

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

n° 256.009 du 13 mars 2023

A.237.991/XIII-9878

En cause :

1. **TONDEUR** Brigitte,
 2. **MINET** Michel,
- ayant tous deux élu domicile chez
M^e Gautier MELCHIOR, avocat,
avenue Brugmann 451
1180 Bruxelles,

contre :

1. **la ville de Spa**, représentée par
son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^{es} Mathilde FRANSSEN et
Pierre LEJEUNE, avocats,
rue des Fories 2
4020 Liège,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Etienne ORBAN DE XIVRY, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne,

Partie intervenante :

LEJEUNE Yves,
ayant élu domicile chez
M^e Vincent DUPONT, avocat,
place Achille Salée 1
4900 Spa.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite par la voie électronique le 24 février 2023, Brigitte Tondeur et Michel Minet demandent la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de « la décision du 20 septembre 2022 du collège communal de la ville de Spa octroyant à Yves Lejeune un permis d'urbanisme pour "la transformation et l'extension d'une villa existante (création d'un gîte)" sur un bien situé à Spa, chemin du Fawetay, 7 ».

Par une requête introduite par la voie électronique le 21 décembre 2022, les parties requérantes demandent l'annulation de la même décision.

II. Procédure

2. Par une requête introduite, par la voie électronique, le 6 mars 2023, Yves Lejeune demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

La note d'observations de la première partie adverse et les dossiers administratifs ont été déposés.

Par une ordonnance du 27 février 2023, l'affaire a été fixée à l'audience du 7 mars 2023.

M^{me} Colette Debroux, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Gautier Melchior, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^{es} Mathilde Franssen et Pierre Lejeune, avocats, comparaissant pour la première partie adverse, M^e Etienne Orban de Xivry, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M^e Vincent Dupont, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Pierre-Yves Mélotte, auditeur adjoint au Conseil d'État, 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 4 octobre 2021, Yves Lejeune introduit une demande de permis ayant pour objet la transformation et l'extension d'une villa existante en vue de la création d'un gîte sur un bien sis à Spa, chemin du Fateway, 7, et cadastré division unique, section E, n° 352e.

Le 14 octobre 2021, le collège communal informe le demandeur de permis du caractère incomplet du dossier de demande. Des pièces complémentaires sont déposées le 30 décembre 2021. Un accusé de réception de dossier complet est délivré le 11 janvier 2022.

Le bien est essentiellement situé en zone d'habitat à caractère rural et, pour le surplus, en zone agricole au plan de secteur de Verviers-Eupen, approuvé par arrêté royal du 23 janvier 1979, dans la zone tampon du périmètre du bien « les grandes villes d'eaux d'Europe » inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco et, en partie, dans le site classé « double allée de tilleuls du chemin du Fateway et de la Heid des Pairs » par un arrêté ministériel du 6 mai 2003.

Il est par ailleurs repris à l'inventaire du patrimoine immobilier et culturel et pastillé (IPIC).

4. Une enquête publique a lieu du 18 janvier au 1^{er} février 2022. Elle donne lieu à 26 réclamations.

Les avis suivants sont émis sur la demande :

- le 19 janvier 2022, avis favorable de la direction du développement rural – service extérieur de Malmedy ;
- les 21 janvier et 8 mars 2022, avis défavorables de la zone de secours VHP « prévention incendie » zonal ;
- le 21 janvier 2022, avis favorable conditionnel de l'agence wallonne du Patrimoine – direction opérationnelle zone est ;
- le 26 janvier 2022, avis favorable conditionnel de la commission consultative communale de l'aménagement du territoire et de la mobilité (CCATM) ;
- le 7 février 2022, avis favorable conditionnel de l'association sans but lucratif (ASBL) Parc naturel des sources ;
- le 10 février 2022, réponse de l'ASBL Atingo (accessibilité PMR) ;
- le 11 février 2022, avis défavorable de la commission royale des monuments, sites et fouilles (CRMSF) ;
- le 21 février 2022, avis favorable conditionnel du département de la nature et des forêts (DNF) – direction de Liège.

