

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

n° 263.443 du 27 mai 2025

A. 244.292/XIII-10.661

En cause :

1. **A.C.**,
2. **J.D.**,
3. **E.J.**,
4. **O.D.**,

ayant tous élu domicile chez
M^e Denis BRUSSELMANS, avocat,
rue Colleau 15
1325 Chaumont-Gistoux,

contre :

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

Parties requérantes en intervention :

1. **le centre public d'action sociale de Gembloux**,
2. **la ville de Gembloux**, représentée par son collègue

communal,

ayant tous deux élu domicile chez
M^{es} Benoit HAVET et Annabelle VANHUFFEL,
rue de Bruxelles 51
1400 Nivelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 2 mars 2025 par la voie électronique, les première et troisième parties requérantes demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de l'arrêté du 24 décembre 2024 par lequel le ministre du Territoire octroie au centre public d'action sociale (CPAS) de Gembloux un permis d'urbanisme ayant pour objet l'extension de la maison de repos et de soins (MRS) Saint-Joseph pour une capacité de 151 lits sur un bien sis rue Marache 22 à Gembloux et, d'autre part, avec les deuxième et quatrième parties requérantes, l'annulation de la même décision.

II. Procédure

Par une ordonnance du 24 mars 2025, le calendrier de la procédure a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 22 mai 2025.

La note d'observations, le dossier administratif et la requête en intervention ont été déposés dans le respect du calendrier de la procédure.

M^{me} Isabelle Leysen, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 17, § 4, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

Le rapport a été notifié aux parties.

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

M^e Denis Brusselmans, avocat, comparaissant pour les première et troisième parties requérantes, M^e Julien Laurent, *loco* M^e Pierre Moërynck, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Gentsy George, *loco* M^{es} Benoit Havet et Annabelle Vanhuffel, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Yves Delval, premier auditeur au Conseil d'État, 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

La plupart des faits utiles à l'examen de la cause ont été exposés dans l'arrêt n° 256.689 du 5 juin 2023. Il y a lieu de rappeler ou d'ajouter les éléments suivants.

1. Le 17 octobre 2018, le CPAS de Gembloux introduit, auprès du fonctionnaire délégué, une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet l'extension de la maison de repos et de soins (MRS) Saint-Joseph sise rue Marache 22 à Grand-Leez, sur des parcelles cadastrées 6^{ème} division, section E, n^{os} 43lk et 579g.

La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement jointe à la demande de permis d'urbanisme décrit le projet comme il suit :

« Extension de la Maison de Repos et de Soins Saint-Joseph pour une capacité totale portée à 151 lits en vue de la fusion des 2 maisons de repos du CPAS de Gembloux.

Le CPAS de Gembloux gère 2 maisons de repos et de soins situées sur des sites différents : [la] Résidence La Charmille dans le centre-ville de Gembloux (71 lits) et [la] Résidence Saint-Joseph à Grand-Leez (70 lits). Le projet consiste en la fusion des 2 maisons de repos et de soins sur un seul site, celui de la Résidence Saint-Joseph. En effet, la poursuite de l'exploitation de la Résidence La Charmille nécessite un profond reconditionnement car elle n'est plus aux normes. Le CPAS ayant fait l'acquisition d'un terrain voisin du site de la Résidence Saint-Joseph, la construction d'une extension à Grand-Leez permettrait d'atteindre une capacité de 151 lits et d'agrandir la cuisine actuelle pour assurer le service d'hôtellerie. D'autre part, la centralisation permettra une meilleure gestion du personnel, des stocks et une meilleure offre pour le résident ».

2. Le 11 mars 2019, le fonctionnaire délégué refuse d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité.

3. Le 25 mars 2019, le demandeur de permis introduit contre cette décision de refus un recours administratif.

4. Le 3 juin 2019, il dépose un jeu de plans de nature à supprimer les dérogations au guide régional d'urbanisme relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite.

5. Le 9 septembre 2019, le ministre de l'Aménagement du territoire délivre le permis d'urbanisme sollicité.

Cet acte est annulé par l'arrêt n° 251.003 du 21 juin 2021.

6. Le 4 octobre 2021, le ministre délivre à nouveau le permis d'urbanisme sollicité.

Cet acte est annulé par l'arrêt n° 260.802 du 26 septembre 2024.

7. Le 25 novembre 2024, le demandeur de permis communique au ministre les documents suivants :

- l'avis favorable conditionnel rendu par le service eau et agriculture de la ville de Gembloux ;
- l'étude de gestion des eaux pluviales et du risque d'inondation réalisée, le 20 novembre 2024, par le bureau d'étude [R.] ;

- l'*addendum* à la note technique relative à la gestion des eaux déposée dans le cadre de la demande, tenant compte des deux avis précités ;
- une note technique apportant des précisions relatives à la réserve en eau morte de 100 m³.

8. Le 24 décembre 2024, le ministre du Territoire délivre à nouveau le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

Il y a lieu d'accueillir la requête en intervention introduite par le CPAS de Gembloux, bénéficiaire de l'acte attaqué, et par la ville de Gembloux.

V. Note d'audience des parties requérantes

Les première et troisième parties requérantes ont envoyé une « note d'audience » par courrier électronique au Conseil d'État, le 20 mai 2025.

Le Conseil d'État constate que la note d'audience n'est pas prévue par le règlement de procédure et ne requiert donc pas de réponse formelle. La communication de cette note par écrit avant l'audience doit se comprendre comme un geste de courtoisie envers les parties adverse et intervenantes, ainsi que le Conseil d'État.

Cette note n'est dès lors pas prise en considération comme pièce de procédure mais uniquement à titre informatif.

VI. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, alinéa 3, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux dont l'examen se prête à un traitement accéléré et qui est susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de cette décision.

VII. Exposé de l'urgence

VII.1. Thèse des première et troisième parties requérantes

Les première et troisième parties requérantes soutiennent que les travaux réalisés au jour du dépôt de leur requête se présentent comme un gros-œuvre semi-fermé, dans l'attente de la pose des châssis et de la couverture de toiture.

Elles précisent avoir interrogé le bénéficiaire de l'acte attaqué pour connaître le planning de la reprise des travaux et n'avoir reçu aucune réponse à ce sujet.

Elles font valoir que les travaux autorisés sont situés sur des parcelles adjacentes à leurs propriétés et dénoncent les cinq inconvénients suivants.

En premier lieu, elles déplorent une perte d'intimité et une atteinte au caractère privatif de leurs propriétés situées plus bas que le projet. Elles soutiennent que les chambres d'un home sont des lieux de vie, qu'elles offrent des vues plongeantes sur leurs jardins et les pièces de vie arrière de leurs habitations et qu'aucune plantation ne pourra les protéger des vues depuis les étages de la maison de repos, vu le faible recul par rapport aux limites des fonds. À leur estime, l'écran végétal prévu mettra un grand nombre d'années avant d'être efficace.

En deuxième lieu, elles redoutent une perte d'ensoleillement et de luminosité en raison de la hauteur du projet situé au Sud/Sud-Ouest, ainsi qu'une pollution lumineuse résultant de la lumière dans les chambres durant la nuit.

En troisième lieu, elles font état d'une perte de la vue dégagée qu'elles ont actuellement depuis l'arrière de leurs propriétés ainsi qu'une atteinte à leur cadre de vie.

En quatrième lieu, elles craignent des nuisances sonores liées à l'air conditionné et aux mouvements des véhicules de secours, du personnel, des visiteurs, des fournisseurs, faisant valoir que l'accès vers le parking du home est pratiquement accolé au mitoyen et situé à hauteur de la zone de cours et jardins.

En cinquième lieu, elles redoutent un impact négatif sur la sécurité et la mobilité en raison, d'une part, de l'augmentation du trafic dans les rues de Maugré et de Marache, lesquelles sont des voiries étroites dont les accotements ne sont pas aménagés, et, d'autre part, en raison du stationnement des véhicules sur les bas-côtés

et devant leurs propriétés. À leur estime, il n'est pas démontré que la capacité du parking souterrain en projet est suffisante.

Elles soutiennent que l'état d'avancement des travaux au jour de la délivrance du permis attaqué et la reprise de ceux-ci en février 2025 laissent craindre une finalisation du chantier dans un délai incompatible avec les délais habituels de traitement d'une procédure en annulation.

Elles insistent enfin la difficulté d'obtenir le rétablissement de la situation antérieure.

VII.2. Examen

1. L'urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation visée à l'article 17, § 1^{er}, alinéa 3, 1^o, des lois coordonnées requiert, d'une part, la présence d'un inconvénient d'une certaine gravité causé au requérant par l'exécution immédiate de l'acte attaqué et, d'autre part, la constatation que le cours normal de la procédure au fond ne permet pas qu'un arrêt d'annulation puisse utilement prévenir cet inconvénient. 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 est annulée après son exécution.

Il revient au requérant d'identifier *ab initio* dans sa requête les éléments qui justifient concrètement l'urgence. La démonstration de celle-ci ne peut se réduire à des considérations d'ordre général ou à de simples affirmations dépourvues de l'indication d'éléments précis et concrets de nature à établir l'urgence.

2. Le permis d'urbanisme attaqué a pour objet l'agrandissement de la maison de repos par l'ajout de deux nouveaux volumes. Les bâtiments existants sont encore actuellement occupés par des résidents.

3. Les travaux d'agrandissement ont débuté le 1^{er} août 2022, en exécution du permis d'urbanisme délivré le 4 octobre 2021, depuis lors annulé, et qui avait le même objet que l'acte attaqué.

Les élévations des nouveaux volumes sont terminées et la charpente des toitures était déjà réalisée au jour de l'introduction de la requête en intervention, le 11 avril 2025, comme cela ressort des photographies déposées au dossier des parties intervenantes.

4. Dès lors que le gros-œuvre de la construction autorisée par l'acte attaqué est achevé, la procédure en référé est impuissante à prévenir utilement les dommages craints en termes de perte de vue, d'ensoleillement et de luminosité, puisqu'ils sont déjà réalisés et que la suspension n'opère pas avec effet rétroactif.

5. Par ailleurs, la perte d'intimité au niveau des zones de cours et jardins des riverains n'apparaît pas grave dans la mesure où, comme l'indique expressément l'auteur de l'acte attaqué, ces espaces « sont généralement soumis aux vues du voisinage au sein d'un noyau bâti ».

6. De même, la gravité de l'impact sonore résultant de l'augmentation du charroi lié à l'accroissement de la capacité d'accueil de la résidence n'est pas établie.

Alors que la maison de repos existante est déjà en activité, les parties requérantes ne démontrent pas que les nuisances sonores occasionnées par le système d'air conditionné de l'établissement dépassent les charges normales du voisinage, compte tenu de la localisation de cette installation par rapport à leurs maisons et du fait que cet établissement est conforme à la zone dans laquelle il s'implante.

Elles n'établissent pas davantage en quoi l'augmentation du charroi alléguée constitue dans leur chef un inconvénient grave en termes de mobilité, étant entendu que le seul fait de craindre une augmentation du flux de véhicules automobiles ne permet pas d'objectiver la gravité des nuisances redoutée. Il y a lieu d'ajouter à cet égard que l'impact sur la mobilité a été examiné tant dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement que dans le permis d'urbanisme litigieux, sans que les conclusions de leurs auteurs soient sérieusement remises en cause par les parties requérantes sur ce point.

Enfin, il importe de relever que le projet prévoit la réalisation d'un parking et la pose d'un panneau de signalisation indiquant un sens de sortie. Les parties requérantes n'établissent pas que le projet est de nature à entraîner un problème accru de dangerosité ou affectera la commodité de passage d'une manière telle que les effets du permis attaqué doivent être suspendus.

Elles n'exposent pas davantage en quoi la capacité du parking souterrain risque d'être insuffisante.

7. Il ressort de l'ensemble des considérations qui précèdent que l'urgence n'est pas établie à suffisance.

VIII. Conclusion

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, alinéa 3, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut. La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention du CPAS de Gembloux et de la ville de Gembloux est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 27 mai 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