

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

n° 265.326 du 6 janvier 2026

A. 241.099/XIII-10.253

En cause : **la commune de Sprimont**,
représentée par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^e Alexandre PIRSON, avocat,
rue Albert Mockel 43/11
4000 Liège,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Damien JANS, avocat,
avenue de Tervueren 412/5
1150 Bruxelles,

Partie intervenante :

la société à responsabilité limitée LUDO-ELEC,
ayant élu domicile chez
M^e Louis DEHIN, avocat,
Mont Saint-Martin 68
4000 Liège.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 2 février 2024 par la voie électronique, la partie requérante demande l'annulation de l'arrêté du 27 novembre 2023 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire délivre à la SRL Ludo-Elec un permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation d'une maison d'habitation en gîte sur un bien sis rue du Pont 31/1 à Sprimont.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 8 avril 2024, la SRL Ludo-Elec a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M^{me} Isabelle Leysen, premier auditeur chef de section 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 requérante et adverse ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 11 septembre 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 9 octobre 2025 et les parties ont été informées que l'affaire serait traitée par une chambre composée d'un membre.

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

M^e Alexandre Pirson, avocat, comparaisant pour la partie requérante, et M^e Adrien Pironet, *loco* M^e Damien Jans, avocat, comparaisant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

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

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits utiles à l'examen de la cause

3. Le 8 mai 2023, la SRL Ludo-Elec introduit auprès de l'administration communale de Sprimont une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation d'une maison d'habitation en gîte sur un bien sis rue du Pont 31/1 à Sprimont, cadastré 1^{ère} division, section I, n° 779A2.

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Huy-Waremme, adopté par arrêté royal du 20 novembre 1981.

Le 25 mai 2023, l'administration communale de Sprimont délivre un accusé de réception attestant du caractère complet du dossier de demande.

4. Le 3 juillet 2023, le Service public de Wallonie Mobilité-Infrastructure (SPW MI) émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

5. Le 1^{er} août 2023, le collège communal de Sprimont refuse d’octroyer le permis sollicité.

6. Le 28 août 2023, la demanderesse de permis introduit un recours administratif auprès du Gouvernement wallon.

7. Le 4 octobre 2023, la direction juridique, des recours et du contentieux notifie une première analyse du dossier.

L’audition devant la commission d’avis sur les recours (CAR) a lieu le 18 octobre 2023. Le même jour, celle-ci émet un avis réputé favorable en raison du partage des voix.

Le 13 novembre 2023, la direction juridique, des recours et du contentieux propose au ministre de l’Aménagement du territoire d’octroyer le permis d’urbanisme.

8. Le 27 novembre 2023, le ministre délivre le permis demandé.

Il s’agit de l’acte attaqué.

IV. Intervention

9. La requête en intervention introduite par la SRL Ludo-Elec, bénéficiaire de l’acte attaqué, est accueillie.

V. Recevabilité

V.1. Thèse de la partie intervenante

10. Par un courrier du 12 mai 2025, la partie intervenante informe le Conseil d’État qu’elle a cédé son habitation après avoir renoncé au permis d’urbanisme attaqué. Elle demande que soit acté(e) la perte d’objet ou, à tout le moins, le défaut d’intérêt à l’action introduite.

V.2. Thèse de la partie requérante

11. Par un courrier du 28 mai 2025, la requérante réplique que la partie intervenante ne peut soutenir unilatéralement que le recours est dépourvu d’objet du

simple fait de son abandon du projet ou de sa volonté de vendre son habitation, et qu'au demeurant, elle n'a pas confirmé officiellement renoncer au permis d'urbanisme litigieux. Elle ajoute que la renonciation à un permis d'urbanisme n'est envisageable que si celui-ci n'a pas été mis en œuvre et si elle est expresse, ce qui n'est pas établi en l'espèce. Dans ces circonstances, elle demande que la procédure en annulation soit poursuivie.

V.3. Examen

12. L'article D.IV.93, § 1^{er}, du Code du développement territorial (CoDT) dispose comme suit :

« Le titulaire d'un permis non mis en œuvre peut y renoncer.

La renonciation est expresse et ne se présume pas du dépôt ultérieur d'une autre demande de permis ».

13. En l'espèce, l'acte attaqué mentionne notamment ce qui suit :

« Considérant que la demande porte sur la régularisation de la transformation d'une habitation unifamiliale existante en un hébergement touristique permanent, d'une capacité maximale de quatre adultes et un enfant ; que le reportage photographique réalisé avant et après travaux démontre que le bâti existant est implanté à distance du domaine public ».

Qu'il s'agisse ou non d'un permis de « régularisation », il est question de travaux déjà réalisés au moment de l'adoption de l'acte attaqué. À défaut de précision, il y a lieu de considérer que ceux-ci ont été effectués dans le cadre de la transformation en gîte autorisée par le permis critiqué et que, partant, celui-ci a été mis en œuvre au moins partiellement. L'article D.IV.93, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du CoDT n'est pas applicable.

Le recours est recevable.

VI. Premier moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

14. La requérante prend un premier moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles D.IV.5, D.IV.6, D.IV.53 et D.VIII.6, du CoDT, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 8 décembre 2022 modifiant le Code du développement territorial en ce qui concerne la création d'hébergements touristiques, du principe de l'effet utile de l'enquête administrative, du principe de confiance légitime et des principes de bonne administration dont le devoir de minutie, ainsi que de la

contradiction dans les motifs, de l'absence ou de l'inexactitude des motifs de droit et de fait.

15. Conformément à l'article 2, § 1^{er}, du règlement général de procédure, elle résume le moyen, divisé en trois branches, de la manière suivante :

- « La partie adverse a violé son obligation de motivation formelle adéquate en :
- 1) ne prenant pas en compte le motif de refus principal de la commune en instance et son argumentaire à l'audition sur recours et en n'appréciant pas adéquatement les critères que la partie adverse s'est elle-même érigés dans le cadre de la délivrance de permis relatifs à des hébergements touristiques ;
 - 2) n'examinant et ne motivant pas l'acte attaqué quant à l'avis du SPW-MI qui identifie très clairement un danger d'accès et impose des conditions à l'aménagement du gîte, lesquelles ne sont aucunement reprises dans l'acte attaqué sans que l'acte soit motivé sur les raisons de cette non-intégration ;
 - 3) considérant les aménagements adéquats comme s'ils étaient préexistants alors que les travaux déjà réalisés pour l'hébergement touristique l'ont été sans le moindre permis d'urbanisme et que cette manière de procéder revient à statuer sous le poids du fait accompli ».

16. Dans les développements de la première branche du moyen, elle précise qu'aucun des motifs de l'acte attaqué ne répond à la préoccupation principale de la commune, exprimée notamment dans sa décision de refus prise en première instance administrative, de ne pas créer de nouveaux gîtes sur la totalité des habitations affectées au logement, dans un contexte local de forte pression immobilière et de nécessité prioritaire de réserver une offre satisfaisante en matière de logement pour les citoyens. Elle souligne qu'elle a pourtant fait valoir cet argument au regard des objectifs régionaux de densification et de maintien d'une offre de logements, sans encourager à construire dans les espaces non bâtis et en privilégiant l'occupation du bâti existant.

Elle considère que cette absence de motivation formelle sur les préoccupations communales est d'autant plus paradoxale que l'arrêté du Gouvernement wallon du 8 décembre 2022 précité a pour objectif de permettre aux communes d'apprécier la manière de gérer la pression immobilière et de limiter la multiplication des gîtes. Elle ajoute que cet arrêté tend à permettre aux communes de contrôler les nuisances excessives provoquées par les gîtes à l'égard du voisinage et qu'en l'espèce, la partie adverse commet une erreur manifeste d'appréciation en considérant que les interactions entre celui-ci et le gîte, sis à l'entrée de la zone forestière, sont limitées.

VI.2. Thèse de la partie adverse

17. La partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité partielle du moyen, en tant qu'il est pris de la violation des articles D.IV.5, D.IV.6 et D.VIII.6 du CoDT et de l'arrêté du Gouvernement wallon du 8 décembre 2002 précité.

18. Sur la première branche, elle répond que la transformation sans agrandissement d'une construction existante en vue d'aménager un hébergement touristique n'emporte pas une obligation de motivation renforcée et que l'arrêté du Gouvernement wallon du 8 décembre 2022 précité a été respecté en l'espèce, puisque la commune a pu faire connaître son appréciation « de la manière de gérer la pression immobilière et de limiter la multiplication des gîtes », notamment en refusant le permis en première instance. Elle ajoute que l'acte attaqué est motivé au regard des conditions de l'article D.II.25, alinéa 2, du CoDT, notamment quant à l'absence de mise en péril de la destination principale de la zone.

Sur la deuxième branche, elle souligne que, fût-il conditionnel, l'avis du SPW-MI est favorable et que celui-ci estime que si la parcelle se situe dans un virage serré, cela ne justifie pas un refus de la demande, pas plus que le fait qu'il sollicite qu'un plan de bornage lui soit communiqué. Elle considère que l'acte attaqué ne devait pas exposer expressément les raisons pour lesquelles elle suit cet avis favorable.

Sur la troisième branche, elle fait valoir que la direction juridique, des recours et du contentieux n'indique pas que les travaux réalisés à l'époque nécessitaient un permis d'urbanisme, et qu'aucun procès-verbal d'infraction n'a été dressé par la requérante, de sorte que celle-ci ne peut soutenir qu'une infraction a été commise et est susceptible d'être poursuivie concernant le bien sur lequel les travaux ont été effectués.

VI.3. Thèse de la partie intervenante

19. La partie intervenante soulève une exception d'irrecevabilité partielle du moyen, en tant qu'il est pris de la violation des articles D.IV.5, D.IV.6 et D.VIII.6 du CoDT, ainsi que de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs qui, à son estime, ne peut plus être visée individuellement depuis l'entrée en vigueur de l'article D.IV.53 du CoDT.

20. Concernant la première branche, elle estime que la motivation de l'acte attaqué démontre que l'autorité a analysé l'ensemble des conditions d'octroi du permis et permet de comprendre pourquoi celle-ci a conclu à l'admissibilité du projet. Elle souligne que l'autorité s'est ralliée à l'avis favorable de la CAR et, comme elle, a conclu que la demande concerne un changement d'affectation et non une modification de la configuration du bâtiment, de sorte que le projet a un impact limité et qu'il ne comporte pas de risque d'incidences négatives sur le voisinage. Elle ajoute que, si le balcon, l'implantation, le gabarit et l'accès à la route ont été autorisés lors de la construction, l'autorité a toutefois vérifié à nouveau la demande sous ces angles.

À propos de la deuxième branche, elle fait valoir que l'avis du SPW-MI, qui juge inopportun de refuser le permis car l'accès est préexistant, n'est pas négatif et que, dès lors que la partie adverse partage cette appréciation, sa décision ne devait pas y répondre précisément.

Quant à la troisième branche, elle insiste sur la complétude de la motivation de l'acte attaqué et l'analyse très circonstanciée sur laquelle il est fondé, de même que sur l'absence de tout élément établissant que son auteur aurait statué sous le poids du fait accompli.

VI.4. Mémoire en réplique et dernier mémoire de la partie requérante

21. La requérante réplique que la violation des articles D.IV.5, D.IV.6 et D.VI.6 du CoDT est invoquée à bon droit, dès lors qu'en cas d'irrespect des conditions de compatibilité au plan de secteur, à savoir l'absence de mise en péril de la zone et la compatibilité avec le voisinage, le projet est présumé ne pas respecter le zonage.

Dans son dernier mémoire, elle expose que la violation de l'arrêté du Gouvernement wallon du 8 décembre 2022 précité est invoquée dès lors que c'est au regard des objectifs de ce règlement que doivent être appréciés les critères de préservation de la destination de la zone et de compatibilité avec le voisinage.

22. Sur la première branche, elle rappelle que l'un des motifs de la réforme imposant l'octroi d'un permis pour la création d'un hébergement touristique est de permettre aux communes de lutter contre les désertifications saisonnières de leur localité et que c'est notamment en lien avec cet objectif régional que la commune a établi une ligne de conduite que la partie adverse aurait dû prendre en compte, *quod non*.

Sur la deuxième branche, elle précise que sa critique de motivation lacunaire de l'acte attaqué ne porte pas sur la conclusion du SPW MI mais sur deux aspects du projet qui n'ont pas été traités par la partie adverse, à savoir, d'une part, le virage « très serré » dans lequel l'accès au projet s'inscrit et le danger qu'il représente tant en situation actuelle que projetée, et, d'autre part, la nécessité de produire un plan de bornage et d'aménager un revêtement pour l'accès carrossable et des dispositifs d'évacuation des eaux pluviales.

Sur la troisième branche, elle fait valoir qu'un procès-verbal d'infraction n'est pas nécessaire pour pouvoir invoquer un grief sur ce point, qu'il est logique qu'elle ait invité la partie intervenante à demander la régularisation de son projet,

qu'une fois le recours introduit, il eut été maladroit de dresser un procès-verbal sans attendre la décision du ministre mais que cet élément n'exonère pas la partie adverse de tenir compte d'une situation infractionnelle préalable, identifiée par ailleurs par le SPW-TLPE dans le rapport préalable à l'audition.

VI.5. Examen

23. L'article D.IV.53 du CoDT – invoqué à l'appui du moyen –, alors applicable, dispose comme il suit :

« Sur la base d'une motivation adéquate, le permis peut être refusé, délivré avec ou sans conditions, avec ou sans charges d'urbanisme ou consentir des dérogations ou des écarts prévus au présent Code.

Les conditions sont nécessaires soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à la faisabilité du projet, c'est-à-dire à sa mise en œuvre et à son exploitation.

Outre la compatibilité avec le contenu du plan de secteur, en ce compris la carte d'affectation des sols, des schémas, permis d'urbanisation et guides, le permis ou le refus de permis est fondé sur les circonstances urbanistiques locales et peut être fondé notamment sur les motifs et conditions mentionnés dans la présente section ».

La notion de « motivation adéquate » au sens de l'article D.IV.53 du CoDT rejoint et précise celle qui figure à l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

24. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée, tout acte administratif à portée individuelle, tel un permis d'urbanisme, 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. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

Au regard des exigences légales de motivation formelle, la motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections ou remarques qui ont été formulées lors de l'instruction de la demande. Il faut mais il suffit que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement les observations émises et indiquent les raisons de droit et de fait qui justifient le sens de la décision prise. En outre, un permis d'urbanisme octroyé sur recours en réformation n'est pas de nature juridictionnelle. Son auteur n'est pas tenu de réfuter, point par point, les motifs qui sont à la base de la décision qu'il réforme pourvu que la motivation de cet acte permette de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité de recours s'écarte, le cas échéant, des avis antérieurement intervenus sur la demande

et ne partage pas l'appréciation de la première autorité qui avait justifié le refus de permis.

Par ailleurs, une ligne de conduite du collège communal n'a pas de valeur réglementaire et n'est dès lors pas opposable au ministre statuant sur recours contre un permis d'urbanisme. Celui-ci, statuant dans le cadre d'un recours en réformation, peut avoir une conception du bon aménagement des lieux, différente de celle fixée par l'autorité communale dans cette ligne de conduite, sans qu'on puisse lui reprocher une erreur manifeste d'appréciation commise dans ce cadre. Il suffit que sa décision expose les motifs permettant à l'autorité communale requérante de comprendre pourquoi le permis sollicité a été délivré.

25. En l'espèce, l'acte attaqué est motivé ainsi qu'il suit :

- « Considérant que l'objet de la demande se situe dans la petite entité rurale de Chanxhe, le long de la route régionale N 678 dans un contexte bâti préservé dont la typologie architecturale est essentiellement constituée de bâtisses traditionnelles (dont le parement est en pierre du pays et en briques) ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de la transformation d'une habitation unifamiliale existante en un hébergement touristique permanent, d'une capacité maximale de quatre adultes et un enfant ; que le reportage photographique réalisé avant et après travaux démontre que le bâti existant est implanté à distance du domaine public, permettant la concrétisation d'une zone de parcage destinée à deux ou trois véhicules ; que ce nombre de places de parking permet d'absorber le besoin en parcage du projet sur le domaine privé ;

Considérant que la volumétrie existante reste inchangée, qu'un entretien de l'enveloppe extérieur du bien a été réalisé dans un souci de pérennité, qu'il s'agit uniquement du changement d'affectation de l'actuelle habitation unifamiliale ; que les matériaux de parement sont représentatifs du caractère rural du bâti (pierre de pays et crépi clair) ; qu'à l'analyse des plans liés à la demande, la transformation vise la création de deux chambres parentales, équipées de sanitaires individuelles, d'une cuisine, d'un salon et d'une salle à manger ; que deux garages fermés et une cave sont disposés au rez-de chaussée ; que le gîte ne disposera pas d'une présence constante dans le bâtiment, que le propriétaire ne réside pas sur place ;

Considérant que cet hébergement touristique propose des pièces de vie spacieuses, lumineuses, constituant un lieu de villégiature agréable et confortable ; que la demande rencontre le prescrit de l'article D.I.1, § 1^{er}, du Code ;

Considérant que le bâti se situe au niveau d'un virage étroit, en contre-haut de la voirie et à distance de celle-ci ; que le collège communal dans sa décision de refus précise que le bâtiment se situe en contre-haut par rapport à la rue des Pêcheurs et que la terrasse surplombe les habitations ; que le reportage photographique lié à la demande, démontre que la terrasse mentionnée n'est en fait qu'un balcon de très faible largeur ; que le balcon est orienté en direction de la voirie et en aucun cas en relation directe avec les zones de cours et jardins présentes dans le voisinage, n'impactant ainsi aucune nuisance visuelle ;

Considérant que l'autorité de première instance estime que l'emplacement et la disposition du bâtiment vont inévitablement engendrer un risque de nuisances pour les villageois ; qu'au vu du contexte environnant, le projet ne risque pas d'induire de risque potentiel de nuisance sur le voisinage ; que la transformation de

l'habitation unifamiliale en gîte destiné à maximum quatre adultes ne répercutera pas une augmentation du coefficient d'occupation du bien ; qu'il ne répercutera dès lors pas d'augmentation du charroi ; que les nécessités de déplacement d'une activité résidentielle sont analogues à celle d'un gîte tel qu'énoncé *supra* ;

Considérant que, sur le principe, la transformation d'une habitation en gîte en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur peut être accordée pour autant qu'il ne mette pas en péril la destination de principale de la zone et qu'il soit compatible avec le voisinage ;

Considérant qu'en raison de l'ampleur de la parcelle qui atteint une surface [de] 1333 m², de la disposition de l'emprise du bâti à transformer, implanté à distance de la voirie et du voisinage, de la situation de la parcelle en bordure d'une vaste zone forestière au plan de secteur et à proximité d'activités récréatives de plein air présentes le long de la route régionale, la demande n'est pas susceptible de générer des nuisances anormales pour le voisinage résidentiel ; qu'il intègre des emplacements de stationnement privatif en suffisance au regard du programme et des lieux ; que le comportement des occupants du gîte peut être encadré par des conditions d'occupation des lieux édictées par le propriétaire et/ou le gestionnaire ; que la demande ne met pas en péril la destination résidentielle de la zone au plan de secteur et est compatible avec le voisinage ;

Considérant qu'en outre, l'autorité statuant sur le présent recours partage pleinement l'ensemble des motifs favorables au projet ainsi exprimés par un membre de la CAR et plus précisément :

“ (...) l'affectation du bien en gîte n'est pas susceptible d'engendrer des nuisances importantes, compte tenu du fait que le bien n'est prévu que pour quatre personnes, qu'il est situé en retrait de la voirie et qu'il n'a pas vocation à être occupé toute l'année (...) la terrasse s'apparente davantage à un balcon, de sorte que les nuisances qui peuvent en découler sont limitées. Enfin, à l'instar de ce que soutient le demandeur, les aménagements effectués sont davantage adaptés pour un logement touristique (...)” ».

26. Sur la première branche, l'acte attaqué reproduit la décision de refus de permis prise en première instance administrative. Cette décision précise que le collège communal doit veiller à garantir l'accessibilité au logement pour les citoyens, que la destination première de la zone d'habitat à caractère rural est le logement permanent des habitants, que l'absence du propriétaire sur place ne permet pas un contrôle des locataires du gîte, ce qui accroît les risques de nuisances, que la terrasse surplombe les habitations de la rue des Pêcheurs, que l'emplacement et la disposition du bâtiment vont inévitablement engendrer un risque de nuisances pour les villageois et que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ne donne aucune information sur les potentielles nuisances sonores ni sur les mesures envisagées en vue de les éviter ou les réduire. Par ailleurs, lors de l'audition devant la CAR, les représentants de la commune ont mentionné, à titre de motif principal de refus du permis, l'affectation du bien en gîte, alors qu'elle dispose déjà de nombreux gîtes sur son territoire tandis que la demande de logements permanents y est importante.

Si l'autorité compétente sur recours n'est pas tenue de suivre la ligne de conduite selon laquelle, à l'estime des instances communales, il convient de privilégier l'accessibilité au logement pour les citoyens, il lui appartenait cependant

d'exposer la raison pour laquelle elle s'écarte de cette position locale au regard de l'enjeu allégué. Le fait que le ministre considère que la transformation de l'habitation familiale en un gîte d'une capacité maximale de quatre adultes n'engendre pas de nuisances supplémentaires pour les villageois, ne permet pas de comprendre pourquoi il estime ne pas devoir ou vouloir suivre la politique d'accès prioritaire aux logements résidentiels. Notamment, outre que la modification de la destination d'une construction existante en hébergement touristique est, en fait, susceptible d'avoir un impact sur l'espace environnant des villageois, la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles, à l'estime de l'autorité décidante, elle n'est pas de nature à contribuer à l'augmentation de la pression foncière déjà existante, voire au risque de devoir construire, au rebours de la volonté politique communale, de nouveaux logements dans l'entité.

27. Il convient encore de relever que l'autorité délivrante observe que le collège communal considère que la terrasse surplombe les habitations voisines mais qu'en fait, il ne s'agit que d'un balcon de très faible largeur orienté vers la voirie, sans aucune relation directe avec les zones de cours et jardins ni impact visuel sur le voisinage. En cela, l'acte attaqué est entaché d'une erreur de fait, dès lors qu'il ressort clairement d'une photographie des lieux reproduite dans la requête que le balcon de l'habitation à transformer en gîte n'est pas orienté exclusivement vers la voirie mais l'est également vers la zone de cours et jardins des habitations voisines situées en contre-bas.

28. Sur la deuxième branche, le SPW MI a émis un avis favorable conditionnel sur le projet litigieux, notamment sur la base des considérations suivantes :

- « • La parcelle en question se situe dans un virage très serré. L'accès à la parcelle existe déjà et les travaux consistent en la transformation d'un bâtiment. Dès lors, le refus de la demande serait inapproprié. Le requérant doit toutefois être bien conscient du danger que peut représenter la situation actuelle tant pour les usagers entrants que pour ceux quittant la propriété. Le SPW ne pourra être tenu pour responsable en cas d'accident. La pose d'un (voire deux) miroir(s) à charge du requérant semble être la seule solution pour permettre de réduire les risques en question. [...]
- [...] Le requérant procédera, à ses frais et de manière contradictoire, au bornage sur site des limites de propriété, et ce, surtout pour ce qui concerne les limites de la propriété privée avec le domaine public. Un plan de bornage reprenant les bornes en question [...] sera également communiqué au SPW pour validation préalablement au démarrage des travaux.
- Un revêtement lié sera placé par le requérant au droit de l'accès carrossable sur une longueur de 5 mètres à partir du filet d'eau de la voirie régionale et ce, de manière à éviter tout déplacement de matériaux pierreux vers le domaine public lors des mouvements de véhicules.

- Dans tous les cas, toutes les eaux de toitures, de ruissellement, des zones de stationnement, des aires de manœuvre, de drainage, etc. devront obligatoirement transiter via une citerne d'eau de pluie ou un bassin d'orage avec ajutage [...] correctement dimensionnés [...] ».

29. Ainsi, le SPW MI mentionne de manière précise les conditions auxquelles il subordonne son avis favorable conditionnel.

L'acte attaqué vise cet avis émis le 3 juillet 2023 par l'instance spécialisée en matière de mobilité et d'infrastructure. Son auteur l'évoque d'ailleurs lorsqu'il indique que « le bâti se situe au niveau d'un virage étroit, en contre-haut de la voirie ». Il est en revanche muet sur les diverses conditions auxquelles le SPW MI préconise de subordonner l'octroi du permis d'urbanisme sollicité. Si la demande de permis d'urbanisme a un objet limité, consistant en la transformation de la destination d'un bâtiment existant, aucun des motifs de l'acte attaqué ne permet de comprendre pourquoi l'autorité compétente sur recours estime pouvoir délivrer le permis d'urbanisme sollicité, sans l'assortir d'aucune des conditions prônées par l'instance d'avis consultée pour intégrer en toute sécurité le projet de gîte dans son environnement.

30. Le premier moyen est fondé en ses deux premières branches dans les mesures qui précèdent, ce qui suffit à entraîner l'annulation de l'acte attaqué. Il n'y a dès lors pas lieu d'examiner la troisième branche du moyen ni les autres moyens.

VII. Indemnité de procédure

31. La partie requérante sollicite une indemnité de procédure majorée de 1.500 euros « au regard des éléments invoqués en préambule », à savoir que le dernier mémoire de la partie adverse « reproduit l'intégralité du raisonnement de son mémoire en réponse, sans en changer une ligne », « et du travail inutile qu'engendre la production d'un dernier mémoire sans nouveauté – ce qui en nécessite malgré tout la lecture attentive – ou encore l'absence de réaction aux courriers de l'intervenante ».

L'article 30/1 des lois coordonnées sur le Conseil d'État dispose notamment comme suit :

- « § 2. La section du contentieux administratif peut, par décision spécialement motivée, soit réduire l'indemnité soit l'augmenter, sans pour autant dépasser les montants maxima et minima prévus par le Roi. Dans son appréciation, elle tient compte :
- 1° de la capacité financière de la partie succombante, pour diminuer le montant de l'indemnité.
 - 2° de la complexité de l'affaire ;
 - 3° du caractère manifestement déraisonnable de la situation ».

Les éléments invoqués par la partie requérante ne permettent pas d'établir concrètement en quoi la condamnation à un montant supérieur à celui de l'indemnité de base se justifierait. Dans ces circonstances, il y a lieu de lui accorder une indemnité de procédure au taux de base de 770 euros.

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la SRL Ludo-Elec est accueillie.

Article 2.

Est annulé l'arrêté du 27 novembre 2023 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire délivre à la SRL Ludo-Elec un permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation d'une maison d'habitation en gîte sur un bien sis rue du Pont 31/1 à Sprimont.

Article 3.

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée à la partie requérante, à la charge de la partie adverse.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 24 euros, est mise à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 200 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 6 janvier 2026, par la XIII^e chambre du
Conseil d'État, composée de :

Colette Debroux,
Céline Morel,

président de chambre,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux