

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

n° 264.632 du 23 octobre 2025

A. 245.493/XIII-10.787

En cause : Y.K.,
 ayant élu domicile chez
 M^{es} Matthieu GUIOT
 et Gabrielle AMORY, avocats
 chaussée de Louvain 431F
 1380 Lasne,

 contre :

 la commune d'Ecaussinnes,
 représentée par son collège communal,

Partie intervenante :

J.S.,
ayant élu domicile chez
M^e Romain VINCENT, avocat,
chaussée de Bruxelles 135A/3
1310 La Hulpe.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 4 août 2025 par la voie électronique, la partie requérante demande, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision du 27 mai 2025 par laquelle le collège communal d'Ecaussinnes octroie à J.S. un permis d'urbanisme ayant pour objet le changement d'affectation d'une partie d'une habitation sur un bien situé rue Delval 23 à Marche-lez-Ecaussinnes et, d'autre part, l'annulation du même acte.

II. Procédure

Par une ordonnance du 11 août 2025, le calendrier de la procédure a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 16 octobre 2025.

La requête en intervention a été déposée dans le respect du calendrier de la procédure.

M^{me} Lucie Vercheval, auditeur adjoint 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^{me} Laure Demez, conseillère d'État, présidente f.f., a exposé son rapport.

M^e Matthieu Guiot, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Romain Vincent, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Lucie Vercheval, auditeur adjoint, 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

1. Le 14 mars 2025, J.S. introduit auprès de la commune d'Ecaussinnes une demande de permis d'urbanisme dont l'objet est libellé comme suit :

« [...]changement d'affectation d'une partie (côté droit) d'une grande habitation en un centre de yoga, d'organisation de stages pour enfants et de formation, sans modifications structurelles majeures du bâtiment existant. L'autre partie (côté gauche) restera un logement d'habitation privée ».

Le bien visé par la demande se situe en zone d'habitat au plan de secteur, en zone d'habitat villageois au schéma de développement communal, en zone AD2 – Aire du bâti périphérique – au guide communal d'urbanisme et dans la centralité villageoise du schéma de développement territorial.

2. Le 8 avril 2025, la demande est déclarée recevable et complète.

3. Une enquête publique est organisée, d'initiative, du 11 avril au 25 avril 2025. Elle suscite le dépôt de trois réclamations.

4. Plusieurs instances et services émettent des avis sur la demande.

5. Le 27 mai 2025, le collège communal octroie, sous conditions, le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par J.S., bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

V. 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.

VI. Exposé de l'urgence

VI.1. Thèses des parties

A. La requête unique

Selon le requérant, le projet visé par l'acte est déjà présent dans un autre local sur le territoire communal, le déménagement ayant été annoncé sur la vitrine du lieu actuel d'exploitation ainsi que sur les réseaux sociaux. Il soutient que le projet litigieux va significativement porter atteinte à son cadre de vie étant donné que son habitation présente des ouvertures depuis ses pièces de vie donnant directement vers lui et que son jardin ainsi que sa terrasse sont également situés à proximité. Il estime que le projet lui causera des nuisances sonores importantes, et ce d'autant plus qu'il exerce sa profession d'architecte à temps plein depuis son domicile, ce qui signifie que son travail sera perturbé toute la journée par des cris d'enfants, de la diffusion de musique, *etc.* Il est d'avis que ces nuisances seront perceptibles, que les activités se déroulent à l'extérieur ou à l'intérieur, étant donné que la salle contient de nombreuses ouvertures en direction de sa propriété, lesquelles risquent d'être ouvertes en cas de météo favorable malgré la présence d'une climatisation.

Il craint les impacts du projet en termes d'augmentation du trafic et de stationnement étant donné que la salle dont l'affectation est modifiée aura une capacité

maximale de vingt personnes et qu'aucun emplacement de stationnement n'existe à proximité du projet, à l'exception des dix potentiels emplacements sur le site. Il estime toutefois qu'il n'est pas démontré que dix véhicules pourront effectivement y stationner et relève que la partie adverse a émis des doutes à ce sujet. Il considère que les véhicules supplémentaires devront nécessairement se garer sur le trottoir le long de son habitation, ce qui lui causera un préjudice esthétique et une insécurité tant pour effectuer les manœuvres nécessaires pour sortir de chez elle que pour les cyclistes et piétons qui passeront à proximité.

Il souligne que l'acte attaqué est directement exécutoire, ce qui implique que la partie intervenante est susceptible de le mettre en œuvre à tout moment et que, si tel devait être le cas, la durée de la procédure en annulation ne permettra pas de prévenir les dommages craints.

B. La requête en intervention

La partie intervenante soutient que le changement de destination résulte de la seule délivrance du permis puisqu'il ne s'accompagne pas d'actes et travaux et, partant, est déjà effectif. Elle en infère que la procédure en suspension ne peut pas empêcher les inconvénients allégués. Selon elle, les préjudices allégués ne sont pas établis dès lors que l'acte attaqué s'accompagne de conditions permettant d'éviter tout risque de nuisances sonores ou liées à la mobilité au droit du site. Elle relève que le permis litigieux impose le respect des valeurs limites générales de niveaux de bruit applicables en zone d'habitat, ce qui exclut le risque de nuisances sonores excédant les charges ordinaires du voisinage tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.

En ce qui concerne les risques allégués pour la mobilité, elle expose que le projet prévoit des emplacements de stationnement à suffisance (dix emplacements sur site, des emplacements en voirie et l'existence du parking du cimetière situé à environ 100 mètres du projet) sans même tenir compte de la zone de stationnement du garage et de l'auvent pourtant repris sur les plans. Elle souligne que le projet, en ce qu'il prévoit dix emplacements de stationnement sur site, est conforme au document « Cémathèque » qui précise les besoins en stationnement conformément au guide communal d'urbanisme. Elle en conclut que ce risque a été pris en compte par la demanderesse de permis et que le requérant ne démontre pas qu'il est de nature à engendrer un inconvénient suffisamment grave et irréversible pour justifier la suspension de l'exécution de l'acte attaqué.

VI.2. Examen

1. Aux termes de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 3, 1^o, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension de l'exécution d'un acte ou d'un règlement ne peut être ordonnée que s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation. L'urgence 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 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.

2. Il est précisé à titre liminaire que, bien que le changement de destination résulte de la seule délivrance du permis, une éventuelle suspension de celui-ci garde toute sa pertinence en l'espèce étant donné que les nuisances craintes par le requérant s'exercent de manière continue. La suspension de l'exécution du permis litigieux empêchera que les activités autorisées par le changement d'affectation puissent être exercées de sorte que les préjudices craints ne seront pas réalisés.

3. Le permis litigieux autorise le changement d'affectation d'une partie d'une grande habitation en « un centre de yoga, d'organisation de stages pour enfants et de formations » sans que des modifications structurelles sur le bâti existant soient nécessaires.

Le cadre 2 de la demande de permis (annexe 9) précise ce qui suit :

« Le bien concerné est situé dans un parc privé avec un accès privatif, offrant ainsi un cadre naturel propice à la sérénité et au bien-être. Ce site permet également la mise à disposition d'un espace de stationnement privé pouvant accueillir jusqu'à 10 véhicules, limitant ainsi tout impact sur la voirie publique.

Ce projet s'inscrit dans une démarche visant à promouvoir le bien-être, la santé mentale, la reconnexion à la nature et le développement personnel, en proposant des activités adaptées aux adultes comme aux enfants. Il s'agira d'un espace dédié

à la relaxation, à la formation et à l'épanouissement personnel, tout en veillant au respect de l'environnement et du voisinage ».

Il mentionne également que le projet aura une capacité maximale de vingt personnes et que les horaires d'ouverture adaptés sont fixés de 8 heures à 21 heures.

Selon le cadre 3 de la demande de permis, seule la parcelle n° 156C est concernée. Cela étant, la description de la demande mentionne le parc privatif dans lequel se situe le bien et les documents faisant office de « plan de situation » et de plan représentant l'occupation de la parcelle démontrent que le projet s'étend également sur les parcelles n^{os} 158C et 155F. Il s'ensuit que le changement d'affectation s'effectue sur un bien d'une surface totale d'environ 13.600 m² selon *WalOnMap*.

La partie requérante vit et travaille quotidiennement sur la parcelle contigüe (du côté gauche) à celles du projet litigieux. Sa parcelle est séparée de celui-ci par un espace jardin attenant à la partie privée de l'immeuble visé par le projet, lequel ne sera pas exploité dans le cadre du changement d'affectation. Il ressort des éléments du dossier que son habitation est située à une trentaine de mètres de la partie droite de l'habitation concernée par le changement d'affectation.

4. Les inconvénients allégués en termes de bruit et de mobilité ne sont pas concrètement établis, ce d'autant plus que l'acte attaqué s'accompagne de conditions permettant d'éviter tout risque de telles nuisances.

Afin d'assurer la tranquillité du voisinage, la partie adverse conditionne l'octroi du permis au respect des normes réglementaires acoustiques applicables aux installations soumises à permis d'environnement en zone d'habitat ainsi qu'à l'installation d'un « système de ventilation et de climatisation afin d'éviter l'ouverture des fenêtres lors d'activités sportives en été ». L'exploitation de la nouvelle affectation devant se faire dans le respect des valeurs limites imposées, la mise en œuvre du permis n'est *a priori* pas susceptible de causer de nuisances sonores inacceptables en zone d'habitat. Le requérant n'apporte aucun élément concret permettant de démontrer, soit que le respect de ces valeurs n'est pas envisageable compte tenu de la configuration des lieux et des activités projetées, soit que leur respect ne permet pas de conclure que le projet est compatible avec le voisinage en zone d'habitat. Au demeurant, la question des difficultés qui pourraient se présenter dans le respect de ces normes est relative à l'exécution de l'acte attaqué qui échappe au contrôle du juge de l'excès de pouvoir compétent seulement pour juger de la légalité de l'acte attaqué.

Au surplus, selon la description de l'objet de la demande, le projet litigieux autorise uniquement l'organisation de cours de yoga, de formations et de stages pour enfants axés sur le bien-être, la santé mentale, la reconnexion à la nature et le développement personnel. Il ne s'agit pas *a priori* d'activités « récréatives » engendrant des nuisances sonores particulières étant entendu qu'il s'agit d'activités qui s'exercent généralement dans un cadre calme, sans musique amplifiée, cris, *etc.* Le requérant invoque le déménagement dans les lieux litigieux de toutes les activités de l'association « dynarythmique », dont le déménagement est annoncé sur la vitrine du lieu d'exploitation actuel ainsi que sur les réseaux sociaux, telles que par exemple du *spinning*, des cours collectifs, de la danse et de la zumba. Cette association disposant d'autres sites d'exploitation, il ne ressort pas du dossier que de telles activités – au demeurant, non visées par la demande de permis – seront exercées dans les lieux litigieux. Quant aux activités autorisées par l'acte attaqué, elles seront ouvertes à un maximum de 20 personnes et organisées dans une grande salle (60 m²) prévue à cet effet, laquelle sera climatisée et ventilée, ce qui limite la nécessité d'ouvrir les fenêtres en cas de températures plus chaudes et, par voie de conséquence, la propagation du bruit éventuel vers l'extérieur. Quant à l'usage du parc entourant le bâtiment, il ne semble pas exclu. Il s'agit toutefois d'un parc d'une superficie d'environ 12.000 m² et entouré d'arbres, ce qui permet d'atténuer la propagation du bruit. Le requérant n'établit pas à suffisance que l'éventuelle présence simultanée de vingt personnes dans une salle intérieure ou dans un parc de cette taille et de cette configuration, même s'il s'agit épisodiquement d'enfants pendant les périodes de stage, est de nature à entraîner des inconvénients d'une gravité suffisante pour justifier que l'exécution de l'acte litigieux soit suspendue.

En ce qui concerne les inconvénients liés au stationnement, s'il est regrettable que la partie intervenante n'ait pas fourni un plan d'aménagement de la zone de stationnement démontrant expressément la possibilité d'y stationner dix véhicules, le requérant n'établit pas concrètement l'impossibilité pour dix véhicules de se garer dans la surface prévue à cet effet de 290 m². Par ailleurs, le projet favorise la mobilité douce, la partie adverse ayant imposé, dans les conditions du permis, que quatre arceaux pour vélos soient prévus sur le site. Enfin, comme indiqué dans la demande de permis, en plus du garage et de l'auvent repris sur les plans, un parking public se situe à 200 mètres de l'entrée du site en cause, lequel permet le stationnement d'une dizaine de véhicules au minimum. Le requérant ne démontre pas la réalité d'un risque de stationnement sauvage le long de son habitation entraînant des inconvénients esthétiques et sécuritaires d'une gravité telle qu'il se justifie de suspendre l'exécution de l'acte attaqué. Il n'apporte aucune précision sur les inconvénients qu'il subirait en raison de l'augmentation du trafic.

Le requérant n'apporte pas d'élément concret de nature à remettre sérieusement en cause les appréciations formulées par l'auteur de l'acte attaqué. Il se contente d'affirmer qu'elles sont erronées ou insuffisamment étayées par une étude effectuée *in situ*. S'il ne peut être exigé de lui de pallier les éventuelles lacunes de la demande de permis, il ne peut non plus être admis que ses seules affirmations suffisent à établir la gravité des dommages qu'il allègue.

L'urgence n'est pas établie.

VII. Conclusions

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 introduite par J.S. est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 23 octobre 2025, par la XIII^e chambre du
Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Laure Demez,
Simon Pochet,

conseillère d'État, présidente f.f.,
greffier.

Le Greffier,

La Présidente,

Simon Pochet

Laure Demez