

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 265.015 du 27 novembre 2025

A. 233.230/XIII-9225

En cause :

A.P.,

ayant élu domicile chez
M^{es} Philippe CASTIAUX et
Anthony JAMAR, avocats,
avenue Baudouin de Constantinople 2
7000 Mons,

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,

Partie intervenante :

G.V.,

ayant élu domicile chez
M^e Jean-Louis LEUCKX, avocat,
rue Jules Destrée 72
6001 Marcinelle.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 19 mars 2021 par la voie électronique, la partie requérante demande l'annulation de l'arrêté du 8 janvier 2021 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire délivre à G.V. un permis d'urbanisme ayant pour objet la rénovation et la transformation d'une grange en trois habitations sur un bien sis rue Trieu Jean Sart, 25 à Dour.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 26 mai 2021, G.V. a demandé à être reçu en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 24 juin 2021.

Un arrêt n° 262.974 du 14 avril 2025 (ECLI:BE:RVSCE:2025:ARR. 262.974) a rouvert les débats et chargé le membre de l'auditorat désigné par M. l'Auditeur général de poursuivre l'instruction. Il a été notifié aux parties.

M. Julien Lejeune, auditeur adjoint au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 13 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

La partie requérante a sollicité la poursuite de la procédure et la partie intervenante a déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 14 octobre 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 20 novembre 2025.

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

M^e Louis Vansnick, *loco* M^{es} Philippe Castiaux et Anthony Jamar, avocat, comparaisant pour la partie requérante, M^e Bénédicte Hendrickx, *loco* M^e Etienne Orban De Xivry, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M^e Jean-Louis Leuckx, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Julien Lejeune, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

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

III. Faits utiles à l'examen de la cause

3. Les faits utiles à l'examen de la cause ont été exposés dans l'arrêt n° 262.974 du 14 avril 2025. Il convient de s'y référer.

IV. Troisième branche du moyen unique

IV.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête

4. Le moyen unique est pris de la violation des articles D.II.36, D.IV.13 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 du principe de motivation formelle des actes administratifs, ainsi que de l'erreur, de l'insuffisance et de la contradiction dans les motifs, et de l'excès de pouvoir.

5. La partie requérante soutient que l'acte attaqué comporte une erreur de fait, qui est issue de l'avis favorable du 20 novembre 2020 de la commission d'avis sur les recours (CAR), auquel son auteur se rallie.

Elle précise qu'alors que l'acte attaqué soutient qu'une précédente demande de permis, ayant fait l'objet d'une décision de refus en 2019, portait sur quatre logements et que la demande litigieuse a été modifiée pour porter ce nombre à trois avec un espace commun central, les deux demandes sont en réalité identiques, s'agissant de solliciter la réalisation de trois logements et un espace commun central.

Elle estime qu'il n'est pas exclu que ce motif ait exercé une influence sur l'acte attaqué dès lors qu'il en ressort que la réaffectation de la grange en trois logements est nécessaire à la restauration de celle-ci.

B. Le mémoire en réplique

6. Elle assure que la CAR énonce clairement, parmi les motifs justifiant son avis favorable, la diminution du programme de quatre à trois logements. Elle considère que la circonstance que cette justification émane de l'argumentaire de l'architecte du demandeur de permis est sans incidence à partir du moment où la CAR reprend à son compte cette information pour justifier l'appréciation favorable du programme.

Elle réitère qu'il ne peut être exclu que ce motif a eu une influence sur le sens de la décision contestée, dès lors que la CAR a extrait ce motif de l'argumentation orale de l'architecte pour l'inclure dans sa motivation en faveur du projet, que la CAR ne reprend pas l'ensemble des propos tenus lors de l'audition devant elle aux termes des motifs justifiant son avis et qu'il suffit de constater qu'il s'agit d'un motif erroné.

IV.2. Examen

7. Selon les termes de l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, une irrégularité ne donne lieu à une annulation que si elle a été susceptible d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise, a privé les intéressés d'une garantie ou a pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte. Comme cela ressort des travaux préparatoires (*Doc. parl.*, Sénat, sess. 2012-2013, n° 5-2277/1, p. 11), cette disposition « consacre dans la loi l'exigence de l'intérêt au moyen, telle qu'elle découle de la jurisprudence constante de la section du contentieux administratif du Conseil d'État » et « [s]elon [laquelle] le requérant n'est en principe recevable à invoquer une irrégularité que lorsque celle-ci lèse ses intérêts » (C.C., 16 juillet 2015, n° 103/2015, B.44.2, ECLI:BE:GHCC:2015:ARR.103). Il s'ensuit que pour être recevable, un moyen doit être susceptible de donner satisfaction à la partie requérante en cas d'annulation.

8. En l'espèce, le 19 août 2019, le collège communal de Dour a refusé de délivrer le permis d'urbanisme sollicité concernant un premier projet ayant pour objet la rénovation et la transformation de la grange en cause en immeuble à appartements. Cette demande impliquait la création de trois nouveaux logements dans cet immeuble.

Le 9 septembre 2020, à l'occasion de l'examen de la demande litigieuse au premier échelon administratif, le collège communal a refusé d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité pour le projet portant sur le même bien et impliquant « la rénovation et transformation d'une grange en 3 habitations ».

Dans son avis favorable du 20 novembre 2020, auquel l'auteur de l'acte attaqué se rallie, la CAR expose ce qui suit :

« L'architecte du demandeur a expliqué que le projet porte sur la rénovation et la transformation en trois logements duplex et un espace central commun d'une grange existante sur un bien situé dans un petit hameau comportant quelques fermes entre lesquelles ont été implantées quelques habitations.

L'architecte de la demanderesse a poursuivi son exposé en décrivant de manière intéressante et détaillée le site ainsi que les aménagements à réaliser. Il a indiqué que les objectifs de son client consistaient en :

- La pérennisation discrète et respectueuse d'un bien remarquable ;
- La densification raisonnée en milieu rural ;
- La réalisation de logements qualitatifs de taille variable ;
- La réalisation de logements avec jardin privatif accompagnés d'un espace partagé.

L'architecte de la demanderesse a souligné qu'une première demande de permis d'urbanisme portant sur la réalisation de quatre logements dans la grange a fait l'objet d'un refus en 2019 à la suite des remarques formulées lors de l'enquête publique et d'un avis défavorable du Service d'Incendie. Il a indiqué que le projet a alors été modifié pour proposer trois logements duplex et un espace central

commun dans la grange existante. Il a précisé que cette version du projet a alors été validée lors d'une réunion de projet en présence de représentants du Collège communal et du Fonctionnaire délégué préalablement à l'introduction de la demande de permis d'urbanisme.

L'architecte de la demanderesse a précisé que le Collège communal a, malgré ce qui précède, refusé le permis d'urbanisme. Il a poursuivi son exposé en argumentant à l'encontre des griefs soulevés par le Collège communal dans sa décision (voir note argumentaire complétant l'annexe 20). Il a ajouté que l'introduction du recours du demandeur est fortement soutenue par le Fonctionnaire délégué qui est favorable au projet.

La Commission constate, au regard des documents contenus dans le dossier et des éléments mis en exergue lors de l'audition, que le projet permet d'occuper les lieux subtilement. Elle ne partage pas la position de la commune qui estime que le projet défigure le bâtiment existant. Elle considère, au contraire, qu'il s'agit d'une réutilisation contemporaine et remarquable de la grange existante. Elle estime, enfin, que sa situation en arrière-zone n'est pas dérangeante mais permet plutôt de faire vivre le lieu de manière cohérente.

Dès lors, la Commission se rallie à l'analyse pertinente du Fonctionnaire délégué.

La Commission estime que le projet n'est pas de nature à compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales et contribue adéquatement à la gestion et au bon aménagement du paysage bâti et non bâti ».

Il ressort des motifs de l'acte attaqué que la CAR considère que « le projet permet d'occuper les lieux subtilement », ne défigure pas le bâtiment existant mais constitue « une réutilisation contemporaine et remarquable de la grange existante ». Elle estime que la situation du projet « en arrière-zone n'est pas dérangeante mais permet plutôt de faire vivre le lieu de manière cohérente ». Elle conclut que « le projet n'est pas de nature à compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales et contribue adéquatement à la gestion et au bon aménagement du paysage bâti et non bâti ». De tels développements font apparaître les raisons ayant convaincu la CAR, au regard de sa propre conception du bon aménagement des lieux, d'émettre un avis favorable sur le projet.

S'il n'est pas contesté que l'acte attaqué reprend une information erronée concernant la demande de permis ayant fait l'objet de la décision de refus du 19 août 2019 du collège communal, qui aurait été communiquée par l'architecte du demandeur de permis lors de l'audition du 20 novembre 2020 devant la CAR, il ressort de la motivation de l'acte attaqué que cette erreur n'a pas exercé une influence sur le sens de la décision intervenue, au sens de l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État. En outre, cette irrégularité n'a pas privé la partie requérante d'une garantie et est étrangère à la compétence de l'auteur de l'acte.

Partant, la troisième branche du moyen unique est irrecevable.

V. Indemnité de procédure

9. 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 de la partie requérante.

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 requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie requérante, à concurrence de 200 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 27 novembre 2025, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Colette Debroux,
Lionel Renders,
Laurence Vancrayebeck,
Céline Morel,

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux