

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 252.619 du 13 janvier 2022

A. 227.379/XIII-8577

En cause :

la ville d'Antoing,

ayant élu domicile chez
M^e Louis VANSNICK, avocat,
place Flagey 18
1050 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,

représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Martin ORBAN, avocat,
Kaperberg 50
4700 Eupen,

Partie intervenante :

HENNIN Sylvain,

ayant élu domicile chez
M^e Vincent LETELLIER, avocat,
rue Vanderlinden 35
1030 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 11 février 2019, la ville d'Antoing demande l'annulation de l'arrêté du ministre de l'Aménagement du territoire du 29 novembre 2018, qui octroie, sur recours, un permis d'urbanisme à Sylvain Hennin et ayant pour objet la régularisation de la construction d'une habitation circulaire en ossature en bois (yourte) sur un bien sis rue Paillard 13 à Antoing (Maubray).

II. Procédure

Par une requête introduite le 14 mars 2019, Sylvain Hennin a demandé à être reçu en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 25 mars 2019.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Laurent Jans, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

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

Par une ordonnance du 18 novembre 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 16 décembre 2021.

M^{me} Anne-Françoise Bolly, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Iolie Coufopandelis *loco* M^e Louis Vansnick, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Xavier Drion *loco* M^e Martin Orban, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Louis Masure *loco* M^e Vincent Letellier, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Laurent Jans, premier 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

1. Sylvain Hennin est propriétaire du lot n° 3 et copropriétaire du lot n° 7 d'un terrain ayant fait l'objet d'une division, sis à rue Paillard 13 à Antoing. Il a installé, sur son lot propre, une yourte, dans le courant du mois de décembre 2015.

Le terrain comporte au total 7 lots dont les lots n^{os} 1, 2, 4 et 5 sont déjà bâtis, au moment de l'installation de la yourte. Le lot n° 7 est commun.

La parcelle se trouve en zone d'habitat à caractère rural. Elle est cadastrée section D, n° 93l au plan de secteur Tournai-Leuze-Peruwelz approuvé par arrêté royal du 24 juillet 1981.

La yourte s'insère dans un habitat groupé.

2. Le 27 juillet 2016, Sylvain Hennin déclare auprès de l'administration communale d'Antoing établir sa résidence principale à l'adresse où est installée sa yourte. Le 20 octobre 2016, la ville d'Antoing l'inscrit provisoirement à cette adresse après une première décision de refus du 20 septembre 2016.

3. Le 26 octobre 2016, il sollicite un permis de régularisation pour « la construction d'une habitation circulaire en ossature bois (habitat léger) ».

4. Une enquête publique est organisée du 14 au 28 novembre 2016. Aucune réclamation n'est introduite.

5. Selon le rapport du collège communal qui précède sa décision de refus, la commission consultative d'aménagement du territoire et de la mobilité (CCATM) donne un avis défavorable sur le projet (à une date non précisée).

6. Le 31 mars 2017, le collège communal de la ville d'Antoing décide de refuser le permis d'urbanisme sollicité.

7. Le 12 mai 2017, Sylvain Hennin introduit un recours contre la décision de refus de permis auprès du Gouvernement wallon. Le recours est réceptionné le 16 mai 2017.

8. La commission d'avis sur les recours (CAR) émet un avis défavorable le 22 juin 2017, dans lequel elle mentionne que « la Commission considère que l'implantation d'une yourte en seconde zone en vue d'y établir un logement ne constitue pas un bon aménagement des lieux ».

9. Le 1^{er} août 2017, la direction juridique, des recours et du contentieux de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (DGO4) transmet au ministre sa proposition motivée de refus du permis sollicité.

10. Les parties adverse et intervenante indiquent qu'une réunion se tient le 19 septembre 2017 avec le ministre, au cours de laquelle des pièces complémentaires sont déposées par le demandeur de permis.

11. Le ministre de l'Aménagement du territoire accorde le permis d'urbanisme sollicité, sous conditions, par un arrêté du 29 novembre 2018. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse de la partie requérante

1. La partie requérante prend un premier moyen de la violation « des articles 1^{er} et 27 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP); des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; de la violation du principe du bon aménagement du territoire; de la violation du principe de motivation interne de l'acte; de la violation du principe de bonne administration, du devoir de minutie et de l'erreur manifeste d'appréciation; du principe général de droit selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs légalement admissibles et conformes à la réalité; du principe de proportionnalité; du principe de l'effet utile de l'enquête publique; ainsi que de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs ».

Elle fait grief à l'acte attaqué de ne pas être motivé de façon adéquate et ne pas faire apparaître les raisons pour lesquelles son auteur estime pouvoir délivrer un permis d'urbanisme de régularisation pour « la construction d'une habitation circulaire en ossature bois » sur la parcelle litigieuse située en zone d'habitat à caractère rural.

Elle estime que la partie adverse devait apprécier correctement la compatibilité du projet au regard de ses caractéristiques avec le site d'implantation en zone d'habitat à caractère rural, et que la motivation de l'acte attaqué devait faire ressortir les raisons pour lesquelles son auteur décide que le projet ne met pas en péril la destination principale de la zone et est compatible avec le voisinage ou, en tout état de cause, est acceptable au regard du principe du bon aménagement du territoire en tenant compte du cadre urbanistique environnant.

Elle rappelle qu'il ressort de l'article 27 du CWATUP que la zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la « résidence » et « aux exploitations agricoles » et que les autres activités et installations ne sont admissibles que pour autant qu'il soit satisfait aux deux conditions cumulatives légalement prévues à savoir ne pas mettre en péril la destination principale de la zone et être compatible avec le voisinage. Elle ajoute que selon la jurisprudence du

Conseil d'État, la caractéristique principale de la résidence est la stabilité des personnes dans les lieux.

Elle estime qu'en l'espèce, il est manifeste que « l'habitation circulaire en ossature en bois » ne répond pas aux exigences de sécurité et de salubrité et a été installée sans la moindre autorisation, qu'elle ne présente pas une telle stabilité, et argue que les échanges de courriers entre la ville d'Antoing et le demandeur de permis au sujet de sa domiciliation confirment l'absence de stabilité. Elle se réfère plus spécialement au courrier du 1^{er} juillet 2016, dans lequel le demandeur de permis mentionne avoir érigé « une yourte pour y installer mon atelier de créations, mais certainement pas mon domicile ». Elle allègue que ce n'est que pour obtenir une régularisation de la yourte que le demandeur a changé son optique. Elle relève, à cet égard, que la demande de permis de régularisation a été introduite après que la ville a été contrainte d'inscrire provisoirement la partie intervenante à l'adresse de la parcelle d'implantation.