5. Par une délibération du 8 mars 2022, le collège communal de la ville proroge de 30 jours le délai qui lui est imparti pour décider.

6. Le 23 mai 2022, le demandeur de permis introduit des plans modificatifs relatifs à la demande. La demande est jugée complète le 25 mai 2022.

7. Une nouvelle enquête publique a lieu du 7 juin au 21 juin 2022. Elle donne lieu à 25 réclamations.

Les avis suivants sont émis sur la demande :

- le 2 juin 2022, avis favorable conditionnel du DNF – direction de Liège ;
- le 3 juin 2022, avis favorable de la CRMSF ;
- le 7 juin 2022, avis favorable conditionnel de la direction du développement rural – service extérieur de Malmedy ;
- le 23 juin 2022, avis favorable conforme de l'agence wallonne du Patrimoine – direction opérationnelle zone est ;
- le 7 juin 2022, avis favorable conditionnel de l'ASBL Atingo (accessibilité PMR) ;
- le 23 juin 2022, avis favorable de la zone de secours VHP « prévention incendie » zonal ;

Les avis de l'ASBL Parc naturel des sources et de la CCATM sont réputés favorables par défaut.

8. Le 2 août 2022, le collège communal proroge de 30 jours le délai qui lui est imparti pour décider et émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

Le 6 septembre 2022, le fonctionnaire délégué donne également un avis favorable conditionnel.

9. Par une délibération du 20 septembre 2022, le collège communal de Spa délivre le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

10. La requête en intervention introduite par Yves Lejeune, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Recevabilité – Intérêt au recours

V.1. Thèse des parties requérantes

11. La première requérante justifie son intérêt à agir par le fait qu'elle habite chemin du Fawetay, 9 à Spa, soit dans le voisinage immédiat du bien concerné par l'acte attaqué.

12. Le second requérant justifie son intérêt à agir par le fait que le projet litigieux a pour conséquence de porter atteinte à un bien emblématique du quartier où il réside, la villa « le Fawetay » qui est inscrite à l'inventaire du patrimoine immobilier culturel. Il ajoute que l'exploitation du bien comme lieu d'hébergement touristique porte atteinte « à la destination d'habitation bourgeoise consacrée, au titre de servitude, dans un acte authentique du 5 mai 1927 » et qu'il est propriétaire d'une partie du fonds dominant au bénéfice duquel ladite servitude a été instituée. Il fait également valoir qu'il emprunte fréquemment la drève des tilleuls, lieu de promenade exceptionnel.

V.2. Thèses de la première partie adverse et de la partie intervenante

13. La première partie adverse conteste que le second requérant dispose d'un intérêt suffisamment individualisé à agir, restant en défaut d'établir en quoi il est personnellement et directement affecté par le projet litigieux.

Quant à la qualité alléguée d'habitant du « quartier » qu'elle juge insuffisante à conférer un intérêt à agir, elle note que la propriété du requérant est distante du site en projet d'environ 400 mètres à vol d'oiseau, que plusieurs habitations les séparent et que son habitation est en contrebas du chemin du Fawetay, 7, de sorte qu'il n'est ni riverain ni voisin du projet.

Elle estime que le requérant ne démontre pas qu'il a développé un intérêt particulier à la valeur patrimoniale de la « Villa de Fateway » et qu'il ne produit aucun document relatif à une activité à ce propos.

Sur l'atteinte au droit de servitude, elle observe que le requérant ne produit aucun élément établissant sa qualité de propriétaire d'un fonds dominant et ajoute que la revendication d'une atteinte à un droit civil échappe à la compétence du Conseil d'État.

Enfin, la qualité alléguée de promeneur, à la supposer établie, n'est, à son estime, pas suffisante pour conférer un intérêt à agir.

14. La partie intervenante considère également que le second requérant n'a aucun intérêt direct et personnel au recours, dès lors que l'avenue où se situe son domicile n'est pas dans le même quartier que le bien à transformer et que son habitation est située à environ 500 mètres à vol d'oiseau du projet litigieux.

V.3. Examen *prima facie*

15. 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 si chaque partie requérante qui le saisit justifie d'un intérêt à son recours. Sous réserve des dispositions de droit international directement applicables, l'article 19 des lois coordonnées fait ainsi obstacle à l'action populaire qui serait introduite par n'importe quelle personne, qu'elle soit physique ou morale.

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

16. Un justiciable qui introduit un recours devant le Conseil d'État n'a pas l'obligation légale de justifier expressément de son intérêt dans la requête introductive. Cependant, si cet intérêt est mis en doute, il lui appartient de fournir des éclaircissements dès qu'il en a l'occasion dans le cadre de la procédure et d'étayer son intérêt. S'il s'exécute en ce sens, le requérant circonscrit également les motifs de sa demande et le Conseil d'État doit tenir compte des limites du débat juridictionnel fixé. En l'espèce, le Conseil d'État peut ainsi avoir égard à la pièce n° 11 déposée par le second requérant à la veille de l'audience, en rapport avec son intérêt à agir.

17. 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.

La notion de « riverain » ou de « voisin » d'un projet doit s'apprécier à l'aune de différents critères, étant, notamment, la proximité, le contexte urbanistique et l'importance du projet en termes de nuisances. L'intérêt doit s'apprécier au regard de l'incidence du projet sur le cadre de vie de la partie requérante.

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, à peine d'ouvrir la voie au recours populaire.

En l'espèce, la première requérante est riveraine du lieu d'implantation du projet, à proximité immédiate. Elle justifie d'un intérêt au recours.

18. En ce qui concerne l'habitation du second requérant, elle est située à plus de 400 mètres à vol d'oiseau du projet litigieux et elle est séparée par des éléments physiques qui empêchent la vue et le bruit, tels des arbres, haies et maisons. Par ailleurs, l'immeuble du requérant se situe à environ 130 mètres de la régularisation et des abattages projetés. Il ne soutient pas avoir de vue sur la régularisation ou les abattages projetés, prévus aux abords de la partie de l'avenue des Petits sapins jouxtant la parcelle concernée.

Le second requérant ne peut dès lors être qualifié de voisin « immédiat » et il convient qu'il démontre concrètement que le projet qu'il conteste est susceptible d'affecter de manière négative son environnement ou son cadre de vie.

19. À cet égard, la seule circonstance que, lors de promenades, le requérant fréquente la drève des tilleuls ne suffit pas à établir que son cadre de vie sera affecté par le projet contesté.

Par ailleurs, il ne produit aucun élément de nature à établir sa qualité de propriétaire d'une partie du fonds dominant au bénéfice duquel la servitude dont il se prévaut a été instituée.

Enfin, en présence d'un site qui bénéficie d'une mesure particulière de protection, une personne, physique ou morale, de droit privé, peut agir en justice pour la préservation de ce patrimoine qui est, selon elle, menacé par un permis d'urbanisme, lorsque cette personne démontre, par ses activités ou par d'autres circonstances pertinentes, avoir consacré du temps et de l'intérêt au bien patrimonial concerné. Tel n'est pas le cas en ce qui concerne le second requérant qui ne fait état d'aucun élément concret en ce sens, se bornant à invoquer, en termes de requête, une atteinte à un bien emblématique de son quartier. L'article de presse produit en pièce n° 11 du dossier des requérants n'est pas de nature à énerver ce constat, dès lors qu'il relate l'existence d'une pétition lancée il y a plus de 20 ans et prônant le

classement « de la double allée des tilleuls », qui ne concerne pas, comme telle, la valeur patrimoniale du bâtiment visé par le projet litigieux.

20. En conséquence, la proximité toute relative de l'habitation du second requérant par rapport au projet autorisé par l'acte attaqué et les autres arguments avancés en termes de requête ne suffisent pas à lui conférer un intérêt suffisamment individualisé à agir, dès lors qu'il reste en défaut de démontrer concrètement en quoi sa situation personnelle est directement affectée de manière négative par le projet litigieux.

