CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LA PRÉSIDENTE DE LA XIII^e^ CHAMBRE

A R R Ê T

n^o^ 265.652 du 4 février 2026

A. 241.697/XIII-10.331

En cause : 1. S. **K.**,
2. **la société anonyme CLOVERLEAF**,
ayant tous deux élu domicile chez
M^es^ Lionel-Albert BAUM et
Aurélie VANDENBERGHE, avocats,
rue du Lombard 67
5000 Namur,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e^ Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles,

Partie intervenante :

la commune de Saint-Léger,
représentée par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^es^ Thomas HAZARD, Marie BAZIER
et Basile PITTIE, avocats,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 15 avril 2024, les parties requérantes demandent l'annulation de la décision du 5 février 2024 par laquelle le fonctionnaire délégué octroie à la commune de Saint-Léger un permis d'urbanisme ayant pour objet la création d'un observatoire, d'un point de vue, d'un pont et d'un escalier sur un bien sis au lieu-dit « Trou du Pérou » à Saint-Léger.

II. Procédure

Par une requête introduite le 24 juin 2024, la commune de Saint-Léger 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. Julien Lejeune, auditeur adjoint 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 requérantes et intervenante ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 18 décembre 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 29 janvier 2026 et les parties ont été informées que l'affaire serait traitée par une chambre composée d'un membre.

M^me^ Laure Demez, conseillère d'État, présidente f.f., a exposé son rapport.

M^e^ Lionel-Albert Baum, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e^ Adrien Pironet, *loco* M^e^ Pierre Moërynck, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e^ Marie Bazier, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Julien Lejeune, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

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

III. Faits utiles à l'examen de la cause

1. Le 27 octobre 2023, la commune de Saint-Léger introduit auprès du fonctionnaire délégué une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la création d'un observatoire, d'un point de vue, d'un pont et d'un escalier sur un terrain

situé au lieu-dit « Trou du Pérou » à Saint-Léger, cadastré 2ème division, section A, nos 116C, 126 A et 132 C.

Les installations projetées sont situées en zone forestière au plan de secteur du Sud-Luxembourg et au sein de la zone Natura 2000 « Vallées de Laclaireau et du Rabais » (BE34061).

2. Le 13 novembre 2023, le dossier de demande est déclaré recevable et complet.

3. Les avis de différents services et instances sont sollicités et émis.

4. Le 27 novembre 2023, le collège communal de Saint-Léger remet un avis favorable sur la demande de permis.

5. Le 5 février 2024, le fonctionnaire délégué octroie, sous conditions, le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par la commune de Saint-Léger, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Recevabilité

V.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

Quant à l'intérêt du premier requérant, les requérants indiquent que celui-ci est domicilié rue Fourneau n° 23. Ils font valoir que, du fait de la fréquentation du site par les promeneurs qui viennent avec leur véhicule au plus près des sentiers de promenade, le premier requérant subit actuellement du parking sauvage devant les propriétés des nos 23 et 27 de cette rue, et que des véhicules garés en nombre dans des zones inappropriées lui créent des nuisances. Ils soutiennent que le projet entraînera un attrait supplémentaire pour la zone et n'est pas adéquatement encadré.

Quant à l'intérêt de la seconde requérante, ils indiquent que son siège social est situé rue Fourneau n° 27 et qu'elle a un projet de construction d'un ensemble

de lodges et d'une infrastructure d'accueil et de restauration en zone de loisirs. Ils relèvent que son projet a fait l'objet d'un refus de certificat d'urbanisme n° 2 par le ministre, celui-ci ayant formulé des pistes de réflexion pour le modifier. Ils ajoutent que ce projet est en cours de modification pour répondre aux remarques émises par le ministre. A leur estime, la seconde requérante craint des problèmes de parcage du fait de la fréquentation du site.

Quant à la recevabilité *ratione temporis* de leur requête, les requérants font valoir que l'affichage de la décision a eu lieu à partir du 12 février 2024, que « la partie requérante » a pu prendre connaissance du permis d'urbanisme le 15 février 2024 lors de la consultation du dossier à la commune et que leur conseil a obtenu la copie du permis d'urbanisme par courriel du 27 février 2024.

B. La requête en intervention

La partie intervenante critique la recevabilité *ratione temporis* du recours dans le chef de la seconde requérante. Selon elle, la requête n'identifie pas quand et comment cette société requérante a pris connaissance de l'acte attaqué, alors qu'elle ne pouvait pas ignorer le projet. A son estime, dans la mesure où la décision a été affichée le 12 février 2024, cette société a pris connaissance de l'acte attaqué à cette date. Elle en déduit que la requête en annulation introduite le 15 avril 2024 est irrecevable dans son chef.

C. Le dernier mémoire des parties requérantes

Les requérants confirment leur qualité de voisins proches du projet ou, à tout le moins, la démonstration de nuisances non hypothétiques. Ils rappellent qu'ils ne se plaignent pas de la visibilité sur les installations projetées mais des nuisances que celles-ci leur causent en termes de fréquentation du site, charroi et parking sauvage. Ils produisent à l'appui un reportage photographique. Ils soutiennent que les vues disponibles sur *Google Maps* sont limitées du fait que les photographies sont prises sur une portion de la voirie et que les captures d'écran produites ne montrent pas leur habitation et siège social. Ils sont d'avis qu'ils subissent et subiront du charroi en face de leur habitation. S'agissant de la promenade balisée dénommée « Le Trou du Pérou », ils relèvent que la circonstance qu'elle démarre au village du Chatillon ne signifie pas que les promeneurs ne l'entament pas ailleurs que dans le centre du village, voire privilégient de la débuter directement dans le bois, à proximité de leur habitation qui se situe à 1,7 kilomètre du centre. Ils en déduisent qu'il n'est pas hypothétique que ces promeneurs se gareront à proximité de leur domicile et siège social et que la fréquentation sera plus importante, les installations projetées étant destinées à tout public.

Ils ajoutent que, bien que ces installations seront implantées plus loin que leur habitation, les nuisances y relatives seront situées à proximité de celle-ci, les usagers devant inévitablement passer devant chez eux et parquer leurs véhicules à proximité immédiate à défaut de parking permettant d'absorber l'afflux de promeneurs.

Ils considèrent en outre que le projet porte atteinte à la zone forestière et à des arbres remarquables via, notamment, la réalisation d'un pont avec des plots dans le sol.

Ils soutiennent enfin que refuser leur intérêt au recours constitue une interprétation trop stricte de la notion d'intérêt et est contraire à l'article 6, § 1er, de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

V.2. Examen

1. Aux termes de l'article 19, alinéa 1er, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, un recours en annulation au sens de l'article 14, § 1er, des mêmes lois peut être porté devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État par toute partie justifiant d'une lésion ou d'un intérêt. Une partie requérante dispose de cet intérêt requis en droit si deux conditions sont remplies : d'une part, l'acte administratif attaqué doit lui causer un préjudice personnel, direct, certain, actuel et lésant un intérêt légitime, d'autre part, l'annulation éventuelle de cet acte doit lui procurer un avantage direct et personnel, si minime soit-il.

Il appartient au Conseil d'État d'apprécier si chaque partie requérante qui le saisit justifie d'un intérêt au recours. Sous réserve des dispositions de droit international directement applicables, l'article 19 des lois coordonnées fait ainsi obstacle à l'action populaire qui serait introduite par n'importe quelle personne, qu'elle soit physique ou morale. Le Conseil d'État doit toutefois veiller à ce que la condition de l'intérêt ne soit pas appliquée d'une manière exagérément restrictive ou formaliste (C.C., 30 septembre 2010, n° 109/2010, B.4.3 ECLI:BE:GHCC:2010:ARR.109). Il reste qu'une annulation doit procurer un avantage autre que la seule satisfaction du rétablissement de la légalité.

Un justiciable qui introduit un recours en annulation devant le Conseil d'État n'a pas l'obligation légale de justifier expressément de son intérêt dans la requête introductive. Cependant, si cet intérêt est mis en doute, il lui appartient de fournir des éclaircissements dès qu'il en a l'occasion dans le cadre de la procédure et d'étayer son intérêt. S'il s'exécute en ce sens, le requérant circonscrit également les

motifs de sa demande et le Conseil d'État doit tenir compte des limites du débat juridictionnel ainsi fixé.

Chacun a intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la possibilité, en principe, de contester tout projet susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie. La notion de « riverain » ou de « voisin » d'un projet doit s'apprécier à l'aune de différents critères, étant, notamment, la proximité, le contexte urbanistique et l'importance du projet en termes de nuisances. L'intérêt doit s'apprécier au regard de l'incidence du projet sur le cadre de vie de la partie requérante. Lorsqu'un riverain est séparé du projet litigieux par une distance qui ne permet pas de lui conférer la qualité de voisin « immédiat », il lui incombe d'exposer en quoi le projet est susceptible d'affecter directement sa situation personnelle et, plus précisément, en quoi il est susceptible d'influencer de manière négative son environnement ou son cadre de vie.

2. En l'espèce, le projet porte sur un observatoire en bois d'une surface de 19 m² (dont 11,58 m² seront couverts) et d'une hauteur de 3,28 mètres, un point de vue en bois de 10 mètres sur 1,50 mètre, un pont en bois de 10 mètres sur 1,50 mètre (avec des balustrades d'une hauteur de 1,10 mètre) et sur un escalier en bois de 5,50 mètres sur 1,50 mètre. Ces installations sont situées au milieu d'espaces boisés et ne sont pas visibles depuis l'extérieur du bois, comme cela ressort du reportage photographique joint à la demande de permis. Le domicile du premier requérant et le siège social de la seconde requérante sont situés approximativement à 230 mètres de l'observatoire en bois projeté, qui est l'installation la plus proche. Compte tenu de l'ampleur très limitée des installations projetées, du contexte boisé dans lequel elles prennent place et de la distance qui les sépare du domicile et du siège social des requérants, ces derniers ne peuvent pas être considérés comme des voisins immédiats du projet.

La promenade dénommée « Le trou du Pérou », mise en place par le syndicat d'initiative de Saint-Léger, existe déjà. Elle démarre du centre du village de Chatillon, où le stationnement est possible. Les requérants n'établissent pas de manière suffisamment plausible que les promeneurs démarrent leur promenade depuis chez eux. Cela étant, ils admettent que le « parking sauvage » dont ils se plaignent est préexistant au projet autorisé par l'acte attaqué et produisent, à l'appui, un reportage photographique.

Ils n'établissent pas que les quelques installations autorisées par l'acte attaqué, compte tenu de leur ampleur limitée et de leur absence d'attraits touristiques spécifiques, auront pour conséquence d'augmenter significativement la fréquentation des lieux et, en conséquence, hypothétiquement, le parking sauvage en découlant.

Il résulte de ce qui précède que les requérants n'établissent pas à suffisance que le projet est susceptible d'affecter directement leur situation personnelle et, plus précisément, en quoi il est susceptible d'influencer de manière négative leur environnement ou cadre de vie.

3. Enfin, dès lors que l'exposé de l'intérêt au recours ne peut être confondu avec celui des moyens, l'intérêt des requérants ne peut être établi par l'affirmation selon laquelle les conditions d'acceptabilité d'activités récréatives en zone forestière reprises à l'article R.II.37-11 du Code du développement territorial (CoDT) ne sont pas respectées et qu'aucune dérogation n'a été octroyée.

De même, la condition de l'intérêt au recours étant prescrite afin de faire obstacle à l'action populaire qui serait introduite par n'importe quelle personne, qu'elle soit physique ou morale, l'intérêt des requérants ne peut être établi par le fait qu'à défaut de leur reconnaître, il y va d'un déni de justice, aucune autre personne ne pouvant justifier d'un intérêt au recours.

Partant, ils ne justifient pas à suffisance d'un intérêt au recours et la requête en annulation est irrecevable.

VI. Indemnité de procédure

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 770 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par la commune de Saint-Léger est accueillie.

Article 2.

La requête est rejetée.

Article 3.

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée à la partie adverse, à la charge des parties requérantes.

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 des parties requérantes.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 400 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 4 février 2026, par la XIII^e^ chambre du Conseil d'État, composée de :

Laure Demez,	conseillère d'État, présidente f.f.,
Simon Pochet,	greffier.

Le Greffier, La Présidente,

Simon Pochet Laure Demez