Elle rappelle que les autorités urbanistiques ne peuvent se laisser influencer par le poids du fait accompli et doivent, lorsqu'elles se prononcent sur un projet concret, tenir compte des caractéristiques de ce projet. Elle soutient que le Gouvernement wallon admet lui-même le manque de stabilité dans la motivation de l'acte attaqué puisqu'il indique qu'il s'agit « d'une construction facilement démontable et transportable » ou « qu'elle est facilement démontable, transportable, recyclable » et admet que « une yourte n'est pas un logement » et que par conséquent, les « normes de sécurité et de salubrité qui découlent de ce code ne s'appliquent pas [...] ».

Elle dénonce la contrariété suivante dans les motifs de l'acte attaqué : d'une part, il est soutenu que la yourte est facilement démontable, transportable et recyclable, de sorte que l'élément de stabilité est douteux, de l'autre, la yourte est qualifiée de « résidence », caractérisée par la stabilité. Compte-tenu des éléments du dossier, elle doute d'une telle stabilité et rappelle que la yourte visait à accueillir un « atelier ».

Elle estime qu'en réalité, la yourte doit être assimilée à un « équipement touristique » et que le Gouvernement wallon aurait donc dû s'assurer que le projet répondait aux deux conditions cumulatives légalement prévues à savoir ne pas mettre en péril la destination principale de la zone et être compatible avec le voisinage plutôt que de se laisser influencer par le poids du fait accompli et assimiler la « yourte » à de la « résidence ».

Elle relève que le Code du développement territorial (CoDT) reprend, en son article R.II.37-10, « les yourtes » parmi les « hébergements de loisirs » eux-mêmes inclus dans les équipements touristiques et estime que le Gouvernement wallon aurait dû, à tout le moins, s'interroger sur la compatibilité de la yourte projetée avec l'affectation de la parcelle en zone d'habitat à caractère rural. Elle ajoute qu'il en est d'autant plus ainsi qu'il a lui-même indiqué qu'il s'agit « d'une construction facilement démontable et transportable ». Elle soutient qu'en ne procédant pas à une telle analyse, le Gouvernement wallon a commis une erreur manifeste d'appréciation.

Elle estime qu'en tout état de cause, si le projet peut être analysé comme relevant de la « résidence » - *quod non* -, il appartenait à la partie adverse d'apprécier le projet au regard du bon aménagement des lieux, ce qu'il est manifestement resté en défaut de faire selon elle.

Elle affirme que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas exposé concrètement les raisons pour lesquelles il estime que le projet s'intègre harmonieusement dans le contexte urbanistique existant et, plus particulièrement, par rapport aux propriétés voisines dont l'environnement sera sensiblement modifié. Elle qualifie la motivation de l'acte attaqué stéréotypée.

Elle fait grief également à la partie adverse de ne pas exposer les motifs pour lesquels la yourte « correspond à la destination de résidence », ce qui n'est juridiquement pas évident compte-tenu des éléments rappelés ci-dessus.

En outre, elle n'aperçoit pas en quoi « l'intégration du projet (...) doit s'apprécier à l'échelle du projet d'habitat regroupé » et non par rapport aux propriétés voisines et au cadre environnant plus large. Elle déplore le manque d'examen sérieux du dossier et est d'avis que le fait que le Gouvernement wallon se fonde sur « un extrait du cadastre » pour se prononcer sur les caractéristiques de la zone ne fait que confirmer le constat qu'il ne disposait manifestement pas d'une connaissance précise des lieux.

Elle ajoute que l'examen par le Gouvernement wallon de l'intégration du projet dans le cadre urbanistique environnant devait être d'autant plus méticuleux que tant la ville d'Antoing, que la commission d'avis sur recours et la DGO4 – direction juridique, des recours et du contentieux - ont valablement pu estimer que le projet ne s'intégrait pas dans le contexte urbanistique notamment en raison de son implantation « en seconde zone » ou de l'enclavement complet de la parcelle ou en raison du fait que « le projet, au travers de son gabarit, ses matériaux, son type de toiture ne s'intègre pas dans le caractère rural dans lequel il est situé (parements de

briques de ton rouge brun ou peintes en blanc, maçonneries moellons, tuiles de ton rouge brun ou de ton anthracite, etc...) ».

Elle conclut que l'erreur manifeste d'appréciation est confirmée puisque l'administration wallonne a estimé – tout comme le collège communal de la ville d'Antoing – que « la construction d'une habitation dans une parcelle enclavée ne correspond pas aux préceptes qui dirigent le bon aménagement du territoire préconisé par l'article 1^{er} du CWATUP ».

2. En réplique, elle précise que, si la ville d'Antoing a marqué son accord sur le plan de division transmis par le notaire D., c'est uniquement parce que la parcelle litigieuse – lot n° 3 – était appelée à être « un jardin ». Elle rappelle que la yourte visait à accueillir un « atelier » et que les éléments du dossier suffisent à démontrer que ce n'est que pour obtenir la régularisation, parce que la ville d'Antoing exigeait la démolition, que le demandeur de permis a prétendu y établir son lieu d'habitation.

S'agissant de l'erreur manifeste d'appréciation, elle constate que trois autres autorités – placées dans la même situation et confrontées au même projet – ont considéré que le projet ne s'intégrait pas dans le contexte urbanistique environnant.

Elle estime que les éléments avancés selon lesquels « la yourte n'est pas visible depuis le domaine public, qu'elle est située à l'arrière du site, qu'elle n'est pas visible depuis le chemin de halage qui longe le canal », démontrent que la partie adverse a examiné le projet au regard des exigences du bon aménagement du site à l'échelle du contexte d'habitat groupé dans lequel il s'inscrit, ce qui confirme le caractère lacunaire de l'examen opéré et de la motivation de l'acte attaqué.

3. Dans son dernier mémoire, elle affirme s'être toujours opposée à la domiciliation du demandeur de permis dans sa yourte, dès lors que l'intention de celui-ci était d'y installer son « atelier ».

