

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

n° 257.815 du 8 novembre 2023

A. 239.470/XIII-10.069

En cause : **1. VERBRUGGHEN** Tamara,
 2. GRAINDORGE Bernadette,
 ayant toutes deux élu domicile chez
 M^{es} Laurent DELMOTTE et
 Marie-Cécile FLAMENT, avocats,
 avenue Hermann-Debroux 40
 1160 Bruxelles,

contre :

- 1. la commune de Hotton,**
représentée par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^e Fabrice EVRARD, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre,
- 2. la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Damien JANS, avocat,
avenue de Tervueren 412/5
1150 Bruxelles,

Partie requérante en intervention :

la société en commandite par actions
OURTHE ET SOMME GESTION,
ayant élu domicile chez
M^e Etienne ORBAN de XIVRY, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 30 juin 2023 par la voie électronique, Tamara Verbrugghen et Bernadette Graindorge demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision du 4 mai 2013 par laquelle le collège communal de la commune de Hotton octroie à la société en commandite par actions (SCA) Ourthe et

Somme Gestion un permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition d'un bâtiment et la création de 30 unités de logements en zone de loisirs sur un bien sis rue de l'Espinette à Hotton et, d'autre part, l'annulation de cet acte.

II. Procédure

Par une requête introduite le 10 août 2023 par la voie électronique, la SCA Ourthe et Somme Gestion demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Les notes d'observations et les dossiers administratifs ont été déposés.

M^{me} Isabelle Leysen, premier auditeur chef de section 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 4 octobre 2023, l'affaire a été fixée à l'audience du 7 novembre 2023 et le rapport a été notifié aux parties.

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

M^e Marie-Cécile Flament, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Marie-Louise Ricker, *loco* M^e Fabrice Evrard, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, M^e Damien Jans, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M^e Etienne Orban de Xivry, avocat, comparaissant pour la partie requérante en intervention, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Isabelle Leysen, premier auditeur chef de section, a été entendue en son avis contraire.

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 26 août 2021, le collège communal de la commune de Hotton délivre à la SCA Ourthe et Somme Gestion un permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition d'un bâtiment et la construction de 30 unités de logements sur un bien sis rue de l'Espinette à Hotton et cadastré 1^{ère} division, section E, n° 259E, 265G.

Par une requête introduite le 22 octobre 2021 par la voie électronique, la seconde requérante ainsi que deux autres riverains sollicitent, d'une part, la suspension de l'exécution, selon la procédure d'extrême urgence, de cette décision et, d'autre part, son annulation.

Par l'arrêt n° 252.185 du 22 novembre 2021, la suspension de l'exécution de la décision du 26 août 2021 est ordonnée.

2. Le 3 février 2022, le collège communal retire la décision du 26 août 2021.

3. Le 10 mars 2022, le collège communal refuse de délivrer le permis d'urbanisme sollicité au motif qu'aucune étude d'incidences n'a été réalisée alors que celle-ci était requise.

4. Le 14 novembre 2022, la SCA Ourthe et Somme Gestion introduit, auprès de l'administration communale, une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition d'un bâtiment et la construction de 30 unités de logements sur le bien sis rue de l'Espinette à Hotton.

La demande est notamment accompagnée d'une étude d'incidences sur l'environnement.

Un récépissé de dépôt est délivré le même jour.

5. Le 1^{er} décembre 2022, la commune de Hotton informe la demanderesse de permis du caractère recevable et complet de son dossier.

6. La demande fait l'objet d'une enquête publique du 14 décembre 2022 au 23 janvier 2023. Elle donne lieu à cinq réclamations, dont celles des parties requérantes.

7. Les avis suivants sont émis sur la demande de permis :

- le 16 décembre 2022, avis favorable conditionnel du département de la Nature et des Forêts (DNF) ;
- le 16 décembre 2022, avis favorable de la cellule Giser ;
- le 20 décembre 2022, avis favorable de l'association intercommunale pour le développement économique durable de la province du Luxembourg (Idelux) ;
- le 23 décembre 2022, avis favorable conditionnel de la Maison des plus Beaux villages de Wallonie ;

- le 4 janvier 2023, avis favorable conditionnel du commissaire voyer ;
- le 1^{er} février 2023, avis favorable conditionnel de la commission consultative de l'aménagement du territoire et de la mobilité (CCATM).

8. Le 9 février 2023, le collège communal émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

Le 13 mars 2023, le fonctionnaire délégué donne également un avis favorable conditionnel sur le projet.

9. Le 30 mars 2023, le collège communal décide de proroger, de 30 jours, le délai d'instruction de la demande de permis.

10. Le 24 avril 2023, la cellule aménagement – environnement émet un avis favorable.

11. Le 3 mai 2023, la demanderesse de permis dépose des plans modificatifs visant à se conformer à l'avis du fonctionnaire délégué.

12. Le 4 mai 2023, le collège communal délivre le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par la SCA Ourthe et Somme Gestion, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Recevabilité

V.1. Thèses des parties

A. La partie intervenante

La partie intervenante soulève une exception d'irrecevabilité prise du défaut d'intérêt dans le chef de la seconde requérante. Elle fait valoir que celle-ci ne s'en explique pas dans sa demande de suspension et ne développe par ailleurs aucune argumentation quant à l'urgence.

B. Les parties requérantes

Les parties requérantes soutiennent que le projet autorisé a des incidences sur leurs propriétés et modifie substantiellement leur cadre de vie ; elles précisent que la seconde d'entre elles est propriétaire d'un immeuble situé à 150 mètres du bien litigieux.

V.2. Examen prima facie

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.

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.

Enfin, le justiciable qui introduit un recours en annulation devant le Conseil d'État n'a pas l'obligation légale de justifier expressément de son intérêt dans la requête introductive. Toutefois, dès lors que 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.

En l'espèce, la seconde requérante indique être propriétaire d'une habitation sise rue du Douyet n° 7, qu'elle estime être située à 150 mètres du projet. Par ailleurs, elle n'invoque, quant à l'urgence, aucun inconvénient dans son chef en relation avec le projet autorisé.

La simple mention d'une distance de 150 mètres entre sa maison et le projet litigieux ne constitue pas une démonstration concrète et suffisante de ce que le permis attaqué lui causerait un préjudice personnel, direct, certain et actuel et qu'il serait de nature à influencer de manière négative son environnement.

À l'audience, les parties requérantes n'ont apporté aucun éclaircissement à cet égard alors que l'intérêt de la seconde requérante avait été mis en doute.

Partant, il y a lieu d'accueillir l'exception d'irrecevabilité de la demande de suspension prise de l'absence d'intérêt dans le chef de la seconde partie requérante.

VI. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, 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.

VII. Premier moyen

VII.1. Thèses des parties

A. La demande de suspension

La partie requérante prend un premier moyen de la violation des articles D.IV.45 et R.IV.45-2 du Code du développement territorial (CoDT) et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ainsi que de l'absence de motivation.

Dans une première branche, elle estime que la motivation de l'acte attaqué est lacunaire en ce qu'elle n'établit pas que l'autorité a vérifié que les douze conditions fixées à l'article R.IV.45-2 du CoDT sont bien rencontrées en l'espèce.

Dans une seconde branche, elle reproche à l'autorité d'avoir autorisé la construction d'un village de vacances qui ne remplit pas les cinq conditions suivantes prévues par cette disposition :

- « 4° si le village de vacances se trouve à proximité de bois soumis ou non au régime forestier, un dispositif d'isolement est aménagé » ;

- « 8° le village de vacances comprend une ou plusieurs aires de parcage dont la capacité et la localisation sont justifiées » ;
- « 9° les voies d'accès au village de vacances, les voies principales et les voies d'accès aux équipements communautaires sont dotées d'un dispositif d'éclairage » ;
- « 11° le système d'épuration du village de vacances respecte le plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique ».
- « 12° des équipements collectifs de loisirs ou de services peuvent être imposés ».

B. La note d'observations de la première partie adverse

Sur la première branche, la première partie adverse répond que le formulaire « Annexe 4 » et le courrier d'accompagnement de la demande de permis précisent que la demande concerne une « procédure village de vacances Art. R.IV.45-2 » de sorte que l'autorité savait que cette disposition était applicable et a donc pu statuer en pleine connaissance de cause à cet égard.

Elle fait valoir que le fait que l'acte attaqué ne mentionne pas l'article R.IV.45-2 du CoDT n'a pas pour conséquence qu'il serait insuffisamment motivé ; que c'est l'article D.IV.53 du code qui détermine quel doit être le contenu d'un permis d'urbanisme pour qu'il soit suffisamment motivé et que si cette disposition exige que tout permis doit se fonder sur la compatibilité avec le contenu du plan de secteur, la carte d'affectation des sols, des schémas, permis d'urbanisation et guides, ainsi que sur les circonstances urbanistiques locales, elle n'exige pas que mention soit faite, dans le permis, de l'ensemble des dispositions applicables à la demande de permis.

Elle soutient qu'en l'espèce, l'acte attaqué se fonde notamment sur la compatibilité du projet avec le contenu du plan de secteur ainsi que sur les circonstances urbanistiques locales et qu'il ressort clairement de l'acte attaqué que l'autorité a bien compris que la demande de permis portait sur un village de vacances de telle sorte que l'article R.IV.45-2 du CoDT était applicable et avait été appliqué. À son estime, dès lors que l'ensemble des conditions prévues à l'article R.IV.45-2 du CoDT étaient respectées, l'autorité était en mesure de délivrer le permis.

Sur la seconde branche, elle répond que la condition n° 4 n'impose d'aménager un dispositif d'isolement que si le village de vacances se trouve à proximité d'un bois, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, dès lors que les parcelles concernées par le projet (265G et 259E) ne jouxtent pas de bois, la parcelle 265H s'intercalant entre le bois et celles-ci.

Elle estime, s'agissant de la condition n° 8, que le village de vacances comprend une ou plusieurs aires de parcage dont la capacité et la localisation sont justifiées dans l'étude d'incidences. Elle relève que l'acte attaqué comporte un considérant relatif à la localisation et à la capacité des aires de parcage, et en déduit que son auteur a bien analysé et justifié cette condition.

Elle est d'avis, s'agissant de la condition n° 9, que la question de l'éclairage a été étudiée et affirme que le demandeur de permis a indiqué sa volonté d'installer un éclairage adapté au milieu environnant afin de minimiser la pollution lumineuse par un éblouissement excessif.

Concernant la condition n° 11, elle considère que si le terrain se situe en zone d'assainissement autonome au plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique (PASH), le projet prévoit toutefois d'utiliser les équipements collectifs existants puisqu'il est possible de ramener les eaux usées vers ceux-ci, ce que recommandent d'ailleurs l'étude d'incidences et Idelux. Elle reconnaît que le système d'épuration prévu ne correspond pas au système à mettre normalement en place en zone d'assainissement autonome, mais soutient que cette solution amène en réalité une plus-value environnementale.

Concernant la condition n° 12, elle relève que des équipements de loisirs sont prévus au sein du projet (une zone de jeux).

C. La note d'observations de la seconde partie adverse

S'agissant de la première branche, la seconde partie adverse répond que l'article R.IV.45-2 du CoDT vise des conditions dans des cas particuliers et qu'elles ne sont par conséquent pas toujours rencontrées. Elle est d'avis qu'en l'espèce, l'autorité a bien motivé « ce qui devait l'être ». En particulier, elle estime que l'acte attaqué est motivé au regard des conditions applicables, soit les conditions n°s 2 (insertion dans l'environnement), 6 (voirie principale de desserte intérieure), 8 (justification et localisation des aires de parcage) et 11 (respect du plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique). Elle ajoute qu'aucune disposition n'obligeait l'autorité à viser expressément l'article D.IV.45, étant entendu qu'en tout

état de cause, le permis litigieux vise plusieurs fois le « Village de Vacances » et énonce les conditions de l'article R.IV.45-2.

S'agissant de la seconde branche, elle répond que l'acte attaqué a bien examiné les conditions n^{os} 4, 8, 9, 11 et 12 de l'article R.IV.45-2 du CoDT.

Elle considère, s'agissant de la condition 4, que l'argument manque en fait, dès lors que le village de vacances ne se trouve pas à proximité d'un bois, ce que l'étude d'incidences confirme selon elle.

Elle est d'avis, en ce qui concerne la condition n° 8, que l'argument manque également en fait dans la mesure où l'étude d'incidences indique que « les deux aires de stationnement sont situées en périphérie du site », que « cette localisation permet de limiter la présence des véhicules au sein du village de vacances en accueillant les occupants et les visiteurs de l'ensemble du site » et que « de manière générale, la capacité des parkings est suffisante pour rencontrer la demande en stationnement, même en situation maximaliste », outre que l'acte attaqué réserve un considérant particulier à la localisation et à la capacité des aires de parcage.

Elle relève, s'agissant de la condition n° 9, que l'étude d'incidences sur l'environnement mentionne le passage suivant :

« Il est vraisemblable que la consommation énergétique dans l'espace commun proviendra également de l'éclairage. Dans le contexte actuel de la flambée du coût des différentes énergies, il apparaît fondamental de privilégier des mesures efficaces en matière d'éclairage. Pour ce dernier, le demandeur a la volonté d'installer un éclairage adapté au milieu environnant afin de minimiser la pollution lumineuse par un éblouissement excessif. On veillera également à utiliser des ampoules les plus économes en énergie possible. Une telle stratégie couplée à des systèmes de régulation automatique (minuterie, contrôle de l'intensité lumineuse durant les différentes tranches de la nuit,...) pourra se révéler très efficace ».

Elle précise avoir déjà répondu à l'argument relatif à la condition n° 11 à l'occasion de la réfutation de la première branche du moyen.

Elle affirme enfin que la condition n° 12 prévoit une possibilité et non une obligation, outre que l'acte attaqué indique que « les aménagements extérieurs sont composés d'une zone de jeux au centre du site et de dispositifs divers de type bancs et bacs à plante réalisés en pierre calcaire ».

D. La requête en intervention

Concernant la première branche, la partie intervenante affirme qu'aucune disposition législative ou réglementaire ni aucun principe général de droit n'impose à l'autorité de mentionner l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires qui s'appliquent.

Concernant la seconde branche, elle soutient que les parcelles concernées par la demande ne se trouvent pas à proximité d'un bois soumis ou non au régime forestier et que les seuls bois qui se trouvent dans les environs sont situés à l'est de la parcelle 265 H sur laquelle se trouve le village de vacances existant, de sorte que la condition n° 4 est bien respectée.

Elle se réfère à la motivation de l'acte attaqué et soutient que son auteur a considéré que des plans modifiés avaient été déposés le 3 mai 2023 pour correspondre aux nouvelles limites de propriété et faire apparaître les places de stationnement présentant des dimensions standard, conformément à la condition imposée par le fonctionnaire délégué.

Elle relève qu'il ressort du résumé non technique de l'étude d'incidences que le demandeur indique sa volonté d'installer un éclairage adapté au milieu environnant afin de minimiser la pollution lumineuse par un éblouissement excessif, de sorte que la condition n° 9 est respectée.

Elle est d'avis que la condition n° 11 est également rencontrée dans la mesure où si, certes, le système d'épuration prévu ne correspond pas à celui qu'il convient de mettre en place en zone d'assainissement autonome, elle a le projet d'utiliser les équipements collectifs existants, solution pour laquelle l'AIVE-Idelux a donné un avis favorable.

Elle estime enfin que la condition n° 12 est respectée, l'autorité ayant considéré dans l'acte attaqué que les aménagements extérieurs sont composés d'une zone de jeux au centre du site et de dispositifs divers de type bancs et bacs à plantes réalisés en pierre calcaire.

