

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

n° 262.622 du 17 mars 2025

A. 243.544/XIII-10.564

En cause :

1. **C.G.**,
2. **A.D.**,
3. **M.T.**,
4. **N.W.**,

ayant élu domicile chez

M^{es} Frédéric van den BOSCH et Juliette VANSNICK, avocats,
rue du Panier Vert 70
1400 Nivelles,

contre :

la Région wallonne,

représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez

M^e Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège,

Partie requérante en intervention :

V.N.,

ayant élu domicile chez

M^{es} Annabelle VANHUFFEL et Sophie OZCAN, avocats,
rue de Bruxelles 51
1400 Nivelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 22 novembre 2024 par la voie électronique, les parties requérantes demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de l'arrêté du 30 août 2024 par lequel le ministre du Territoire délivre à V.N. un permis d'urbanisme ayant pour objet la rénovation et la transformation d'une ferme, l'installation de quatre hébergements touristiques et la construction d'un second abri pour animaux de quatre box sur un bien situé rue du Vieux Pavé d'Asquempont, n° 54/1 à Ittre, et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

Par une requête introduite le 27 janvier 2025 par la voie électronique, V.N. a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

La partie adverse a déposé une note d'observations et le dossier administratif.

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

Par une ordonnance du 10 février 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 13 mars 2025 et le rapport a été notifié aux parties.

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

M^e Frédéric van den Bosch, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Gabriele Weisgerber, *loco* M^e Xavier Drion, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Armelle Siangang Tientcheu, *loco* M^{es} Annabelle Vanhuffel et Sophie Ozcan, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Xavier Hubinon, 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

1. Le 3 janvier 2024, V.N. introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien cadastré 1^{ère} division, section A, n^{os} 528 D, 433 V, 433 S, 429 A, 430 S2, 430 R2, 430 N2 et 429 Z.

Elle présente en ces termes l'objet de sa demande :

« Le projet consiste en la rénovation et l'extension d'une ferme dans la commune de Ittre, rue du Vieux-Pavé d'Asquempont. La ferme existante est implantée au cœur de la parcelle du projet. Centre névralgique de l'Ecolieu (*cfr* annexe 1), le corps du bâtiment est préservé et réhabilité pour y accueillir un premier logement et des espaces de vie commune. Au Nord, un second volume perpendiculaire à la bâtisse

principale et son extension composent la deuxième habitation du programme, à l'orée de la forêt. Les espaces de vie commune sont uniquement à disposition des occupants des deux logements.

Les choix architecturaux visent à embellir l'endroit, apporter une plus-value à la bâtisse et sauvegarder son caractère rural.

Le projet comprend également l'implantation de 4 hébergements touristiques qui entrent dans le cadre d'une diversification des activités du lieu, ainsi que l'installation de 4 nouveaux boxes modernes pour chevaux afin d'assurer l'activité équestre privée sur le terrain ».

Le bien concerné par la demande est situé pour partie en zone d'habitat à caractère rural et pour partie en zone agricole.

2. Le 8 janvier 2024, le collège communal d'Ittre déclare le dossier complet.

3. Une enquête publique est organisée du 24 janvier au 7 février 2024. Elle donne lieu à 52 réclamations et une pétition comportant 94 signatures.

4. Sollicitées par l'autorité communale, les instances suivantes ont émis les avis suivants :

- le service mobilité de la commune d'Ittre : avis réservé du 19 janvier 2024 ;
- la zone de secours : avis défavorable du 30 janvier 2024 ;
- la commission communale d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM) :
avis défavorable du 31 janvier 2024 ;
- la direction du développement rural : avis favorable conditionnel du 1^{er} février 2024.

5. Le 26 février 2024, le collège communal donne un avis défavorable.

6. Le 26 mars 2024, le fonctionnaire délégué formule un avis défavorable pour les équipements touristiques et favorable pour le solde du projet.

7. Le 26 avril 2024, le collège communal refuse de délivrer le permis sollicité.

8. Le 27 mai 2024, la demanderesse de permis introduit contre cette décision un recours auprès du Gouvernement wallon.

9. Le 2 juillet 2024, la commission d’avis sur les recours (CAR) émet un avis défavorable sur la transformation des bâtiments et favorable pour le reste du projet.

10. Le 8 août 2024, la direction juridique, des recours et du contentieux adresse une note et un projet d’arrêté dans lequel elle propose de refuser le permis, sauf pour ce qui concerne les abris pour chevaux.

11. Le 30 août 2024, le ministre du Territoire octroie, sous conditions, le permis d’urbanisme sollicité.

Il s’agit de l’acte attaqué.

IV. Intervention

Le greffier en chef a notifié la demande de suspension et la requête en annulation à V.N. sous pli recommandé, le 28 novembre 2024, au domicile renseigné dans la demande de permis d’urbanisme. La poste a déposé un avis de passage, le 29 novembre 2024, et a renvoyé le pli au Conseil d’État avec la mention « non réclamé », le 15 décembre 2024.

Par un courrier du 14 janvier 2025 déposé sur la plate-forme électronique du Conseil d’État, V.N. indique que, renseignement pris par téléphone auprès du greffe, le pli recommandé aurait été envoyé à une adresse située dans la même rue mais à un autre numéro que celui du domicile renseigné dans la demande de permis. Elle précise qu’elle est actuellement domiciliée dans un pays étranger.

Aux termes de l’article 9, alinéa 3, de l’arrêté royal du 5 décembre 1991 précité, alors applicable, « quiconque a reçu notification de [la demande de suspension], ne peut former de demande en intervention dans la procédure de suspension que dans les quinze jours de la réception de cette notification ».

En l’espèce, le délai de quinze jours suivant l’avis de passage de la poste expirait le 16 décembre 2024. La requête en intervention a, quant à elle, été introduite le 27 janvier 2025.

Il s’ensuit que l’intervention de V.N. ne peut être accueillie dans la procédure en référé.

V. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, alors applicable, 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 traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de cette décision.

VI. Deuxième moyen en sa première branche

VI.1. Thèses des parties

A. Les parties requérantes

Les parties requérantes prennent un deuxième moyen de la violation des articles D.II.25, D.II.36, D.IV.5, D.IV.6, D.IV.13, D.IV.53 et D.VII.1^{er}*bis* du Code du développement territorial (CoDT), du schéma de développement communal d'Ittre (SDC), du permis d'urbanisation du 11 septembre 2006, référencé F0610/25044/LAP3/2006.6, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe de bonne administration, ainsi que de l'erreur de droit, de l'erreur de fait, de l'absence, de l'insuffisance et de l'inexactitude des motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

En une première branche, elles relèvent que l'auteur de l'acte attaqué autorise la construction de quatre hébergements touristiques en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur. Elles soutiennent que de tels hébergements ne peuvent être autorisés dans cette zone qu'à la condition qu'ils soient compatibles avec le voisinage, conformément à l'article D.II.25 du CoDT. À leur estime, les motifs de l'acte attaqué ne permettent pas de vérifier que son auteur a statué en connaissance de cause quant à la compatibilité des hébergements avec le voisinage alors que ceux-ci engendreront des incidences incompatibles avec le cadre existant, de telle sorte qu'ils ne pouvaient être autorisés sur la base de la disposition précitée.

Elles relèvent que tant les réclamations introduites au cours de l'enquête publique que le fonctionnaire délégué et l'autorité communale ont insisté sur le fait que de tels hébergements n'étaient pas compatibles avec le voisinage.

Elles considèrent que les arguments de la demanderesse de permis, reproduits dans les motifs de l'acte attaqué, ne démontrent pas que l'autorité s'est assurée de la compatibilité *in concreto* des hébergements touristiques avec le voisinage.

Elles critiquent en particulier le motif énonçant que « les habitations voisines les plus proches sont situées à minimum 120 mètres de ces hébergements à vol d'oiseau, à l'exception de [...] celle de la voisine directe et d'une habitation située rue du Masy » et reprochent à l'autorité délivrante de ne pas avoir examiné ni vérifié quelles sont les distances précises séparant les futurs hébergements touristiques des habitations situées rue de la Bruyère du Masy, alors que celles-ci sont situées à proximité directe de ces hébergements. Elles considèrent qu'une telle motivation est erronée et lacunaire.

Elles font valoir en particulier que l'habitation de la troisième requérante est située à 40 mètres des hébergements touristiques litigieux et que, contrairement à ce que semble affirmer l'acte attaqué, celle-ci dispose d'une vue paysagère dégagée sur l'ensemble du site, non altérée par un quelconque écran végétal.