Elle soutient à nouveau que la yourte litigieuse ne peut être considérée comme relevant de la « résidence » mais constitue bien un « équipement touristique » qui n'est pas compatible avec l'affectation de la parcelle en zone d'habitat à caractère rural.

Elle produit un reportage photographique démontrant selon elle que la yourte sera visible depuis le domaine public, surtout pendant les saisons d'automne et d'hiver.

IV.2. Examen

1. L'article 27 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), alors applicable, définit comme suit la zone d'habitat à caractère rural :

« La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage ».

2. L'acte attaqué est notamment motivé comme suit :

« [...]

Considérant que le demandeur a transmis à l'autorité compétente une nouvelle notice d'évaluation des incidences sur l'environnement datée du 6 novembre 2018; que cette notice fait suite à l'entrée en vigueur du décret du 24 mai 2018, décret visant notamment la transposition de la directive 2014/52/UE du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 modifiant la directive 2011/92/UE concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement; que cette pièce complémentaire est versée au dossier;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que l'impact environnemental du projet, examiné à la lumière des critères de sélection pertinents énumérés par le Code de l'environnement dans lequel il est appelé à s'insérer, [permet] de conclure qu'il n'y a pas lieu d'exiger une étude d'incidences, et ce eu égard à l'objet de la demande (placement d'une yourte : construction légère qui ne nécessite pas de fondations, pose sur plots amovibles - yourte surélevée entre 25 et 30 cm par rapport au sol, construction facilement démontable et transportable, superficie au sol de 51,25 m², volume de 135 m³, le projet s'inscrit dans une démarche de simplicité volontaire, mode d'habitat très sobre visant à minimiser son empreinte environnementale, raccordement à l'égout public et au réseau de distribution d'eau potable sollicités, alimentation électrique autonome : panneaux photovoltaïques, chauffage via un poêle à bois, toilette sèche dont les rejets sont utilisés dans le compost pour le jardin) et de sa localisation (bien situé en zone urbanisable, dans un ensemble déjà bâti accueillant un projet d'habitat groupé autour d'un jardin commun, parcelle située à front d'une voirie suffisamment équipée);

Considérant que la demande a été soumise à une enquête publique en application de l'article 330, 2° du CWATUP; que cette enquête publique n'a suscité aucune réclamation;

Considérant que la CCATM a émis, le 23 novembre 2016, un avis défavorable; que cet avis relève la localisation de la yourte en arrière-zone, son défaut d'équipement, le risque de précédent, l'incohérence avec l'évacuation d'un camping accueillant des logements précaires, la disproportion entre l'emprise du projet et la superficie de la propriété du demandeur;

Considérant que l'article 27 du CWATUP dispose que :
[...]

Considérant que la demande vise la régularisation du placement d'une yourte utilisée en tant qu'habitation; que cette yourte présente une superficie au sol de 51,25 m² et un volume de 135 m³; qu'elle est dépourvue de toute fondation; que la demande s'inscrit dans un contexte d'habitat groupé;

Considérant que cette demande correspond à la destination de résidence et est dès lors conforme à la destination générale de la zone d'habitat à caractère rural définie par la disposition précitée;

Considérant que l'examen de l'extrait du cadastre révèle une certaine densité dans le contexte environnant du projet et des implantations "éclatées" compte tenu de la sinuosité de la rue Paillard et du fait que certaines constructions sont à front de voirie et d'autres sont situées en retrait; qu'en égard à son positionnement et à la présence d'un écran arboré côté canal, la yourte sollicitée n'est pas visible depuis le domaine public; que cette yourte sera principalement visible depuis les biens des autres copropriétaires ayant acquis un lot au sein de l'ensemble divisé; que l'intégration du projet à son environnement bâti et non bâti doit s'apprécier à l'échelle du projet d'habitat regroupé autour du jardin collectif et d'un four à pain; que le rapport urbanistique versé au dossier précise notamment "Le désir des familles ayant investi ce projet est celui d'accéder à une propriété privée tout en partageant un espace et des activités communes";

Considérant que le demandeur est propriétaire du lot 3, mais est également copropriétaire du lot 7 destiné à l'usage commun, lot cernant le lot 3 accueillant la yourte; qu'il en découle que la yourte du demandeur bénéficie de dégagements latéraux confortables par rapport aux autres bâtiments de l'ensemble et par rapport aux limites extérieures de l'ensemble accueillant le projet d'habitat groupé;

Considérant que la yourte présente une structure légère en bois, isolée thermiquement; qu'elle est facilement démontable, transportable et recyclable; que le revêtement extérieur en toile est de couleur verte, tonalité sobre fondant la yourte dans l'environnement arboré côté canal; que les châssis sont en bois; que la yourte présente un gabarit très réduit et une volumétrie adoucie par ses courbes;

Considérant que la Commission de gestion du Parc naturel des Plaines de l'Escaut a émis, le 15 décembre 2016, un avis précisant que des recommandations ne sont pas nécessaires en raison de l'impact paysager ne nécessitant pas d'intervention;

Considérant que le Conseil d'Etat (C.E. 21 juin 2018, n°241.879, Ville de Liège) a précisé que : "L'articulation des polices administratives des biens est tantôt explicitement organisée par le législateur, tantôt non. Le législateur organise parfois expressément l'articulation des polices de l'urbanisme et du logement. Ainsi, il crée une obligation de tenir compte de prescriptions du droit de l'urbanisme dans la matière du logement, à l'article 10, alinéa 2, 2° et 4°, du Code du logement et de l'habitat durable, précité. Il peut aussi créer seulement une faculté de tenir compte des règlements de logement dans l'instruction des

permis d'urbanisme, comme il le fait à l'article D. IV. 57 du Code du développement territorial (CoDT) ('le permis peut être soit: refusé, soit subordonné à des conditions particulières de protection des personnes, des biens ou de l'environnement lorsque les actes ou travaux se rapportent à : [...] 5° un logement qui ne respecte pas les critères de salubrité visés à l'article 3, 5°, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable et ce, sans préjudice de l'article 4, alinéa 2, du même Code ou d'autres éléments d'appréciation fondés sur l'habitabilité').

En l'absence d'une telle organisation de l'articulation des polices, comme en l'espèce, l'observation de la nature réglementaire d'un arrêté et l'invocation du principe de hiérarchie des normes ou de légalité ne peuvent suffire à supplanter le principe d'indépendance des législations. En effet, toute norme, même réglementaire et supérieure, a d'abord un champ d'application matériel et ce n'est que dans son champ d'application que ces principes peuvent sortir leurs effets. En l'espèce, c'est précisément le champ d'application des critères de surpeuplement établis par le Code du logement et ses règlements d'exécution qu'il faut établir. En d'autres termes, il faudrait vérifier qu'ils sont conçus pour s'appliquer non seulement aux actes régis par ce Code, mais aussi à un permis d'urbanisme relatif à un logement. Ce n'est qu'après avoir réglé ce problème de champ d'application qu'il peut être envisagé de tirer la conséquence d'une subordination hiérarchique du permis d'urbanisme à ce règlement, à la manière dont il est admis que les plans d'aménagement du territoire à valeur réglementaire s'imposent au permis d'environnement régie par une police distincte de celle de l'urbanisme, exemples donnés par la partie requérante”;

Considérant que, pour l'application du Code wallon du logement et de l'habitat durable, le logement est défini comme étant “le bâtiment ou la partie de bâtiment structurellement destiné à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages” (cf. article 1^{er}, 3° dudit Code); qu'un bâtiment est “l'immeuble bâti affecté ou non au logement” (cf. article 1^{er}, 1°, dudit Code); qu'il découle de ces dispositions qu'au sens du Code wallon du logement et de l'habitat durable, une yourte n'est pas un logement; que, dès lors, les normes de sécurité et de salubrité qui découlent de ce Code ne s'appliquent pas à ce type d'habitat;

Considérant, toutefois, que l'autorité compétente doit examiner la demande au regard des objectifs définis par l'article 1^{er} du CWATUP et, notamment, au regard de l'exigence d'une gestion qualitative du cadre de vie; que le Conseil d'Etat (C.E., 26 juillet 2017, n° 238.884, Depuydt) a précisé que “Les autorités compétentes en matière de police administrative de l'urbanisme disposent d'un pouvoir discrétionnaire pour déterminer ce qui constitue une urbanisation de qualité et l'amélioration du cadre de vie des habitants au sens de l'article 1^{er}, alinéa 2, précité. Seule l'erreur manifeste d'appréciation pourrait être censurée”;

Considérant que la demande s'inscrit au sein d'un ensemble d'habitat groupé; que, selon la doctrine, l'habitat groupé peut se définir comme “un lieu géographique (site, ensemble immobilier, immeuble, ...), alliant vie privative (au moins deux lots privatifs) et vie collective (espaces de vie communs), autogéré par ses habitants à des degrés divers (habitat ‘intégré’ ou ‘relâché’), dans une dynamique participative appliquée tant à la décision qu'à la gestion en vue d'y développer en interaction avec le lieu un projet d'habitat, caractérisé par la densité du lien social entre habitants et éventuellement accompagné d'autres desseins (ex. projet(s) culturel, artistique et/ou économique) ainsi que, d'aspirations égalitaires” (cf. Pierre-Yves ERNEUX, L'habitat groupé et le droit, Revue pratique de l'immobilier, Larcier, 1/2017, p. 231);

Considérant que la yourte sollicitée se situe sur un bien qui a accès à une voirie suffisamment équipée;

Considérant que l'IPALLE a émis un avis en date du 6 décembre 2016 formulant des recommandations, mais déclarant la demande comme incomplète au niveau de l'égouttage et du mode d'évacuation des eaux;

Considérant qu'en date du 17 novembre 2016, le demandeur a obtenu du H.I.T, l'autorisation de raccorder à l'égout une conduite amenant les eaux résiduelles normales de son habitation circulaire en ossature bois (cf. annexe 3);

Considérant qu'il ressort de la demande et des pièces complémentaires produites dans le cadre de l'instruction du recours (devis visant le raccordement au réseau de distribution d'eau, plans précisant les équipements); que le bien sera suffisamment équipé; que le demandeur a déposé un devis de raccordement au réseau de distribution d'eau; qu'il s'engage à prendre en charge cet équipement; que le bien est pourvu en électricité (l'autonomie énergétique est assurée par des panneaux photovoltaïques); qu'il sera raccordé au réseau d'égouttage lors de la réalisation de la tranchée pour le raccordement à l'eau de ville (actuellement les eaux usées sont renvoyées vers un système de micro lagunage à l'arrière du terrain); que le chauffage est assuré par un poêle à bois; que le demandeur a opté pour l'utilisation d'une toilette sèche; que ces choix ne sont pas incompatibles avec la gestion qualitative du cadre de vie; que, dans le cadre de l'examen d'une demande de permis d'urbanisme, il y a lieu d'éviter toute intrusion dans le mode de vie choisi de l'habitant qui porte le projet; que le projet n'a suscité aucune réclamation lors de l'enquête publique; qu'il peut en être déduit que sa demande ne génère aucun problème de sécurité ou de salubrité publiques;

Considérant qu'il est communément admis d'aménager un espace de couchage en hauteur, au-dessus d'un espace de bureau; qu'en égard à ce qui a été précédemment exposé, il n'y a pas lieu de remettre en cause pareil aménagement intérieur;

Considérant qu'en date du 12 avril 2018 et du 6 septembre 2018, le conseil du demandeur a transmis des compléments d'information; que ces pièces reprennent notamment la copie de l'acte d'achat qui constitue l'acte de division du bien, ainsi que le plan de division;

Considérant que le conseil du demandeur précise que "l'intention de Monsieur HENNIN, au moment de l'acquisition, soit le 17 septembre 2015, n'était pas d'installer sa résidence dans la yourte mais son atelier de répétition de ses spectacles. Ce n'est que près d'un an après l'acquisition et l'installation de la yourte que, pour des raisons personnelles, il a installé sa résidence et en a fait une déclaration auprès du service de la population de la commune le 27 juillet 2016 (annexe 3). Compte tenu de l'intention des parties au moment de la division, un permis d'urbanisation n'était pas nécessaire";

Considérant que l'article D.IV.2, § 1^{er}, du Code du Développement territorial, entré en vigueur le 1^{er} juin 2017, précise notamment que :

“ Est soumise à permis d'urbanisation préalable, écrit et exprès de l'autorité compétente, l'urbanisation d'un bien, en ce compris la promotion ou la publicité y afférente.

L'urbanisation d'un bien consiste à mettre en œuvre une conception urbanistique portant sur un projet d'ensemble relatif à un bien à diviser en au moins trois lots non bâtis destinés à l'habitation. Le projet d'ensemble vise principalement la construction de bâtiments destinés, en tout ou en partie, à l'habitation ou le placement d'une installation fixe ou mobile pouvant être utilisée, en tout ou en partie, à l'habitation ainsi que, le cas échéant, la construction ou l'aménagement d'espaces publics ou collectifs, d'infrastructures techniques ou de bâtiments abritant des fonctions complémentaires à l'habitat”;

Considérant que la division dont est issue la parcelle visée compte 7 lots dont 4 étaient déjà bâtis (lots 1, 2, 4 et 5) et un lot 7 (partie commune) dont l'acte versé au dossier précise notamment "Sauf décision unanime, l'ensemble du lot 7 sera considéré comme *non aedificandi* à l'exception du remplacement des constructions existantes"; que, sur base du Code du Développement territorial applicable depuis le 1^{er} juin 2017, la division dont est issue le bien en cause - quand bien même les lots non bâtis seraient voués à l'habitation - n'est pas soumise à permis d'urbanisation;

Considérant que l'instruction administrative intitulée "Instruction administrative relative à certaines dispositions du Livre VII du CoDT" et datée du 20 juillet 2017, précise notamment que : "Ce qui nécessitait un permis ou une déclaration en vertu du CWATUP et qui ne nécessite plus de permis en vertu du CoDT doit être considéré comme 'dépenalisé' : s'il ne faut plus de permis pour réaliser des actes et travaux, il ne faut pas davantage de permis pour les maintenir. En conséquence, ces actes et travaux ne feront pas l'objet d'un procès-verbal de constat et aucun permis de régularisation ne devra être introduit";

Considérant que, pour ces motifs, il est vain de retenir la destination du lot annoncée lors de la division dont est issue la parcelle en cause;

Considérant qu'au vu de ce qui précède, il y a lieu d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité sous conditions ».

3. Il ressort des motifs qui précèdent que, lorsque l'auteur de l'acte attaqué indique qu'une yourte n'est pas un logement, c'est en référence aux dispositions du Code wallon du logement et de l'habitat durable afin de déterminer si les normes de sécurité et de salubrité qui découlent de ce Code s'appliquent à ce type d'habitat et après avoir rappelé l'articulation des deux polices administratives que sont l'urbanisme et le logement. À cet égard, la partie requérante n'adresse aucune critique quant à l'applicabilité des dispositions du Code du logement précité, en l'espèce.

4. La critique de la partie requérante porte principalement sur l'appréciation de l'autorité de recours selon laquelle la yourte à régulariser entre bien dans la destination de « résidence », prévue à l'article 27 du CWATUP, précité, en manière telle que la conformité à la zone est établie. Elle allègue, sur la base des intentions du propriétaire de la yourte lorsqu'il l'a installée, que celui-ci ne peut prétendre à une « stabilité » sur les lieux, qui est la caractéristique principale de la résidence.

La caractéristique principale de la résidence est effectivement la stabilité des personnes dans les lieux.

À cet égard, si la partie intervenante a indiqué en 2016 vouloir installer son atelier de répétitions dans sa yourte, elle a ensuite, pour des raisons personnelles, décidé d'y installer sa résidence. Cela ressort des compléments d'information transmis les 12 avril et 6 septembre 2018 par son conseil et auxquels l'autorité de recours se réfère, ainsi que du reportage photographique montrant l'aménagement

intérieur de la yourte. L'allégation selon laquelle la partie intervenante aurait décidé de venir habiter sa yourte pour en obtenir une régularisation relève du procès d'intention et est, en outre, sans conséquence sur la régularité de cette résidence ou de la demande de régularisation dès lors qu'il est suffisamment établi que le demandeur y réside.

Par ailleurs, il ne peut être inféré du fait qu'une yourte est une « construction facilement démontable et transportable » qu'elle ne permet pas une stabilité de ses habitants dans les lieux où elle est installée.

5. Sur la qualification d'« équipement touristique », alléguée par la partie requérante, l'article R.II.37-10. du Code du développement territorial (CoDT) est libellé comme suit :

« Hébergements de loisirs
Font partie de la liste des hébergements de loisirs visée à l'article D.II.37, § 4, les tentes, les tipis, les yourtes, les bulles et les cabanes en bois, en ce compris sur pilotis ».

L'article D.II.37, § 4, du même Code auquel l'article précité renvoie, concerne les zones forestières et est libellé comme suit :

« La zone forestière peut exceptionnellement comporter, à la lisière des peuplements, des activités d'accueil du public à des fins didactiques, d'initiation à la forêt, d'observation de la forêt, récréatives ou touristiques, à l'exclusion de l'hébergement, pour autant que les élévations des équipements et constructions soient réalisées principalement en bois. L'hébergement de loisirs, dont la liste est fixée par le Gouvernement, peut être autorisé pour une durée limitée pour autant qu'il ne mette pas en cause de manière irréversible la destination de la zone et que le projet s'inscrive dans le cadre du projet régional de valorisation touristique des massifs forestiers développé par la Région wallonne ou d'un projet de valorisation touristique des forêts développé par la Communauté germanophone ».

Il ressort des dispositions précitées qu'une yourte peut être autorisée en zone forestière, au titre d'hébergement de loisirs, aux conditions qui y sont fixées. Il ne peut cependant en être déduit qu'une telle installation ne peut être qu'un « équipement touristique » et ne peut servir de résidence permanente.

6. En ce qui concerne le grief relatif à l'appréciation du projet au regard du bon aménagement des lieux en tenant compte du cadre urbanistique environnant, il ressort de la motivation de l'acte attaqué précitée, que l'autorité de recours a eu égard au positionnement de la yourte et à la présence d'un écran arboré côté canal pour considérer qu'elle n'est pas visible depuis le domaine public. Si le reportage photographique produit par la partie requérante dans son dernier mémoire montre que lorsque les arbres ont perdu leurs feuilles, il est possible d'entrevoir la yourte

depuis le chemin qui longe le canal, l'autorité a néanmoins pu considérer que « le revêtement extérieur en toile est de couleur verte, tonalité sobre fondant la yourte dans l'environnement arboré côté canal ». Compte tenu de ces éléments, l'auteur de l'acte attaqué n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation en estimant que « l'intégration du projet à son environnement bâti et non bâti doit s'apprécier à l'échelle du projet d'habitat regroupé autour du jardin collectif et d'un four à pain ».

En ce qui concerne l'implantation « en seconde zone » et l'enclavement de la parcelle, l'autorité de recours a eu égard au fait que le demandeur de permis est propriétaire du lot n° 3 sur lequel est installée la yourte, mais également copropriétaire du lot n° 7 destiné à l'usage commun et qui « cerne » le lot n° 3 de sorte qu'il « bénéficie de dégagements latéraux confortables par rapport aux autres bâtiments de l'ensemble et par rapport aux limites extérieures de l'ensemble accueillant le projet d'habitat groupé » et qu'il a un accès à une voirie équipée. Il n'est pas démontré que ces motifs seraient erronés.

Enfin, le fait de s'écarter d'avis ou de décisions précédentes n'est pas en soi constitutif d'une erreur manifeste d'appréciation.

En conclusion, le premier moyen n'est pas fondé.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

1. La partie requérante prend un deuxième moyen « de la violation des articles 1^{er}, 4, 119 à 123 du CWATUP; des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; du principe du bon aménagement du territoire; du principe de motivation interne de l'acte; de la violation du principe de bonne administration, du devoir de minutie et de l'erreur manifeste d'appréciation; du principe de légitime confiance; du principe général de droit selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs légalement admissibles et conformes à la réalité; du principe de proportionnalité; du principe de l'effet utile de l'enquête publique; de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs; de l'excès de pouvoir ».

Dans une première branche, elle soutient que l'acte attaqué n'est pas motivé de façon adéquate en ce que sa motivation ne fait pas apparaître les raisons pour lesquelles le Gouvernement wallon a estimé pouvoir s'écarter du refus de permis d'urbanisme du collège communal d'Antoing du 4 avril 2017, ni celles pour lesquelles il s'écarte des avis défavorables émis par la commission d'avis sur recours

le 22 juin 2017 et par la DGO4 – direction juridique, des recours et du contentieux du 1^{er} août 2017.

Ainsi, par rapport à sa décision de refus de permis, la partie requérante affirme que l’auteur de l’acte attaqué ne tient pas compte et n’aborde pas les problématiques liées à l’implantation du projet en seconde zone, du caractère enclavé de la parcelle, du précédent que cela pourrait créer, du manque d’intégration du projet compte-tenu de son gabarit, de ses matériaux, du type de toiture, et qu’il ne décrit d’ailleurs pas les caractéristiques de la zone ni des habitations qui la composent.

Elle estime que le reportage photographique joint à la demande de permis d’urbanisme confirme que le projet n’est pas de nature à s’intégrer dans le contexte urbanistique environnant et que, par conséquent, l’autorité de recours aurait dû refuser le permis d’urbanisme, sauf à commettre une erreur manifeste d’appréciation. Elle ajoute que ces lacunes qui affectent la motivation du permis d’urbanisme témoignent en tout cas du manque d’examen sérieux du dossier et du fait que l’auteur de l’acte attaqué s’est laissé influencer par le poids du fait accompli.

Par rapport à l’avis de la commission d’avis sur recours, elle estime que, à la lecture de la motivation de l’acte attaqué, on peine à comprendre les raisons pour lesquelles le Gouvernement wallon a estimé pouvoir s’abstenir d’aborder notamment la question de principe « d’établir des logements en seconde zone » pour un bien qui « se situe en milieu rural », dans une zone composée « essentiellement (...) de bâtiments à usage secondaire, complémentaires des logements » ainsi que la remarque liée à la densification de la zone.

Par rapport à la proposition motivée de refus du permis d’urbanisme émanant de la DGO4, elle est d’avis que la motivation de l’acte attaqué est muette sur la question de la parcelle enclavée et sur le fait que « la construction d’une habitation dans un parcelle enclavée ne correspond pas aux préceptes qui dirigent le bon aménagement du territoire préconisé par l’article 1^{er} du CWATUP ».

Elle ajoute que le manque d’examen sérieux de la demande se confirme à la lecture des longs développements relatifs à la question du permis d’urbanisation à la lumière du CoDT. Elle fait valoir qu’elle n’a jamais soutenu qu’un permis d’urbanisation était requis puisque, par un courrier du 13 juillet 2015, le notaire instrumentant l’acte de division du terrain lui a communiqué, en vertu de l’article 90, § 2, du CWATUP – hypothèse dans laquelle un permis d’urbanisation n’est pas requis – un plan de division et une attestation. Elle indique avoir remis son avis en ne critiquant pas l’opération de division ni l’absence de demande de permis

d'urbanisation. Elle relève que dans sa décision de refus, elle a uniquement fait valoir que l'acte de division prévoyait que la parcelle litigieuse était destinée à « un jardin » et certainement pas à accueillir une maison ou de la résidence – à l'inverse des lots 1, 2, 4, 5 issus de la division – ou à l'implantation d'un yourte. Compte-tenu des éléments qu'elle connaît aujourd'hui, elle s'interroge sur le fait que le bénéficiaire de permis « tente de détourner les procédures pour régulariser une situation infractionnelle qui est régularisable ».

Elle estime certain, compte-tenu des éléments qui précèdent, que l'autorité de recours a, en tout cas, commis une erreur manifeste d'appréciation en délivrant le permis d'urbanisme avec l'implantation et les caractéristiques du projet.

Dans une seconde branche, elle fait valoir que la motivation de l'acte attaqué témoigne d'une mauvaise appréhension de la demande de permis de régularisation par l'autorité de recours, laquelle se devait d'apprécier correctement la compatibilité du projet au regard de ses caractéristiques avec le site d'implantation projeté, sans se laisser influencer par le poids du fait accompli. Elle estime qu'il est certain, comme cela ressort des développements repris à l'appui du premier moyen et de la première branche du deuxième moyen, que la partie adverse n'a pas acquis « la connaissance précise de la situation des faits et des exigences du bon aménagement des lieux » et que la motivation de l'acte attaqué est en tout cas sérieusement lacunaire.

2. En réplique, sur l'exception d'irrecevabilité partielle du moyen soulevée par la partie intervenante, la partie requérante constate que celle-ci a bien saisi la portée du moyen et y répond. Elle ajoute que les développements du moyen repris à l'appui de la requête en annulation permettent de comprendre en quoi les dispositions légales et principes invoqués sont violés en l'espèce.

Sur la première branche, elle constate que le fait que la partie adverse ne décrit pas les caractéristiques de la zone ni des habitations qui la composent n'est nullement contesté.

Elle ajoute que le reportage photographique joint à la demande de permis d'urbanisme confirme que le projet n'est pas de nature à s'intégrer dans le contexte urbanistique environnant et que, par conséquent, l'autorité de recours aurait dû refuser le permis d'urbanisme.

Elle estime qu'en réalité la partie adverse entend « opposer sa conception très tranchée du projet » mais reste muette sur la question de principe « d'établir des logements en seconde zone » pour un bien qui « se situe en milieu rural

», dans une zone composée « essentiellement (...) de bâtiments à usage secondaire, complémentaires des logements » ou sur la remarque liée à la densification de la zone.

3. Dans son dernier mémoire, sur la première branche, elle relève que « les implantations éclatées » auxquelles l'auteur de l'acte attaqué se réfère ne concernent pas des résidences mais bien des annexes. Elle reproche à l'autorité de recours de ne pas avoir effectué une visite sur les lieux.

Elle constate encore que la yourte se situe à environ trente mètres de la voirie et non « en retrait » de celle-ci comme indiqué dans l'acte attaqué.

Elle affirme encore qu'il ne peut être fait égard à la considération que le « désir des familles ayant investi ce projet est celui d'accéder à une propriété privée tout en partageant un espace et des activités communes » dès lors que la yourte du demandeur de permis était destinée à être un atelier et que la parcelle devait être un « jardin ».

Elle soutient que sa préoccupation est de ne pas voir se multiplier de nouveaux logements en seconde zone, qu'il s'agisse de yourtes ou non.

S'appuyant tant sur le reportage photographique joint à la demande que sur celui qu'elle produit dans son dernier mémoire, elle est d'avis que le projet n'est pas de nature à s'intégrer dans le contexte urbanistique environnant et que l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur manifeste d'appréciation à cet égard.

V.2. Examen

Sur la première branche

1. L'autorité administrative saisie d'un recours en réformation doit, en raison du caractère dévolutif de celui-ci, statuer à nouveau en exerçant un pouvoir d'appréciation propre et autonome en vue de substituer sa décision à celle qui fait l'objet du recours. Elle n'est pas liée par l'appréciation portée par l'autorité qui s'est prononcée en première instance, ni n'est tenue de réfuter, point par point, les motifs à la base de la décision prise par cette autorité ou les griefs formulés par l'auteur du recours en réformation. Il faut mais il suffit que les destinataires de sa décision puissent comprendre les raisons pour lesquelles les positions de l'autorité de première instance ou de l'auteur du recours n'ont pas été retenues. L'autorité de recours peut ainsi accueillir ou rejeter le recours pour des motifs différents de ceux qui sont exposés dans la décision prise en première instance.

De la même manière, quand bien même les instances consultées auraient émis un avis défavorable, l'autorité délivrante, qui n'est pas liée par ces opinions, peut s'en écarter pour autant qu'elle adopte une motivation adéquate en droit et en fait. L'obligation varie selon la qualité et la nature de la motivation des avis exprimés et l'autorité compétente n'a pas l'obligation de réfuter toutes les réclamations et tous les avis recueillis lorsque la lecture de l'acte concerné permet de savoir pourquoi ces réclamations et ces avis n'ont pas été retenus.

Enfin, les choix opérés par l'autorité relèvent de son pouvoir d'appréciation. Le Conseil d'État ne peut, à cet égard, sanctionner que l'erreur manifeste d'appréciation, à savoir celle qui 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 placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

2. En l'espèce, dans son avis du 22 juin 2017, la commission d'avis sur les recours mentionne que la question principale qui se pose est le principe d'établir des logements en seconde zone, en indiquant qu'une telle occupation est essentiellement constituée de bâtiments à usage secondaire complémentaires des logements. Elle estime « qu'il n'y a pas lieu de densifier l'habitat en seconde zone en contradiction avec le tissu bâti existant ».

Se ralliant « pleinement à l'avis de la commission », la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4, ajoute dans sa proposition de décision de refus que « par ailleurs la parcelle est complètement enclavée » et que « la construction d'une habitation dans une parcelle enclavée ne correspond pas aux préceptes qui dirigent le bon aménagement du territoire préconisé par l'article 1^{er} du CWATUP ».

De même, dans la décision de refus du collège communal de la partie requérante, il est constaté que « la parcelle de Monsieur Hennin est complètement enclavée » et considéré qu'il y a lieu « de ne pas examiner la demande à travers un cas particulier mais compte tenu du fait qu'il risque de créer un précédent pouvant avoir un impact sur l'environnement en général ».

3. Il ressort des motifs de l'acte attaqué cités dans le cadre de l'examen du premier moyen que son auteur a envisagé la question de l'implantation de la yourte litigieuse en retrait de la voirie, ainsi que celle de son caractère enclavé, en relevant d'une part que d'autres constructions de la rue Paillard se trouvent en retrait

de voirie, et d'autre part, que la yourte contestée bénéficie de dégagements confortables compte tenu de l'existence d'un lot commun dont le demandeur de permis est également copropriétaire. Par ailleurs, l'autorité de recours a eu égard au contexte d'habitat groupé dans lequel s'insère l'installation de la yourte pour considérer qu'elle « se situe sur un bien qui a accès à une voirie suffisamment équipée ». Enfin, l'auteur de l'acte attaqué a examiné l'intégration du projet dans le contexte urbanistique environnant en tenant compte du gabarit très réduit, de la volumétrie adoucie par les courbes et des matériaux (revêtement extérieur de couleur verte, « tonalité sobre fondant la yourte dans l'environnement arboré côté canal » et châssis en bois) de la yourte.

Ces différents motifs trouvent appui dans le dossier de demande et concourent à justifier la position de l'autorité de recours selon laquelle la yourte peut être régularisée à l'endroit où elle est située. La partie requérante ne démontre pas que celle-ci participe d'une erreur manifeste d'appréciation. La prise en compte du contexte d'habitat groupé, ainsi que des aménagements complémentaires exposés par le demandeur de permis dans le cadre de l'instruction du recours, par l'auteur de l'acte attaqué permet en particulier de comprendre les raisons pour lesquelles celui-ci s'écarte des avis et décision de première instance.

La première branche du moyen n'est pas fondée.

Sur la seconde branche

4. Cette branche consiste essentiellement en une répétition des critiques contenues dans le premier moyen et la première branche du deuxième moyen. Il est renvoyé à l'examen qui les concerne. Pour le surplus, la partie requérante ne démontre pas que l'autorité s'est laissée influencer par le poids du fait accompli.

La seconde branche du moyen n'est pas fondée.

En conclusion, le deuxième moyen n'est pas fondé.

VI. Troisième moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

1. La partie requérante prend un troisième moyen « de la violation de l'article 123 du CWATUP; des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; du principe général de bonne

administration et du devoir de minutie; de l'absence d'examen sérieux du dossier; de l'erreur manifeste d'appréciation; de l'excès de pouvoir ».

Elle critique les conditions suivantes du permis attaqué : « - se raccorder aux réseaux d'égouttage et de distribution d'eau conformément aux plans joints à la présente et sur base des travaux décrits par les devis annexés à la présente (cf. annexe 2) » et « se conformer aux conditions reprises dans l'autorisation délivrée par le HIT et portant sur le raccordement à l'égout (cf. annexe 3) ».

Elle fait valoir qu'à la lecture des annexes 1 et 2 du permis, il apparaît que les devis sont valables « 2 mois » alors qu'ils sont datés du 20 novembre 2017 et que la permission de voirie (annexe 3) « sera considérée comme nulle et non avenue s'il n'en a pas été fait usage dans le délai de deux ans » alors qu'elle est datée du 17 novembre 2018 ». Elle estime que ces éléments auraient dû attirer l'attention de la partie adverse, et que, par conséquent, de nouveaux devis et une nouvelle permission de voirie devront être sollicités en sorte que le permis est affecté d'une condition future et incertaine et doit être annulé.

Elle ajoute qu'en tout état de cause, la condition dont est assorti l'acte attaqué est imprécise en ce qu'elle laisse place à une appréciation dans son exécution et dans la manière dont elle doit être exécutée par le bénéficiaire du permis, ce qui traduit un manque d'examen sérieux par la partie adverse et confirme l'intention de cette dernière de délivrer le permis en méconnaissance des avis et conditions émises dans le cadre de la procédure d'instruction.

Elle ajoute que cet examen devait être d'autant plus minutieux et les conditions d'autant plus précises et certaines que les problématiques du raccordement à l'égouttage et de la distribution d'eau ont été soulignées par les différentes instances et autorités appelées à émettre un avis ou à se prononcer dans le cadre de la procédure d'instruction de délivrance de l'acte attaqué.

Elle conclut que ces conditions doivent être considérées comme essentielles, de sorte que leur annulation emporte celle de l'acte attaqué.

2. En réplique, elle affirme que l'autorisation de raccordement à l'égout n'a pu être délivrée le 31 mars 2017, cette date étant celle à laquelle la copie certifiée conforme de la délibération du collège communal a été délivrée. Elle ajoute que dans la mesure où le devis de la Société wallonne des eaux n'est plus valable, l'on ne peut raisonnablement exclure que cette dernière préconise d'autres travaux.

VI.2. Examen

1. Les conditions assortissant un permis d'urbanisme doivent être précises et limitées quant à leur objet. Elles ne peuvent laisser place à aucune marge d'appréciation dans le chef de son bénéficiaire, ni quant à l'opportunité de s'y conformer ni dans la manière dont elles doivent être exécutées. Elles ne doivent par ailleurs pas imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis. Les diverses limites à l'admissibilité des conditions assortissant la délivrance d'un permis sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou l'autre de ces limites, elle ne peut être admise.

2. L'article 1^{er} de l'acte attaqué dispose comme suit :

- « Le permis d'urbanisme sollicité [...] est octroyé moyennant le respect des conditions suivantes :
- se raccorder aux réseaux d'égouttage et de distribution d'eau conformément aux plans joints à la présente et sur base des travaux décrits par les devis annexés à la présente (cf. annexe 2);
 - se conformer aux conditions reprises dans l'autorisation délivrée par le HIT et portant sur le raccordement à l'égout (cf. annexe 3) ».

Il est effectivement indiqué sur les devis figurant à l'annexe 2 de l'acte attaqué que leur validité est de deux mois, ce qui correspond au délai « commercial » habituellement prévu en la matière. Cette validité limitée porte essentiellement sur le prix proposé alors que la condition critiquée impose le respect des plans joints à la demande et des travaux décrits dans les devis. Partant, le fait que ces derniers ne soient plus valables à la date de la décision attaquée n'implique pas une impossibilité d'exécution de la condition précitée.

En ce qui concerne la permission de voirie portant sur le raccordement à l'égout qui figure à l'annexe 3, elle a été approuvée par le collège communal le 31 mars 2017, de sorte que le délai de deux ans qu'elle prévoit en son point n° 9 n'était pas échu à la date de l'adoption de l'acte attaqué. Ce grief manque en fait.

Par ailleurs, le contenu des plans et des données techniques décrites dans les deux annexes visées est suffisamment précis pour répondre aux conditions de validité des conditions, rappelées ci-avant. La partie requérante reste en défaut de démontrer l'inverse.

En conclusion, le troisième moyen n'est pas fondé.

VII. Indemnité de procédure et dépens

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

A l'audience, la partie intervenante a demandé que la partie requérante supporte les dépens de son intervention. Il n'y a pas lieu d'accueillir cette demande, la partie intervenante qui a fait le choix d'intervenir supporte ses propres dépens.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 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, en audience publique de la XIII^e chambre, le 13 janvier 2022 par :

Colette Debroux,
Anne-Françoise Bolly,
Luc Donnay,
Vanessa Wiame,

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

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa Wiame

Colette Debroux