L'exception d'irrecevabilité est *prima facie* accueillie en ce qui concerne le second requérant.

VI. Extrême urgence et urgence

VI.1. Thèse des parties requérantes

21. Quant au péril imminent justifiant le recours à la procédure d'extrême urgence, les requérants exposent avoir constaté sur le bien en question, le samedi 18 février 2023, le placement de piquets délimitant l'implantation de la future extension autorisée par l'acte attaqué et qu'il leur a été confirmé que le chantier allait débuter. Ils craignent en conséquence que le permis d'urbanisme attaqué soit mis en œuvre à très bref délai et de manière significative avant que le Conseil puisse statuer sur le recours en annulation, outre qu'une suspension ordinaire ne sera pas de nature à pouvoir prévenir les inconvénients graves qu'ils redoutent.

Ils considèrent avoir fait toute diligence pour introduire la présente demande de suspension d'extrême urgence, puisqu'ils ont agi le 24 février 2023, soit dans un délai de six jours dont cinq jours ouvrables.

22. À titre d'inconvénients graves causés par la mise en œuvre du permis attaqué et que la demande de suspension tend à prévenir, ils exposent, à titre liminaire, qu'actuellement, leur cadre environnant et, singulièrement, celui de la première requérante, est caractérisé par le calme qui y règne, l'habitation de celle-ci et le site du projet s'inscrivant dans un quartier résidentiel dont la tranquillité des lieux est plus encore appréciée en soirée.

La requérante souligne que « plus un lieu est calme, plus le bruit généré par une activité est gênante ». Par rapport aux nuisances sonores résultant d'une jouissance normale d'une habitation par une seule famille, comme ce fut le cas dans

le passé, elle redoute que la transformation de la villa en un hébergement touristique d'une capacité de 15 personnes dégrade sévèrement son cadre de vie (« activités menées dans le parc, sur la terrasse, repas, apéro, soirée festive, cris et jeux des enfants, musique »). Elle se réfère, sur ce point, à plusieurs articles de presse relayant l'exaspération de riverains confrontés « aux troubles de voisinage causés par la location saisonnière de gîtes », au « plan gîte » mis en place dans certaines zones de police pour lutter contre cette problématique et au fait que désormais, la création de pareil hébergement touristique est soumise à permis d'urbanisme.

Elle estime que le projet litigieux, vu notamment sa capacité d'accueil, est en rupture avec le cadre environnant et de nature à porter gravement atteinte à son cadre de vie, sa tranquillité voire son intimité, d'autant plus que les touristes passeront inmanquablement devant son habitation pour se rendre dans l'hébergement touristique en projet. La requérante pointe également l'emplacement du parking prévu le long de la limite de propriété, en face de son habitation et la présence, dans le prolongement de celle-ci, d'une terrasse surélevée et d'une zone de jeu.

23. Par ailleurs, les requérants considèrent qu'il ressort clairement des plans joints à la demande de permis que sont projetés des travaux de nature à porter atteinte aux systèmes racinaires d'arbres remarquables, dont la présence est relevée par le DNF. Ils observent, à propos des conditions auxquelles le DNF soumet le projet, que si elles « semblent suffisantes pour encadrer la réalisation des actes et travaux portant sur le creusement effectué pour la mise en place des réseaux de raccordement, il appert que les conditions portant sur la préservation des arbres en cours de chantier sont insuffisantes, voire inapplicables », pour les raisons qu'ils détaillent et, notamment, en ce qu'à aucun moment, « il n'est évoqué la nécessité de protéger, durant le chantier, le système racinaire des tilleuls situés aux abords de l'entrée du terrain, le long du chemin du Fawetay » et en ce que la mise en place d'une barrière de type Heras telle qu'imposée par le DNF est impraticable puisqu'en réalité, elle empêche l'accès des lieux aux engins de chantier.