VII.2. Examen prima facie

A. Sur la première branche

1. L'article D.IV.45 du CoDT dispose comme suit :

« Par village de vacances, on entend un ensemble groupé d'au moins quinze logements fixes, construit par une même personne physique ou morale, privée ou publique, et destiné à promouvoir des séjours de détente.

Par parc résidentiel de week-end, on entend un ensemble de parcelles compris dans un permis d'urbanisation destiné à accueillir des résidences de week-end. Par résidence de week-end, on entend une construction d'une superficie brute de plancher inférieure à soixante m².

Pour les projets dont la superficie, calculée conformément à l'arrêté du Gouvernement du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées, est supérieure à 5 ha et qui sont situés en zone d'habitat ou d'habitat à caractère rural, l'octroi du permis est subordonné à l'approbation par le Gouvernement d'un schéma d'orientation local couvrant tout ou partie de la zone concernée, s'il concerne :

- 1° un village de vacances ;
- 2° un parc résidentiel de week-end ;
- 3° un camping touristique au sens du Code wallon du tourisme ;
- 4° un terrain de caravanage au sens du décret du 4 mars 1991 relatif aux conditions d'exploitation des terrains de caravanage ;
- 5° un terrain de camping au sens de l'article 1^{er} du décret du Conseil de la Communauté germanophone du 9 mai 1994 sur les campings et terrains de camping.

Le Gouvernement peut déterminer les conditions de délivrance des permis relatifs aux hébergements de loisirs et établir une liste d'actes et travaux dispensés de l'obligation prévue à l'alinéa 3 ».

L'article R.IV.45-2 du même code, constituant la sous-section 2 intitulée « Conditions d'établissement des villages de vacances », est libellé de la manière suivante :

« Le village de vacances respecte les conditions suivantes:

[...]

4° si le village de vacances se trouve à proximité de bois soumis ou non au régime forestier, un dispositif d'isolement est aménagé;

[...]

8° le village de vacances comprend une ou plusieurs aires de parcage dont la capacité et la localisation sont justifiées;

9° les voies d'accès au village de vacances, les voies principales et les voies d'accès aux équipements communautaires sont dotées d'un dispositif d'éclairage;

[...]

11° le système d'épuration du village de vacances respecte le plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique;

12° des équipements collectifs de loisirs ou de services peuvent être imposés ».

2. *Prima facie*, l'intérêt de la partie requérante à dénoncer le fait que l'acte attaqué n'est pas motivé au regard du respect des douze conditions visées à l'article R.IV.45-2 du CoDT n'apparaît pas dès lors qu'elle prétend, au terme de la

seconde branche du moyen, que seules cinq d'entre elles ne sont pas rencontrées par le projet.

La prise en considération et l'examen du respect, par l'autorité, de ces conditions, ainsi que de la motivation de l'acte attaqué à cet égard, sont examinés dans le cadre de la seconde branche du moyen.

B. Sur la seconde branche

3. Au sujet de la condition, établie à l'article R.IV.45-2, 4°, du CoDT, suivant laquelle un dispositif d'isolement doit être aménagé si le village de vacances se trouve à proximité de bois soumis ou non au régime forestier, l'étude d'incidences mentionne que « cette disposition ne s'applique pas ici ».

Il ressort pourtant de cette même étude que le projet est situé « à proximité » – qui n'est pas synonyme de « contigu » – d'un bois, même si la parcelle n° 265 H le sépare de celui-ci. Elle relève d'ailleurs que, depuis le site, « les autres vues sont en direction de pâtures et de zones boisées ». De la même manière, la CCATM relève, dans son avis du 1^{er} février 2023, que le projet jouxte un site Natura 2000 en zone forestière au plan de secteur.

De son côté, l'auteur de l'acte attaqué indique que la demande se rapporte « à un bien immobilier jouxtant un site Natura 2000 proposé ou arrêté » et considère que « le site concerné de l'Espinette se situe à la fois en about [*sic*] du village de Ny présentant un cadre patrimonial de qualité et à la fois en lisière d'un environnement forestier de qualité ; que l'option d'envisager son rattachement à l'environnement boisé lui servant de décor doit être privilégiée ».

Dès lors que l'autorité n'indique pas de quelle manière la condition fixée à l'article R.IV.45-2, 4°, du CoDT est rencontrée et qu'il n'est par ailleurs pas prétendu qu'un dispositif d'isolement est aménagé, la motivation de l'acte attaqué est insuffisante sur cet aspect.

Il s'ensuit que le premier grief est sérieux.

4. Au sujet de la condition, établie à l'article R.IV.45-2, 8°, du CoDT, suivant laquelle « le village de vacances comprend une ou plusieurs aires de parcage dont la capacité et la localisation sont justifiées », l'étude d'incidences indique à ce sujet que les deux aires de stationnement sont situées en périphérie du site ; que cette localisation permet de limiter la présence des véhicules au sein du village de vacances en accueillant les occupants et les visiteurs de l'ensemble du site, et que, de manière générale, la capacité des parkings est suffisante pour rencontrer la demande en stationnement, même en situation maximaliste. Cette étude renseigne encore qu'un total de 45 places de parking est prévu, soit 1,5 emplacement par hébergement, et qu'aucun emplacement n'est prévu au niveau des voiries ni au droit des différents hébergements. Il ressort également de cette étude qu'à la suite de la réunion d'information préalable, il est apparu plus opportun – et moins générateur

de nuisances pour les riverains – de centraliser le stationnement au niveau du parking existant que de prévoir la création de deux zones dédiées à cette fonction.

