CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 260.024 du 5 juin 2024

A. 231.949/XIII-9100

En cause : 1. **B.D.**,
2. **C.G.**,
ayant élu domicile chez
M^e Danielle DELMOTTE, avocat,
avenue Edmond Leburton 97/1
4300 Waremme,

contre :

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 :

la société à responsabilité limitée LA BALADE DES GNÔMES,
ayant élu domicile chez
M^e Alain LEBRUN, avocat,
place de la Liberté 6
4030 Grivegnée.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 5 octobre 2020, les parties requérantes demandent l'annulation de l'arrêté du 23 juillet 2020 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire octroie à D.N. un permis d'urbanisme ayant pour objet l'utilisation habituelle d'un terrain pour y installer une roulotte destinée à accueillir un gîte pour 2 personnes sur un bien sis Rowe dè Rèmoleû, 15 à Durbuy (Heyd).

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 11 mars 2021, la société à responsabilité limitée (SRL) La Balade des Gnômes a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 22 avril 2021.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Jean-Baptiste Levaux, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties adverse et intervenante ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 22 février 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 21 mars 2024.

M^me^ Laure Demez, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e^ Etienne Orban de Xivry, avocat, comparaissant pour la partie adverse, a été entendu en ses observations.

M. Jean-Baptiste Levaux, auditeur, a été entendu 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 utiles à l'examen de la cause

3. Le 2 novembre 2012, D.N. introduit une demande de permis d'urbanisme auprès du collège communal de la ville de Durbuy, en vue de réaliser l'« aménagement d'un hébergement insolite par la transformation d'une ancienne roulotte en gîte pour 2 personnes » sur un bien situé à Heyd, Rowe dè Rèmoleû 15 et cadastré 7^ème^ division, section A, n° 15r2.

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Marche-La Roche.

4. Le 16 janvier 2013, le collège communal de Durbuy délivre le permis d'urbanisme sollicité. L'arrêt n° 238.543 du 15 juin 2017 l'annule.

5. Le 26 juillet 2017, le collège communal refuse d'accorder le permis d'urbanisme sollicité.

6. Les 30 et 31 août 2017, deux recours administratifs sont introduits, respectivement par N.N., ex-épouse de D.N. et propriétaire de la parcelle sur laquelle porte la demande de permis, ainsi que par la partie intervenante.

7. Le 9 octobre 2017, une audition est organisée devant la commission d'avis sur les recours (CAR), laquelle émet un avis favorable le même jour.

8. Du 12 au 26 janvier 2018, une enquête publique est organisée. Deux réclamations sont déposées, dont une qui émane des requérants.

9. A une date inconnue, la direction juridique, des recours et du contentieux (DJRC) du SPW propose au ministre de l'Aménagement du territoire d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité.

10. Le 23 juillet 2020, le ministre compétent octroie le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Moyen unique

IV.1. Thèse des parties requérantes

A. La requête en annulation

Les parties requérantes prennent un moyen unique de la violation de l'article 27 du code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) et des articles 1er à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ainsi que du défaut de motivation et de l'excès de pouvoir.

Elles font valoir que le projet est repris en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur et que la décision attaquée indique que le projet « ne mettait pas en péril la destination principale de la zone » et « était compatible avec le voisinage ».

Or, selon elles, la partie adverse se réfère uniquement à l'avis favorable de la CAR, sans avoir égard à leurs objections formulées dans le cadre de l'enquête publique, notamment celles relatives à la dévalorisation substantielle de leur propriété.

À leur estime, l'avis de la CAR et, partant, la décision attaquée prennent uniquement en considération le dossier de demande, lequel ne rend pas bien compte de l'impact de l'implantation de la roulotte par rapport aux propriétés riveraines dont la leur. Elles relèvent que la confrontation des clichés 3, 5 et 6 de la demande avec le plan d'implantation permet de se rendre compte que, contrairement à ce qu'indique la CAR, il n'existe pas de « végétation entre les propriétés de telle manière que la roulotte se situe dans un écrin de verdure en phase avec le thème romantique du gîte ». À cet égard, elles observent que le permis initialement accordé le 16 janvier 2013 et annulé par le Conseil d'Etat le 15 juin 2017 indiquait « qu'il y aura lieu de conserver et accentuer le caractère végétal autour de la roulotte afin de minimaliser l'impact visuel », ce qui démontre, selon elles, l'inexactitude de ce motif.

Elles ajoutent que le cliché n° 5 de la demande montre la proximité de leur maison par rapport au projet, contredisant l'affirmation de la CAR selon laquelle la roulotte « se situe à une distance importante par rapport aux plaignants » et « seul un point rouge est perceptible ». Selon elles, l'impact visuel est considérable, leur terrain se situant en surplomb par rapport à la roulotte qui est tout le temps visible et particulièrement la nuit quand ses guirlandes lumineuses sont allumées.

Enfin, elles relèvent que la CAR et, à sa suite, l'autorité fondent essentiellement leur évaluation de l'impact visuel de la roulotte pour le voisinage sur sa situation en arrière-zone et à l'arrière d'anciens bâtiments agricoles en sorte qu'elle ne sera pas visible de la voirie. Ce faisant, selon elles, elles omettent l'impact visuel et sonore sur les propriétés, comme la leur, qui bordent l'arrière-zone du terrain du projet.

En ce qui concerne la motivation selon laquelle le gîte ne peut recevoir que 2 personnes en sorte que les nuisances sonores et de charroi sont limitées, elles estiment qu'elle fait peu de cas de ce que les occupants du gîte peuvent accueillir des

visiteurs et que la roulotte est implantée de telle sorte que son perron donne directement sur leur propriété.

Elles en infèrent que la partie adverse, au travers de la motivation formelle de son acte, ne démontre pas avoir pris en considération le bon aménagement des lieux et les caractéristiques locales exactes de l'endroit litigieux, et, partant, qu'elle a commis une erreur manifeste d'appréciation.

B. Le mémoire en réplique

Elles répliquent que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en appliquant la condition à laquelle l'article 27 du CWATUP soumet l'autorisation d'implanter des équipements touristiques ou récréatifs en zone d'habitat à caractère rural, à savoir « ne pas mettre en péril la destination principale de la zone et être compatible avec le voisinage ».

Elles ajoutent que l'autorité s'est aveuglément référée à l'avis de la CAR lui-même fondé sur un dossier inexact ou tendancieux. Elles précisent que l'acte attaqué ne rencontre pas, par une motivation personnelle et autonome, les griefs à l'encontre du projet tels qu'ils ressortaient de l'enquête publique. Elles observent que le fait de viser ou d'énumérer la liste de ces griefs ne constitue pas une motivation adéquate dès lors qu'après cet énoncé, l'autorité n'explique pas pourquoi elle ne les retient pas.

Quant au grief relatif à la dévalorisation des biens situés dans le voisinage du projet, particulièrement de leur parcelle à bâtir, elles reconnaissent ne pas avoir produit de rapport d'expertise attestant de cette perte de valeur potentielle. Elles estiment toutefois que celle-ci tombe sous le sens mais que sa quantification précise est assez malaisée. Elles sont d'avis qu'en toute hypothèse, la partie adverse devait rencontrer ce grief, ce qu'elle a omis de faire. Selon elles, la partie adverse ne rencontre pas non plus adéquatement les autres griefs formulés dans le cadre de l'enquête publique, ne le faisant qu'à travers l'avis donné par la CAR sans regarder le projet de leur point de vue.

Quant au grief d'incompatibilité par rapport à la zone et de non-intégration dans le cadre bâti, elles répliquent que l'autorité se borne à affirmer que la demande est conforme à la destination principale de la zone d'habitat à caractère rural puisque « la roulotte a pour vocation d'être louée à titre de gîte rural ». Or, à leur estime, si on peut admettre cette motivation succincte en ce que l'occupation d'un gîte en milieu rural répond à la notion de « résidence », il n'en demeure pas moins que l'autorité ne rencontre nullement le grief de non-intégration dans le cadre

bâti. Elles considèrent en effet que la présence d'une ancienne roulotte foraine présentant un aspect pour le moins atypique n'a pas vocation à s'intégrer dans le bâti existant fait de maisons unifamiliales et de fermes. Or, selon elles, l'autorité ne justifie pas les motifs pour lesquels cette roulotte s'intègre au bâti existant malgré ses caractéristiques.

Quant au critère de compatibilité du projet avec le voisinage, elles répliquent que même le second reportage photographique déposé par les demandeurs lors de leur audition par la CAR ne montre le projet que depuis leur parcelle mais pas depuis celle des requérants. Or, elles allèguent, par la production de photographies prises depuis leur propre parcelle, que les reportages photographiques des demandeurs donnent une image tronquée et inexacte de la situation sur place. Elles exposent que leurs photos montrent clairement cet impact visuel considérable dû à la déclivité (+/- 10%) de leur terrain qui fait que la vue depuis leur habitation et jusqu'au bout de leur jardin est plongeante sur la roulotte. Elles sont d'avis que la partie adverse ne justifie pas avoir examiné le projet depuis la perspective de la propriété voisine et, partant, ne répond pas aux griefs de « l'impact sur la vue à partir des habitations voisines ».

Elles observent que, si la CAR et la partie adverse attachent autant d'importance au fait que la roulotte est cachée dans la verdure en arrière-zone et non visible de la route, c'est probablement parce que la même roulotte implantée en bord de route dans un village aurait constitué un élément incongru peu à même de s'harmoniser avec le voisinage et la destination principale de la zone faite de maisons et de fermes. Or, à leur estime, c'est précisément cette incongruité qui, sous prétexte d'être épargnée aux villageois, leur est au contraire infligée. Cet impact visuel étant manifeste de jour et de nuit au vu des guirlandes lumineuses sur la roulotte, elles en infèrent que l'observation de la CAR selon laquelle « seul un point rouge » est visible est contraire à la vérité.

Elles font encore valoir que la question de la végétation censée former un écran autour de la roulotte met plus en lumière le caractère tendancieux du dossier de demande, les photos prises depuis leur parcelle montrant au contraire que cette végétation ne cache pas la roulotte depuis chez eux puisqu'ils se trouvent en surplomb.

Elles ajoutent que la nature même du logement assez exigu et le fait qu'il soit par nature destiné à un usage touristique et de loisir permettent de déduire que les personnes qui y résident se retrouveront la plupart du temps en dehors de la roulotte, sur le perron ou sur le terrain alentours pour se livrer à leurs activités récréatives éventuellement en présence d'invités engendrant de la sorte une nuisance

sonore bien réelle pour le voisinage. Si elles reconnaissent que la vie en société implique la nécessité de s'accommoder de certaines nuisances liées à la présence d'autres habitants dans le voisinage, elles estiment cependant que, dans l'environnement concerné *in casu*, une des caractéristiques principales des propriétés, surtout en fond de parcelle, est précisément d'échapper à ces nuisances même limitées en raison de l'inexistence de tout voisinage avec une vue dégagée sur la campagne. Or, selon elles, l'autorisation d'implanter la roulotte très proche de leur parcelle les condamne à subir des troubles notamment sonores sans commune mesure avec la norme du voisinage normal à cet endroit en sorte qu'à ce titre, le projet ne peut pas être considéré comme « compatible avec le voisinage ».

IV.2. Examen

1. La zone d'habitat à caractère rural est définie à l'article 27 du CWATUP, alors applicable, libellé comme suit :

« De la zone d'habitat à caractère rural.

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

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

Cette disposition pose trois conditions pour qu'une activité autre que résidentielle ou agricole puisse s'implanter dans une zone d'habitat à caractère rural. Il faut qu'il s'agisse d'une des activités que la disposition énumère, que l'activité ne mette pas en péril les destinations principales de la zone que sont la résidence et l'exploitation agricole, et qu'elle soit compatible avec le voisinage. Il en résulte que, lorsque l'autorité administrative autorise de telles activités, elle doit vérifier ces trois conditions et cet examen doit apparaître dans les motifs de l'acte en vertu de la loi du 29 juillet 1991 précitée. Tandis que l'examen de la condition de l'absence de mise en péril des destinations principales de la zone s'opère *in abstracto*, la condition de la compatibilité avec le voisinage requiert, quant à elle, une appréciation *in concreto* au vu non pas de la construction projetée en tant que telle mais bien de l'activité étrangère aux destinations principales de la zone d'habitat à caractère rural qu'abritera la construction. L'examen de ces conditions doit faire l'objet d'une motivation spéciale dans le permis d'urbanisme attaqué. Enfin, l'appréciation de l'activité et de la construction envisagées s'effectue par rapport à l'ensemble de la zone. Les fonctions principales de celle-ci doivent pouvoir être

remplies quel que soit l'endroit de la zone considérée, sous peine d'aboutir à une modification de fait d'une partie de la zone.

En tout état de cause, le projet doit être admissible au regard du bon aménagement des lieux, ce qui doit également ressortir à suffisance de la motivation de l'acte. Le bon aménagement des lieux est une notion évolutive qui se rapporte à l'examen concret que doit exercer l'autorité compétente, pour chaque demande de permis, de la compatibilité, de l'absence d'impact négatif ou d'incidence inacceptable de la construction envisagée sur l'aménagement local bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait. L'autorité qui accorde le permis se doit d'exposer concrètement les raisons pour lesquelles elle estime que le projet s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant et, plus particulièrement, par rapport aux propriétés voisines dont l'environnement sera sensiblement modifié. L'appréciation du bon aménagement des lieux relève de l'opportunité de l'action administrative.

2. En l'espèce, quant au respect de l'affectation au plan de secteur, l'acte attaqué est motivé comme suit par référence à l'avis de la CAR :

« Compte tenu de ce que la roulotte concernée a bénéficié de l'octroi d'un permis d'urbanisme en janvier 2016; que celui-ci a été annulé en juin 2017 suite à un recours devant le Conseil d'Etat par des voisins;

Compte tenu de ce que la roulotte est implantée de telle manière qu'elle n'est pas visible depuis la voirie; que celle-ci est située à une distance importante par rapport aux plaignants; qu'à cette distance, seul un point rouge est perceptible; qu'il existe de la végétation entre les propriétés de telle manière que la roulotte se situe dans un écrin de verdure en phase avec le thème romantique du gîte; que celui-ci peut accueillir au maximum deux personnes; que la Commission ne voit pas en quoi un tel programme pourrait être de nature à causer des troubles anormaux de voisinage; que le projet est compatible avec la destination de la zone et le voisinage; que la Commission estime que l'installation présente des caractéristiques en adéquation avec sa fonction; que celle-ci ne peut, à elle seule, compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales ».

L'acte attaqué ajoute également ce qui suit :

« Considérant que sur le plan urbanistique, la demande est conforme à la destination de la zone d'habitat à caractère rural telle que définie par l'article 27 du Code qui dispose que : […]

Considérant qu'en effet, s'agissant d'utiliser de manière habituelle un terrain pour y installer une roulotte à destination de gîte rural le projet est conforme à la destination du plan de secteur;

[…]

Considérant qu'en effet, l'article 27 du Code prévoit qu'une installation de type touristique trouve à s'implanter en zone d'habitat à caractère rural pour autant qu'elle ne mette pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage;

Considérant que la destination principale de la zone d'habitat à caractère rural est la résidence et les exploitations agricoles; qu'en l'espèce, la roulotte a pour vocation d'être louée à titre de gîte rural; que la demande est donc conforme à la destination principale de la zone;

Considérant par ailleurs que ce gîte est destiné à héberger deux personnes au maximum; que l'impact pour le voisinage en termes de nuisance sonore et de charroi est donc très minime;

Considérant qu'au vu des plans joints à la demande de permis ainsi qu'au vu des photos reprises au dossier administratif, l'impact visuel de la roulotte pour le voisinage est très faible; qu'en effet, la roulotte est installée en arrière zone et à l'arrière d'un ancien bâtiment agricole ce qui a pour effet qu'elle n'est pas visible de la voirie de desserte; qu'en outre, la végétation existante entre la parcelle concernée et les parcelles voisines permet de réduire très fortement l'impact visuel puisque la roulotte n'est que très peu perceptible ».

Il ressort des motifs précités que l'auteur de l'acte attaqué considère que le projet litigieux est conforme à la destination principale résidentielle de la zone d'habitat à caractère rural telle que définie par l'article 27 du CWATUP « s'agissant d'utiliser de manière habituelle un terrain pour y installer une roulotte à destination de gîte rural » et le qualifie en même temps d'« installation de type touristique » pouvant être autorisée dans cette zone pour autant qu'elle ne mette pas en péril les destinations principales de la zone et soit compatible avec le voisinage.

Le contrôle du Conseil d'État sur la matérialité des faits et leur qualification est complet. La caractéristique principale de la résidence, visée à l'alinéa 1er de l'article 27 du CWATUP comme l'une des destinations principales de la zone d'habitat à caractère rural, est la stabilité des personnes dans les lieux. En l'espèce, il ressort de l'objet de la demande de permis litigieuse et des éléments du dossier que le projet de construction de gîtes n'est pas destiné à la « résidence » eu égard aux motivations des personnes qui y séjournent d'ordinaire et à la faible durée habituelle de ce type d'occupation, mais doit bien être qualifié d'« équipement touristique ». Partant, il doit respecter les conditions d'application du deuxième alinéa de la disposition précitée. Il s'agit, pour l'autorité, de rendre compte, dans la motivation du permis d'urbanisme, de l'examen de la compatibilité du projet avec le bon aménagement des lieux et de se prononcer formellement sur la compatibilité du projet avec le voisinage et l'absence de mise en péril des destinations principales de la zone, ce qu'elle a fait en l'espèce en tenant compte des circonstances concrètes entourant le projet, sa localisation précise, son environnement et son ampleur.

Même si le permis attaqué est entaché d'une éventuelle erreur de qualification dans la mesure où il vise une activité conforme à la destination principale résidentielle de la zone alors qu'il s'agit d'un équipement touristique non résidentiel, cette erreur n'entache toutefois pas un motif déterminant du permis dans

la mesure où la motivation de cet acte indique que son auteur a voulu autoriser la roulotte affectée en gîte rural dans le respect de toutes les conditions de l'article 27 du CWATUP, en particulier celles de l'alinéa 2 de cette disposition. Eu égard à la motivation du permis dans son ensemble, il peut être tenu pour établi que la décision adoptée quant à la demande de permis aurait été la même sans cette erreur. Aux termes de l'article 14, § 1er, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, les irrégularités visées à l'alinéa 1er ne donnent lieu à une annulation que si elles ont été susceptibles d'exercer une influence sur le sens de la décision prise, ont privé les intéressés d'une garantie ou ont pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte, ce qui n'est pas le cas de l'erreur de qualification constatée en l'espèce. Partant, les requérants n'ont pas intérêt à la critiquer.

Ce grief est irrecevable.

3. En principe, la motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure d'enquête publique. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement les réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de la réclamation. Autrement dit, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

Les dépréciations immobilières peuvent constituer l'un des éléments que l'autorité ayant en charge l'aménagement du territoire prend en considération. En effet, un tel examen relève de la police de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, laquelle doit, en vertu de l'article 1er du CWATUP, rencontrer de manière durable, entre autres, les besoins économiques et patrimoniaux de la collectivité.

En l'espèce, la dépréciation immobilière alléguée n'est étayée en aucune manière par les parties requérantes, dont la réclamation se limite sur ce point à indiquer que « La valeur de notre propriété est ainsi fortement diminuée » sans préciser en quoi leur habitation pourrait pâtir de la proximité de la roulotte litigieuse. Dès lors que l'exactitude et la pertinence de cette observation formulée dans le cadre de l'enquête publique n'étaient pas corroborées par le dossier, l'autorité délivrante n'était pas tenue d'y répondre dans la motivation formelle du permis d'urbanisme litigieux.

En tout état de cause, il ressort de la motivation globale de l'acte attaqué que son auteur répond de façon suffisante à ce grief. Outre le fait que cette dévalorisation n'est pas étayée par les parties requérantes, l'acte attaqué est motivé à suffisance en identifiant l'existence d'un tel grief exposé lors de l'enquête publique concernant l'« [i]mpact sur la valeur des habitations voisines » et en considérant que l'impact paysager du projet est faible. Il se déduit implicitement des motifs de l'acte attaqué, précités sous le point 2, liés au bon aménagement des lieux, que son auteur a considéré que le projet litigieux n'avait pas d'impact sur la valeur de propriétés voisines.

Ce grief n'est pas fondé.

4. Le contrôle du Conseil d'État sur l'appréciation est marginal, limité à l'erreur manifeste d'appréciation. À cet égard, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et des parties requérantes quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité raisonnable et prudente placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

En l'espèce, il apparaît des reportages photographiques que la partie adverse ne commet pas d'erreur manifeste d'appréciation en indiquant « qu'il existe de la végétation entre les propriétés de telle manière que la roulotte se situe dans un écrin de verdure en phase avec le thème romantique du gîte ». Un tel motif n'indique pas que l'écrin de verdure est de nature à cacher entièrement la roulotte de tous côtés ou même uniquement du côté des requérants.

Ce grief n'est pas fondé.

5. Il ressort du plan d'implantation, qui ne représente pas la maison des parties requérantes, que la roulotte se situe à 4,50 mètres de la limite parcellaire. Il ressort en outre du plan cadastral du dossier de demande que l'habitation des parties requérantes est située au sud, à l'extrême opposé de leur grande propriété, et non pas à proximité de la mitoyenneté avec la parcelle sur laquelle la roulotte litigieuse est implantée.

Dans ces conditions, en indiquant que la roulotte « est située à une distance importante par rapport aux plaignants » et « qu'à cette distance, seul un point rouge est perceptible », la partie adverse ne commet pas une erreur de fait dès lors qu'il est manifeste qu'elle y appréhende la distance importante par rapport à l'immeuble d'habitation des parties requérantes et non pas la distance réduite par rapport à la limite de propriété.

En outre, les photographies produites au cours de l'enquête publique par les parties requérantes sont manifestement prises, non pas à partir de leur immeuble d'habitation, mais à partir d'un point situé à proximité de la limite des propriétés et, de surcroit, en hiver.

Il ressort ainsi des éléments du dossier et des motifs de l'acte attaqué, dont les motifs de l'avis de la CAR auquel l'autorité de recours se rallie, que celle-ci a évalué la compatibilité du projet avec le voisinage en toute connaissance de cause.

Ce grief n'est pas fondé.

6. En ce qui concerne le motif selon lequel « ce gîte est destiné à héberger deux personnes au maximum » et « que l'impact pour le voisinage en termes de nuisance sonore et de charroi est donc très minime », la partie adverse a pu estimer que les nuisances potentielles sont fonction, notamment, de la capacité du gîte. Elle n'a pas commis d'erreur de fait ni d'erreur manifeste d'appréciation.

Les allégations des requérants, selon lesquelles les utilisateurs du gîte pourront accueillir des visiteurs ce qui augmentera les nuisances, relèvent du procès d'intention. Cette hypothèse ne remet pas en cause le fait que le gîte est d'une capacité d'accueil de deux personnes et, donc, que les nuisances seront fonction de cette capacité.

Ce grief n'est pas fondé.

7. Il découle de ce qui précède que le moyen unique n'est pas fondé.

V. Indemnité de procédure

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

PAR CES MOTIFS,

LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie adverse, à la charge des parties requérantes, à concurrence de 350 euros chacune.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros, est mise à la charge des parties requérantes, à concurrence de 10 euros chacune.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 200 euros chacune, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 5 juin 2024, par la XIIIe chambre du Conseil d'État, composée de :

Colette Debroux,	président de chambre,
Luc Donnay,	conseiller d'État,
Laure Demez,	conseiller d'État,
Thierry Blanjean,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Thierry Blanjean Colette Debroux