VI.2. Examen

24. Au regard de l'article 17, § 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose notamment une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation. L'urgence ne peut cependant résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendrait dans un avenir plus ou moins lointain; une certaine durée est en effet inhérente à la procédure en annulation et à l'exercice concret et complet des droits des parties. Elle ne peut être reconnue que lorsque la partie

requérante établit que la mise en œuvre ou l'exécution de l'acte ou du règlement attaqué présenterait des inconvénients d'une suffisante gravité, telle que, s'il fallait attendre l'issue de la procédure en annulation, elle risquerait de se trouver « dans une situation aux conséquences dommageables irréversibles » (*Doc.parl.* Sénat, session 2012-2013, n° 5-2277/1, p. 13).

25. Le paragraphe 4 de l'article précité vise, quant à lui, l'hypothèse d'un recours en suspension d'extrême urgence qui doit indiquer en quoi le traitement de l'affaire est incompatible avec le délai de traitement de la demande de suspension visée au paragraphe 1^{er}. Le recours à la procédure d'extrême urgence, qui réduit à un strict minimum l'exercice des droits de la défense, l'instruction de la cause et la contradiction des débats doit en effet rester exceptionnel, et ne peut être admis que lorsque cette procédure est seule en mesure de prévenir utilement le dommage craint par la partie requérante, que même le référé ordinaire ne le pourrait pas, et à la condition que la partie requérante ait fait toutes diligences pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d'État dès que possible.

À partir du moment où le législateur n'exige plus qu'une demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué soit introduite en même temps que le recours en annulation, il appartient à la partie requérante de vérifier de manière proactive si et quand le permis dont elle souhaite l'annulation risque d'être mis en œuvre et, partant, d'engendrer les inconvénients graves que la demande tend à prévenir, étant entendu qu'un tel permis est en principe exécutoire dès sa délivrance. En l'absence d'information obtenue à cet égard, le requérant est en droit d'introduire, éventuellement concomitamment à son recours en annulation, une demande de suspension selon la procédure ordinaire, quitte, si les travaux commencent avant qu'un arrêt soit rendu sur la demande de suspension, à introduire une demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence, comme l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'État l'y autorise.

Lorsqu'il ne dispose d'aucun élément relatif au délai dans lequel le permis pourrait être mis en œuvre et qu'il n'effectue aucune démarche en vue d'obtenir cette information, il n'agit pas avec la diligence requise en vue de prévenir utilement la survenance du dommage qu'il redoute s'il se limite à introduire une demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence lorsque le péril devient imminent. Dans de telles conditions, admettre néanmoins la recevabilité de cette demande pourrait aboutir à ce que toute demande de suspension de l'exécution d'un permis d'urbanisme soit nécessairement introduite selon la procédure d'extrême urgence. Or, il y a lieu de rappeler que le législateur a maintenu la procédure de suspension ordinaire et que la procédure d'extrême urgence doit rester exceptionnelle.

26. En l'espèce, aux termes de la requête en annulation, la première requérante a pris connaissance de l'acte attaqué délivré le 20 septembre 2022, en suite d'un appel téléphonique du 27 octobre 2022. Les requérants ont introduit une requête en annulation le 21 décembre 2022.

Postérieurement à l'introduction du recours, soit le 13 janvier 2023, le conseil des requérants a adressé un courrier à la partie intervenante, détaillant les raisons pour lesquelles ses clients s'opposent fermement au projet litigieux. Il conclut sa lettre en ces termes :

« Face à cette situation, Madame TONDEUR et Monsieur MINET vous invitent et, pour autant que de besoin, vous mettent en demeure de respecter la servitude, dite clause d'habitation bourgeoise, et de ne pas aggraver le droit de copropriété précité.

Je tenais à vous en informer ».

Il n'est pas contesté que la partie intervenante n'a pas réagi à ce courrier. En réalité, celui-ci ne l'interroge nullement sur ses intentions quant à une date de mise en œuvre du permis d'urbanisme attaqué mais énumère les critiques des requérants à l'encontre de l'activité touristique autorisée et l'invite voire le « met en demeure » de respecter la clause d'habitation bourgeoise. Le courrier susvisé n'appelait donc pas de réponse spécifique de la part de la partie intervenante quant au délai dans lequel elle envisageait de mettre le permis d'urbanisme obtenu en œuvre.

