CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n^o^ 263.909 du 8 juillet 2025

A. 244.898/XIII-10.735

En cause : 1. **B. L.**,

2. **I. G.,**

ayant tous deux élu domicile chez
M^es^ Julien BOUILLARD et Amandine HUART, avocats,
rue Jean-Baptiste Brabant 56
5000 Namur,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e^ Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de l'Aurore 52
1000 Bruxelles,

Partie requérante en intervention :

la ville de Fosses-la-Ville,
représentée par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^e^ Christophe THIEBAUT, avocat,
avenue des Dessus de Lives 8
5101 Loyers.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 21 mai 2025 par la voie électronique, les parties requérantes demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision du 1^er^ avril 2025 par laquelle le fonctionnaire délégué octroie à la ville de Fosses-la-Ville un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un étage supplémentaire au-dessus du rez-de-chaussée occupé par la crèche Chabo'T sur un bien sis rue des Tanneries 6 à Fosses-la-Ville et, d'autre part, l'annulation de la même décision.

II. Procédure

Par une ordonnance du 23 mai 2025, le calendrier de la procédure a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 4 juillet 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. Pierre-Yves Mélotte, auditeur 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.

M^e^ Amandine Huart, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e^ Gabriele Weisgerber, *loco* M^e^ Bénédicte Hendrickx, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e^ Germain Schmidt, *loco* M^e^ Christophe Thiebaut, avocat, comparaissant pour la partie requérante en intervention, ont été entendus en leurs observations.

M. Pierre-Yves Mélotte, 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

1. Le 6 décembre 2024, la ville de Fosses-la-Ville introduit, auprès du fonctionnaire délégué, une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet l'extension d'un bâtiment par l'adjonction d'un étage supplémentaire au-dessus du rez-de-chaussée existant d'une crèche sise rue des Tanneries 6 à Fosses-la-Ville et cadastrée 1^ère^ division, section B, n° 888B2.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur et dans le périmètre d'une « zone protégée en matière d'urbanisme » au guide régional d'urbanisme.

2. Le 19 décembre 2024, le fonctionnaire délégué établit un accusé de réception attestant du caractère complet du dossier de demande.

3. Plusieurs instances émettent un avis au cours de l'instruction de la demande.

4. Une enquête publique est organisée du 14 au 29 janvier 2025. Elle donne lieu au dépôt d'une réclamation introduite par les parties requérantes.

5. Par un courriel du 11 février 2025, la demanderesse de permis transmet au fonctionnaire délégué un contre-argumentaire relatif aux griefs soulevés durant l'enquête publique.

6. Le 13 février 2025, le collège communal de Fosses-la-Ville émet un avis favorable.

7. Le 1er avril 2025, le fonctionnaire délégué octroie, sous conditions, 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 la ville de Fosses-la-Ville, qui est la bénéficiaire de l'acte attaqué.

V. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1er, 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.

VI. L'urgence

VI.1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes font valoir trois types d'inconvénient liés à l'exécution du projet litigieux.

En premier lieu, elles insistent sur l'impact visuel de celui-ci et l'effet d'écrasement qu'il génèrera. Elles produisent une photographie de la vue dont elles disposent actuellement et qualifient celle-ci de « vue dégagée sur un environnement végétalisé, offrant une perspective ouverte vers une zone boisée en arrière-plan ». Selon elles, le rehaussement projeté entraînera une occultation quasi totale de la vue actuelle sur le paysage de fond. Elles produisent une simulation en vue d'étayer leurs craintes et soutiennent que le caractère « massif, continu et haut » du bâtiment occasionnera un effet d'écrasement, outre que ce projet est « en rupture d'harmonie architecturale ».

En deuxième lieu, elles redoutent une perte d'intimité. Elles font valoir qu'actuellement, aucune vue directe n'existe sur leur propriété, tandis que la façade du premier étage projeté comporte deux ouvertures orientées directement vers leur jardin. Elles soutiennent à cet égard que sont manifestement insuffisantes les mesures prises en vue d'amoindrir cette perte d'intimité, étant, d'une part, la pose d'un film translucide d'un mètre de hauteur sur la baie du réfectoire de la crèche et, d'autre part, le fait que la fenêtre de la salle de psychomotricité est étroite et se situe derrière un bardage.

En troisième lieu, elles mettent en avant des problèmes de mobilité dès lors que le projet prévoit l'accueil de dix-huit enfants supplémentaires. Dans un quartier résidentiel où la pression automobile est déjà élevée, elles soutiennent que le parking communautaire de 44 places situé à côté de la crèche est déjà régulièrement saturé.

VI.2. Examen

1. L'urgence au sens de l'article 17, § 1er, alinéa 3, 1°, des lois coordonnées précitées 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 ainsi trois aspects : une immédiateté suffisante, une gravité suffisante et une certaine irréversibilité des conséquences dommageables de la situation créée par la décision attaquée.

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 de simples considérations d'ordre général ou à de simples affirmations dépourvues d'éléments précis et concrets. La charge de la preuve des conditions de l'urgence incombe au requérant.

Par ailleurs, pour apprécier la gravité des inconvénients allégués, il y a lieu d'avoir égard aux caractéristiques particulières des lieux et du projet. Seuls les éléments emportant des conséquences d'une gravité suffisante sur la situation personnelle de la partie requérante sont susceptibles d'être pris en compte.

2. Le projet contesté consiste en la construction d'un étage à une crèche existante, cette extension ayant pour effet d'augmenter sa capacité de 18 enfants. Ainsi que l'exposent les parties requérantes, un parking d'une quarantaine de places, accessible à tous, se situe en face de l'entrée de la crèche. Le pignon droit de cet établissement se situe à un peu plus de trois mètres du mur de fond de la parcelle des parties requérantes, lequel constitue l'extrémité d'un jardin présentant une longueur supérieure à vingt mètres.

3. S'agissant des nuisances visuelles et de l'effet d'écrasement redoutés, la simulation insérée dans la demande de suspension surévalue manifestement ces craintes. En particulier, elle ne tient pas compte du fait que l'étage projeté ne sera pas construit contre, voire sur, le mur de fond de la parcelle des requérantes mais en retrait de celui-ci. De plus, la hauteur totale de la nouvelle construction (8,30 mètres) semble conforme aux bâtisses présentes dans le quartier. Par ailleurs, si la vue par-delà le mur de fond des parties requérantes sera incontestablement amoindrie du fait de l'érection du projet, celui-ci n'obstruera pas tout dégagement vers l'environnement végétalisé situé en arrière-plan, en particulier depuis les étages de l'habitation des parties requérantes.

Compte tenu des éléments avancés par elles, des caractéristiques du projet et de l'environnement dans lequel il s'insère, le seuil de gravité requis pour ce type d'inconvénient n'est pas atteint.

4. S'agissant de la perte d'intimité redoutée, la façade latérale concernée comporte deux ouvertures. L'une, d'une largueur d'1,04 mètre, s'ouvre sur la salle de psychomotricité de la crèche, tandis que l'autre, présentant une largeur de 4,59 mètres, correspond au réfectoire des enfants. Comme en ont convenu les parties requérantes au cours de l'audience, les regards d'enfants de moins de trois ans, qui plus est en train de manger, ne risquent pas de leur occasionner une perte d'intimité. De plus, il est très peu probable que les membres du personnel d'une crèche qui œuvrent dans la salle de psychomotricité ou sont occupés à donner à manger aux enfants constituent la source de nuisances visuelles dérangeantes pour les occupants d'un jardin situé en contrebas, outre que de telles vues sont courantes dans une zone qui, comme en l'espèce, est vouée à l'urbanisation.

Compte tenu de ces éléments, ces nuisances ne sont pas graves.

5. S'agissant des craintes formulées au sujet de la mobilité, il y a lieu de relever que celles-ci ne sont étayées par aucun document probant et que l'habitation des parties requérantes est située sur une voirie perpendiculaire à celle menant à l'entrée du parking et à la crèche. De plus, ce parking, certes accessible à tous, comporte plus de quarante places, tandis que les allées et venues des parents qui se rendent à la crèche sont de courte durée.

Compte tenu de ces éléments, ces nuisances ne sont pas graves.

6. Il s'ensuit que l'urgence n'est pas établie.

VII. Conclusion

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1er, alinéa 3, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que puisse être ordonnée la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par la ville de Fosses-la-Ville est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 8 juillet 2025, par la XIII[e] chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Luc Donnay,	conseiller d'État, président f.f.,
Thierry Blanjean,	greffier.

Le Greffier,	Le Président,
Thierry Blanjean	Luc Donnay