objet d'une incrimination en vertu d'une autre police administrative ;

6° aux actes et travaux ayant fait l'objet d'un procès-verbal de constat d'infraction ou d'une décision judiciaire passée en force de chose jugée constatant la non-conformité d'actes et travaux aux règles du droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme avant l'entrée en vigueur du présent Code ».

5. 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 permettre aux intéressés de comprendre pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, s'écarte des avis, observations et décisions antérieurement intervenus sur la demande. Cette exigence ne va pas jusqu'à imposer à l'autorité compétente de répondre à chacun des arguments antérieurs retenus. Le degré de précision de sa réponse dépend notamment de la pertinence de l'argument soulevé.

6.1 En l'espèce, l'avis conforme défavorable du fonctionnaire délégué du 19 janvier 2021 est motivé de la manière qui suit :

« Considérant que le bien est repris au plan de secteur de Namur approuvé par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14 mai 1986 en zone agricole ;

[...]

Considérant que la demande déroge au Plan de secteur pour le motif suivant : projet non conforme à la destination de la zone agricole ;

[...]

Considérant que le projet vise la démolition de deux chalets et d'un hangar construits sans autorisation et sur la construction d'un nouvel hangar ;

[...]

Considérant que les bâtiments à démolir ont été construits sans permis ;

Considérant que l'on peut considérer que le nouvel hangar forme un ensemble fonctionnel avec l'habitation, si l'existence de celle-ci est elle-même légale ;

Vu les réclamations lors de l'enquête publique, portant entre autres sur l'irrégularité de certains actes et travaux ;

Considérant que le dossier ne donne pas d'informations sur l'habitation ; or, le projet s'y rapporte puisqu'il forme un ensemble avec elle ;

Considérant que vu la fonction du nouvel hangar d'abri, non agricole, lié à l'habitation et sa position à l'entrée d'une zone d'intérêt paysager, il y a lieu de soigner son aspect ;

Considérant que la modification des parements du hangar, en bois remplaçant les blocs apparents, est donc bienvenue et doit être mise en œuvre ;

Considérant donc que dans un premier temps, il y a lieu que la commune vérifie la légalité de l'habitation en zone agricole, de la clôture, *etc.* ;

Considérant que si certaines régularisations s'avèrent nécessaires, le demandeur est tenu de compléter sa demande ;

Considérant qu'ensuite la dérogation pourra être octroyée pour le hangar en tant qu'accessoire à l'habitation unifamiliale, sur base de l'article [D.IV.6, alinéa 2] ;

Considérant que sans ces informations, il est prématuré de l'octroyer ».

6.2 La décision de refus de permis du collège communal du 28 janvier 2021 est, quant à elle, motivée comme suit :

« Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le Collège communal en date du 16 décembre 2020 est défavorable.

Que sa décision est libellée et motivée comme suit :

[...]

Considérant que le fonctionnaire délégué a refusé d'octroyer la dérogation au plan de secteur en l'état actuel du dossier ; que s'agissant d'un avis conforme, le Collège communal est dans l'obligation de se rallier à celui-ci ;

Considérant de fait que cet avis défavorable est justifié par la nécessité de procéder à une vérification urbanistique de l'ensemble des constructions existantes sur la parcelle ;

Considérant par contre qu'il ressort de cet avis que la construction du volume annexe pourrait être acceptée moyennant la mise en œuvre d'un bardage en bois et moyennant des vérifications urbanistiques ;

Considérant que le demandeur est invité à faire un relevé de l'ensemble des constructions existantes sur la parcelle permettant à la commune de vérifier le statut urbanistique de celles-ci ;

Considérant dès lors que le demandeur est invité à réintroduire une nouvelle demande de permis après vérification du statut urbanistique de l'ensemble des constructions ».

