

**CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF**  
**LE PRÉSIDENT DE LA XIII<sup>e</sup> CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ**  
**A R R Ê T**

n° 252.561 du 28 décembre 2021

A. 234.360/XIII-9373

En cause :           **1. van OUTRYVE d'YDEWALLE** Nicolas,  
                              **2. GILBERT** Alain,  
                              **3. BRANS** Pierre,  
                              **4. MAHIEU** Saskia,  
                              **5. VANDEPUT** Claude,  
                              **6. COLLARD** Renaud,  
                              **7. GUILLAUME** Philippe,  
                              **8. BEECKMANS de WEST-MEERBEECK** Thierry,  
                              ayant tous élu domicile chez  
                              M<sup>es</sup> Philippe HERMAN et  
                              Lise DE CONINCK, avocats,  
                              rue T'Serclaes de Tilly 49-51  
                              6061 Montignies-sur-Sambre,

contre :

**la Région wallonne**, représentée  
                              par son Gouvernement,  
                              ayant élu domicile chez  
                              M<sup>e</sup> Pierre MOËRYNCK, avocat,  
                              avenue de Tervueren 34/27  
                              1040 Bruxelles,

Partie intervenante :

**HAUSTENNE** Gabrielle,  
                              ayant élu domicile chez  
                              M<sup>e</sup> Gautier BEAUJEAN, avocat,  
                              rue Jean-Baptiste Brabant 56  
                              5000 Namur.

---

*I. Objet de la requête*

Par une requête introduite le 19 août 2021, Nicolas van Outryve d'Ydewalle, Alain Gilbert, Pierre Brans, Saskia Mahieu, Claude Vandeput, Renaud Collard, Philippe Guillaume et Thierry Beeckmans de West-Meerbeeck, demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision du 21 juin 2021 par laquelle le fonctionnaire délégué accorde à Michaël Saublens et Gabrielle Haustenue un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation comprenant un espace « yoga » et un bureau professionnel sur un bien sis avenue des Peupliers n°

22 à Villers-la-Ville et cadastré 5<sup>ème</sup> division, section D, n° 188C2 et, d'autre part, l'annulation de cette même décision.

## *II. Procédure*

Par une requête introduite le 28 septembre 2021, Gabrielle Haustenue demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés.

M. Jean-Baptiste Levaux, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Par une ordonnance du 23 novembre 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 23 décembre 2021 et le rapport a été notifié aux parties.

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

M<sup>e</sup> Lise De Coninck, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M<sup>e</sup> Julien Laurent, *loco* M<sup>e</sup> Pierre Moërynck, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M<sup>e</sup> Gautier Beaujean, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Jean-Baptiste Levaux, 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. Le 9 décembre 2019, Michaël Saublens et Gabrielle Haustenue introduisent une demande de permis d'urbanisme en vue de la « construction d'une habitation + espace yoga + bureau professionnel » sur un bien sis avenue des Peupliers à Villers-la-Ville et cadastré 5<sup>ème</sup> division, section D, n° 188C2.

Le formulaire de demande précise ce qui suit :

- « Construction simple comprenant un volume rectangulaire de +/-19 m x 6,90 m (surface au sol de 131 m<sup>2</sup>) couvert d'une toiture à un versant. Un volume secondaire vient compléter ce volume sur une surface de +/- 5,15 x 3,65 m (surface au sol de 19 m<sup>2</sup>) en toiture plate et sur un niveau.  
[...]  
Ce volume est minime puisqu'il représente une superficie au sol de 19 m<sup>2</sup> sur 1 niveau en toiture plate. Ce volume est écarté de la limite de propriété de 14,75 m ».

En ce qui concerne le projet professionnel, la demande indique notamment ce qui suit :

- « Le projet consiste à créer un lieu de calme et de recueillement qui puisse accueillir les personnes désirant apprendre le yoga et la méditation. Les cours se donneront en petits groupes (environ 8 personnes), afin de garder un contact personnel et personnalisé avec chaque élève.  
[...]  
Parallèlement au yoga, je donne occasionnellement des consultations en nutrition et nutrithérapie. Le conseil en nutrition est une activité annexe à l'enseignement du yoga, en cohérence avec l'objectif d'aider et d'accompagner les gens vers une meilleure connaissance d'eux-mêmes, de leurs besoins, et donc vers une meilleure santé.  
[...]  
Les cours se donneront principalement en soirée durant la semaine, environ 3 soirées par semaine, de 18h à 20h (environ), ainsi que le samedi matin de 9 à 12h (environ). Cela représente une douzaine de cours hebdomadaires. Il n'y aura de manière générale pas cours durant les congés scolaires, sauf quelques cours maintenus en été. Pas de cours les jours fériés. Concernant le conseil en nutrition, les consultations se feront dans mon bureau professionnel, au-dessus de la salle de yoga, à raison d'une ou deux consultation(s) par semaine ».

Au plan de secteur, le bien est situé en zone d'habitat sur 50 mètres et en zone forestière pour le surplus.

Il se situe également dans le périmètre d'un permis de lotir n° 305/FL/2 du 12 février 1965, dont il constitue le lot n° 22.

Le formulaire de demande précise que plusieurs écarts au permis de lotir sont sollicités, à savoir « à l'article 1: Construction ouverte : Point B: Destination + prescriptions urbanistiques (aspect général) » et « à l'article 4: Zone *non aedificandi*. Terrain boisé ».

2. Le dossier, initialement incomplet, est déclaré complet le 24 janvier 2020. Cette décision est transmise au fonctionnaire délégué par un courrier reçu le 27 janvier 2020.

3. Le projet fait l'objet d'une première annonce du 4 au 18 février 2020. L'avis renseigne l'écart suivant : « Construction d'une partie du bâtiment (volume secondaire) en dehors de la zone de bâtisse ». Cette annonce suscite quatre courriels de réclamation.

Il fait l'objet d'une seconde annonce, du 28 février au 13 mars 2020, l'avis indiquant les deux écarts supplémentaires suivants : « - Le projet comprend une activité "espace yoga et bureau", non prévue au lotissement à caractère résidentiel; - Déboisement en dehors de la zone de bâtisse en vue d'y aménager douze places de parking ». Cette annonce suscite un courrier collectif de réclamation et un courriel réitérant une des réclamations introduites lors de la première annonce.

4. Le 31 mars 2020, les réclamants adressent un nouveau courriel au collège communal de Villers-la-Ville, à la suite d'un courrier « toutes boîtes » de la demanderesse de permis. Ce courriel indique qu'il ressort dudit courrier que la demanderesse « projette notamment de réaliser des massages, en plus des activités officiellement annoncées », ce qui remettrait en cause l'exactitude des éléments fournis dans le dossier de demande.

Le 30 mars 2020, l'architecte des demandeurs de permis transfère à l'administration communale deux courriels de soutien rédigés par d'autres voisins.

5. Le 8 mai 2020, le collège communal de Villers-la-Ville émet un avis défavorable sur la demande.

6. Le 4 juin 2020, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable conditionnel sur la demande.

7. Le 8 juillet 2020, il délivre, sur la base de l'article D.IV.47, § 2, du Code du développement territorial (CoDT), le permis d'urbanisme sollicité.

8. Par l'arrêt n° 250.537 du 7 mai 2021, le Conseil d'État annule le permis d'urbanisme du 8 juillet 2020.

9. Le 21 juin 2021, le fonctionnaire délégué délivre à nouveau le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

#### *IV. Intervention*

La requête en intervention introduite par Gabrielle Haustenne, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

## V. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1<sup>er</sup>, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

## VI. L'urgence

### VI.1. Thèse des parties requérantes

Les requérants font valoir que le projet s'inscrit dans un lotissement exclusivement réservé à la résidence (sauf les lots 1 à 7, lesquels sont situés à proximité de la rue de Marbais, soit environ à 700 m du projet). Ils exposent que l'avenue des Sapins, où se situe le projet, constitue une boucle de dérivation desservant exclusivement les habitations de cette avenue. Ils précisent que le lotissement se caractérise par des habitations unifamiliales principalement situées au sein de zones boisées, en retrait de la voirie, et que des chemins privés permettent d'y accéder.

Selon eux, l'activité de yoga et de conseils en nutrition est contraire aux indications, objectifs et conditions du permis d'urbanisation. Ils estiment que le projet aura pour effet de dénaturer leur cadre de vie résidentiel et boisé, compte tenu de l'activité professionnelle projetée et de sa matérialisation (douze emplacements de stationnement, ce qui constitue un nombre important à l'échelle du lotissement).

Ils estiment que l'activité en projet ne peut être comparée à celles citées dans l'acte attaqué comme présentes dans le lotissement puisque, à leur estime, ces activités n'ont pas d'existence légale. Elles évoquent les cas de « Bubbleswim » et de l'atelier « Degriffauto ». Elles font valoir que les bureaux de comptable présents dans le lotissement reçoivent peu ou pas de client, et ne comportent pas autant d'emplacements de stationnement que ceux prévus au projet. Selon eux, les activités actuellement présentes ne sont pas perceptibles depuis le domaine public, à l'inverse du projet. Ils en déduisent que les aménagements externes du projet portent atteinte à leur cadre de vie, lequel dispose d'une protection particulière, en raison des prescriptions du permis d'urbanisation.

Par ailleurs, ils exposent que le premier d'entre eux aura vue sur le projet, depuis son jardin, son espace destiné au barbecue ainsi que depuis les baies

du pignon gauche et de la façade avant de son habitation (bureau et living), et plus particulièrement sur les emplacements de stationnement projetés. Ils estiment que cette détérioration de sa vue, alors qu'il dispose actuellement d'un cadre boisé ponctué d'habitations unifamiliales, constitue un inconvénient grave dans son chef.

En outre, ils font valoir que, compte tenu de l'activité projetée et des horaires renseignés dans la demande, le projet entraînera des allées et venues au moins, pour les cours de yoga, quatre jours par semaine (trois jours en soirée et le samedi matin) et, pour les activités de conseil, une à deux fois par semaine, ainsi que les activités de massage (sans que la demande ne contienne davantage d'informations à cet égard). Ils en déduisent que le projet augmentera de manière significative la circulation au sein du lotissement, en impactant par conséquent leur cadre de vie. Ils estiment en particulier que le premier d'entre eux sera directement concerné par cette augmentation de la circulation et les nuisances qui s'y rapportent. Les inconvénients que subira notamment le premier requérant seraient d'autant plus importants qu'il ressort, selon eux, de l'examen des moyens que les emplacements de stationnement projetés ne sont pas tous utilisables, de sorte que ceux-ci sont trop peu nombreux, ce qui génère un risque sérieux que le stationnement se fasse en voirie.

Concernant la pollution de l'air, ils rappellent leur réclamation selon laquelle « les polluants atmosphériques liés à la circulation automobile ne sont pas des questions de détail, ce sont des points essentiels, *a fortiori* pour les plus faibles, jeunes enfants ou personnes âgées ».

Ils soutiennent en outre que, dès lors que, selon la motivation de l'acte attaqué, les futurs clients du projet n'utiliseront que l'avenue des Peupliers, cela entraînera un charroi important devant l'habitation du septième requérant. Ils estiment encore que rien ne permet de conclure que l'ensemble de l'avenue des Sapins ne sera pas utilisé par certains clients venant de la rue de Marbais, de sorte que les autres requérants habitant le long de l'avenue des Sapins seront également impactés par la circulation induite par le projet.

Ils calculent que l'exercice du yoga occasionnera 240 mouvements de circulation (arrivées/départs), soit annuellement 9.280 mouvements, dans cette boucle de dérivation censée ne recevoir que la circulation des riverains, à savoir actuellement douze habitations unifamiliales. Ils estiment que cette circulation est disproportionnée par rapport à un usage résidentiel, ce qui augmente le risque d'accidents pour les requérants et leurs enfants qui s'y promènent quotidiennement.

Enfin, ils font valoir que l'acte attaqué est exécutoire depuis sa notification aux demandeurs de permis et au collège communal, de sorte que, vu la nature des travaux, il est à craindre que la construction projetée soit totalement terminée avant que le Conseil d'État ait pu se prononcer sur la procédure au fond.

## *VI.2. Examen*

1. L'article 8, alinéa 1<sup>er</sup>, 4°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État dispose que la demande de suspension contient un exposé des faits qui, selon le requérant, justifient l'urgence de la suspension demandée. La charge de la preuve de l'urgence pèse donc sur les requérants.

La condition de l'urgence présente deux aspects : une immédiateté suffisante et une gravité suffisante. La loi n'exige pas l'irréversibilité de l'atteinte, mais permet que la suspension évite de sérieuses difficultés de rétablissement de la situation antérieure au cas où l'autorisation serait annulée après la construction de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci.

L'urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain. Elle ne peut être reconnue que lorsque les requérants établissent que la mise en œuvre de l'acte attaqué présente des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire dans l'attente de l'issue de la procédure au fond.

2. En l'espèce, en ce qui concerne la condition d'immédiateté, dans la mesure où le permis d'urbanisme attaqué est susceptible d'exécution et au vu de la nature des travaux et des délais de traitement actuels de la procédure en annulation, il est possible que le permis soit mis en œuvre et que les inconvénients craints interviennent avant qu'un arrêt sur le recours en annulation ne soit rendu.

Il en va d'autant plus ainsi que la partie intervenante n'indique pas qu'elle n'aurait pas l'intention de mettre en œuvre son permis pendant la durée de la procédure en annulation, alors qu'elle a été interrogée sur ce point par le conseil des requérants avant l'introduction de leur requête.

3. En ce qui concerne la gravité des inconvénients, il est constant que lorsqu'un projet est situé en zone d'habitat, cette affectation ne permet pas à un requérant riverain de conserver indéfiniment les avantages dont il bénéficie d'un espace actuellement vierge de toute construction ou en termes de charroi, de densification, de vues ou de bruit.

Toutefois, la circonstance qu'un projet s'érige en zone d'habitat n'a pas pour effet que toute nuisance liée à la construction d'un bâtiment doive nécessairement être tenue pour admissible même si la parcelle a vocation à être bâtie.

En l'espèce, aucun des requérants n'aura de vue directe sur les éléments du projet depuis sa maison d'habitation. L'habitation du premier d'entre eux, qui est la plus proche du projet, se situe à environ 50 mètres de là, qui plus est de l'autre côté de la voirie. De plus, au vu de la végétation existante, le premier requérant ne pourrait avoir une vue sur les cinq emplacements de stationnement situés à front de voirie que depuis le côté de son jardin.

Par ailleurs, l'activité professionnelle étant accessoire, l'élément principal du projet consiste bien en la construction d'une maison d'habitation unifamiliale, laquelle est située en retrait de la voirie et est accessible par un chemin privé, ce qui correspond à la description des autres habitations du lotissement faite par les requérants. Dans ces circonstances, le simple fait que le projet prévoit une activité professionnelle, à savoir des cours de yoga pour des groupes de 8 personnes « environ 3 soirées par semaine, de 18 à 20h (environ) ainsi que le samedi matin de 9h à 12h (environ) », soit, toujours selon la demande, une douzaine de cours par semaine, vacances exceptées « sauf quelques cours maintenus en été » et des conseils en nutrition à raison d'une ou deux consultations par semaine, ne paraît pas, *prima facie*, dénaturer les objectifs du lotissement ou son caractère résidentiel.

Du reste, il ressort de l'examen de la demande de permis et de l'acte attaqué que le projet prévoit un reboisement plus important que les déboisements qu'il nécessite. L'atteinte au caractère boisé de la parcelle à bâtir, en tout état de cause située en zone d'habitat, n'est donc pas établie.

Il y a également lieu de relever que les requérants ne démontrent pas que les activités professionnelles déjà exercées dans le lotissement qui sont énumérées dans l'acte attaqué ne correspondent pas à la réalité.

La présence de cinq emplacements de stationnement en gravier à front de voirie sur la parcelle des bénéficiaires du permis n'est pas de nature à engendrer une modification du cadre de vie des requérants suffisamment grave que pour justifier la suspension. Il en va d'autant plus ainsi qu'ils ne seront pas visibles depuis les habitations respectives des requérants, mais uniquement depuis le jardin du premier requérant. De même, situé à plus de 50 mètres de la maison du plus proche requérant et entouré de végétation, un tel parking n'est pas de nature à engendrer,

par son utilisation (bruit des graviers, fermeture des portières,...), un préjudice suffisamment grave pour justifier la suspension.

En outre, il n'est pas démontré que le parking de douze emplacements prévus pour le projet n'est pas suffisant pour accueillir les participants des cours de yoga, au nombre maximum de 8, selon la demande, voire 10 selon l'acte attaqué.

En ce qui concerne la circulation, il s'agit, selon la demande, du passage, quatre fois par semaine, de 24 véhicules aller et retour, entre 18 et 20 heures en semaine et le samedi matin, vacances exceptées « sauf quelques cours maintenus en été ». Un tel charroi n'est pas non plus suffisamment grave, que ce soit pour les habitants de l'avenue des Sapins, ou pour le septième requérant qui réside avenue des Peupliers. Il en va d'autant plus ainsi que le projet encourage la mobilité douce, par la création d'emplacements pour les vélos. En outre, les applications de guidage (GPS) proposent de se rendre au terrain litigieux depuis la rue de Marbais non pas, comme le craignent les requérants, par l'avenue de Sapins mais par l'avenue des Peupliers. De même, la circulation venant de Strichon ne passera pas par l'avenue des Sapins.

Enfin, les requérants ne déposent aucun élément de nature à attester de l'existence d'un danger plausible pour la santé des émissions engendrées par une telle circulation.

4. En conséquence, l'urgence n'est pas établie à suffisance.

## *VII. Conclusion*

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1<sup>er</sup>, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut. La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

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

### **Article 1<sup>er</sup>.**

La requête en intervention introduite par Gabrielle Haustenue est accueillie.



**Article 2.**

La demande de suspension est rejetée.

**Article 3.**

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre  
siégeant en référé, le 28 décembre 2021 par :

Luc Donnay,  
Céline Morel,

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Luc Donnay