B. La partie adverse

La partie adverse relève que les pages 21 et 22 de l'acte attaqué comportent l'appréciation de son auteur sur les hébergements touristiques. Elle en déduit que l'autorité délivrante a procédé à l'exercice que lui impose l'article D.II.25 du CoDT.

S'agissant de la distance qui sépare les infrastructures touristiques de l'habitation de la troisième partie requérante et du terrain de la quatrième, elle soutient que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas fondé son raisonnement sur la compatibilité du projet par rapport à une distance minimale de 120 mètres dès lors qu'il précise que « l'éloignement des hébergements touristiques est suffisant, tant des habitations situées aux n° 26, 54 et 54/1 que des autres habitations voisines, particulièrement compte tenu du relief en présence » et « que ces logements ne seront en outre occupés que durant une partie de l'année, vu leur nature touristique ».

VI.2 Examen

1. L'article D.II.25 du CoDT dispose comme suit :

« La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles ainsi qu'à leurs activités de diversification déterminées par le Gouvernement en application de l'article D.II.36, § 3.

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 ».

Il résulte des termes de cette disposition que, dans la zone d'habitat à caractère rural, l'activité agricole et l'activité résidentielle sont mises sur un pied d'égalité. D'autres activités peuvent être autorisées en zone d'habitat à caractère rural, qui est une zone multifonctionnelle, pour autant qu'elles ne mettent pas en péril les deux destinations principales de la zone et qu'elles soient compatibles avec le voisinage. Il s'agit de deux conditions cumulatives distinctes. La première de ces conditions procède à la fois de l'affirmation *in abstracto* de la mixité de la zone et du caractère prépondérant des fonctions résidentielle et agricole. La seconde condition impose qu'il soit tenu compte *in concreto* de l'importance, de la nature et des caractéristiques des constructions et activités existantes du voisinage au vu, non pas de la construction projetée en tant que telle, mais bien de l'activité qu'abritera la construction. L'examen de ces deux conditions doit faire l'objet d'une motivation spéciale dans l'acte attaqué.

2. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, un permis d'urbanisme, comme tout acte administratif à portée individuelle au sens de l'article 1^{er} de cette loi, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. La motivation doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier que celle-ci a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. L'obligation de motivation formelle ne va pas jusqu'à exiger d'une autorité qu'elle donne les motifs de ses motifs.

La motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas, en principe, contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de l'instruction de la demande de permis. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué répondent au moins globalement à ces objections 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 des observations. Autrement dit, lorsqu'au cours de

l'instruction de la demande, 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.

3. En l'espèce, il n'est pas contesté que les quatre hébergements touristiques autorisée par l'acte attaqué relèvent de la notion d'« équipements touristiques », soit une activité admissible à titre secondaire en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur pour autant qu'elle respecte les conditions prévues à l'article D.II.25 du CoDT.

Le respect de la première condition énoncée ci-avant n'est pas contesté. En revanche, les parties requérantes invoquent la violation de la seconde condition portant sur la compatibilité de ces hébergements avec le voisinage.

4.1 L'acte attaqué dresse la synthèse des réclamations introduites au cours de l'enquête publique. Celles-ci portent notamment sur la création des quatre hébergements touristiques et critiquent cette partie du projet à plusieurs égards (mobilité, environnement, nuisances pour le voisinage, ...).

4.2 L'acte attaqué reproduit également l'avis du fonctionnaire délégué qui est défavorable à la création des quatre hébergements touristiques. Le fonctionnaire délégué rappelle que la compatibilité avec le voisinage et l'opportunité de la localisation de ces équipements à cet endroit doivent être examinées et qu'il convient de mesurer les impacts de cette localisation en termes de nuisances. Il estime que les réclamations formulées à cet égard « sont pour partie pertinentes » et conclut en ces termes :

« [Considérant] qu'au vu du manque d'information, il n'est pas possible de statuer en connaissance de cause ; qu'il y a lieu de conclure que la compatibilité avec le voisinage n'est pas garantie ; que les équipements touristiques ne peuvent être considérés en l'état comme conformes à l'affectation fixée par le plan de secteur ».

4.3 L'acte attaqué reproduit également la décision de refus adoptée par l'autorité communale. S'agissant de la création des quatre hébergements touristiques, elle comporte les passages suivants :

« Considérant qu'il y a lieu d'examiner si ce projet met en péril la destination principale de la zone d'habitat à caractère rural et s'il est compatible avec le voisinage;

Considérant que la zone d'habitat à caractère rural concernée comporte des résidences, des exploitations agricoles et d'autres activités en ce compris touristiques ;

Considérant qu'eu égard aux réclamations pour partie pertinentes, la comptabilité avec le voisinage n'est pas garantie et requiert des informations complémentaires et sérieuses dans le chef du demandeur;

Considérant, pour tous les motifs énoncés ci-avant, que l'activité projetée est de nature à accroître sensiblement les nuisances pour le voisinage immédiat (odeurs, bruits, trafic,...) et pour l'environnement en général en l'état;

Considérant dès lors qu'eu égard à l'absence de conformité constatée en l'état, ce projet touristique ne respecte pas le prescrit de l'article du Code ».

5.1 L'acte attaqué reproduit l'avis de la CAR, lequel est favorable sur la création d'hébergements touristiques pour les motifs suivants :

« [Considérant que ces hébergements] s'intègrent au cadre bâti et non bâti au regard des matériaux utilisés et de leur implantation ; que les nuisances qu'ils sont susceptibles d'engendrer seront limités au regard du lieu et de la distance avec les habitations les plus proches ; que, partant, le projet est compatible avec le voisinage ».

5.2 Il reproduit également les arguments suivants avancés par la demanderesse de permis :

« 7. Quant à la conformité des hébergements touristiques avec la zone d'habitat à caractère rural

Si les hébergements touristiques ne peuvent être considérés comme des activités de diversification au sens de l'article R.II.36-1 du CoDT, il convient, pour déterminer leur caractère acceptable ou non en zone d'habitat à caractère rural, de déterminer si ceux-ci sont compatibles avec le voisinage et si ceux-ci ne mettent pas en péril la destination de la zone.

En ce qui concerne la compatibilité du projet avec le voisinage, les habitations les plus proches sont situées à minimum 120 mètres de ces hébergements à vol d'oiseau, à l'exception de l'habitation de la demanderesse (située à environ 50 mètres - en jaune sur le plan ci-dessous -) ainsi que de celle de la voisine directe propriétaire du n° 54 (en bleu sur le plan ci-dessous) et d'une habitation située rue de la Bruyère du Masy (en rouge sur le plan ci-dessous).

Il y a toutefois lieu de noter que l'habitation de la voisine ne possède aucune ouverture orientée vers l'emplacement des hébergements touristiques et que l'habitation de la rue de la Bruyère du Masy est située en contrehaut par rapport à l'emplacement des hébergements touristiques. Celle-ci possède également des alentours arborés.

En ce qui concerne donc la compatibilité avec le voisinage, d'une part par rapport à l'activité exercée dans la construction projetée, il y a lieu de tenir compte de ce que l'objectif recherché, par rapport à la nature des activités touristiques, que celles-ci s'implantent dans un écolieu. Outre le fait que la demanderesse vit dans l'ancienne ferme (faisant également partie de l'objet de la présente demande), l'objectif est donc, pour les touristes, de bénéficier d'un lieu calme, intime, ressourçant et proche de la nature. Par définition donc, les activités ne seront pas de nature à générer du bruit ou des désagréments pour le voisinage.

De plus, ces hébergements ont davantage vocation à être utilisés durant la belle saison, soit, au maximum 6 mois par an, ce qui limite également fortement les

nuisances qui pourraient théoriquement découler de l'usage des lieux par rapport au voisinage.

Comme déjà précisé, aucune activité ne sera exercée dans l'habitation de la demanderesse en lien avec l'activité touristique.

Enfin, vu le nombre réduit des hébergements (4), le trafic généré par leur occupation peut être estimé à un maximum de 6 véhicules en cas d'occupation simultanée des logements, soit un nombre total de mouvements relativement faible.

D'autre part, en ce qui concerne l'aspect urbanistique du projet et son insertion dans l'environnement proche, soit, en substance, le bon aménagement des lieux, les matériaux choisis (bois pour les habitations en A et mélange terre-chaux pour le kerterre) sont des matériaux naturels, au plus proche de la nature. Hormis pour la demanderesse qui bénéficiera d'une vue sur ces hébergements, ainsi que pour le voisin situé plus haut rue de la Bruyère du Masy, l'impact visuel est nul depuis le domaine public.

Enfin, le projet, à l'évidence, ne fait pas obstacle à la fonction essentiellement résidentielle ou agricole de la zone. En effet, la zone d'habitat à caractère rural est relativement étendue à l'endroit du projet et peu urbanisée. En outre, les constructions en A sont réalisées sur pilotis, ce qui implique une emprise faible sur la zone qui a été extraite depuis longtemps à l'exploitation agricole en tant que telle. Le projet ne nuit donc pas à la mise en œuvre du plan de secteur dans sa globalité.

Il résulte de l'ensemble de ces éléments que les hébergements touristiques sont conformes à la destination de la zone ».

5.3 L'auteur de l'acte attaqué développe enfin les motifs propres suivants :

« Quant aux hébergements touristiques

Considérant que les hébergements touristiques relèvent des activités secondaires visées à l'alinéa 2 de l'article D.II.25 du Code ; qu'ils peuvent être admis en zone d'habitat à caractère rural pour autant, d'une part, qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et, d'autre part, qu'ils soient compatibles avec le voisinage ;

Considérant que la jurisprudence du Conseil d'État nous rappelle que la première des deux conditions se vérifie *in abstracto* alors que la seconde requiert un examen *in concreto* "c'est-à-dire qu'il doit être tenu compte de l'importance de la nature et des caractéristiques des constructions et activités existant dans le voisinage" (CE, 9 juillet 2020, n° 248.031, Thiry) ;

Considérant qu'en ce qui concerne la conformité de cette partie de la demande à la zone d'habitat à caractère rural, l'autorité de recours se rallie à l'analyse de la partie requérante (*cf.* note argumentaire, point 7, pp.12-14) ;

Considérant que la parcelle 433 S sur laquelle les 4 hébergements touristiques sont projetés, ainsi que la parcelle 433 V, sont situées en zone "J" dans le périmètre d'application du permis d'urbanisation "JOLLY" (F0610/25044/LAP3/2006.6) autorisé le 11/09/2006 ; que pour cette zone, ce permis précise ce qui suit :

"Une partie des zones de jardin des lots 3, 4, 5 et 6 pourra être incorporée aux propriétés contiguës, situées en dehors du lotissement. L'extension maximale

de cette zone correspond essentiellement à des limites naturelles; elle est figurée au plan" ;

Considérant que ces parcelles ont été annexées à la propriété de la demanderesse ; qu'il doit en être conclu que la demande n'implique aucun écart au permis d'urbanisation ;

Considérant, nonobstant la conformité au plan de secteur, qu'il convient d'analyser l'opportunité de la localisation de ces installations touristiques à cet endroit précis et leur intégration au paysage bâti et non bâti ;

Considérant que la fonction et le gabarit des abris autorisent le recours à une architecture différente du bâti traditionnel résidentiel local ; que le recours à deux typologies - chalet en bois sur pilotis et kerterre en chaux-chanvre - se justifie, le kerterre créant une référence organique au potager présent à proximité, tandis que les chalets en «A» relèvent d'une typologie plus classique ;

Considérant d'autre part que la dispersion des infrastructures sur la propriété se justifie par la possibilité pour les occupants des hébergements touristiques de s'y rendre via le paddock existant, ce qui permet d'éviter la création de cheminements supplémentaires sur le site ; que cette implantation permet également la conservation d'une zone d'intimité au droit du logement n° 26 ;

Considérant que l'éloignement des hébergements touristiques est suffisant, tant des habitations situées aux numéros 26, 54 et 54/1, que des autres habitations voisines, particulièrement compte tenu du relief en présence ; que ces logements ne seront en outre occupés que durant une partie de l'année, vu leur nature touristique ;

Que la construction de ces 4 hébergements touristiques est donc admissible ».

6. Les motifs propres de l'acte attaqué et les arguments de la demanderesse de permis que l'auteur de celui-ci reproduit ne permettent pas de comprendre pourquoi il est passé outre aux observations précises et concordantes formulées par l'autorité communale, le fonctionnaire délégué et les réclamations déposées au cours de l'enquête publique quant au fait que la compatibilité des hébergements touristiques avec le voisinage n'était pas garantie.

