

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 266.143 du 23 mars 2026

A. 235.907/XIII-9587

En cause :

1. **A.C.**,
2. **C.G.**,
3. **M.B.**,
4. **J.S.**,

ayant tous élu domicile chez
M^{es} Eric LEMMENS et
Elisabeth KIEHL, avocats,
boulevard de la Sauvenière 68/2
4000 Liège,

contre :

la commune d'Eghezée,
représentée par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^e Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles,

Parties intervenantes :

1. **P.B.**,
2. **D.C.**,

ayant tous deux élu domicile chez
M^e Julien BOUILLARD, avocat,
rue Jean-Baptiste Brabant 56
5000 Namur.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 18 mars 2022, les parties requérantes demandent l'annulation de la décision du 17 janvier 2022 par laquelle le collège communal d'Eghezée octroie à P.B. et D.C. un permis d'urbanisme ayant pour objet « la régularisation de percements de baies – non mise en œuvre de percement de baies sur permis d'urbanisme délivré » sur un bien sis rue du Parc 12 à Boneffe.

II. Procédure

2. L'arrêt n° 265.351 du 9 janvier 2026 a repris la procédure au stade de la notification du rapport aux parties requérantes, fixé l'affaire à l'audience du 19 mars 2026 et réservé les dépens (ECLI:BE:RVSCE:2026:ARR.265.351). Il a été notifié aux parties.

Le rapport a été notifié aux parties requérantes.

Les parties requérantes ont déposé un dernier mémoire.

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

M^e Elisabeth Kiehl, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et M^e Adrien Pironet, *loco* M^e Pierre Moërynck, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Quentin Picquereau, auditeur adjoint, a été entendu en son avis conforme.

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

III. Faits utiles à l'examen de la cause

3. Le 21 février 2012, le collège communal d'Éghezée octroie un permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation en habitation et en centre de bien-être d'un immeuble sis rue du Parc à Boneffe et cadastré, 8^{ème} division, section B, n° 364d². Cet immeuble est l'une des composantes de l'ancienne ferme abbatiale de Boneffe et en constitue l'ancienne grange.

4. Depuis au moins novembre 2020, des propriétaires du clos de la ferme abbatiale de Boneffe, dont les parties requérantes, entreprennent des démarches auprès des autorités communales pour dénoncer les nuisances et faire constater des infractions urbanistiques liées à l'exploitation, dans la grange précitée, du centre de bien-être « *My punch* ».

5. Le 16 juin 2021, les parties intervenantes introduisent une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation des éléments suivants sur les façades Nord et Est de la grange :

- la non-réalisation de quatre baies sur la façade Nord (trois à l'étage et une au rez-de-chaussée) prévues dans le permis d'urbanisme du 21 février 2012 ;
- la non-réalisation de deux baies sur la façade Est (porte d'entrée comprise) prévues dans le permis du 21 février 2012 ;
- la modification de la hauteur de certaines fenêtres sur les façades Nord et Est ;
- la modification de l'implantation de la zone de parking.

Le 27 décembre 2021, la demande est déclarée recevable et complète.

6. Le 17 janvier 2022, le collège communal d'Éghezée octroie le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intérêt au recours

IV.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

7. Les parties requérantes estiment avoir intérêt au recours vu leur qualité de voisins immédiates du bien visé par l'acte attaqué, en tant que propriétaires d'autres immeubles composant le clos de la ferme abbatiale de Boneffe.

B. Le mémoire en intervention

8. Les parties intervenantes contestent que la qualité de voisins immédiates des parties requérantes suffise à leur conférer un intérêt suffisant au recours, dans la mesure où elles n'exposent pas en quoi la régularisation des actes et travaux leur cause un quelconque grief en modifiant leur cadre de vie. À cet égard, elles font valoir que l'acte attaqué a pour effet de diminuer le nombre d'ouvertures par rapport à celles autorisées par le permis d'urbanisme du 21 février 2012.

Elles sont d'avis que le recours est instrumentalisé et vise à contester l'existence du centre de bien-être et de son parking, ce qui ne relève pas, selon elles, de l'objet de l'acte attaqué.

IV.2. Examen

9. 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.

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.

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.

Par ailleurs, un intérêt n'est pas légitime s'il s'assimile au maintien d'une situation illégale, autrement dit contraire aux lois impératives, à l'ordre public ou aux bonnes mœurs.

10. En l'espèce, il n'est pas contesté que les parties requérantes sont propriétaires de certains immeubles composant le clos de la ferme abbatiale de

Boneffe, de sorte qu'elles doivent être considérées comme des riveraines immédiates du projet autorisé par l'acte attaqué.

Si les parties intervenantes allèguent que le présent recours consisterait en une instrumentalisation, elles n'établissent pas leurs dires et, *a fortiori*, ne démontrent pas que l'intérêt au recours dans le chef des parties requérantes est illégitime.

Partant, celles-ci justifient de l'intérêt requis au recours.

11. Le recours est recevable.

V. Première branche du premier moyen

V.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

12. Le premier moyen est pris de la violation des articles D.II.23, D.II.40, D.II.55, D.IV.6 à D.IV.11, D.IV.13, D.IV.15 à D.IV.17, D.IV.27, D.IV.40, R.II.10-1, R.IV.1-1, alinéa 3, et R.IV.40-1 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, ainsi que du défaut de motifs suffisants, adéquats, pertinents et légalement admissibles, et de l'excès de pouvoir.

13. Dans la première branche, les parties requérantes assurent que le projet litigieux déroge aux prescriptions du plan de secteur dès lors que les actes et travaux autorisés par l'acte attaqué ne sont pas conformes à la destination de la zone de parc. Elles estiment que ces actes et travaux concernent des travaux de modification d'un centre existant de soins et de fitness avec piscine ouverte au public dans une zone où de telles infrastructures sont en principe exclues. Elles poursuivent en indiquant que les actes et travaux litigieux ne sont pas visés à l'article R.II.40-1 du CoDT et que l'octroi d'une dérogation aux prescriptions du plan de secteur est nécessaire.

Partant du postulat que les actes et travaux litigieux ne sont pas conformes au zonage du plan de secteur, elles soutiennent qu'une enquête publique devait être organisée en vertu de l'article D.IV.40 du CoDT et que l'avis conforme du fonctionnaire délégué devait être sollicité en vertu de l'article D.IV.17 du CoDT, ce qui n'a pas été le cas.

Elles arguent que l'éventuel caractère d'impact limité des actes et travaux querellés au sens de l'article D.IV.15 du CoDT n'exonère pas l'autorité décidante de

son obligation de solliciter l'avis conforme du fonctionnaire délégué conformément à l'article R.IV.1-1, alinéa 3, du CoDT.

Elles critiquent l'absence d'identification et d'octroi de dérogation dans l'acte attaqué.

B. Le mémoire en réponse

14. La partie adverse s'en réfère à justice.

C. Le mémoire en intervention

15. Les parties intervenantes estiment que le moyen est imprécis et, partant, irrecevable, faute pour les parties requérantes d'exposer les raisons pour lesquelles la régularisation des ouvertures dans une habitation et un centre de bien-être déjà autorisés et existants n'est pas conforme au plan de secteur.

Sur le fond, elles soutiennent que les actes et travaux visés par la demande de régularisation ne sont pas dérogatoires au plan de secteur dès lors qu'ils portent sur un bâtiment existant avant l'entrée en vigueur du plan de secteur et que les fonctions d'habitation et de centre de bien-être ont été autorisées par un permis d'urbanisme du 21 février 2012.

Elles considèrent que la dérogation aux prescriptions du plan de secteur a déjà été octroyée par le permis d'urbanisme de 2012 et que la simple modification de l'enveloppe d'un bâtiment existant et autorisé n'emporte pas la réalisation d'actes et travaux dérogatoires au plan de secteur. Elles ajoutent que les actes et travaux seraient dérogatoires s'ils impliquaient une nouvelle construction ou installation, une modification du volume construit existant ou encore un changement d'affectation non conformes à la destination de la zone de parc, ce qui n'est pas, à leur estime, le cas en l'espèce.

V.2. Examen

A. Sur la recevabilité

16.1. Un moyen, au sens de l'article 2, § 1^{er}, du règlement général de procédure, s'entend de l'indication de la règle de droit dont la violation est invoquée et de la manière dont elle est violée. Il s'agit là d'une exigence essentielle de la procédure, la partie requérante devant indiquer au juge administratif l'illégalité qu'a, selon lui, commise l'auteur de l'acte administratif et la manière dont elle a eu lieu. Il

faut que la partie adverse, et d'éventuels intervenants, puissent saisir avec précision la critique formulée. Cette exigence participe notamment du respect du principe contradictoire de la procédure.

16.2. En l'espèce, les parties requérantes identifient notamment les dispositions du CoDT qui leur semblent être méconnues par l'acte attaqué. Elles mentionnent, après avoir reproduit l'article D.II.40 du CoDT relatif à la zone de parc, que le projet litigieux, s'agissant de prévoir des travaux de modification à un centre de soins et de fitness avec piscine ouverte au public, n'est pas conforme à la destination de la zone au plan de secteur et que l'absence d'octroi de dérogation, de réalisation d'enquête publique et de demande d'avis conforme du fonctionnaire délégué entraîne l'illégalité de l'acte attaqué. Un tel développement est suffisamment précis et répond aux exigences résultant de l'article 2, § 1^{er}, du règlement général de procédure.

L'exception d'irrecevabilité est rejetée.

Le moyen est recevable.

B. Sur le fond

17.1. L'article D.II.40 du CoDT, relatif à la zone de parc, est libellé comme suit :

« La zone de parc est destinée aux espaces verts ordonnés dans un souci d'esthétique paysagère.

N'y sont admis que les actes et travaux nécessaires à leur création, leur entretien ou leur embellissement ainsi que les actes et travaux complémentaires fixés par le Gouvernement.

La mise en œuvre d'une zone de parc dont la superficie excède cinq hectares peut également faire l'objet d'autres actes et travaux, pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'un schéma d'orientation local couvrant sa totalité soit entré en vigueur.

Le Gouvernement peut arrêter le pourcentage de la superficie de la zone qui peut être concerné par les actes et travaux visés aux alinéas 2 et 3 ».

Les habilitations au Gouvernement wallon visées à l'article D.II.40, alinéas 2 et 4, du CoDT ont été mises en œuvre à l'article R.II.40-1 du même code, qui est rédigé comme suit :

« Les actes et travaux complémentaires admis en zone de parc sont ceux relatifs aux équipements suivants :

- 1° les aires de jeux et de sport de plein air ;
- 2° les cheminements liés à la mobilité douce ;

- 3° un restaurant ou une cafétéria par trois hectares de zone de parc ;
- 4° les bâtiments et installations destinés à l'accueil du public à des fins didactiques ou récréatives, en ce compris les abris pour animaux ;
- 5° l'hébergement du public participant aux activités didactiques ;
- 6° le placement de tentes, tipis, yourtes, les bulles ou la construction de cabanes en bois, en ce compris sur pilotis, aux conditions cumulatives suivantes :
 - a) ils présentent une superficie maximale de quarante mètres carrés ;
 - b) ils ne sont pas équipés en eau, gaz ou électricité et en égouttage ;
 - c) s'il s'agit de cabanes, les matériaux sont entièrement en bois ;
 - d) le projet remplit les conditions visées à l'article R.II.37-11, § 2, 2°, 3°, 4° et 5° ;
- 7° une ou plusieurs aires de parking en matériau perméable et discontinu.

La superficie totale des actes et travaux visés à l'alinéa 1^{er} et à l'article D.II.40, alinéa 3, ne peut excéder dix pour cent de la superficie totale d'une zone de parc inférieure ou égale à 5 ha et quinze pour cent de la superficie totale d'une zone de parc supérieure à 5 ha. Les cheminements liés à la mobilité douce ne sont pas compris dans les dix pour cent et les quinze pour cent ».

Il résulte de ce qui précède que sont admissibles en zone de parc les actes et travaux qui sont :

- nécessaires à la création, l'entretien ou l'embellissement d'espaces verts ;
- complémentaires identifiés à l'article R.II.40-1 du CoDT ;
- ou ne mettent pas en péril la destination principale de la zone dans des zones de parc d'une superficie supérieure à 5 hectares qui sont couvertes par un schéma d'orientation locale (SOL).

La vérification de l'admissibilité des actes et travaux projetés en zone de parc doit s'opérer lorsque l'autorité autorise tant des nouveaux actes et travaux que l'extension de ceux déjà présents sur la parcelle.

17.2. L'article D.IV.17 du CoDT dispose notamment comme il suit :

- « Le collège communal ne peut délivrer le permis que de l'avis conforme du fonctionnaire délégué, lorsque, en tout ou en partie :
- 1° la demande implique une dérogation au plan de secteur ».

Aux termes de l'article D.IV.27 du CoDT, « lorsqu'elle porte sur des actes et travaux nécessitant une dérogation au plan de secteur [...], la demande contient une justification du respect des conditions fixées par les articles D.IV.5 à D.IV.13 ».

L'article D.IV.40, alinéa 2, du CoDT dispose comme suit :

- « Les demandes impliquant une ou plusieurs dérogations au plan de secteur ou aux normes du guide régional sont soumises à enquête publique ».

Le contrôle du Conseil d'État sur la matérialité des faits et leur qualification est complet.

18. Le bien visé par l'acte attaqué est situé au plan de secteur en zone de parc avec une surimpression en périmètre d'intérêt paysager.

Il ressort de la demande de permis d'urbanisme que le projet litigieux porte sur la régularisation des façades Nord et Est du bâtiment et, plus particulièrement, sur les éléments suivants de ces façades :

- la non-réalisation de quatre baies sur la façade Nord (trois à l'étage et une au rez-de-chaussée) prévues dans le permis d'urbanisme du 21 février 2012 ;
- la non-réalisation de deux baies sur la façade Est (porte d'entrée comprise) prévues dans le permis du 21 février 2012 ;
- la modification de la hauteur de certaines fenêtres sur les façades Nord et Est ;
- la modification de l'implantation de la zone de parking.

Aucun écart ou dérogation n'est sollicité et justifié dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme.

Comme il n'existe aucun SOL couvrant la totalité de la zone de parc au plan de secteur, des actes et travaux ne sont conformes à la destination de la zone de parc que si ceux-ci relèvent de l'une des deux hypothèses visées à l'article D.II.40, alinéa 2, du CoDT.

En l'espèce, dans la mesure où la régularisation porte sur la modification d'ouvertures ou de baies sur un bâtiment composé d'une habitation et d'un centre de bien-être, les actes et travaux litigieux ne constituent pas des actes et travaux complémentaires au sens de l'article R.II.40-1 du CoDT.

Par ailleurs, les actes et travaux litigieux ne peuvent pas non plus être considérés comme des travaux nécessaires à la création, l'entretien ou l'embellissement d'espaces verts. En effet, la régularisation d'ouvertures et de baies sur un bâtiment existant qui n'est pas destiné, de manière directe ou indirecte à une fonction usuelle d'un parc, n'est pas nécessaire à la création, l'entretien ou l'embellissement d'espaces verts. La régularisation de baies en façades Nord et Est d'un bâtiment qui constitue l'une des parties d'une ferme en carré ne peut pas, par nature, participer à la création, l'entretien ou l'embellissement d'espaces verts, d'autant plus que la façade Nord donne sur l'intérieur de la cour et n'est visible que depuis l'intérieur de la cour de la ferme et que la façade Est n'est pas particulièrement visible compte tenu du mur construit dans le prolongement du côté Est de la ferme en carré.

Enfin, la circonstance que les actes et travaux autorisés par l'acte attaqué portent sur un bâtiment existant préalablement à l'entrée en vigueur du plan de secteur ou encore le fait que la transformation dérogatoire de la grange litigieuse en une habitation et un centre de bien-être a été autorisée par le permis d'urbanisme antérieur du 21 février 2012 ne permettent pas de considérer qu'ils ne sont pas dérogatoires au plan de secteur.

Il s'ensuit qu'au regard des éléments dont le Conseil d'État peut avoir égard, il est établi que les actes et travaux régularisés par l'acte attaqué ne sont pas conformes à la destination de la zone de parc au plan de secteur.

Partant, l'avis conforme du fonctionnaire délégué devait être demandé en application de l'article D.IV.17, alinéa 1^{er}, 1^o, du CoDT, une enquête publique devait être organisée conformément à l'article D.IV.40, alinéa 2, du CoDT et l'octroi d'une éventuelle dérogation devait être motivée conformément aux articles D.IV.6 à D.IV.13 du même code, ce qui n'a pas été le cas en l'espèce.

La première branche du premier moyen est fondée, ce qui suffit à entraîner l'annulation de l'acte attaqué. Il n'y a dès lors pas lieu d'examiner la seconde branche du premier moyen.

VI. Indemnité de procédure

19. Les parties requérantes sollicite une indemnité de procédure au montant de base indexé. Il y a lieu de faire droit à leur demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du 17 janvier 2022 par laquelle le collège communal d'Eghezée octroie à P.B. et D.C. un permis d'urbanisme ayant pour objet « la régularisation de percements de baies – non mise en œuvre de percement de baies sur permis d'urbanisme délivré » sur un bien sis rue du Parc, 12 à Boneffe.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée aux parties requérantes, à la charge de la partie adverse.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 22 euros, est mise à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 1.100 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 800 euros, et à la charge des parties intervenantes, à concurrence de 300 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 23 mars 2026, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Lionel Renders,
Simon Pochet,

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

Le Greffier,

Le Président,

Simon Pochet

Lionel Renders