27. Il n'est pas non plus contesté que les requérants ont agi dès le vendredi 24 février 2023, soit dans les six jours du constat de l'entame toute prochaine des travaux contestés. Cependant, dans les circonstances spécifiques de l'espèce, il ne peut être considéré qu'ils ont agi avec la diligence requise en extrême urgence, pour prévenir utilement la survenance du dommage qu'ils disent craindre. Il n'apparaît en effet d'aucune pièce à laquelle le Conseil d'État peut avoir égard qu'ils ont effectué la moindre démarche effective pour connaître précisément et concrètement les intentions de l'intervenant quant à la mise en œuvre du permis litigieux, alors qu'un tel acte est en principe exécutoire dès sa délivrance, et qu'ils s'en sont abstenus durant presque quatre mois après la prise de connaissance de son octroi.

Il résulte de ce qui précède que l'attitude adoptée par les requérants dans le cadre de la présente demande dément l'extrême urgence alléguée et que, dans les circonstances de l'espèce, la demande est irrecevable, en tant qu'elle est introduite selon la procédure d'extrême urgence.

28. Quant à l'urgence, dont question à l'article 17, § 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, l'article 8, alinéa 1^{er}, 4^o, 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 incombe ainsi au requérant. À cet égard, la substitution, depuis la loi du 20 janvier 2014, de la notion d'urgence à celle de risque de préjudice grave difficilement réparable ne saurait avoir pour conséquence qu'un requérant puisse désormais se prévaloir d'une urgence purement hypothétique.

Par ailleurs, à supposer que l'acte attaqué soit vicié par les illégalités que la requête dénonce, la condition de l'urgence est indépendante de l'examen des moyens et nécessite la démonstration que leurs conséquences dommageables doivent être suspendues.

29. Il convient de relever que le bâtiment dont la transformation et l'extension sont autorisées s'implante dans une zone d'habitat à caractère rural qui, aux termes de l'article D.II.25 du CoDT, est « principalement » destinée à la résidence et aux exploitations agricoles. Les riverains n'ont pas de droit au maintien en l'état des parcelles voisines de leur propriété, ni au maintien d'une absence de vis-à-vis dans ces parcelles. Une telle affectation en zone d'habitat à caractère rural implique la possibilité de bâtir, agrandir ou transformer un bien immobilier et ne garantit pas à un requérant riverain de pouvoir conserver indéfiniment les avantages dont il dit bénéficier d'un espace donné. Ainsi, toute atteinte à l'environnement existant ne présente pas nécessairement, pour les voisins directs d'un projet d'urbanisme, un degré de gravité suffisante pour pouvoir justifier la suspension de l'exécution du permis attaqué.

30. En l'espèce, si l'habitation visée par le projet n'était pas occupée au moment de l'octroi du permis d'urbanisme attaqué, elle avait cependant vocation à l'être un jour sans nécessairement requérir d'autorisation urbanistique. Il y a donc lieu de relativiser les nuisances éventuelles dues au gîte autorisé par l'acte attaqué et de les comparer à celles d'une occupation classique de la villa existante. Or il n'apparaît pas d'évidence que l'aménagement d'un gîte susceptible d'accueillir un nombre maximum de quinze personnes dans une zone d'habitat à caractère rural, soit de nature à troubler la quiétude spécifique au quartier où il s'implante, à un point tel qu'il en résulte une gêne anormale et grave pour les habitants ou les voisins. À cet égard, la première requérante se borne à énumérer les activités extérieures susceptibles, de manière générale, d'avoir des incidences sonores pour les riverains du gîte. Les nuisances sonores, visuelles ou liées au charroi, telles que

redoutées, revêtent ainsi un caractère trop hypothétique et ne présentent donc pas un degré de gravité suffisante justifiant la suspension de l'exécution de l'acte attaqué.

31. Le second ordre d'inconvénients graves allégués par les requérants a trait à l'atteinte au système racinaire d'arbres remarquables situés le long du chemin du Fawetay et de l'arbre remarquable (hêtre) situé à l'intérieur du parc, « en cours de chantier ».