En particulier, la motivation de l'acte attaqué est insuffisante quant à la distance séparant ces quatre hébergements de l'habitation de la troisième partie requérante. Elle ne permet pas non plus de comprendre en quoi le relief constitue un élément de nature à rendre compatible avec le voisinage l'installation de quatre hébergements touristiques implantés en arrière-zone, d'autant que les « alentours arborés » vantés par la demanderesse de permis ne constituent pas l'équivalent d'un écran végétal. De plus, l'examen de l'impact paysager effectué par l'autorité ne tire aucune conséquence du fait que ces hébergements sont, selon les termes de l'acte attaqué, dispersés et de types différents.

Par ailleurs, l'appréciation des nuisances sonores est insuffisante pour un projet comportant la création de quatre hébergements touristiques situés en arrière-zone. Le seul fait qu'ils ne seront occupés que durant une partie de l'année « vu leur

nature touristique » ne suffit pas à établir leur compatibilité avec le voisinage, le caractère principalement résidentiel et agricole de la zone d'habitat à caractère rural prévalant également durant les week-ends et les périodes de vacances à la belle saison.

7. Il résulte de ce qui précède que la motivation de l'acte attaqué est insuffisante et inadéquate. Elle ne témoigne pas d'un examen minutieux et complet du dossier par l'autorité délivrante, ni du fait que celle-ci s'est suffisamment assurée de la compatibilité du projet litigieux avec le voisinage. Partant, la seconde condition exigée par l'article D.II.25, alinéa 2, du CoDT, n'est pas respectée.

La motivation de l'acte attaqué aurait dû être d'autant plus circonstanciée qu'aussi bien le collège communal que le fonctionnaire délégué se sont prononcés défavorablement sur les hébergements touristiques, après avoir considéré que les réclamations étaient partiellement fondées sur ce point.

8. Dans la mesure qui précède, la première branche du deuxième moyen est sérieuse.

VII. L'urgence

VII.1. Thèses des parties

A. Les parties requérantes

Les parties requérantes redoutent que les travaux soient réalisés assez rapidement ou, à tout le moins, très avancés dans un délai assez court et soutiennent qu'ils engendreront des préjudices graves et difficilement réparables dans leurs chefs. Elles affirment à cet égard que les travaux projetés peuvent être réalisés en quelques mois, soit avant que le Conseil d'État ait pu statuer sur la requête en annulation.

Elles identifient plusieurs préjudices graves que l'exécution immédiate leur causera, à toutes ou à une partie d'entre elles.

En premier lieu, elles soutiennent que le projet autorisé aurait dû faire l'objet d'une étude d'incidences sur l'environnement. Elles renvoient à cet égard à leur premier moyen et considèrent que l'absence d'une telle étude, pourtant obligatoire, est de nature à faire présumer l'existence d'un préjudice grave.

S'agissant de la première requérante, elles estiment que le projet aura des incidences négatives sur son cadre de vie, dans la mesure où des logements initialement à vocation unifamiliale auront une capacité d'accueil plus importante, l'augmentation significative de la densité d'occupation entraînant des nuisances en termes de bruit et de charroi, dans une zone champêtre qui n'est pas principalement destinée à l'urbanisation. Elles ajoutent que les activités projetées aggraveront ces nuisances. Elles citent à titre d'exemple l'atelier bois, qui est situé à côté de pièces de vie de l'habitation de la première requérante.

S'agissant de la deuxième partie requérante, dont la maison est située le long de l'accès menant au projet, elles font valoir qu'elle subira des nuisances liées à l'augmentation significative du charroi des véhicules allant ou partant du site, outre les nuisances sonores importantes générées par les activités touristiques ouvertes au public.

S'agissant des troisième et quatrième parties requérantes, elles redoutent des nuisances visuelles et sonores générées par l'occupation des hébergements touristiques, dès lors que leurs domiciles seront situés à moins de 40 mètres de ces hébergements.

Elles ajoutent que l'habitation de la troisième partie requérante aura une vue plongeante sur ces hébergements, contrairement à ce qui est mentionné dans l'acte attaqué, dans un contexte où seuls quelques petits arbres sont situés en limite de propriété.

Elles indiquent encore que l'habitation de la quatrième requérante, en cours de construction, est la plus proche des hébergements touristiques et subira directement les nuisances générées par leur occupation. Elles ajoutent que cette habitation disposera de nombreuses ouvertures donnant sur ces hébergements, créant des vues plongeantes sur ces derniers, en contrebas.

Elles font valoir que le site prévu pour l'implantation des hébergements touristiques est actuellement vierge de toute construction et constitue un paysage bucolique de grande qualité, alors que l'implantation d'équipements touristiques permettant d'accueillir jusqu'à dix personnes sur ce site dénature significativement le cadre existant.

Elles ajoutent que toutes les parties requérantes subiront un préjudice en termes de mobilité et de sécurité routière, dès lors que les activités projetées engendreront une augmentation du charroi sur la rue du Vieux Pavé d'Asquempont, alors qu'en raison de son étroitesse et de sa vétusté, cette voirie n'est pas adaptée pour recevoir une telle augmentation de charroi.

Elles soutiennent enfin qu'eu égard aux délais de procédure applicables et à la nature des travaux autorisés par l'acte attaqué, ceux-ci seront achevés avant qu'un arrêt puisse intervenir au fond et que, partant, il sera difficile d'obtenir la réparation effective de leur préjudice dans l'hypothèse où l'exécution de l'acte attaqué ne serait pas suspendue.

B. La partie adverse

La partie adverse considère que l'urgence n'est pas établie et énonce les arguments suivants à l'appui de sa thèse :

- « En ce qui concerne le risque de préjudice lié à l'absence d'étude d'incidences, il est renvoyé à ce qui est dit en réfutation au premier moyen.

En ce qui concerne les autres risques, ils ne sont pas démontrés ; les parties requérantes se contentent en effet de procéder à une énumération non documentée. Si elles dénoncent l'augmentation de la fréquentation des lieux, elles n'exposent pas de manière précise et documentée en quoi elles seront péjorativement impactées.

En ce qui concerne plus spécifiquement la première partie requérante, qui réside sur le site, elle critique l'augmentation de densité alors que tant son logement que ceux autorisés se trouvent en zone capable au plan de secteur.

Le collège communal a rappelé en sa délibération du 8 janvier 2024 que les bâtiments (54/1 et 26) s'implantent en partie dans la zone d'habitat à caractère rural et en partie dans la zone agricole et que les hébergements touristiques s'implantent en zone d'habitat à caractère rural.

En ce qui concerne les nuisances sonores générées par les activités annexes (atelier peinture, local technique, atelier bois privé, salle de yoga et bureaux), il convient de relever qu'il s'agit, comme le précisent la demande et l'acte entrepris, d'infrastructures privées qui ne généreront pas de nuisances particulières ; à tout le moins, aucune nuisance n'est démontrée par les parties requérantes.

En page 19 de l'acte entrepris, il est rappelé que la salle de yoga est privée. Cette précision qui est évidemment utile à la compréhension du projet est de nature à encore rassurer les riverains sur l'absence de nuisances dès lors que, même lorsqu'elle est publique, une salle de yoga n'est pas une source de nuisances pour le voisinage. Cette information est confirmée dans l'exposé réalisé dans le recours au Gouvernement wallon où il est précisé :

"Les espaces salle de yoga, salle polyvalente et atelier de peinture sont uniquement accessibles aux occupants des deux logements et ne sont pas des espaces destinés à accueillir un public extérieur".

En ce qui concerne le préjudice subi par les 3^{ème} et 4^{ème} parties requérantes, notamment par l'implantation de l'hébergement touristique, il convient de rappeler que ces hébergements trouvent place en zone capable au plan de secteur (zone d'habitat à caractère rural). Les parties requérantes ne sont pas autorisées, dans ce contexte, à invoquer une clause de *standstill* de leur environnement et ce, nonobstant le caractère vitré de la construction que la 4^{ème} partie requérante entreprend rue de la Bruyère du Masy.

En ce qui concerne la mobilité et la sécurité, à nouveau, les parties requérantes n'apportent aucun élément permettant de démontrer le bienfondé de leurs craintes alors que le projet prend place dans un vaste site de 2,75 ha desservi par des voiries d'accès dont les parties requérantes ne démontrent pas qu'elles sont inaccessibles. Elles ne le pourraient d'ailleurs pas puisqu'elles les utilisent pour rejoindre leur logement ».

VII.2. Examen

1. En vertu de l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'un acte peut être ordonnée à tout moment s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation et si la requête contient au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte.

La condition de l'urgence présente deux aspects : une immédiateté suffisante et une gravité suffisante. La loi n'exige pas l'irréversibilité de l'atteinte, mais permet que la suspension évite de sérieuses difficultés de rétablissement de la situation antérieure au cas où l'autorisation serait annulée après la mise en œuvre de tout ou partie de celle-ci. Autrement dit, il faut que le cours normal de la procédure

au fond ne permette pas qu'un arrêt d'annulation puisse utilement prévenir cet inconvénient.

En ce qui concerne la condition de l'existence d'une immédiateté suffisante, un permis d'urbanisme est exécutoire dès sa délivrance. Il existe donc une potentialité qu'il soit mis en œuvre avant qu'un arrêt sur le recours en annulation ne soit rendu. Il s'agit là d'un élément objectif. Par conséquent, à partir du moment où la partie requérante constate la volonté de mise en œuvre du permis litigieux ou, à tout le moins, qu'elle ne reçoit pas les garanties du bénéficiaire du permis quant au fait qu'il ne l'exécutera pas le temps qu'il soit statué sur le recours en annulation, elle est en droit d'introduire une demande de suspension selon la procédure ordinaire.

La charge de la preuve des conditions de l'urgence incombe au requérant : 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 de la troisième partie requérante, la demande de suspension comprend différentes photographies permettant d'établir que, depuis la terrasse de son bien, elle bénéficie actuellement d'une vue assez dégagée vers la prairie destinée à accueillir les quatre hébergements touristiques.

S'il est hors de doute que les parties requérantes n'ont aucun droit au maintien en l'état d'une parcelle voisine située en zone d'habitat à caractère rural, il reste que, dans les faits, la troisième d'entre elles bénéficie actuellement d'un environnement champêtre et que le projet litigieux, situé en arrière-zone tant par rapport à l'habitation de celle-ci que par rapport au bâtiment principal de la bénéficiaire du permis, y portera atteinte, ne fût-ce que partiellement.

Cette modification du cadre de vie s'accompagne d'incidences potentielles liées à l'exploitation de quatre hébergements touristiques dont la petite taille n'exclut pas les nuisances sonores, spécialement en arrière-zone.

Partant, il y a lieu de considérer que cette modification du cadre de vie de la troisième partie requérante constitue un inconvénient d'une certaine gravité dans son chef.

3. S'agissant de l'immédiateté suffisante, bien que la bénéficiaire du permis attaqué ait indiqué, par un courrier du 14 janvier 2025 déposé sur la plateforme électronique du Conseil d'État, qu'elle n'envisageait pas, « actuellement », de mettre en œuvre ledit permis, elle a toutefois précisé, en réponse à une mesure d'instruction formulée par l'auditeur rapporteur, qu'elle ne pouvait affirmer « qu'aucune mise en œuvre de l'acte attaqué n'aura lieu avant qu'un arrêt ne soit rendu sur la procédure en annulation ».

Il s'ensuit qu'une mise en œuvre du permis avant qu'il ne soit statué le recours en annulation n'est pas exclue.

4. Partant, l'urgence est établie à suffisance, à tout le moins dans le chef de la troisième partie requérante.

VIII. Conclusion

Les 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, sont réunies.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par V.N. n'est pas accueillie dans la procédure en référé.

Article 2.

Est ordonnée la suspension de l'exécution de l'arrêté du 30 août 2024 par lequel le ministre du Territoire délivre à V.N. un permis d'urbanisme ayant pour objet la rénovation et la transformation d'une ferme, l'installation de quatre hébergements touristiques et la construction d'un second abri pour animaux de quatre box sur un bien situé rue du Vieux Pavé d'Asquempont, n° 54/1 à Ittre.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 17 mars 2025, par la XIII^e chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Luc Donnay,
Thierry Blanjean,

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

Le Greffier,

Le Président,

Thierry Blanjean

Luc Donnay