6.3 Il résulte de ce qui précède que le fonctionnaire délégué estime que la dérogation sur la base de l'article D.IV.6, alinéa 2, du CoDT ne peut être accordée pour le hangar litigieux, en tant qu'« accessoire à l'habitation unifamiliale » – elle-même située en zone agricole – que si la légalité de cette habitation est démontrée, et que le collège communal, à sa suite, entend vérifier le statut urbanistique des constructions existantes sur la parcelle du demandeur de permis.

7. L'acte attaqué est motivé comme suit en ce qui concerne l'application de l'article D.IV.6, alinéa 2, du CoDT :

« Considérant que la présente demande rencontre l'hypothèse dérogatoire visée par l'article D.IV.6, alinéa 2 du Code visant "Les aménagements accessoires et complémentaires aux constructions, installations et bâtiments précités et isolés de ceux-ci peuvent également être autorisés." ;

Considérant que la présente demande vise à abriter les véhicules du demandeur (camionnette, quads, remorques,...), son matériel forestier (fendeuse,...) et de bricolage, ainsi que du bois de chauffage ; que ce bâtiment est une remise à usage privatif ; que cette nouvelle construction est accessoire et complémentaire de l'habitation située à proximité et dont la construction est bien antérieure à l'entrée en vigueur du plan de secteur ».

8. Au vu des photographies aériennes issues du Géoportail de la Région wallonne insérées par le demandeur de permis dans son recours administratif, il est vraisemblable que l'habitation litigieuse existait effectivement avant l'adoption du plan de secteur de Namur par un arrêté de l'Exécutif régional wallon du 14 mai 1986.

En revanche, les motifs de l'acte attaqué ne permettent pas de constater que son auteur a examiné si cette habitation a été construite à une époque où aucun permis de bâtir n'était requis ou si elle a été autorisée par un tel permis.

Par ailleurs, l'habitation, dont l'affectation n'est elle-même pas conforme à la destination de la zone du plan de secteur, ne peut être irréfragablement présumée conforme au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, en application de l'article D.VII.1^{er}*bis*, du CoDT, précité, que si elle peut bénéficier d'un système dérogatoire sur la base « soit de la réglementation en vigueur lors de sa construction soit d'une réglementation ultérieure entrée en vigueur avant le 1^{er} mars 1998 ». Un tel examen ne figure pas dans l'acte attaqué.

Le seul constat que la construction de l'habitation est « bien antérieure à l'entrée en vigueur du plan de secteur » ne peut dès lors suffire au regard des exigences de l'article D.IV.6, du CoDT, précité, et des conditions de l'article D.VII.1^{er}*bis*, alinéa 1^{er}, 1^o, du CoDT, précité.

9. En outre, eu égard à ce qui précède, la motivation formelle de l'acte attaqué ne permet pas non plus de comprendre pourquoi l'autorité de recours s'est écartée de l'avis du fonctionnaire délégué et de la décision de refus de permis du collège communal qui, dans la perspective de l'application de l'article D.IV.6, alinéa 2, précité, considéraient tous deux expressément qu'il y avait lieu de vérifier la légalité de l'habitation préalablement à tout octroi de permis pour la nouvelle construction qui en serait l'accessoire.

10. Dans la mesure qui précède, le premier moyen est fondé, ce qui suffit à entraîner l'annulation de l'acte attaqué.

VII. Indemnité de procédure

Les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à la demande de la seconde partie requérante.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

Il est fait droit à la requête en reprise d'instance introduite par M.B.

Article 2.

Le recours est irrecevable dans le chef de la première partie requérante.

Article 3.

Est annulé l'arrêté du 7 juin 2021 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire délivre à A.C. un permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition de deux chalets et d'un hangar, ainsi que la construction d'un nouveau hangar sur un bien sis rue de la Poudrière, n° 128 à Corroy-le-Château (Gembloux).

Article 4.

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

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

Les dépens, liquidés à la somme de 400 euros, sont mis à la charge de la première partie requérante, à concurrence de 200 euros, et à la charge de la partie adverse, à concurrence de 200 euros.

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

Luc Donnay,
Thierry Blanjean,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Thierry Blanjean

Luc Donnay