De son côté, l’auteur de l’acte attaqué avalise cette option en indiquant « que le stationnement est centralisé au niveau de la zone de parking existante qui est conservée et réaménagée pour accueillir 34 places ; qu’une seconde poche de parking est créée à l’emplacement du bâtiment à démolir et propose 11 nouvelles places (1,5 places/module) ».

Il s’ensuit que le village de vacances comprend plusieurs aires de parage dont la capacité et la localisation sont justifiées dans l’étude d’incidences et ont été approuvées par l’autorité, de sorte que la condition fixée par l’article R.IV.45-2, 8°, du CoDT est rencontrée.

Il s’ensuit que le deuxième grief n’est pas sérieux.

5. Au sujet de la condition, établie à l’article R.IV.45-2, 9°, du CoDT, suivant laquelle « les voies d’accès au village de vacances, les voies principales et les voies d’accès aux équipements communautaires sont dotées d’un dispositif d’éclairage », l’étude d’incidences sur l’environnement comporte le passage suivant :

« Il est vraisemblable que la consommation énergétique dans l’espace commun proviendra également de l’éclairage. Dans le contexte actuel de la flambée du coût des différentes énergies, il apparaît fondamental de privilégier des mesures efficaces en matière d’éclairage. Pour ce dernier, le demandeur a la volonté d’installer un éclairage adapté au milieu environnant afin de minimiser la pollution lumineuse par un éblouissement excessif. On veillera également à utiliser des ampoules les plus économes en énergie possible. Une telle stratégie couplée à des systèmes de régulation automatique (minuterie, contrôle de l’intensité lumineuse durant les différentes tranches de la nuit,...) pourra se révéler très efficace ».

L’étude d’incidences ne précise pas ce que recouvre la notion d’« espace commun ». Il semble principalement s’agir de l’intérieur des bâtiments (minuterie, contrôle de l’intensité lumineuse durant les différentes tranches de la nuit,...). Par ailleurs, aucun système d’éclairage ne figure sur les plans de la demande de permis. L’acte attaqué n’est pas motivé à cet égard et aucune condition relative à l’éclairage n’assortit la délivrance de celui-ci.

Dès lors que l’autorité n’indique pas de quelle manière la condition fixée à l’article R.IV.45-2, 9°, du CoDT est rencontrée et qu’il n’est par ailleurs pas prétendu qu’un dispositif d’éclairage est prévu sur les voies d’accès, la motivation de l’acte attaqué est insuffisante sur cet aspect.

Il s'ensuit que le troisième grief est sérieux.

6. Au sujet de la condition, établie à l'article R.IV.45-2, 11°, du CoDT, suivant laquelle « le système d'épuration du village de vacances respecte le plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique », il y a lieu de tenir compte des éléments suivants.

6.1 L'article R.279 du Code de l'eau dispose comme suit :

« § 1^{er}. Le régime d'assainissement autonome comporte les obligations établies ci-dessous.

Toute habitation ou groupe d'habitations érigée après la date d'approbation ou de modification du plan communal général d'égouttage ou du P.A.S.H. qui l'a, pour la première fois, classée dans une zone d'assainissement autonome est équipé(e) d'un système d'épuration individuelle agréé.

D'autres habitations existantes classées dans une zone d'assainissement autonome peuvent se voir imposer l'installation d'un système d'épuration individuelle agréé, soit à l'issue d'une étude de zone, soit en raison d'une spécificité locale décrite à l'article R.280, soit à la suite d'aménagements, d'extensions ou de transformations autorisés par un permis d'urbanisme ayant pour effet d'augmenter la charge polluante rejetée en équivalent-habitants.

La taille du système d'épuration individuelle est exprimée en termes de nombre d'équivalent-habitant (EH) et calculée selon les modalités reprises à l'annexe XLVI.

[...]

§ 6. Dans le cadre d'un permis d'urbanisation ou de construction groupée, la commune sollicite l'avis de l'organisme d'assainissement compétent sur la solution technique d'assainissement à préconiser.

L'organisme d'assainissement compétent a trente jours pour donner son avis à dater de la réception de la demande qui sera réputé favorable à l'échéance de ce délai.

S'il ressort de l'avis qu'il y a lieu de privilégier une solution d'épuration centralisée et donc d'assainissement collectif :

1° l'avis de l'organisme d'assainissement agréé, validé par la S.P.G.E., comprend une analyse du schéma d'assainissement proposé. Il spécifie également les impositions techniques des ouvrages à mettre en place pour une reprise en propriété et en exploitation par la S.P.G.E. de ces ouvrages après leur mise en service;

2° le demandeur de permis prend à sa charge les coûts des infrastructures d'assainissement proportionnellement à la charge polluante estimée du projet par rapport à la charge totale exprimée en équivalent-habitants (EH) de la solution d'assainissement collective préconisée;

3° la commune, conformément à l'article R.288, § 2, transmet à la S.P.G.E. la demande de modification du P.A.S.H. consécutive à la modification du régime d'assainissement ».

6.2 En l'espèce, le résumé non technique de l'étude d'incidences sur l'environnement renseigne ce qui suit :

- « L'assainissement des eaux usées est pris en charge par l'Intercommunale Idelux-Eau. Le périmètre de l'avant-projet est repris au plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique (PASH) de l'Ourthe. Il est affecté en régime d'assainissement autonome ; les eaux usées doivent donc être épurées de façon individuelle, c'est-à-dire sur la parcelle sur laquelle elles sont produites.

Le rejet des eaux usées sera toutefois réalisé directement dans les égouts publics et non via une station d'épuration individuelle comme prévu. En effet, le village de vacances existant avait déjà dérogé à cette règle. Les eaux usées du village de Ny sont par ailleurs traitées par la station d'épuration de Hotton.

[...].

En ce qui concerne les eaux usées, le périmètre est entièrement repris en zone d'assainissement autonome. Le rejet des eaux usées sera toutefois réalisé directement dans les égouts et non via une station d'épuration individuelle comme prévu dans les zones d'assainissement autonome. En effet, le village de vacances existant avait déjà dérogé à cette règle. Cette dérogation est, par ailleurs, soutenue par le Service Environnement et Energie de la commune de Hotton. Notons qu'elle offre une meilleure garantie et efficacité environnementale. La mise en œuvre de l'avant-projet engendrera la construction de 30 logements à vocation touristique. En situation maximaliste, 121 personnes (120 vacanciers et 1 réceptionniste) seront présentes simultanément sur le site. En matière de charge polluante, les différents logements engendreront 60 EH supplémentaires (2 EH par emplacement résidentiel) ainsi que 1/3 EH pour le réceptionniste (1/3 EH par employé). Au total, c'est donc un maximum de 60,33 EH supplémentaires qui seront engendrés par le projet. La consommation journalière du projet serait donc de 10.859,4 l/j. La station d'épuration de Hotton devra donc être dimensionnée en ce sens, et un réseau d'égouttage (distinct du réseau de récupération des eaux de pluie) devra être mis en place pour faire converger les eaux usées vers la station d'épuration. Une demande de dérogation du PASH devra également être demandée ».

6.3 La commune a sollicité l'avis d'Idelux Eau qui a considéré qu'il y avait lieu de privilégier une solution d'assainissement collectif. Cet avis se lit comme suit :

- « Selon les informations reprises au PASH, ce projet se situe en zone d'assainissement autonome. Cependant, vu la présence d'un égout relié à la station d'épuration d'Hotton à proximité du projet et la possibilité d'y raccorder toutes les eaux usées, le dossier sera considéré comme en zone d'assainissement collectif avec un égout unitaire relié à une station d'épuration fonctionnelle.

À l'examen du dossier, nous constatons que les impositions légales sont respectées [...]. Notre avis sur ce projet est favorable ».

6.4 L'acte attaqué comporte les motifs suivants :

- « Considérant que le bien est situé en zone d'épuration autonome au PASH mais traitée comme étant en zone d'assainissement collectif avec égout séparatif ;

[...]

Considérant que le projet prévoit la mise en place d'un réseau d'égouttage des eaux usées rejoignant le réseau existant public en voirie Route d'Oppagne ; que

selon IDELUX, la station d'épuration de Hotton est capable de traiter les eaux supplémentaires du projet et que les conduites à proximité ainsi que le collecteur sont également capables de reprendre le débit supplémentaire ;

Considérant, toutefois, que les eaux usées, récoltées et envoyées vers l'égout dans la rue du Douyet, transiteront par une chambre de visite en limite de propriété qui sera prévue avant le raccordement sur l'égout et sera à charge du demandeur ;

Considérant qu'une demande de raccordement à l'égout public sera introduite auprès du service Environnement de la Commune préalablement à la réalisation des travaux d'égouttage ».

6.5 Il ressort des considérations qui précèdent que le projet est situé en zone d'assainissement autonome au PASH, mais qu'il existe à proximité de celui-ci un système d'égout relié à la station d'épuration collective de Hotton.

Le projet prévoit la mise en place d'un réseau d'égouttage des eaux usées rejoignant le réseau public existant en voirie route d'Oppagne. Il ne respecte par conséquent pas le régime d'assainissement de principe prévu au PASH.

Il ressort toutefois de l'article R.279, § 6, du Code de l'eau, évoqué ci-avant, que l'organisme d'assainissement compétent consulté peut considérer qu'il y a lieu de privilégier une solution d'épuration centralisée et donc d'assainissement collectif. C'est ce cas de figure qui est rencontré en l'espèce puisqu'Idelux Eau, organisme d'assainissement agréé en Région wallonne, a émis un avis en faveur d'un système d'assainissement collectif, la station d'épuration de Hotton étant, selon l'intercommunale, capable de traiter les eaux supplémentaires du projet, les conduites à proximité ainsi que le collecteur étant également capables de reprendre le débit supplémentaire. Cette solution est, selon l'auteur de l'étude d'incidences, plus efficace qu'une station d'épuration individuelle, et offre une meilleure garantie en termes de protection de l'environnement.

Compte tenu des éléments qui précèdent, la condition fixée à l'article R.IV.45-2, 11°, du CoDT doit être tenue pour rencontrée, de sorte que le quatrième grief n'est pas sérieux *prima facie*.

7. Enfin, il ressort des termes mêmes de l'article R.IV.45-2, 12°, du CoDT, suivant lequel des équipements collectifs de loisirs ou de services peuvent être imposés, que l'autorité n'est pas tenue d'imposer la réalisation de tels équipements.

Outre que l'auteur de l'acte attaqué relève expressément qu'un équipement de loisirs fait partie du projet pour lequel le permis est sollicité, il n'avait donc pas l'obligation d'en faire une condition de sa délivrance.

Il s'ensuit que le cinquième grief n'est pas sérieux.

8. En conséquence, la seconde branche est sérieuse en ses premier et troisième griefs.

9. En conclusion, le premier moyen est partiellement sérieux en sa seconde branche.

VIII. L'urgence

VIII.1. Thèses des parties

A. La demande de suspension

S'agissant de l'immédiateté, la requérante précise qu'elle a, par un courrier du 20 juin 2023, interrogé le bénéficiaire de l'acte attaqué sur ses intentions de mettre en œuvre le projet et que, par un mail du 22 juin 2023, celui-ci s'est dit déçu du recours en annulation qui menaçait le permis, sans pour autant confirmer son intention d'attendre l'issue de la procédure en annulation avant d'entamer les travaux.

S'agissant de la gravité et de l'irréversibilité de l'inconvénient redouté, elle allègue qu'elle est propriétaire d'un bungalow dans le village de vacances existant et dans lequel elle passe tous ses congés. Elle précise que ce village de vacances est implanté dans un environnement privilégié, à la fois campagnard, calme et vierge de toute construction. Elle soutient que la construction de trente logements de vacances implantés aux alentours de son bungalow est de nature à bouleverser son cadre de vie et sa tranquillité.

Elle dénonce plus particulièrement une atteinte à la vue exceptionnelle sur toute la vallée de l'Ourthe dont elle bénéficie actuellement par les constructions projetées en face de sa propriété, le long de la route d'Oppagne. Elle ajoute que cette vue est reprise à l'inventaire des périmètres d'intérêt paysager de l'association ADESA.

Elle précise qu'elle « entend également préserver la biodiversité de son environnement immédiat puisque le site du village de vacances abrite une orchidée protégée par la loi sur la conservation de la nature ». Elle estime que la destruction de cette orchidée constitue un inconvénient grave de nature à justifier la suspension de l'acte attaqué.

B. La note d'observations de la première partie adverse

La première partie adverse répond que le préjudice allégué par la requérante ne présente pas de gravité suffisante ; qu'elle n'est pas domiciliée dans son bungalow et qu'il s'agit tout au plus de sa seconde résidence ; qu'elle ne précise pas concrètement à quelle fréquence elle l'occupe personnellement, ni n'établit une occupation régulière et soutenue ; que ce bungalow semble par ailleurs être mis en location et qu'elle ne peut dès lors pas prétendre que le projet porte atteinte à son cadre de vie.

Elle considère que l'inventaire des périmètres d'intérêt paysager de l'ADESA n'a aucune valeur réglementaire. Elle ajoute que le fait qu'une partie de la zone agricole adjacente à la zone de loisirs dans laquelle s'implante le projet soit d'intérêt paysager ne change rien au fait que la requérante n'a pas de droit au maintien en l'état des parcelles litigieuses. De plus, à son estime, il ressort des photographies reprises dans la demande de suspension que la vue depuis le bungalow de la requérante ne s'étend pas jusqu'à la zone d'intérêt paysager, laquelle commence à plus de 200 mètres de son habitation.

Elle soutient enfin que l'atteinte portée au cadre de vie n'est pas grave dès lors que le projet s'implante dans une zone de loisirs qui n'est pas vierge de toute construction alentour, que le bungalow de la requérante donne déjà sur des constructions et bâtiments existants, qu'il surplombe les parcelles concernées par la demande de permis, que les constructions en projet présentent des emprises au sol particulièrement restreintes et des gabarits limités à deux niveaux, et qu'elles se situeront à plus de 75 mètres de son bungalow.

C. La note d'observations de la seconde partie adverse

La seconde partie adverse répond que la requérante n'est pas domiciliée dans le bungalow dont elle dit être propriétaire et que si elle précise qu'elle y « passe tous ses congés », cela ne suffit pas à établir le temps durant lequel elle l'occupe réellement.

Selon elle, la requérante reste en défaut d'établir que la vue dont elle bénéficie serait « complètement détériorée par les bungalows qui s'implanteront devant chez elle ».

Elle relève que le projet, qui s'inscrit en zone de loisirs, n'a pas nécessité de dérogation et soutient que nul n'a droit au maintien du voisinage existant ou de parcelles vierges de construction, en dehors d'une servitude *non aedificandi*.

Elle ajoute que l'inventaire ADESA est dépourvu de toute valeur réglementaire et qu'il a déjà été jugé qu'« il ne peut être présumé que tout projet qui s'inscrit dans un périmètre d'intérêt paysager repris dans cet inventaire est de nature à causer un inconvénient grave qui justifie l'urgence requise pour suspendre le permis d'urbanisme l'autorisant ».

Selon elle, les photographies produites dans la requête établissent par ailleurs que la zone d'intérêt paysager affecte la zone agricole – et non la zone de loisirs à laquelle elle est adjacente – qui commence à plus de 200 m du bungalow de la requérante, tandis que les bungalows en projet se situent à plus de 75 m des fenêtres de celui-ci.

Elle soutient en outre que l'acte attaqué autorise également la démolition de bâtiments existants qui affectent déjà la vue de la requérante, de sorte que le projet va améliorer celle-ci.

Elle estime que l'étude d'incidences n'a pas manqué de repérer et de localiser l'orchidée protégée, laquelle n'est par ailleurs pas affectée par les constructions critiquées.

D. La requête en intervention

La partie intervenante considère que l'impact paysager dont la requérante fait état n'est pas suffisamment caractérisé et que sa propriété et les parcelles concernées par le projet sont situées en zone de loisirs au plan de secteur, de sorte qu'à le supposer existant, le préjudice ne découle pas de l'acte attaqué mais bien du plan de secteur qui permet la réalisation d'équipements touristiques à cet endroit.

Elle soutient que la propriété de la requérante est située en contrehaut des parcelles concernées par la demande et qu'une grande distance la sépare du projet autorisé ; qu'elle est déjà entourée de constructions en partie vers le nord-ouest ; qu'il n'y a pas de périmètre d'intérêt paysager sur la zone de loisirs ni sur la zone agricole adjacente ; que les périmètres d'intérêt paysager « Adesa » n'ont aucune valeur réglementaire ; que l'immeuble de la requérante n'est qu'une seconde résidence, voire un équipement touristique, et que le gabarit et l'aspect des constructions à ériger (deux niveaux recouverts d'une toiture plate) ne sont pas de nature à impacter défavorablement la vue dont elle dispose sur les alentours.

Elle ajoute qu'il ressort du résumé non technique de l'étude d'incidences que l'orchidée protégée n'est pas touchée par le projet, lequel se situe à l'autre extrémité du périmètre dans lequel elle est située.

VIII.2. Examen

1. La condition de l'urgence visée à l'article 17 des lois coordonnées 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 mise en œuvre de tout ou partie de celle-ci.

Il est constant que la charge de la preuve des conditions de l'urgence incombe au requérant. Aussi, il lui revient d'identifier *ab initio* dans sa requête les éléments qui justifient concrètement l'urgence.

La démonstration de celle-ci ne peut se réduire à un exposé théorique, se cantonner à la seule évocation de précédents ou encore tenir en des considérations générales, mais doit contenir les éléments de fait précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner pour le requérant. Aussi, l'inconvénient allégué, sauf lorsqu'il est évident ou qu'il n'est pas contesté, doit être étayé par des documents probants.

2. S'agissant du caractère immédiat des travaux, la partie intervenante ne conteste pas qu'elle n'a pas l'intention d'attendre l'issue de la procédure en annulation avant d'entamer les travaux, de sorte que cette exigence est rencontrée.

3. Lorsque le risque de préjudice allégué consiste en des craintes relatives à l'altération du cadre de vie du voisin du projet litigieux, la circonstance que la maison de ce voisin est affectée, selon le cas, à sa résidence principale ou à une résidence secondaire, constitue l'un des éléments qui doivent entrer en considération pour apprécier la gravité des conséquences redoutées. Il n'est pas exclu que l'occupant d'une résidence secondaire puisse se plaindre des conséquences de l'exécution immédiate du permis d'urbanisme sur les conditions de vie dans sa résidence secondaire. L'appréciation de la gravité d'un préjudice ne peut être résolue par une solution de principe. Elle requiert de tenir compte de tous les éléments de fait avancés.

En l'espèce, le projet s'implante dans une zone de loisirs qui, aux termes de l'article D.II.27 du CoDT, est destinée aux équipements récréatifs ou touristiques, en ce compris l'hébergement de loisirs. La mise en œuvre du projet s'inscrit dans le contexte de la poursuite du développement de ladite zone. Il prendra place à côté du village de loisirs existant dans lequel se trouve le bungalow de la requérante, laquelle pouvait raisonnablement s'attendre, au jour de l'acquisition de son bien, à la

présence, dans le futur, de nouveaux logements de vacances à l'endroit considéré. En ce sens, il ne peut être question d'une atteinte manifeste au cadre de vie.

Si le projet est, certes, de nature à modifier sensiblement la vue qu'a actuellement la requérante depuis son bungalow, il s'agit d'un inconvénient inhérent à la construction de biens dans une zone destinée à l'urbanisation. De plus, les nouvelles constructions, d'emprises au sol réduites et de hauteur limitée, seront érigées à plusieurs dizaines de mètres de sa résidence secondaire et en contrebas de celle-ci. Dans ces circonstances, le fait que son bien s'ouvre partiellement, comme les constructions projetées, sur une vue reprise à l'inventaire des périmètres d'intérêt paysager de l'ADESA ne suffit pas à conférer la gravité suffisante à l'inconvénient redouté.

4. La requérante dénonce enfin une atteinte à la biodiversité de son environnement immédiat en raison d'un risque de destruction d'une orchidée protégée par la loi sur la conservation de la nature. Toutefois, il ressort du résumé non technique de l'étude d'incidences que cette orchidée « n'est absolument pas touchée par le projet qui se situe à l'autre extrémité du périmètre », tandis que la requérante n'apporte aucune précision de nature à contredire cette affirmation alors que la charge de la preuve lui incombe.

5. En conclusion, l'urgence à statuer n'est pas établie.

IX. Conclusion

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.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la SCA Ourthe et Somme Gestion est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 8 novembre 2023, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, siégeant en référé, composée de :

Luc Donnay,
Simon Pochet,

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

Le Greffier assumé,

Le Président,

Simon Pochet

Luc Donnay