

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

n° 264.740 du 3 novembre 2025

A. 244.354/XIII-10.673

En cause : 1. T. M.,
 2. M. B.,
 ayant tous deux élu domicile chez
 M^e Anthony JAMAR, avocat,
 avenue Baudouin de Constantinople 2
 7000 Mons,

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 :

C. L.,
ayant élu domicile chez
M^{es} Matthieu GUIOT et Gabrielle AMORY, avocats,
chaussée de Louvain 431F
1380 Lasne.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 19 septembre 2025 par la voie électronique, les parties requérantes demandent la suspension de l'exécution de la décision du 6 janvier 2025 par laquelle le ministre du Territoire délivre à C. L. un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction de six habitations groupées et l'aménagement des abords sur un bien sis à l'angle de la rue des Fonds et de la rue Collart à Lasne et cadastré 1^{ère} division, section F, n^{os} 367 F et 370 T.

II. Procédure

Par une requête introduite le 10 mars 2025, les parties requérantes ont sollicité l'annulation de la même décision.

Par une requête introduite le 13 juin 2025 par la voie électronique, C. L. 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.

Par une ordonnance du 23 septembre 2025, le calendrier de la procédure a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 30 octobre 2025.

Les notes d'observations ont été déposées 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 Anthony Jamar, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, M^e Adrien Pironet, *loco* M^e Pierre Moërynck, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M^e Matthieu Guiot, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, 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 27 octobre 2023, C. L. introduit, auprès de l'administration communale de Lasne, une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la

construction de six habitations groupées et l'aménagement des abords sur un bien sis à l'angle de la rue des Fonds et de la rue Collart à Lasne et cadastré 1^{ère} division, section F, n^{os} 367 F et 367 T.

Le bien se situe en zone d'habitat au plan de secteur. Au schéma de développement communal (SDC) de la commune de Lasne, sur la carte des affectations, le projet se situe à l'intérieur d'un périmètre de villages et hameaux d'intérêt paysager. Au sein de ce même schéma, sur la carte des mesures d'aménagement, il figure en zone à option particulière « Bt 2 » (Hameau de Beaumont) et est concerné par une « ouverture paysagère à conserver ».

Selon le guide communal d'urbanisme (GCU) de la commune de Lasne, le bien se situe en périmètre de villages et hameaux d'intérêt paysager.

2. Le 16 novembre 2023, un accusé de réception attestant du caractère complet du dossier de demande de permis est établi.

3. Le 19 février 2024, le collège communal de Lasnes suggère l'introduction de plans modificatifs.

4. Le 26 février 2024, il décide de proroger de trente jours le délai d'instruction de la demande.

5. Le 19 mars 2024, la demanderesse de permis dépose des plans modificatifs.

6. Le 8 avril 2024, un accusé de réception des plans modifiés attestant du caractère complet du dossier est établi.

7. Le 15 juillet 2024, le collège communal refuse de délivrer le permis sollicité.

8. Par un courrier envoyé le 20 août 2024 et réceptionné le 22, la demanderesse de permis introduit, auprès du Gouvernement wallon, un recours administratif à l'encontre de cette décision de refus.

9. Le 26 septembre 2024, la direction juridique, des recours et du contentieux (DJRC) transmet sa première analyse du recours.

10. Une audition est fixée le 8 octobre 2024 devant la commission d'avis sur les recours (CAR). Celle-ci émet un avis favorable à cette date.

11. Le 12 novembre 2024, la DJRC transmet au ministre une proposition de refus de permis d'urbanisme.

12. Le 22 novembre 2024, le ministre du Territoire invite la DJRC à procéder à la mise en œuvre d'une annonce de projet, en application de l'article D.IV.68 du Code du développement territorial (CoDT), au motif que « la demande implique plusieurs écarts au guide communal d'urbanisme ».

13. Le 25 novembre 2024, la DJRC enjoint la commune de « soumettre le dossier aux mesures particulières de publicité requises ».

14. Une annonce de projet est organisée du 3 au 23 décembre 2024 ; elle fait l'objet de plusieurs réclamations.

15. Le 6 janvier 2025, le ministre octroie, sous conditions, le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par C. L., 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. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes relèvent que, dans un courrier officiel, le conseil de la partie intervenante a exprimé une volonté de commencer les travaux le 22 septembre 2025. Elles constatent qu'un chemin temporaire d'accès pour les véhicules de chantier semble avoir été aménagé. Elles considèrent que le courrier du 16 septembre 2025 par lequel la commune informe la partie intervenante qu'elle ne fera pas droit à sa demande de vérification de l'implantation ne constitue qu'un léger contretemps, dès lors que le gros-œuvre pourrait être terminé avant l'issue de la procédure en annulation.

Elles invoquent deux types d'inconvénient grave, étant, d'une part, la circulation des véhicules et, d'autre part, une altération des ouvertures paysagères dans le chef de la seconde partie requérante.

S'agissant de l'augmentation du charroi, elles rappellent que la rue des Fonds constitue une voirie étroite d'une largeur approximative de 3 mètres rendant impossible le croisement des véhicules automobiles sans déborder sur des parcelles privées. Elles y perçoivent l'existence de voies de fait et de réquisitions *de facto* d'espaces privés à des fins d'utilité publique. Elles considèrent que le programme aggrave la problématique du croisement des véhicules, déjà difficilement acceptable, notamment en prévoyant des croisements sur les allées des habitations privées tant existantes qu'à construire. Elles déduisent des difficultés de croisement et des utilisations illégales des accès privés divers troubles pour les riverains. Elles soutiennent que, si le croisement de voitures est déjà impossible, il le sera d'autant plus avec des véhicules plus imposants.

S'agissant de l'altération des ouvertures paysagères, la seconde partie requérante expose subir des inconvénients liés à la construction des lots 4, 5 et 6 du programme, dès lors que ceux-ci masqueront complètement l'ouverture paysagère vers le Nord-Ouest actuellement présente sur le terrain litigieux alors que le SDC recommande expressément de la conserver. Elle y voit une altération significative de son cadre de vie.

VI.2. Examen

1. L'urgence au sens de l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'État 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.

L'article 4, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 5^o, de l'arrêté royal du 19 novembre 2024 déterminant la procédure en référé et modifiant divers arrêtés relatifs à la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État dispose que la demande de suspension contient un exposé des faits qui, selon le requérant, justifient l'urgence de la suspension demandée. La demande de suspension doit identifier et contenir *ab initio* les éléments de fait précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner et qui justifient concrètement l'urgence. L'inconvénient allégué, sauf lorsqu'il est évident ou qu'il n'est pas contesté, doit être étayé par des documents probants. Cette démonstration de l'urgence ne peut se limiter à un exposé théorique, se cantonner à la seule évocation de précédents, se réduire à de simples considérations d'ordre général ou à de simples affirmations dépourvues d'éléments précis et concrets de nature à établir l'urgence. Il ne peut être tenu compte que des éléments que le requérant fait valoir dans sa demande de suspension.

Pour apprécier l'urgence, 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 du requérant sont susceptibles d'être pris en compte.

Sur l'urgence à statuer, un permis d'urbanisme est exécutoire dès sa délivrance. Dès ce moment, il existe une potentialité qu'il soit mis en œuvre dans le délai de validité, avant qu'un arrêt sur le recours en annulation soit rendu. Il s'agit là d'un élément objectif. Dès lors, les parties requérantes peuvent introduire une procédure en annulation assortie d'une demande en suspension ordinaire, même dès l'entame de leur action, si elles constatent une volonté de mise en œuvre du permis litigieux ou, à tout le moins, lorsqu'elles ne reçoivent pas de garanties du bénéficiaire du permis quant au fait qu'il ne le mettra pas en œuvre avant l'issue de la procédure en annulation.

2. En l'espèce, le démarrage imminent du chantier, qui porte sur des travaux d'une ampleur certaine, n'est pas contesté par la partie intervenante, laquelle n'a pas fourni de garantie quant à la non-mise en œuvre du projet avant l'issue de la procédure en annulation.

Dans ces circonstances, la condition de l'immédiateté suffisante est remplie.

3. S'agissant de la circulation des véhicules, il y a lieu de relever que les difficultés de croisement en raison de l'étroitesse de la rue des Fonds préexistent. Il n'est pas établi que la situation sera significativement aggravée en raison de la mise en œuvre du permis attaqué.

Quant aux débordements ponctuels sur les propriétés privées, le seul fait qu'un inconvénient touche à des droits fondamentaux n'implique pas nécessairement qu'il doive être considéré comme grave. Par ailleurs, le phénomène décrit ne semble pas exceptionnel et paraît même admis dans une telle zone.

Quant aux dégradations mises en exergue (boîtier électrique, clôtures, pavés), il n'est pas démontré que celles-ci sont dues aux difficultés de croisement des véhicules. À supposer que cela soit le cas, ces dégradations sont, en toute hypothèse, préexistantes et rien ne permet d'établir que l'exécution de l'acte attaqué les aggraverait significativement.

À l'inverse, l'auteur de l'acte attaqué considère que l'impact du projet sur la mobilité est contenu, au terme du raisonnement suivant :

« Considérant qu'une augmentation de trafic liée à la création de 6 habitations unifamiliales est acceptable à cet endroit ; que la rue connaît déjà une vingtaine de numéros de police ; que cela n'augmente pas significativement la problématique du croisement par rapport à la situation actuelle ; que le projet permettra plusieurs zones supplémentaires de croisement à l'endroit des accès créés aux nouvelles habitations ; que le projet est situé vers l'entrée/sortie de la rue, ce qui facilite aussi la question du croisement vu la distance raisonnable jusqu'à la rue Collart ; qu'en outre, la visibilité est suffisante à cet endroit et permet d'anticiper les mouvements ;

[...]

Considérant qu'au niveau de la mobilité douce et de la sécurité routière, il n'y a pas de problème significatif à craindre dès lors que la rue des Fonds est une petite rue villageoise en pavés, où il y a peu de trafic, où les voitures circulent à vitesse réduite, où il n'est pas nécessaire de créer un trottoir, où la visibilité est suffisante et où le projet prévoira des zones de croisement supplémentaires à l'endroit des accès aux nouvelles habitations ».

Il résulte de l'ensemble de ces éléments que de tels inconvénients n'atteignent pas le degré de gravité requis.

4.1 S'agissant de l'altération des ouvertures paysagères alléguée par la seconde partie requérante, il y a lieu de relever que la partie de terrain concernée par le projet est située en zone d'habitat au plan de secteur, laquelle a vocation à être

urbanisée. Elle est également située à l'intérieur d'un périmètre de villages et hameaux d'intérêt paysager que le SDC évoque en ces termes :

« Les périmètres de village et hameaux d'intérêts paysagers sont destinés à l'habitat et à la protection des qualités ou des ouvertures paysagères présentes dans ces périmètres, ainsi qu'aux espaces verts. Les nouvelles constructions doivent non seulement s'intégrer au contexte bâti, mais il faut également veiller dans le choix de l'implantation du bâti et dans l'aménagement des jardins, de conserver le plus possible les qualités et les ouvertures paysagères. Les équipements communautaires, de services publics, socioculturels ou touristiques et les activités économiques ne sont pas autorisés, sauf activités agricoles et sylvicoles ».

Il s'ensuit que ce périmètre est notamment destiné à l'habitat, de sorte que la seconde partie requérante ne bénéficie pas d'un droit acquis au maintien de la situation en l'état.

4.2 Certes, il ressort de la prescription précitée du SDC qu'il convient de préserver les qualités et ouvertures paysagères, ce qui est également encouragé en ces termes pour la zone à option particulière « Bt 2 » de ce schéma, laquelle est relative au hameau de Beaumont :

« Périmètre

Entre rue des Fonds et périmètre agricole au nord-ouest.

Affectation

Périmètre de villages et hameaux d'intérêt paysager.

Implantations

L'affectation en périmètre de villages et hameaux d'intérêt paysager vise le maintien de larges espaces ruraux dégagés dans le couloir de vue partant du Grand Chemin vers le nord-ouest de la Commune, et traversant cette zone à options particulières du schéma de structure.

L'implantation des groupements bâtis se fera donc au sud, dans l'angle des voiries ».

4.3 Il ressort toutefois de la motivation de l'acte attaqué que le projet a été conçu en tentant de préserver ces vues et qu'en tout cas, il ne les altérera pas significativement au point d'en constituer un inconvénient d'une gravité suffisante, l'autorité délivrante s'exprimant en ces termes à cet égard :

« Quant à l'écart relatif à l'implantation (écart 3) ;

Considérant que le projet a été conçu afin de conserver un maximum de couloirs de vue ; que, premièrement, deux zones *non aedificandi* sont prévues de part et d'autre du projet ; que, deuxièmement, les deux habitations prévues aux extrémités (lots 1 et 6) sont implantées perpendiculairement à la rue afin de réduire leur impact visuel ; que, troisièmement, une ouverture d'environ 20 mètres est prévue entre les

deux groupes de 3 habitations ainsi qu'au-dessus et à travers les carports traversants ;

Considérant que de nombreuses vues sont dès lors conservées ; qu'enfin, cette implantation permet également de conserver les vues depuis la rue Collart ; que les vues depuis le Grand Chemin et depuis la rue de Beaumont sont peu impactées dès lors qu'elles sont déjà entravées par les habitations qui sont implantées entre ces rues et le projet ; qu'en ce qui concerne la vue qui traverse la parcelle n° 390D, il faut noter que cette parcelle est située en zone d'habitat et a vocation à être bâtie ; qu'en tout état de cause, malgré l'implantation des lots 4, 5 et 6 dans l'axe de la parcelle n° 390D, des ouvertures sont conservées et des vues sont garanties depuis la route de Beaumont ».

4.4 De plus, la seconde partie requérante n'établit pas que des vues existantes depuis les pièces de vie de son habitation seront altérées par la mise en œuvre du projet.

Il ressort d'ailleurs des photographies produites par la partie intervenante que, dans la situation existante, une haie obture déjà les éventuelles vues depuis le rez-de-chaussée de son habitation et que la plupart des ouvertures sont dirigées vers l'arrière de sa propriété.

Quant au couloir de vue à conserver depuis le Grand Chemin vers le Nord-Ouest de la commune, il ressort des photographies produites par les parties requérantes que cette vue est déjà altérée par divers éléments anthropiques (maisons et clôtures) et naturels (haies, arbres et buissons).

De surcroît, ces vues sont prises depuis la rue de Beaumont, et non depuis la propriété de la seconde partie requérante, de sorte que l'inconvénient invoqué ne lui est pas suffisamment personnel.

En tout état de cause, ce couloir de vue apparaît significativement préservé, dans la mesure où les deux groupes d'habitation laissent un espace – large d'une vingtaine de mètres et non bâti – dans l'axe de ce couloir.

4.5 Il résulte de l'ensemble de ces éléments que de tels inconvénients n'atteignent pas le degré de gravité requis.

5. En conclusion, l'urgence à statuer n'est pas établie.

VII. 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 introduite par C.L. est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 3 novembre 2025, par la XIII^e chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Luc Donnay,	conseiller d'État, président f.f.,
Céline Morel,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Luc Donnay