

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

n° 265.654 du 4 février 2026

A. 246.511/XIII-10.903

En cause : **la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve**,
représentée par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^e Marie BOURGYS, avocat,
chemin de la Maison du Roi 34C
1380 Lasne,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Damien JANS, avocat,
avenue de Tervueren 412/5
1150 Bruxelles,

Partie intervenante :

la société anonyme à finalité sociale
INESU-IMMO,
ayant élu domicile chez
M^{es} Matthieu GUIOT et
Donatien BOUILLIEZ, avocats,
chaussée de Louvain 431-F
1380 Lasne.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 25 novembre 2025, la partie requérante demande, d'une part, la suspension de l'exécution de l'arrêté du 23 septembre 2025 par lequel le ministre du Territoire octroie à la société anonyme à finalité sociale (SAFS) Inesu-Immo un permis unique ayant pour objet la construction d'un complexe immobilier de 130 logements répartis en 3 bâtiments avec 86 emplacements de parking souterrains sur un bien situé avenue du Ciseau à Ottignies-Louvain-la-Neuve, et, d'autre part, l'annulation du même acte.

II. Procédure

Par une ordonnance du 28 novembre 2025, le calendrier de la procédure a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 29 janvier 2026.

Par une requête introduite le 19 décembre 2025, la SAFS Inesu-Immo a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

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} Virginie Rolin, 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^{me} Laure Demez, conseillère d'État, présidente f.f., a exposé son rapport.

M^e Marie Bourgys, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Damien Jans, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Donatien Bouilliez, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Virginie Rolin, auditeur, 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 6 décembre 2024, la SAFS Inesu-Immo introduit auprès de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve une demande de permis unique ayant pour objet la construction d'un complexe immobilier de 130 logements répartis en 3 bâtiments avec 86 emplacements de parking souterrains, sur un bien sis avenue du Ciseau à Ottignies-Louvain-la-Neuve, cadastré 6^{ème} division, section B, n° 70T6.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, en zone d'habitat à caractère urbain et dans un périmètre d'affinage à vocation de services publics et équipements communautaires au schéma de développement communal (SDC) de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve ainsi qu'en aire

d'extension de la dalle de Louvain-la-Neuve (aire 1.2bis) au guide communal d'urbanisme (GCU) de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve.

Dans le formulaire de demande de permis unique, le projet est décrit comme il suit :

« Contexte :

Dans le cadre du développement du projet *China-Belgium Technology Center*, situé dans le parc scientifique de Louvain-la-Neuve, l'UCLouvain s'est engagée vis-à-vis de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve et l'Association des Habitants à porter une attention particulière à la création d'une offre résidentielle, notamment pour les expatriés chinois, afin de répondre à la pression démographique.

Le développement d'un projet immobilier résidentiel, qui devait initialement être porté par le CBTC a finalement été confié par l'UCLouvain à l'INESU-Immo, ce dernier possédant une expertise dans les locations de courtes et moyennes durées et s'adressant aussi bien au public local de la ville qu'à un public étranger.

Implantation :

Le projet immobilier résidentiel s'implante sur le périmètre (représenté en rouge ci-dessous) situé avenue du Ciseau à Louvain-la-Neuve, entre l'EPHEC et le lycée Martin V.

[...]

Etablissement :

La présente demande de permis porte sur le développement d'un projet immobilier résidentiel de 130 logements et 86 parkings sous dalle. Le projet est composé de 90 appartements destinés au marché locatif et qui seront gérés par l'INESU-Immo et de 40 appartements destinés au marché acquisitif. Les logements du volet locatif sont destinés prioritairement au personnel expatrié au Parc Scientifique, dont notamment les expatriés chinois en lien avec le développement du CBTC, mais également pour accueillir les professeurs et chercheurs venant en mission à l'UCLouvain pour une courte durée.

Les 130 logements sont répartis en 3 bâtiments (deux bâtiments pour le volet locatif, un bâtiment pour le volet acquisitif), construits sur dalle et accessibles depuis l'avenue du Ciseau, principalement par les modes doux de communication. Le parking sous dalle est rendu accessible depuis le boulevard du Sud, par l'ajout d'une bande de tourne-à-gauche sur celui-ci. Cette conception permet de réduire le trafic lié au projet immobilier sur l'avenue du Ciseau et rues alentour.

Activités et installations :

Le périmètre concerné par la demande n'est pas bâti et ne nécessite pas de démolition ni de désamiantage.

L'autorisation d'abattre des arbres à hautes liges est sollicitée.

Il n'y a pas de rabattement de nappe.

La construction du projet immobilier implique la création d'installations et d'activités de classes 2 ou 3 (notamment : parking, chaudières au gaz, pompes à chaleur, ...), telles que décrites dans la suite du présent formulaire ».

La demande est notamment accompagnée d'une notice explicative générale, d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement (NEIE) et d'un justificatif des écarts au GCU.

Cette demande de permis fait suite à une première demande de permis unique, ayant un objet similaire, de mai 2023, qui a été refusée par une décision du collège communal d'Ottignies-Louvain-la-Neuve du 4 avril 2024. Dans le cadre de l'instruction du recours administratif introduit par la SAFS Inesu-Immo à l'encontre

de ce refus, les fonctionnaires technique et délégué compétents sur recours ont envoyé un rapport de synthèse concluant à l'octroi conditionnel du permis unique sollicité. L'autorité de recours n'ayant pas communiqué sa décision dans le délai imparti, la décision de refus de première instance a été confirmée.

2. Le 9 janvier 2025, la présente demande est déclarée complète et recevable.

3. Du 17 février au 3 mars 2025, une enquête publique est organisée au motif que le projet s'écarte de plusieurs prescriptions urbanistiques du GCU. Elle suscite le dépôt de 97 réclamations.

Les avis de plusieurs instances et services sont sollicités et émis.

4. Le 12 mars 2025, le collège communal d'Ottignies-Louvain-la-Neuve émet un avis défavorable.

5. Le 14 mars 2025, les fonctionnaires technique et délégué compétents en première instance prolongent de 30 jours le délai d'instruction de la demande.

6. Le 24 mars 2025, la commission consultative d'aménagement du territoire et de la mobilité (CCATM) émet un avis défavorable.

7. Le 16 avril 2025, les fonctionnaires technique et délégué communiquent leur rapport de synthèse au terme duquel ils émettent un avis favorable conditionnel sur le projet et proposent d'accorder le permis unique sollicité.

8. Le même jour, le collège communal refuse d'octroyer le permis unique sollicité.

9. Le 13 mai 2025, la SAFS Inesu-Immo introduit un recours administratif à l'encontre de ce refus auprès du Gouvernement wallon.

10. Le 1^{er} juillet 2025, la direction juridique, des recours et du contentieux (DJRC) émet un avis défavorable.

11. Le 1^{er} septembre 2025, les fonctionnaires technique et délégué compétents sur recours communiquent au ministre du Territoire leur rapport de synthèse au terme duquel ils proposent de confirmer la décision querellée et, partant, de refuser le permis unique sollicité.

12. Le 23 septembre 2025, le ministre du Territoire octroie, sous conditions, le permis unique sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

Cette décision est notifiée le 26 septembre 2025.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par la SAFS Inesu-Immo, 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

Sur la gravité des inconvénients allégués, se référant à un arrêt n° 248.016 du 7 juillet 2020, la partie requérante considère que les treize écarts que le projet implique par rapport à son GCU produisent un effet de rupture tel, au regard des caractéristiques urbanistiques propres à la ville, que sa ligne de conduite en matière de bon aménagement du territoire s'en trouve gravement compromise.

Elle soutient que ces écarts ne sont ni ponctuels, ni marginaux, mais intrinsèquement liés à la morphologie du projet et que, loin de constituer des écarts techniques isolés, ils concernent tous les paramètres fondamentaux de la morphologie urbaine dans l'aire 1.2*bis* dans laquelle est situé le projet, à savoir l'implantation, le gabarit, la profondeur, le recul, les toitures, les façades, les matériaux, la pleine terre, la minéralisation, le stationnement et l'insertion paysagère. Elle estime que ces écarts produisent un effet de rupture profond par rapport aux caractéristiques urbanistiques typiques de Louvain-la-Neuve et aux objectifs que le GCU assigne à l'aire concernée,

qu'elle qualifie de stratégique. Elle identifie ces objectifs comme étant la structuration d'une entrée de ville lisible et continue, la gradation volumétrique en fin de dalle, la préservation d'un paysage en transition vers le sol naturel, la création d'un cœur d'îlot végétalisé, le maintien des perspectives urbaines majeures et l'intégration d'une mobilité douce cohérente et hiérarchisée.

Elle expose que le projet repose sur trois barres bâties culminant à près de vingt mètres en crête de talus, créant un « mur écran » contraire à la silhouette attendue, sur une implantation perpendiculaire qui rompt la trame urbaine de l'avenue du Ciseau, sur des profondeurs de bâtiment jusqu'à quatre fois supérieures aux prescriptions, sur un cœur d'îlot intégralement minéralisé, sur des toitures dépourvues de végétalisation, sur des matériaux non conformes, et sur un recul arrière incapable d'assurer la transition vers le boulevard du Sud. Elle estime qu'en ce secteur stratégique, véritable porte d'entrée de Louvain-la-Neuve et point de liaison entre la dalle piétonne et les quartiers sur sol naturel, les prescriptions du GCU visent précisément à garantir l'intégrité d'une trame urbaine cohérente, d'un modelé paysager lisible, d'une mobilité douce prioritaire et d'une transition volumétrique harmonieuse et que le projet, tel qu'autorisé, en s'écartant de manière cumulative et systématique de ces prescriptions, en compromet l'équilibre fondamental.

Elle soutient que l'atteinte urbanistique est d'autant plus grave qu'elle est indissociable d'une atteinte à la mobilité, laquelle constitue, à Louvain-la-Neuve, un élément structurant du paysage bâti et non bâti et est une composante essentielle du bon aménagement du territoire dans une ville pensée autour de la hiérarchie piétonne, des perspectives, des pénétrantes et du rapport dalle/sol naturel. Elle expose que la création d'une bande de tourne-à-gauche sur le boulevard du Sud – axe structurant – implique la destruction du talus végétalisé, la suppression totale de l'accotement piéton qui assure la continuité des cheminements, et l'introduction d'un mur de soutènement en béton en bord immédiat de voirie. Elle considère qu'un tel dispositif modifie durablement la perception de l'entrée urbaine, rompt les continuités piétonnes prescrites par le GCU, et altère l'identité paysagère de la pénétrante.

Elle dénonce encore un déficit structurel de stationnement (86 places pour 130 logements), incompatible avec les objectifs urbanistiques de l'aire 1.2bis, qui risque de générer un report immédiat vers l'espace public, provoquant une circulation parasite de recherche de stationnement, des arrêts intempestifs, une saturation supplémentaire de l'avenue du Ciseau – déjà saturée – et une dégradation du fonctionnement global du quartier avec un risque accru pour les piétons et cyclistes ainsi qu'une dégradation de la qualité des espaces publics. Elle soutient que ces flux supplémentaires constitueront non seulement un problème de mobilité, mais également un dommage urbanistique manifeste, dès lors qu'ils altéreront la nature

même de cette aire, conçue comme un espace en transition douce, non comme un nœud routier saturé.

Elle estime que les accès vélos et piétons sont symptomatiques de cette incohérence urbanistique et identifie, à cet égard, des cheminements discontinus, une servitude privée comme seul accès sans escalier, une absence de connexion lisible avec les réseaux existants, des zones non aménagées en haut du talus et la porte du sous-sol décalée par rapport à l'axe naturel du flux. Elle estime que ces faiblesses contredisent le rôle prescrit à l'aire 1.2*bis* de constituer un maillon de transition de la dalle vers les quartiers naturels, garantissant une pratique aisée des modes actifs.

Elle considère que les atteintes à la mobilité qu'elle identifie participent directement de l'effet de rupture urbanistique. Elle expose à cet égard que le projet rompt la trame urbaine attendue (implantation parallèle, gabarits graduels, front continu), la logique paysagère (transition douce en crête de talus), les perspectives structurantes (avenue du Ciseau, boulevard du Sud, chemin des Écoliers) et la hiérarchie des mobilités, essentielle au fonctionnement de Louvain-la-Neuve. Elle soutient que ces effets sont de nature à désorganiser durablement le fonctionnement du quartier et à compromettre gravement sa ligne de conduite urbanistique.

Elle est d'avis que la situation antérieure sera difficile à rétablir dès lors que les transformations, si elles sont réalisées, ne pourront jamais être intégralement effacées. Elle soutient que la dalle, les fondations et l'excavation profonde pour parking en sous-œuvre seront irréversibles, que le talus végétalisé détruit ne pourra pas être reconstitué, que les arbres abattus et le relief naturel ne pourront pas être restitués, que l'accotement piéton supprimé ne pourra pas être restitué sans reconstruction lourde, que la bande de tourne-à-gauche aura durablement modifié la géométrie et le profil du boulevard du Sud, que les perspectives urbaines seront oblitérées, que la continuité paysagère de l'entrée de ville ne sera plus assurée et que l'intégrité du sentier n° 53 sera compromise.

Elle déduit de ce qui précède que les écarts autorisés ne sont pas seulement nombreux mais également structurels et cumulatifs, et qu'ils ont pour conséquence la « désintégration » du cadre urbanistique et paysager prescrit pour l'aire 1.2*bis*, au point que ses prérogatives urbanistiques essentielles seront directement atteintes. Elle estime que la combinaison des atteintes urbanistiques et de mobilité démontrent l'existence d'un préjudice profond et irréversible, répondant aux critères posés par le Conseil d'État, à savoir, un effet de rupture grave par rapport aux caractéristiques urbanistiques typiques de la ville, une compromission de sa ligne de conduite urbanistique et la difficulté très sérieuse, voire l'impossibilité, de rétablir la situation antérieure.

Sur l'urgence incompatible avec le traitement en annulation, elle expose qu'un permis d'urbanisme est exécutoire dès sa délivrance et qu'il existe, par conséquent, une potentialité qu'il soit mis en œuvre dès celle-ci, avant qu'un arrêt sur le recours en annulation ne soit rendu. Elle indique n'avoir reçu aucune information selon laquelle le permis ne sera pas mis en œuvre à bref délai.

B. La note d'observations

Sur la gravité des inconvénients, la partie adverse expose que le projet litigieux s'inscrit en aire d'extension de la dalle de Louvain-la-Neuve (1.2*bis*) au GCU et rappelle la description générale de cette aire. Elle soutient qu'il s'agit d'un tissu urbain dense, majoritairement mitoyen, et que les gabarits prédominants sont de type R+2(+T) à R+5(+T). Elle ajoute que, parmi les options urbanistiques, on trouve les objectifs de « terminer la dalle et assurer la liaison avec les parties de ville érigées sur un sol naturel » et de « favoriser la diversité des activités qui seront localisées au sein de ces espaces ».

Elle considère que le projet n'est pas de nature à porter une atteinte irréversible à ces objectifs puisqu'il consiste en l'extension de la dalle précitée et qu'il rencontre les options urbanistiques en assurant la liaison avec les parties de la ville érigées sur le sol naturel, en créant ou en améliorant des perspectives urbaines. Elle estime qu'il favorise également la pratique des modes doux pour les déplacements, en prévoyant une liaison cyclo-piétonne bidirectionnelle tout le long de sa face Est. Elle ajoute qu'il ressort du plan d'implantation que le projet crée un cœur d'îlot végétalisé, comme prévu par le GCU.

Elle expose ne pas percevoir les raisons pour lesquelles le projet attenterait aux objectifs de mobilité dès lors que le plan d'implantation témoigne des accès piétons aux immeubles autorisés, ainsi que de la liaison piétonne et cyclable déjà évoquée. Elle considère que la partie requérante se contredit lorsqu'elle vante à la fois la hiérarchie piétonne et cycliste du GCU tout en dénonçant un « déficit structurel de stationnement (86 places pour 130 logements) ». Elle estime que ce nombre de places se justifie précisément au regard de la situation du projet « dans une ville pensée autour de la hiérarchie piétonne ». Elle reproche à la partie requérante de ne pas établir en quoi les accès vélos et piétons participent à l'incohérence urbanistique du projet.

Elle considère que le préjudice redouté n'est pas irréversible, la création d'une dalle étant réversible et pouvant recevoir un autre usage puisque la sous-aire a été prévue pour accueillir une telle dalle. Elle soutient qu'un talus végétalisé détruit peut être reconstitué, des arbres replantés, un relief naturel restitué, un accotement

piétons rétabli et une bande de tourne-à-gauche supprimée. Elle estime que les perspectives urbaines ne seront pas oblitérées puisque la hauteur des bâtiments, de moins de 20 mètres, entre dans les projets du GCU qui permet jusqu'à cinq étages avec toiture. Elle soutient que « de la même manière, la continuité paysagère a été conçue par le GCU pour, même à cette hauteur, ne pas être entravée » et que « dans le cas contraire, la requérante déplorerait en réalité le dispositif de son propre guide communal d'urbanisme, et non le projet lui-même ». Elle expose enfin que le projet entraîne des travaux de voirie afin d'aménager les accès au site mais ne modifie pas l'emprise de la voirie communale. Elle ajoute que, s'il est vrai qu'une parcelle est traversée par le chemin repris à l'atlas des chemins vicinaux sous le n° 53, son « intégrité » n'est pas pour autant « compromise », et reproche à la partie requérante de ne pas l'établir.

Sur l'urgence incompatible avec le traitement du recours en annulation, elle reproche à la partie requérante de ne pas prouver l'urgence et de se limiter à indiquer qu'elle n'a « reçu aucune information selon laquelle le permis ne serait pas mis en œuvre à bref délai » sans pour autant établir avoir sollicité une telle information, ni qu'il lui aurait été répondu que l'auteur du projet a l'intention de mettre le permis à exécution, nonobstant l'existence du recours devant le Conseil d'État.

C. La requête en intervention

Sur la gravité des inconvénients allégués, et plus particulièrement concernant l'atteinte aux caractéristiques urbanistiques de Louvain-la-Neuve, la partie intervenante relève que la partie requérante se fonde essentiellement sur le fait que le projet entraîne plusieurs écarts par rapport au GCU pour justifier l'urgence. Elle estime cependant qu'il ressort de la motivation de l'acte attaqué que ces écarts ont tous été motivés et que, malgré eux, le projet s'intègre dans le contexte bâti et non bâti. Elle renvoie à cet égard à l'examen du premier moyen. Elle souligne que l'implantation du projet (perpendiculairement à la voirie) permet de créer davantage de perspectives visuelles, comme le recommande le GCU, qu'une telle implantation n'a pas pour effet de créer un « mur écran » mais, au contraire, de créer davantage de dégagements visuels par rapport à une implantation parallèle à la voirie, que le gabarit général du projet ne s'écarte pas du gabarit R+5+T autorisé par le GCU à cet endroit et que le projet conserve une superficie perméable de 40 % environ de la superficie de la parcelle. Elle ajoute qu'en tout état de cause, la partie requérante ne démontre pas que le projet (implanté sur une parcelle de 55 ares environ) sera de nature, à lui seul, à mettre en cause gravement ses prérogatives en matière d'urbanisme, sa ligne de conduite en matière de bon aménagement du territoire ou encore l'équilibre du GCU. A son estime, il ressort des justifications reprises dans la demande ainsi que de

l'examen du premier moyen que les objectifs du GCU ne seront pas compromis par le projet.

En ce qui concerne la mobilité, s'agissant du déficit allégué d'emplacements de stationnement, après avoir cité un extrait de la motivation de l'acte attaqué, elle considère que la partie requérante ne démontre pas « de manière scientifique » que le nombre d'emplacements projetés, établi sur la base de la très bonne localisation du projet, du type de logements projetés et d'une volonté de décourager l'utilisation de la voiture et d'encourager l'utilisation des modes doux de communication et des transports en commun, est de nature à entraîner de graves problèmes de mobilité mettant à mal ses prérogatives communales en matière d'aménagement du territoire. Elle invoque à cet égard la jurisprudence selon laquelle l'urgence n'est pas établie lorsque « les parties requérantes ne déposent aucune contre-expertise, se limitant à faire valoir leur propre appréciation de ce qui aurait dû être arrêté en termes de parcage automobile ».

Elle soutient que le projet ne détruit pas le talus le long du boulevard du Sud mais y crée un accès pour le parking souterrain, de sorte que tout le reste du talus est préservé. Elle relève que le « cheminement piéton » situé le long de ce boulevard est peu utilisé et ne mène nulle part et soutient qu'il est contraire à la politique appliquée par la partie requérante sur le territoire de Louvain-la-Neuve où les déplacements piétons sont prévus sur la dalle tandis que les automobiles circulent au maximum en dehors de la dalle. Elle relève que le boulevard du Sud constitue une pénétrante amenant les automobiles sur l'anneau central et vers les parkings souterrains de Louvain-la-Neuve. Elle relève que ce cheminement n'est pas aménagé et que les piétons peuvent, pour se rendre du Sud du projet au parking Leclercq (situé au Nord du projet), emprunter un cheminement piéton depuis le boulevard du Sud et rejoindre l'avenue du Ciseau via le chemin des Ecoliers. Concernant les cheminements internes du site, elle considère que, ne s'agissant pas de voiries communales, une discontinuité n'est pas problématique et que ces cheminements sont en tout état de cause reliés à des voiries communales. Pour le surplus, elle renvoie à l'examen du deuxième moyen.

VI.2. Examen

1. L'urgence au sens de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 3, 1^o, des lois coordonnées sur le Conseil d'État ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain. Elle ne peut être reconnue que si la partie requérante établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présentera des inconvénients d'une immédiateté et d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire dans l'attente de l'issue de la procédure au fond. Pour

apprécier la gravité des inconvénients allégués, il y a lieu d'avoir égard aux caractéristiques particulières des lieux et du projet.

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.

La demande de suspension contient un exposé des faits qui, selon le requérant, justifient l'urgence de la suspension demandée. Le requérant supporte la charge de la preuve de la gravité de l'inconvénient qu'il allègue. 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 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, consister en de simples considérations d'ordre général ou en de simples affirmations dépourvues de l'indication 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.

Les inconvénients graves à démontrer ne peuvent être confondus avec le sérieux des moyens, ces deux conditions étant distinctes et devant être réalisées de manière cumulative. A supposer que l'acte attaqué soit vicié par les illégalités que la requête dénonce, la condition de l'urgence est indépendante de l'examen des moyens et nécessite la démonstration que leurs conséquences dommageables doivent être suspendues.

Une commune ne peut pas se limiter à invoquer une atteinte à sa politique d'aménagement du territoire et d'urbanisme. Elle doit démontrer, par des éléments concrets, que la politique en question sera à ce point malmenée par le permis qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond et qu'il faut dès lors le suspendre.

2. En l'espèce, le permis litigieux autorise la construction d'un complexe immobilier de 130 logements répartis en trois bâtiments, construits sur dalle, perpendiculairement à l'avenue du Ciseau, et de 86 emplacements de parking

souterrains, construits sous dalle et accessibles depuis le boulevard du Sud. La parcelle en cause est actuellement vierge de toute construction et est longée à l'Ouest par l'avenue du Ciseau, à l'Est par le boulevard du Sud et au Sud par le chemin des Ecoliers. Les bâtiments de l'Ephec se situent au Nord de cette parcelle et ceux du lycée Martin V au Sud, de l'autre côté du chemin des Ecoliers. La parcelle présente une déclivité importante sur l'axe Ouest-Est, depuis le front de l'avenue du Ciseau vers le boulevard du Sud, lui-même situé en contrebas d'un talus d'une hauteur d'environ 4 mètres. La parcelle présente également une déclivité moyenne sur l'axe Sud-Nord.



3. Sur l'urgence incompatible avec le traitement en annulation, celle-ci est établie à suffisance vu, d'une part, l'absence de calendrier précis de mise en œuvre communiqué par la bénéficiaire du permis et, d'autre part, la volonté exprimée par la partie intervenante dans un courriel adressé à l'auditeur-rapporteur le 7 janvier 2026 de mettre le permis attaqué à exécution « dans les prochains mois » sans attendre la fin de la procédure en annulation.

4. Sur la gravité des inconvénients allégués, et plus particulièrement concernant l'effet de rupture grave aux caractéristiques urbanistiques de Louvain-la-

Neuve, la partie requérante se fonde essentiellement sur le fait que le projet entraîne plusieurs écarts à son GCU pour justifier l'urgence.

Le projet litigieux est situé en aire d'extension de la dalle de Louvain-la-Neuve (aire 1.2bis) au GCU. Cette aire y est décrite comme suit :

- « Cette aire d'extension de dalle de Louvain-la-Neuve identifie les principaux espaces de transition entre le territoire de la dalle piétonne du Centre Urbain "aire 1.2 du centre urbain de Louvain-la-Neuve" et le territoire des quartiers résidentiels urbains sur terrain naturel "aire 1.3 des quartiers urbains". Ces espaces se caractérisent aujourd'hui comme des espaces résiduels, des sortes d'hinterlands qui supportent une fonction annexe dédiée principalement au stationnement et où vient s'échouer la dalle. Pourtant les espaces compilés par cette aire constituent les principales portes d'entrée sur le centre urbain. Cette aire d'extension du centre urbain sera urbanisée principalement sur dalle, qui supportera les bâtiments et les rues piétonnes. L'achèvement du centre urbain de Louvain-la-Neuve aura pour objectif d'assurer la finition de la dalle en direction des quartiers et de proposer une urbanisation reliant ceux-ci au centre en traitant aussi les entrées de ville lors du passage des voiries en tunnel. En dessous de la dalle se trouvent les parkings nécessaires aux programmes développés en surface, éventuellement complétés de parkings à usage public. Ce dispositif de construction sur dalle permet une convivialité plus grande en voirie sur dalle, débarrassée du trafic automobile quotidien, et favorise une forte densité bâtie à proximité immédiate de la zone de centre urbain reprise en aire 1.2. Trois grandes entités sont identifiées comme zone d'extension de la dalle :
- le secteur de Courbevoie entre le centre commercial et la chaussée de Wavre (N4) ;
 - le secteur Sud de la dalle du centre urbain entre la gare du bus Tec et le lycée Martin V implantation des Bruyères ;
 - le secteur Sud-Ouest de la dalle entre la Grand-Place et le lac ».

Le GCU y prévoit les caractéristiques particulières suivantes :

- « - Typologie
Tissu urbain dense majoritairement mitoyen.
- Gabarits
Le gabarit prédominant sera de type R+2 (+ T) à R + 5 (+ T)
- Implantation
Implantation mitoyenne généralement sur les deux côtés.
- Toitures
Toitures double pente (tuile ou type ardoise) ou toitures plates.
- Baies et ouvertures
À rue, rythme de fenêtres vertical dominant.
Possibilité de vitrines commerciales en rez-de-chaussée ».

Il identifie les options urbanistiques de la zone comme suit :

- « - Assurer la qualité urbanistique et architecturale au droit de ce qui constitue des entrées de ville importantes pour les usagers venant de la route ;
- Terminer la dalle et assurer la liaison avec les parties de ville érigées sur le sol naturel ;
- Soigner l'intégration paysagère et créer ou améliorer des perspectives urbaines, notamment au droit de l'espace entre le Lac et l'Aula Magna ;
- Assurer la liaison du centre urbain vers le Lac, qui représente un enjeu important pour les habitants de Louvain-la-Neuve ;
- Offrir une mixité dans les programmes ;

- Favoriser la diversité des activités qui seront localisées au sein de ces espaces ;
- Favoriser la pratique des modes doux pour les déplacements ;
- Encourager la construction d'immeubles à "Haute qualité environnementale" ».

Il n'est pas contesté que le projet comporte 14 écarts au GCU, identifiés dans l'acte attaqué.

5. La seule circonstance que le projet s'écarte de prescriptions du GCU ne permet pas de conclure en soi que les prérogatives communales en matière d'urbanisme sont gravement remises en cause. La commune doit encore démontrer en quoi concrètement les écarts autorisés engendreront un effet de rupture tel, par rapport aux caractéristiques urbanistiques de la ville, que sa ligne de conduite en matière de bon aménagement du territoire s'en trouverait gravement compromise et qu'il faudrait dès lors suspendre l'exécution du permis sans attendre l'issue de la procédure au fond.

Si l'octroi d'un nombre important d'écarts peut être un indice que le projet ne correspond pas parfaitement à ce qui pouvait être attendu sur les parcelles concernées, encore faut-il que la commune identifie concrètement en quoi les aspects en écart du projet autorisé, considérés ensemble ou isolément, seront constitutifs d'un inconvénient grave dans son chef.

Par ailleurs, la gravité de l'inconvénient soulevé, en lien avec les nombreux et importants écarts aux prescriptions du GCU matérialisant une rupture par rapport aux caractéristiques urbanistiques typiques de la ville et à sa ligne de conduite urbanistique, doit être appréciée en tenant compte de la possibilité de s'écarter d'un outil à valeur indicative dans le respect des conditions fixées par l'article D.IV.5 du Code du développement territorial (CoDT).

6. Si, dans son exposé de l'urgence, la partie requérante évoque les « caractéristiques urbanistiques typiques de Louvain-la-Neuve » et sa « ligne de conduite urbanistique », elle ne les décrit pas autrement si ce n'est par référence aux prescriptions du GCU relatives à l'aire 1.2bis.

Les écarts identifiés ont tous fait l'objet d'une justification dans le dossier de demande de permis, laquelle mentionne expressément la description générale de l'aire 1.2bis et ses options urbanistiques. L'acte attaqué s'y réfère et s'y rallie expressément. Il développe en outre ses motifs propres.

A. Quant aux inconvénients résultant des écarts du projet au GCU en termes d'implantation du projet (alignement, recul et profondeur)

6.1. En vue d'établir la gravité de ces inconvénients, la partie requérante dénonce le fait que le projet consiste en la construction de trois « barres » culminant à près de vingt mètres en crête de talus, créant un « mur écran » contraire à la silhouette attendue, sur une implantation perpendiculaire qui rompt la trame urbaine de l'avenue du Ciseau, avec des profondeurs de bâtiments jusqu'à quatre fois supérieures aux prescriptions du GCU. Elle identifie encore un recul arrière qui, à son estime, est incapable d'assurer la transition vers le boulevard du Sud.

Compte tenu du dénivelé que présente le terrain concerné, l'impact du projet, ou des écarts accordés, est à examiner, d'une part, depuis l'avenue du Ciseau et, d'autre part, depuis le boulevard du Sud.

Depuis l'avenue du Ciseau, le projet s'écarte des prescriptions du GCU selon lesquelles les volumes principaux, non mitoyens, sont parallèles à l'alignement et la profondeur de bâtisse totale est comprise entre 12 et 25 mètres à compter de l'alignement ou du front de bâtisse existant. En effet, le projet est composé de trois volumes hors-sol, non mitoyens et implantés perpendiculairement à l'alignement de l'avenue du Ciseau, et sa profondeur de bâtisse totale est comprise entre 47,07 mètres et 65,60 mètres à compter de l'alignement ou du front de bâtisse existant.

Ces écarts sont justifiés dans la demande de permis et l'acte attaqué, qui fait siennes ces justifications, ajoute des motifs propres. Cette motivation, qui n'est pas critiquée dans l'exposé de l'urgence, démontre que l'autorité délivrante a examiné l'intégration du projet au regard des objectifs du GCU, qu'elle identifie, et du contexte bâti environnant. L'autorité considère que l'implantation en peigne du projet permet de maintenir des « porosités » visuelles intéressantes et d'éviter un effet d'écrasement au niveau de l'avenue du Ciseau, participant à l'aménagement des paysages bâtis et non bâtis à cet endroit et générant des zones communes de rencontre pour les futurs occupants du projet. Elle estime que la profondeur des bâtiments n'est pas de nature à compromettre l'objectif du GCU visant à éviter les nuisances par rapport aux constructions voisines ni la qualité des espaces verts ni celle des logements. Elle examine la situation des bâtiments des établissements scolaires qui sont situés de part et d'autre du projet et considère qu'ils sont peu ou pas impactés par le projet. Elle rappelle que le GCU autorise, dans cette zone, des gabarits allant jusqu'à R+5+T et que l'étude d'ensoleillement fournie dans le cadre de la précédente demande démontre que le projet n'induirait pas de nuisances anormales de voisinage en zone urbanisée.

La partie requérante ne démontre pas en quoi, au regard de l'implantation des bâtiments scolaires situés de part et d'autre du projet et de celle des bâtiments situés face à celui-ci – bâtiments positionnés perpendiculairement à l'avenue du Ciseau du fait de la création de voiries piétonnes –, l'implantation « en peigne » des

bâtiments en projet, le long de cheminements cyclistes et piétons à usage privé, est à ce point disruptive qu'elle sera constitutive d'un inconvénient grave. Elle ne démontre pas non plus en quoi elle est de nature à créer un « mur écran » ni en quoi elle rompt la trame urbaine de l'avenue du Ciseau.

Depuis le boulevard du Sud, qui constitue l'une des voies d'entrée de la ville pour les usagers venant par la route, le projet s'écarte de la prescription du GCU en ce qui concerne le recul arrière, le recul des trois bâtiments projetés par rapport à la limite arrière de la parcelle n'étant pas au minimum égal à leur hauteur sous corniche.

Cet écart est justifié dans la demande de permis et l'acte attaqué, qui fait sienne cette justification, ajoute des motifs propres. Cette motivation, qui n'est pas non plus critiquée dans l'exposé de l'urgence, démontre que l'autorité délivrante a examiné l'intégration du projet au regard des objectifs du GCU, qu'elle identifie, et du contexte bâti environnant. L'autorité relève que cette indication du GCU vise à assurer un certain dégagement à l'arrière des constructions afin d'éviter les nuisances pour les constructions situées à l'arrière, de l'autre côté de l'intérieur d'îlot éventuel, et à permettre la végétalisation des abords. Elle considère que la présence du talus boisé, situé à l'arrière entre la limite de propriété et le boulevard, permet de rencontrer cet objectif et que, l'arrière de la parcelle étant contigu au boulevard, le projet n'est pas de nature à créer des nuisances par rapport à des constructions situées à l'arrière de la parcelle. Elle estime que les gabarits R+5 du côté du boulevard du Sud sont admissibles dès lors qu'une large zone ouverte, incluant les deux voies ferrées, permet d'offrir un dégagement et d'éviter toute rupture de gabarit.

La partie requérante ne démontre pas en quoi l'implantation des bâtiments en projet telle qu'autorisée en surplomb du boulevard du Sud viendra fondamentalement remettre en cause l'option urbanistique selon laquelle il convient d'assurer la qualité urbanistique et architecturale au droit de ce qui constitue des entrées de ville importantes pour les usagers venant de la route. À cet égard, elle n'établit pas l'existence d'une continuité paysagère de l'entrée de ville.

Il résulte de ce qui précède que, compte tenu de la configuration des lieux et de la justification des écarts figurant dans l'acte attaqué, la partie requérante ne démontre pas concrètement que, tant au niveau de l'avenue du Ciseau que du boulevard du Sud, le projet litigieux présentera des écarts en termes d'implantation tels qu'ils engendreront un effet de rupture par rapport aux caractéristiques urbanistiques de la ville de nature à remettre fondamentalement en cause sa ligne de conduite en matière de bon aménagement du territoire, telle qu'elle est traduite dans la description générale et les options urbanistiques de l'aire 1.2*bis*, et, partant,

induiront un inconvénient dans son chef d'une gravité suffisante pour justifier que l'exécution de l'acte litigieux soit suspendue.

Elle ne démontre pas en quoi le projet remet fondamentalement en cause les options urbanistiques de l'aire concernée notamment en ce qu'elles visent à terminer la dalle et à assurer la liaison avec les parties de ville érigées sur le sol naturel ou à soigner l'intégration paysagère et créer ou améliorer des perspectives urbaines, de telles notions laissant une marge d'appréciation dans le chef de l'autorité délivrante.

Les inconvénients graves résultant de l'implantation du projet ne sont pas établis.

B. Quant aux inconvénients résultant des écarts du projet au GCU en termes de minéralisation

6.2. En vue d'établir la gravité de ces inconvénients, la partie requérante dénonce le fait que le projet repose sur un cœur d'îlot intégralement minéralisé et sur des toitures dépourvues de végétalisation, sans plus.

À cet égard, concernant les toitures, le projet s'écarte de la prescription selon laquelle « [l]orsque des toitures plates sont aménagées en toitures-jardins, des revêtements de type terrasse en bois ou en dalles sur plots sont autorisés à concurrence de maximum 50% de la superficie totale du toit, le solde étant constitué de parties végétalisées ». Concernant les abords, il s'écarte de la prescription selon laquelle les zones de cours et de jardins « devr[ont] être aménagée[s] en jardin au bénéfice de l'ensemble des occupants du bâtiment » et « seront végétalisées à concurrence de minimum 50 % de leur superficie ».

Il ressort du plan d'implantation que le projet crée deux zones de cours et jardins. La première, située entre les bâtiments B3 et B2, est prévue sur dalle et entièrement minéralisée (pavés béton) dans sa première partie et est végétalisée en pleine terre autour d'un chemin cyclo-piéton en pavés béton dans sa seconde partie. La seconde zone de cours et jardins, sise entre les bâtiments B2 et B1, est prévue sur dalle et minéralisée à 50 % en première partie et est végétalisée en pleine terre autour d'un chemin cyclo-piéton en pavé béton et d'une zone en pavé béton engazonné en partie arrière. De la végétation en pleine terre et des pelouses sont, par ailleurs, prévues entre le bâtiment B3 et le chemin d'accès à l'Ephec ainsi qu'entre le bâtiment B1 et le chemin des Ecoliers. Enfin, deux portions de la toiture du bâtiment B1 sont reprises en toiture verte extensive. Par ailleurs, si le projet prévoit l'abattage de 32 arbres, il prévoit également d'en replanter 39, ainsi que la mise en place de massifs

arbustifs. Des aménagements paysagers sont également prévus entre les bâtiments et autour de ceux-ci.

Si la minéralisation impliquée par le projet peut être qualifiée d'importante, elle n'est pas « intégrale » comme le dénonce la partie requérante. Celle-ci ne développe pas en quoi, compte tenu notamment des aménagements projetés précités et de la superficie de la parcelle en cause, il en résultera un inconvénient dans son chef d'une gravité suffisante pour justifier que l'exécution de l'acte litigieux soit suspendue.

Elle ne démontre pas que le projet litigieux présentera des écarts tels à ce sujet qu'ils seront de nature à remettre fondamentalement en cause sa ligne de conduite en matière de bon aménagement du territoire et à mettre en péril les objectifs du GCU applicables à l'aire 1.2*bis*, induisant un inconvénient grave dans son chef. A cet égard, la « préservation d'un paysage en transition vers le sol naturel » et la « création d'un cœur d'îlot végétalisé » ne transparaissent pas tels quels au titre de ces objectifs.

Les inconvénients graves résultant de l'imperméabilisation du projet ne sont pas établis.

C. Quant aux inconvénients résultant des écarts du projet au GCU en termes de matériaux des façades

6.3. En vue d'établir la gravité de ces inconvénients, la partie requérante dénonce le fait que le projet repose sur des matériaux non conformes, sans plus.

Le projet s'écarte de la prescription du GCU relative aux matériaux de façades en ce qu'il prévoit un bardage métallique en trois points de la façade avant. La partie requérante n'expose pas en quoi un tel écart créera une rupture grave par rapport aux caractéristiques urbanistiques typiques de Louvain-la-Neuve.

Les inconvénients graves résultant de l'utilisation du bardage métallique ne sont pas établis.

7. Sur l'atteinte à la mobilité alléguée, le projet litigieux se caractérise par une construction sur dalle qui permet aux voitures de transiter « majoritairement en sous-sol, depuis le boulevard du Sud, laissant les niveaux "hors-sol" dédiés principalement aux piétons et cyclistes ». Seuls deux emplacements de parking pour voitures sont prévus au niveau de l'avenue du Ciseau, les 86 autres emplacements

étant prévus sous la dalle, avec un accès projeté vers le boulevard du Sud. Concernant les vélos, le projet prévoit 215 emplacements de parking, dont 11 pour les vélos cargo.

À cet égard, le GCU précise, dans la description générale de l'aire d'extension de la dalle de Louvain-la-Neuve, que « ce dispositif de construction sur dalle permet une convivialité plus grande en voirie sur dalle, débarrassée du trafic automobile quotidien ». De même, au titre d'option urbanistique, il retient le fait de « favoriser la pratique des modes doux pour les déplacements ».

7.1. S'agissant de la création d'une bande de tourne-à-gauche sur le boulevard du Sud en vue de sécuriser l'accès au futur parking créé sous la dalle, elle implique la destruction partielle du talus végétalisé, sur une largeur de quelques 7 mètres, et une modification de son profil de part et d'autre de l'accès. Un tel accès peut raisonnablement s'avérer nécessaire afin d'éviter que les véhicules se dirigeant vers ce parking ne circulent sur la dalle, ce qui répond aux objectifs du GCU. La partie requérante ne démontre pas concrètement en quoi la création d'un tel accès constituera un inconvénient grave dans son chef.

Elle implique également la suppression sur une certaine longueur de l'accotement piéton bordant le projet. La partie requérante ne démontre pas en quoi cette suppression d'un cheminement non matérialisé, sur lequel figurent déjà des obstacles et situé en contrebas et non pas sur la dalle, constituera un inconvénient grave dans son chef. Elle ne démontre pas concrètement qu'un tel dispositif est de nature à modifier durablement la perception de l'entrée urbaine, à rompre les continuités piétonnes et à altérer gravement l'identité paysagère de la pénétrante.

7.2. Quant au déficit structurel d'emplacements de stationnement dénoncé, le projet prévoit, d'une part, 40 emplacements de parking privés pour les 40 logements du bâtiment B1 destinés au marché acquisitif et, d'autre part, 44 emplacements mutualisés et deux emplacements pour voitures partagées à destination des 90 appartements du volet locatif et des visiteurs du projet, soit 86 emplacements pour 130 logements, ce qui implique un écart à la prescription du GCU autorisant au minimum un emplacement par logement. Cet écart est justifié dans la demande de permis et l'acte attaqué, qui fait sienne cette justification, ajoute des motifs propres. Cette motivation, qui n'est pas critiquée dans l'exposé de l'urgence, démontre que l'autorité délivrante a examiné l'intégration du projet au regard des objectifs du GCU, qu'elle identifie, et du contexte bâti environnant. L'autorité justifie le *ratio* inférieur à 1 emplacement de parking par logement pour le volet locatif par le public ciblé, le type de logements et l'offre complémentaire des vélos et voitures partagées, s'inscrivant ainsi dans une démarche volontariste qui favorise et encourage le recours à des modes de déplacements alternatifs, ainsi que par sa localisation à proximité du

centre de Louvain-la-Neuve, concentrant les services et équipements, et à proximité de la gare des bus et des trains, conférant au projet une bonne accessibilité via les transports en commun et permettant d'éviter un report de stationnement sur le domaine public, ce qui est l'un des objectifs du GCU.

Compte tenu de ces éléments, la partie requérante ne démontre pas concrètement que le déficit en emplacements de parking pour voitures générera des flux supplémentaires de véhicules tels qu'ils seront de nature à provoquer une circulation parasite de recherche de stationnement, une saturation supplémentaire de l'avenue du Ciseau et une dégradation du fonctionnement global du quartier avec un risque accru pour les piétons et cyclistes et une dégradation de la qualité des espaces publics. De même, elle ne fait pas apparaître qu'il en résultera un dommage urbanistique manifeste altérant la nature même de l'aire, conçue comme un espace en transition douce.

7.3. Enfin, s'agissant des accès vélos et piétons au projet, elle ne démontre pas non plus concrètement en quoi les aménagements prévus seront à ce point incohérents qu'ils ne permettront pas à l'aire de remplir son rôle de maillon de transition de la dalle vers les quartiers naturels, garantissant une pratique aisée des modes actifs.

Il ne peut pas être déduit des aménagements du projet que celui-ci sera de nature à bouleverser la hiérarchie des mobilités à un point tel qu'il sera de nature à désorganiser durablement le fonctionnement du quartier et à compromettre gravement la ligne de conduite urbanistique de la partie requérante.

L'atteinte grave à la mobilité n'est pas établie.

8. Il résulte de ce qui précède que, si le nombre d'écarts accordés est conséquent, la partie requérante demeure en défaut de démontrer que, compte tenu de la situation planologique et urbanistique existante mais également de la configuration des lieux et des bâtiments existants à proximité, il sera gravement porté atteinte à ses prérogatives communales.

L'inconvénient grave allégué, résultant de l'effet de rupture urbanistique, n'est pas concrètement démontré.

9. Quant aux difficultés de rétablissement de la situation antérieure si le projet n'est pas suspendu au vu de son ampleur, ce seul constat ne suffit pas à justifier la suspension de l'exécution de l'acte attaqué en l'absence de gravité suffisante de l'inconvénient allégué.

En ce que la partie requérante dénonce l'irréversibilité des travaux liés à la construction de la dalle et au parking situé sous la dalle, en ce compris la destruction du talus végétalisé sur une largeur limitée, il y a lieu de rappeler que de tels travaux sont liés à l'affectation de la zone en aire d'extension de la dalle de Louvain-la-Neuve, qui implique la construction d'une telle dalle et la circulation des véhicules motorisés sous la dalle. En ce qui concerne la disparition de l'accotement piéton du boulevard du Sud et la création d'une bande tourne-à-gauche sur ce boulevard, ceux-ci trouvent également leur origine dans la nécessité d'un accès au parking sous la dalle.

La partie requérante ne démontre pas que, compte tenu de l'affectation de la parcelle en aire d'extension de la dalle de Louvain-la-Neuve, ces travaux seront à l'origine d'un inconvénient grave dans son chef, y compris en cas de difficulté de rétablissement de la situation antérieure.

Quant à l'affirmation selon laquelle les perspectives urbaines seront oblitérées et la continuité paysagère de l'entrée de ville ne sera plus assurée, il résulte de ce qui précède que la partie requérante ne démontre pas l'existence d'un inconvénient grave à cet égard.

10. Enfin, la partie requérante dénonce, sans autre précision dans l'exposé de l'urgence, une atteinte à l'intégrité du sentier vicinal n° 53. Elle ne démontre pas, éléments probants à l'appui, en quoi le projet sera de nature à compromettre « l'intégrité » de ce sentier, compte tenu des obstacles qui l'entravent de part et d'autre de sa traversée de la parcelle et de la présence d'arbres sur celle-ci. En tout état de cause, elle n'établit pas que ce sentier existe encore dans les faits à l'heure actuelle et qu'il est effectivement emprunté par des habitants de la commune. Dans ces circonstances, elle n'établit pas en quoi la suppression d'un tronçon de ce sentier, alors que d'autres tronçons sont déjà impraticables et que d'autres cheminements sont aisément empruntables, sera de nature à constituer un inconvénient grave dans son chef.

L'inconvénient grave lié à l'atteinte à l'intégrité du sentier n° 53 n'est pas établi.

11. 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 la SAFS Inesu-Immo est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 4 février 2026, 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