Dans son avis du 2 juin 2022, le DNF suggérait notamment les conditions suivantes :

- « installation de :
 - barrière de type Heras à l'aplomb de la couronne des arbres remarquables au sein du parc ;
 - toutes les précautions seront prises le long de toute la drève comme par exemple des tuyaux de chantier enroulés autour des troncs au min. au niveau des arbres situés à l'entrée de la propriété, et ce durant toute la durée des travaux, afin d'empêcher les blessures au niveau du tronc ainsi que la compaction du système racinaire par dépôt de matériaux et passage d'engins ».

L'article 1^{er}, 7°, du dispositif de l'acte attaqué impose, de manière générale, le respect intégral des conditions émises par le DNF. Celles-ci doivent être lues en combinaison avec l'article 1^{er}, 14°, du même dispositif qui, pour « la protection des arbres existants à maintenir », contient des conditions spécifiques émises par le collège communal, auteur de l'acte attaqué.

Notamment, il résulte de cette disposition que, durant la phase de « chantier », le tronc des arbres doit être protégé à l'aide d'un matériel adapté – « palissades, barrières inamovibles, clôture en bois, etc. » – et aucun matériau ne peut être installé ou stocké sous le périmètre de protection que constitue la couronne des arbres, l'acte attaqué précisant que « cette protection est destinée à sauvegarder le réseau racinaire, le tronc et la cime ». L'acte attaqué n'interdit et n'empêche donc pas en soi le passage d'engins de chantier sous la couronne d'arbres remarquables ni, partant, leur accès aux zones de construction. Il contient aussi les conditions suivantes :

- « les arbres dont la couronne empiète sur les zones de constructions seront traités comme suit :
 - une protection du tronc sera mise en place ;
 - les terrassements mécaniques seront effectués avec la plus grande attention et la plus grande prudence jusqu'à une distance estimée à 20 cm des grosses racines ;
 - la poursuite des terrassements se fera manuellement jusqu'à dégagement complet des racines;
- [...]

- les racines seront entaillées de la stricte longueur nécessaire. La coupe sera franche et claire afin de s'assurer la meilleure cicatrisation possible. Aucun goudron végétal ne sera appliqué;
- toutes les précautions seront prises lors du remblayage afin de ne pas déstabiliser les arbres ».

Par ailleurs, la partie intervenante dépose un courriel du service des plantations de la ville qui, après une visite du site le 6 mars 2023, atteste que « les protections autour des arbres sont correctement posées », que « les barrières Héras sont bien disposées tout autour de la couronne » et que, pour lui, toutes les conditions de préservations sont respectées.

32. Les requérants restent en défaut de démontrer concrètement que l'ensemble des conditions précitées qui assortissent l'acte attaqué sont insuffisantes pour assurer la préservation et la pérennité des arbres remarquables concernés. En conséquence, ils n'établissent pas non plus l'existence d'un risque réel d'atteinte au système racinaire desdits arbres, induit par la mise en œuvre de l'acte attaqué, ni, partant, en quoi un tel risque constitue un inconvénient d'une gravité suffisante dans leur chef, justifiant que soit ordonnée la suspension de l'exécution de l'acte attaqué.

33. Il résulte de ce qui précède qu'à défaut d'inconvénients graves démontrés par les requérants, l'urgence ne peut pas être considérée comme établie.

VII. Conclusions

34. L'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, 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.

VIII. Dépens

35. Il est apparu que la partie intervenante s'est acquittée deux fois du montant des droits afférents à sa demande en intervention. Il y a lieu, en conséquence, d'ordonner le remboursement du montant de 150 euros, indûment versé.

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Yves Lejeune est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 3.

Le droit de rôle de 150 euros versé indûment par la partie intervenante lui remboursé par le service désigné au sein du Service public fédéral Finances comme compétent pour encaisser les droits au Conseil d'État.

Article 4.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre siégeant en référé, le 13 mars 2023 par :

Colette Debroux,
Céline Morel,

président de chambre,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux