

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

n° 265.740 du 13 février 2026

A. 247.112/XIII-10.963

En cause :

1. **A. H.,**
2. **P. P.,**
3. **C. L.,**

ayant tous élu domicile chez
M^e Tangui VANDENPUT, avocat,
rue d'Edimbourg 26
1050 Bruxelles,

contre :

1. **la ville de Waremmе,**
représentée par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^{es} Thierry WIMMER et Nadia EL MOKHTARI, avocats,
Rue Mitoyenne 9
4840 Welkenraedt,
2. **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 société à responsabilité limitée **SEDAB INVEST**,
ayant élu domicile chez
M^e Alexandre PIRSON, avocat,
rue Albert Mockel 43/11
4000 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 24 janvier 2026, les parties requérantes demandent, d'une part, la suspension selon la procédure d'extrême urgence de l'exécution de la décision du 5 janvier 2026 par laquelle le collège communal de la ville de Waremmе octroie à la société à responsabilité limitée (SRL) Sedab Invest un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble de huit appartements, la construction d'un carport de huit emplacements et l'aménagement

d'une zone verte sur un bien sis avenue de la Tannerie à Waremme et, d'autre part, l'annulation de la même décision.

II. Procédure

Par une ordonnance du 26 janvier 2026, le calendrier de la procédure a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 10 février 2026.

Les notes d'observations, le dossier administratif et la requête en intervention ont été déposés.

Laure Demez, conseillère d'État, présidente f.f., a exposé son rapport.

M^e Tanguy Vandenput, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Thierry Wimmer, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, M^e Bénédicte Hendrickx, avocate, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M^e Alexandre Pirson, avocat, comparaissant pour la partie requérante en intervention, ont été entendus en leurs observations.

M. Yves Delval, premier auditeur au Conseil d'État, a été entendu en son avis conforme.

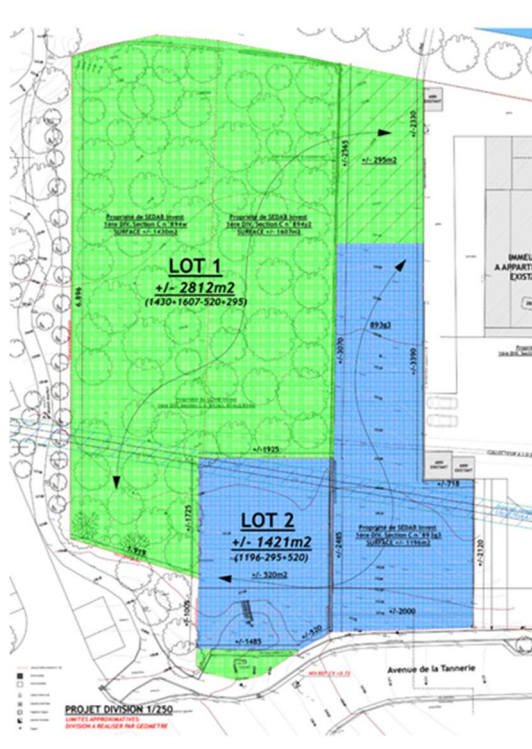
Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits utiles à l'examen de la cause

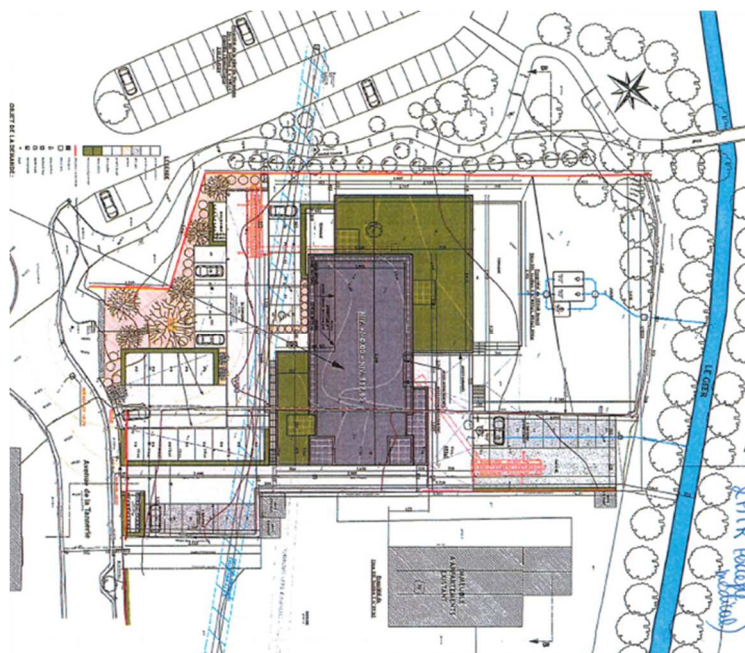
Les antécédents utiles à l'examen de la cause sont exposés dans l'arrêt n° 260.885 du 1^{er} octobre 2024. Il y a lieu de s'y référer et de les compléter par les éléments qui suivent.

1. Dans le cadre de la précédente demande de permis ayant pour objet la construction d'un immeuble mixte de 13 logements, un centre communautaire, un centre médical et un espace polyvalent de type bureaux sur le bien en cause sis avenue de la Tannerie à Waremme, par un arrêté du 9 juillet 2024, le Gouvernement wallon retire sa décision de refus du 22 mars 2024 et octroie le permis d'urbanisme sollicité. L'exécution de ce permis est suspendue par l'arrêt n° 260.885 du 1^{er} octobre 2024. La procédure en annulation est pendante sous les n^{os} A.243.023/XIII-10.502 et A.243.020/XIII-10.501.

Ce premier projet avait vocation à s'implanter sur les lots 1 et 2 constitués des trois parcelles cadastrées 1^{ère} division, section C, n^{os} 893G3, 894W, 894Y2. Ces deux lots figurent sur le plan ci-après :



Ce projet se présentait comme suit :



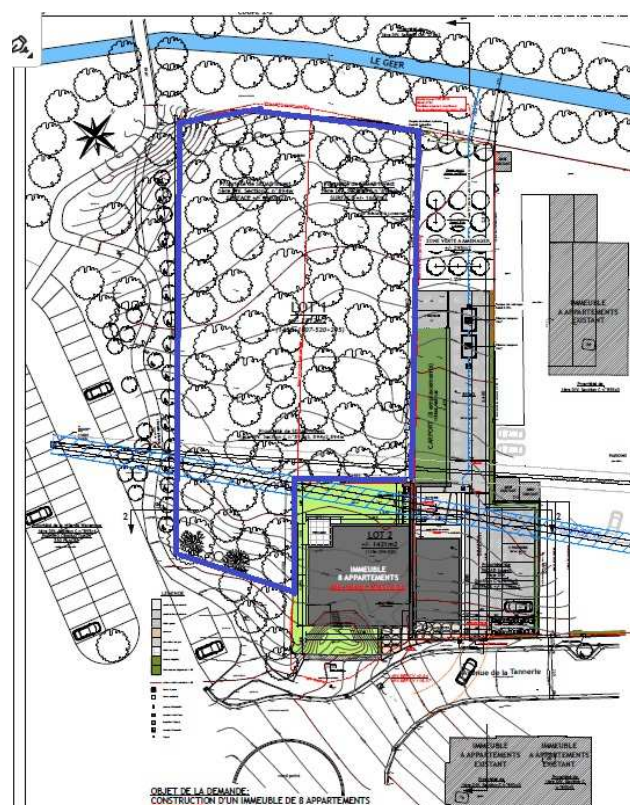
2. Le 4 juillet 2025, la SRL Sedab Invest introduit auprès de la ville de Waremme une nouvelle demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la

construction d'un immeuble de huit appartements, la construction d'un carport de huit emplacements et l'aménagement d'une zone verte sur le bien en cause sis avenue de la Tannerie à Waremme, parcelles cadastrées 1^{ère} division, section C, n^{os} 893G3, 894Y2.

Ce bien est repris en zone d'habitat au plan de secteur de Huy-Waremme, adopté par arrêté royal du 20 novembre 1981.

La demande de permis contient notamment une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement (NEIE) et un « rapport sur l'étude du milieu naturel » de juillet 2025 réalisé par le bureau d'étude P.

Ce second projet ne s'implante plus que sur le lot 2, le lot 1 n'étant plus concerné par la nouvelle urbanisation projetée. Celle-ci garantit la conservation en l'état de 82 % du bois de la Tannerie, soit le maintien d'environ 2.520 m² de la zone boisée d'une superficie totale de 3.050 m², et concentre l'urbanisation sur la partie avant du site, en bordure de l'avenue de la Tannerie. Le lot 1 est repris dans le plan d'implantation du nouveau projet ci-dessous, délimité par le trait bleu.



3. Le 9 juillet 2025, une convention est signée entre la ville de Waremme et la SRL Sedab Invest portant sur l'acquisition par la ville du lot 1 afin d'y développer

un projet d'intérêt communal. Cette vente est conditionnée à l'obtention du permis attaqué, définitif et purgé de tout recours.

4. Le 27 août 2025, un avis de dossier complet est délivré, après réception des pièces manquantes.

5. Du 8 au 22 septembre 2025, une annonce de projet est organisée. Elle donne lieu au dépôt de 205 réclamations et une pétition signée par 2.528 personnes.

À l'appui de leur réclamation, les deux premiers requérants produisent un rapport établi par la ligue royale belge pour la protection des oiseaux (LRBPO) intitulé rapport – identification de chauve-souris (chiroptères) sur base des données acoustiques sur le site du bois de la Tannerie et de l'étang à Waremmes » daté du 29 avril 2025.

Des avis de plusieurs services et instances sont sollicités et émis, parmi lesquels l'avis défavorable de la direction des cours d'eau non navigables du 18 septembre 2025.

6. Le 3 novembre 2025, le collège communal de Waremmes remet un rapport favorable conditionnel.

7. Le 24 novembre 2025, le collège communal décide de proroger de 20 jours le délai dans lequel il doit statuer sur la demande.

8. Le 1^{er} décembre 2025, la SRL Sedab Invest transmet un courrier visant à apporter des réponses aux différentes réclamations déposées lors de l'annonce de projet, courrier auquel sont annexées 8 pièces, dont notamment une note établie par le bureau d'étude P. datée du 21 novembre 2025.

9. Le 12 décembre 2025, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable sous réserve de fournir des plans modificatifs. Cet avis étant tardif, il est réputé favorable.

10. Le 5 janvier 2026, le collège communal octroie, sous conditions, le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

III. Note d'observations et dossier administratif de la ville de Waremmé

La note d'observations et le dossier administratif de la ville de Waremmé, même s'ils n'ont pas fait l'objet d'une notification par le greffe aux autres parties directement après leur dépôt, leur ont bien été communiqués par courriels du conseil de la ville dans le respect du calendrier de procédure. En outre, il est établi que ces documents ont été déposés sur E-ProAdmin et versés au dossier de l'affaire également avant l'échéance du délai imparti par ce calendrier.

À l'audience, les requérants confirment avoir bien réceptionné cette communication en temps utile, le 3 février 2026. Ils ont donc été amplement en mesure de faire valoir leur point de vue sur ces documents lors de l'audience fixée 7 jours plus tard dans le respect du principe du contradictoire.

Il y a dès lors lieu de rejeter leur demande d'écartement de ces écrits et documents.

IV. Intervention

Dans le cadre de la procédure de suspension d'extrême urgence, l'article 9, alinéa 2, 3°, 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 l'ordonnance fixant le calendrier de la procédure détermine notamment « les tiers intéressés et la date et l'heure ultimes du dépôt de leur requête en intervention ». Cette disposition ne concerne pas la communication directe, par un tiers intéressé, de la requête en intervention à la partie requérante.

Par ailleurs, à la différence de l'article 17, § 4, alinéa 6, des lois coordonnées sur le Conseil d'État qui prévoit que, dans le cadre de l'examen d'une demande de suspension ordinaire, la requête en intervention qui n'est pas déposée dans les délais fixés par le calendrier de la procédure est écartée d'office des débats, l'article 17, § 5, alinéa 1^{er}, de ces mêmes lois, qui organise la manière dont le calendrier est établi en cas de demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence, n'organise pas une telle sanction. La procédure en extrême urgence est une procédure qui réduit les délais dans lesquels les parties sont amenées à organiser la défense de leurs intérêts et la préparation de l'audience.

Il ressort des déclarations des requérants que ceux-ci ont bien reçu, le 3 février 2026, une copie de la requête en intervention. Ils ont donc été amplement en

mesure de faire valoir leur point de vue sur cet écrit de procédure lors de l'audience fixée 7 jours plus tard.

La circonstance qu'ils ont reçu cette requête en intervention avec une trentaine de minutes de retard par rapport à l'heure ultime fixée par le calendrier de procédure n'a pu, en l'espèce, concrètement méconnaître le droit à un procès équitable et le principe du contradictoire.

Il y a lieu d'accueillir la requête en intervention de la SRL Sedab Invest, qui est la bénéficiaire de l'acte attaqué.

V. Recevabilité ratione personae

V.1. Thèses des parties

Les requérants se prévalent de leur qualité de voisins directs et immédiats du projet. Ils ajoutent que celui-ci induira l'abattage partiel du bois, la destruction partielle de la prairie contiguë et, en leur lieu et place, la construction d'un immeuble et d'un carport qui impactera définitivement leur vue, leur cadre de vie et leur environnement immédiat. Ils relèvent que l'arrêt de suspension sur le précédent permis a reconnu l'intérêt à agir des deux premiers d'entre eux, qu'ils ont déposé une réclamation circonstanciée dans le cadre de l'annonce de projet et que c'est le premier requérant qui a sollicité de la LRBPO qu'elle fasse une analyse chiroptérologique du site d'implantation du projet litigieux.

La première partie adverse soutient que les exposés particulièrement sommaires des requérants ne satisfont pas à l'exigence fondamentale d'une démonstration certaine et concrète de leur intérêt à agir, se contentant d'exciper de leur qualité de « voisins immédiats » sans apporter la preuve de leur domiciliation effective ni préciser la nature exacte de leurs droits réels ou personnels sur les biens invoqués. Elle en infère ne pas être en mesure de s'assurer de l'actualité et de la légitimité de leurs titres et qualités. Elle ajoute que les requérants restent en défaut d'établir une quelconque atteinte à leur cadre de vie. Elle relève qu'un seul cliché photographique, non contextualisé et prétendument pris depuis l'un des appartements des deux premiers requérants, est produit. Elle considère que cette lacune est particulièrement dirimante pour le troisième requérant, l'immeuble à appartements situé au n° 19 de la rue des Combattants comportant de nombreux étages et des logements orientés vers l'arrière et étant séparé du projet par le vaste rond-point des Combattants et le réseau de voirie attenant. À leur estime, à la lecture de la requête, il est matériellement impossible de déterminer la localisation de son appartement, les

vues dont il dispose ou même son statut d'occupation, ce qui rend son intérêt à agir purement hypothétique.

La requérante en intervention soutient que les requérants ne démontrent pas leur intérêt à agir, à défaut de déposer la preuve actualisée de leur domiciliation en annexe au recours et de préciser leur qualité exacte. Elle ajoute que, dans leur exposé de l'intérêt, ils déforment la réalité en alléguant que le projet induit un « abattage partiel du bois » et ne produisent pas de vues depuis leur domicile si ce n'est une photographie de la vue depuis l'un des appartements des deux premiers requérants sans toutefois préciser duquel il s'agit. Elle soutient ne pas être en mesure de s'assurer de l'actualité des titres et qualités portés à sa connaissance pour les deux premiers requérants. En outre, à son estime, la requête ne précise pas la localisation des appartements du troisième requérant, ses vues sur le projet et ses qualités de propriétaire ou de locataire.

V.2. *Examen prima facie*

1. Aux termes de l'article 19, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, un recours en annulation au sens de l'article 14, § 1^{er}, de ces lois peut être porté devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État par toute partie justifiant d'une lésion ou d'un intérêt. Une partie requérante dispose de cet intérêt requis en droit si deux conditions sont remplies : d'une part, l'acte administratif attaqué doit lui causer un préjudice personnel, direct, certain, actuel et lésant un intérêt légitime, d'autre part, l'annulation éventuelle de cet acte doit lui procurer un avantage direct et personnel, si minime soit-il. Il appartient au Conseil d'État d'apprécier si chaque partie requérante qui le saisit justifie d'un intérêt à son recours. Sous réserve des dispositions de droit international directement applicables, l'article 19 des lois coordonnées fait ainsi obstacle à l'action populaire qui serait introduite par n'importe quelle personne, qu'elle soit physique ou morale. Le Conseil d'État doit toutefois veiller à ce que la condition de l'intérêt ne soit pas appliquée d'une manière exagérément restrictive ou formaliste (C.C., 30 septembre 2010, n° 109/2010, B.4.3, ECLI:BE:GHCC:2010:ARR.109).

Un justiciable qui introduit un recours devant le Conseil d'État n'a pas l'obligation légale de justifier expressément de son intérêt dans la requête introductive. Cependant, si cet intérêt est mis en doute, il lui appartient de fournir des éclaircissements dès qu'il en a l'occasion dans le cadre de la procédure et d'étayer son intérêt. S'il s'exécute en ce sens, le requérant circonscrit également les motifs de sa demande et le Conseil d'État doit tenir compte des limites du débat juridictionnel fixé.

2. Chacun a intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la possibilité, en principe, de contester tout projet susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie. La notion de « riverain » ou de « voisin » d'un projet doit s'apprécier à l'aune de différents critères, étant, notamment, la proximité, le contexte urbanistique et l'importance du projet en termes de nuisances. L'intérêt doit s'apprécier au regard de l'incidence du projet sur le cadre de vie de la partie requérante.

Lorsqu'un riverain est séparé du projet litigieux par une distance qui ne permet pas de lui conférer la qualité de voisin « immédiat », il lui incombe d'exposer en quoi le projet est susceptible d'affecter directement sa situation personnelle et, plus précisément, en quoi il est susceptible d'influencer de manière négative son environnement ou son cadre de vie.

3. En l'espèce, l'intérêt au recours des première et deuxième requérants est établi à suffisance vu leur qualité de voisins directs et immédiats du projet, résidant dans l'immeuble situé au n° 10 de la rue des Combattants, juste en face et à une trentaine de mètres du projet litigieux.

Quant à la troisième requérante, l'immeuble dans lequel elle réside est situé au n° 19 de la rue des Combattants et séparé du projet litigieux par le vaste rond-point des Combattants et le réseau de voirie attenant. Cette requérante reste en défaut d'établir une quelconque atteinte à son cadre de vie. À la lecture de la requête, il est matériellement impossible de déterminer la localisation de son appartement dans l'immeuble, qui comporte de nombreux étages et des logements orientés vers l'arrière, ainsi que les vues dont elle dispose. Le seul cliché photographique, reproduit dans la requête, n'est pas contextualisé et est pris depuis l'un des appartements des deux premiers requérants. La troisième requérante n'établit pas quoi le projet est susceptible d'influencer de manière négative son environnement ou son cadre de vie et, partant, ne justifie pas à suffisance d'un intérêt.

Prima facie, le recours est recevable en tant qu'il est introduit par les deux premiers requérants et irrecevable en tant qu'il est introduit par ~~le~~ la troisième requérante.

VI. Conditions de la suspension d'extrême urgence

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 en extrême urgence suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'un

moyen sérieux dont l'examen se prête à un traitement accéléré et qui est susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de la décision attaquée. Le paragraphe 5 de ce même article vise l'hypothèse où l'affaire doit être traitée en extrême urgence, ce qui doit être précisé dans l'intitulé de la requête, c'est-à-dire dans un délai égal ou inférieur à quinze jours.

VII. L'extrême urgence

VII.1. Thèses des parties

A. La requête

Les requérants soutiennent qu'ils ont fait preuve de diligence pour prendre connaissance du contenu du permis d'urbanisme litigieux et du début des travaux d'abattage des arbres et de défrichage de la prairie ainsi que pour introduire leur requête.

Ils exposent avoir sollicité une copie du permis auprès du service urbanisme de la ville par un courriel du 13 janvier 2026, soit dès le lendemain de la connaissance qu'ils ont eue de l'existence du permis, laquelle leur a été communiquée par un courrier daté du 8 janvier 2026, réceptionné le 12 janvier 2026. Ils ajoutent que le 14 janvier 2026, avant même d'avoir réceptionné une copie de l'acte attaqué et deux jours après avoir eu connaissance de l'existence de celui-ci, ils ont interrogé le gérant de la SRL Sedab Invest quant à ses intentions de mise en œuvre du permis. Ils précisent que l'acte attaqué leur a été notifié le 16 janvier 2026 et que la date de début des travaux leur a été communiquée par un courriel du 18 janvier 2026.

Ayant introduit leur demande de suspension d'extrême urgence le 24 janvier 2026, soit dans un délai de huit jours à dater de la prise de connaissance du contenu de l'acte litigieux et dans un délai de six jours à dater de la prise de connaissance du début des travaux d'abattage des arbres et de défrichage de la prairie, ils estiment avoir fait preuve de toute la diligence requise de demandeurs en suspension d'extrême urgence.

Quant à l'imminence du péril, ils exposent que la communication qui leur a été faite le 18 janvier 2026 de l'avis de début de travaux adressé à la ville de Waremmе précise que « le dégagement de la végétation visé par le permis sera réalisé le 16 février ». Ils soutiennent que les travaux autorisés d'abattage de 39 arbres et de dégagement de la végétation de la prairie peuvent être réalisés rapidement, en deux ou trois jours maxima. Ils en déduisent que, si l'exécution immédiate de ces travaux d'abattage et de défrichage n'est pas suspendue, elle risque d'affecter de manière

substantielle le bois de la Tannerie (irréremédiablement amputé de 18% de sa superficie) et la prairie contiguë (partiellement voire totalement dénudée de toute végétation) et d'ainsi porter une atteinte irréremédiable à l'habitat naturel des chiroptères qui y ont été détectés. Ils soutiennent que ce risque est imminent et impose que l'arrêt de suspension intervienne au plus tard dans les 15 jours de l'introduction de la requête, et en tout état de cause avant le 15 février 2026.

Ils ajoutent que, si l'affaire devait être traitée dans le cadre d'une procédure en suspension ordinaire, l'arrêt interviendrait de manière irrévocablement tardive pour prévenir les inconvénients graves dont ils se prévalent.

B. Les notes d'observations des parties adverses

Elles ne contestent pas les conditions de l'extrême urgence.

C. La requête en intervention

La requérante en intervention résume comme suit ses arguments :

« Dans la mesure où les requérants étaient déjà bien au courant du contenu même du projet, n'ont pas interrogé la partie adverse sur la réception éventuelle d'une annonce d'entame des travaux et où, par ailleurs, ils associent leur urgence à l'abattage des quelques arbres sur le périmètre du projet, l'intervenante s'en remet à la sagesse de Votre Conseil quant à la diligence des requérants à agir en extrême urgence ».

VII.2. Examen

1. Le recours à une procédure d'extrême urgence, visé à l'article 17, § 5, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, doit rester exceptionnel dès lors que cette procédure réduit à un strict minimum les droits de la défense et l'instruction de la cause. Un tel recours ne peut être admis que lorsque cette procédure est seule en mesure de prévenir utilement le dommage craint par la partie requérante alors même que le référé ordinaire, de simple urgence, ne le pourrait pas. Celle-ci doit aussi avoir fait toute diligence pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d'État dès que possible. Cette double condition de diligence et d'imminence du péril sont des conditions de recevabilité de la demande de suspension d'extrême urgence.

Le recours à la procédure en extrême urgence n'est admis que lorsque la demande, non seulement le précise dans son intitulé, mais également expose les faits qui justifient que l'affaire soit traitée dans un délai égal ou inférieur à quinze jours. Il s'ensuit que l'extrême urgence doit être évidente ou explicitée par la partie requérante dans sa demande de suspension d'extrême urgence en se fondant sur des éléments

précis et concrets de nature à démontrer que, si l'affaire était traitée dans un délai excédant quinze jours, l'arrêt du Conseil d'État interviendrait de manière irrévocablement tardive pour prévenir les inconvénients graves dont elle se prévaut.

2. En l'espèce, concernant la diligence, elle n'est pas démentie par les éléments du dossier, les requérants ayant introduit leur demande de suspension d'extrême urgence le 24 janvier 2026, soit dans un délai de huit jours à dater de la prise de connaissance du contenu de l'acte litigieux et dans un délai de six jours à dater de la prise de connaissance du début des travaux d'abattage des arbres et de défrichage de la prairie, prévu le 16 février 2026.

Concernant l'imminence du péril invoqué, les requérants soutiennent et leur exposé des faits fait apparaître précisément et concrètement qu'elle est telle que l'affaire doit obligatoirement être traitée dans un délai égal ou inférieur à quinze jours. Ils exposent les raisons précises et concrètes pour lesquelles la procédure de suspension ordinaire n'est pas de nature à remédier en temps utile au péril invoqué, eu égard aux travaux autorisés d'abattage de 39 arbres et de défrichage de la prairie contiguë qui se réaliseront rapidement et dont le début est prévu le 16 février 2026, portant une atteinte potentielle à l'habitat des chiroptères qui y ont été détectés.

Les conditions de l'extrême urgence sont établies.

VIII. L'urgence

VIII.1. Thèses des parties

A. La requête

Les requérants déposent, à l'appui de leur requête, un rapport établi par la LRBPO dont ils relèvent qu'il fait état de la présence, dans et au pourtour du bois de la Tannerie et de la prairie contiguë, de 5 espèces de chiroptères.

Ils reproduisent un extrait de ce rapport qui souligne le caractère particulièrement menacé des chiroptères, ainsi que ses conclusions qui relèvent notamment que les résultats obtenus soulignent un site de chasse remarquable.

Ils considèrent qu'à la lumière de ces éléments, le bois de la Tannerie et sa prairie contiguë constituent, avec le Geer et l'étang voisin, un habitat essentiel pour plusieurs espèces de chauves-souris, dont certaines sont particulièrement sensibles à la perturbation de leur environnement et à la destruction de leurs gîtes naturels, ainsi que la présence de cavités arboricoles, de zones boisées connectées à des points d'eau

et de structures forestières variées est indispensable pour le repos, l'alimentation, la reproduction et la migration de ces espèces. Ils déduisent du caractère fortement menacé des chiroptères, de leur dépendance à des habitats spécifiques, et de la mobilité limitée de certaines espèces, que toute atteinte à ce bois et à cette prairie est susceptible de provoquer une perturbation grave de leur cycle biologique, voire la perte de gîtes critiques et de terrains de chasse primordiaux pour ces espèces.

Ils reprochent à la demande de permis d'ignorer la présence de chiroptères sur le site et à l'acte attaqué de ne pas analyser l'impact du projet sur ces espèces, que ce soit en termes de destruction ou de fragmentation de leur habitat, de leur site de reproduction ou encore, et sans exhaustivité, de leur terrain de chasse.

À leur estime, le fait que 82 % du bois sont maintenus, de même qu'une partie de la prairie, ne remet pas en cause ce constat, la portion menacée pouvant contenir des gîtes essentiels, des zones de chasse stratégiques ou des corridors de déplacement indispensables à certaines espèces particulièrement sensibles. Ils soutiennent que même une perte partielle de l'habitat suffit à compromettre gravement la survie ou la reproduction de ces populations, compte tenu de leur faible mobilité et de leur dépendance à des micro-habitats spécifiques. En lien avec le deuxième moyen, ils considèrent qu'il n'est pas exclu que d'autres arbres du bois soient amenés à être coupés, augmentant le risque de destruction de gîtes ou de fragmentation de l'habitat. Ils ajoutent que ce risque est d'autant plus important que la population de certaines des espèces constatées est peu importante dans la région et qu'il ne peut être exclu que le bois de la Tannerie y constitue l'un de leurs rares habitats.

Ils en infèrent que l'atteinte potentielle aux populations de chiroptères présente une gravité suffisante, en ce qu'elle met en péril des espèces protégées et des habitats cruciaux pour leur survie, que cette atteinte peut se produire de manière immédiate, dès la réalisation des travaux autorisés, et que ses conséquences seront irréversibles, certaines pertes de gîtes ou de zones de chasse ne pouvant être compensées.

Pour le surplus, ils se réfèrent à l'arrêt n° 260.885 du 1^{er} octobre 2024, dont ils reproduisent un extrait, qui admet l'urgence au motif que la modification importante du cadre de vie des deux premiers requérants, telle qu'induite par le premier projet envisagé sur le site, constitue un inconvénient d'une certaine gravité dans leur chef.

B. La note d'observations de la première partie adverse

Quant à la prétendue atteinte à la biodiversité et à l'habitat des chiroptères, elle relève que les deux rapports déposés par les requérants, à savoir le rapport du bureau G. du 20 septembre 2024 et celui de la LRBPO du 29 avril 2025 sont antérieurs au nouveau projet tel qu'amendé et autorisé par l'acte attaqué.

Elle insiste sur le fait que seuls 39 arbres seront abattus dans le cadre du projet litigieux, ce qui signifie la conservation d'environ 2.520 m² d'espace boisé et 295 m² de friche herbacée. Elle en infère qu'il est erroné de prétendre que le projet induira la perte de cette zone boisée. Elle relève que, dans son avis, la fonctionnaire déléguée a d'ailleurs souligné que le « projet tend, par le programme proposé et la philosophie de l'implantation, vers un équilibre sensible entre l'artificialisation et l'urbanisation du bien, la densité projetée et la préservation d'un lieu où la nature s'est développée, en centre urbain ».

Elle se réfère à l'étude réalisée par le bureau d'expert P., mandaté par la demanderesse de permis afin d'objectiver la qualité écologique actuelle du site, et constate que, dans le cadre de cette étude, plusieurs inventaires et visites ont été effectués courant du mois de juin 2025, apportant des informations actualisées. Après avoir rappelé la méthodologie suivie par cette étude, elle relève que celle-ci conclut qu'« [a]ucune espèce animale protégée au sens de la loi sur la conservation de la nature n'a été recensée au droit du site » et que cette conclusion est partagée par le bureau G. mandaté par les requérants. Elle fait également référence au courrier du 1^{er} décembre 2025 de la demanderesse de permis, auquel est annexée une note complémentaire établie par le bureau P. Elle en déduit que la partie adverse a eu l'assurance qu'aucune espèce protégée, en ce compris des chauves-souris, n'était présente sur le site en cause.

Concernant le rapport établi par la LRBPO, joint à la réclamation des requérants, elle constate qu'il est daté du 29 avril 2025 et que ses conclusions reposent sur des périodes d'enregistrement menées entre les 31 octobre et 2 novembre 2024. Elle rappelle que le projet a depuis été considérablement modifié, de telle sorte qu'aucun immeuble ne s'implantera sur le lot 1, en manière telle que 82 % du bois de la Tannerie sera préservé, et que le lot 1 a été acquis par la ville en vue d'y développer la trame verte et bleue et de tenir compte des préoccupations exprimées quant à la préservation du bois.

Elle constate que les trois enregistreurs de la LRBPO ont été implantés en dehors du périmètre du lot 2 sur lequel porte le projet visé par la demande, dans la zone la plus éloignée du projet de telle sorte qu'il y a lieu de relativiser les conclusions

des enregistrements réalisés. Elle en déduit que la présence de chiroptères sur le bien visé par la demande, et *a fortiori* sur l'emplacement prévu pour les actes et travaux autorisés, n'est pas démontrée. À l'appui, elle se prévaut de la note complémentaire du bureau d'étude P. datée du 21 novembre 2025 qui critique la pertinence en l'espèce de la géolocalisation de ces enregistrements et précise, notamment, que « [l]es trois points d'enregistrement définis dans le rapport LRBPO ont vraisemblablement été positionnés afin de maximiser les chances de détection à proximité des milieux aquatiques (Geer et étang), soit à l'opposé de l'urbanisation prévue par le projet (en bordure de la rue des Combattants) », « qu'aucun point d'enregistrement n'[a] été placé en bordure du bois du côté de la rue des Combattants, et/ou de la petite friche herbeuse (qui sont ceux les plus susceptibles d'être impactés par le projet) », que « [c]eci ne permet dès lors de tirer aucune conclusion objective sur le fait que les espèces citées puissent fréquenter ces milieux, et si l'activité y est plus ou moins forte qu'à proximité de l'étang » et que « le rapport LRBPO n'apporte aucun élément permettant d'établir que le projet étudié soit susceptible d'impacter leur habitat (territoire de chasse ou gîte) » et, partant, de l'impossibilité d'en tirer une conclusion objective sur le fait que les espèces citées puissent fréquenter ces milieux, et si l'activité y est plus ou moins forte qu'à proximité de l'étang.

Elle ajoute que le rapport LRBPO conclut que « le maintien du couvert forestier, en connectivité avec l'étang et le Geer assurent la communication entre les divers terrains de chasse » et qu'aucun abattage d'arbre n'interviendra à proximité dans la zone identifiée par la LRBPO, à savoir la connexion entre l'étang et le Geer.

Elle expose qu'à la différence du premier projet, le lot 1 constitué du bois de la Tannerie sera préservé et que l'immeuble projeté sera situé à l'avant de la parcelle, en bordure de la voirie communale, permettant la conservation de 82 % du bois. Elle en déduit que le massif forestier ne sera pas détruit de telle sorte que le projet ne portera pas atteinte à la survie des chiroptères.

Elle soutient que l'allégation des requérants, dont elle relève qu'ils n'ont aucune compétence en la matière, aux termes de laquelle « le fait que 82% du bois soient maintenus, de même qu'une partie de la prairie, ne remet nullement en cause ce constat », n'est pas étayée par un document probant et, partant, ne peut être suivie.

Concernant le rapport dressé par le bureau G. du 20 septembre 2024, elle relève qu'à l'instar des conclusions du rapport du bureau P. précité, il ne certifie pas que des chiroptères ont été observés dans le bois ni sur le bien sur lequel sera implanté le projet, se bornant à indiquer que ce dernier sera soumis à la protection prévue par la loi sur la conservation de la nature dans l'hypothèse où de telles espèces protégées y seraient présentes, ce qui n'est pas établi. Elle ajoute que le bureau G. examine le

caractère prétendument lacunaire de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement (NEIE), ne permettant pas de conclure à la mise en péril d'une espèce protégée, et que ce rapport n'est pas actualisé à la lumière du nouveau projet.

Selon elle, l'allégation selon laquelle il n'est pas exclu que d'autres arbres du bois pourraient être abattus est purement hypothétique et ne peut être admise.

Elle reproduit un extrait de la note complémentaire du bureau P. du 21 novembre 2025 qui confirment l'absence de démonstration de mise en péril de l'habitat des chiroptères et en déduit que les requérants sont en défaut de démontrer un inconvénient suffisamment grave découlant d'une atteinte, purement hypothétique, aux chiroptères. Elle conclut que l'urgence n'est pas établie.

Enfin, elle soutient que les griefs précités sont rencontrés et écartés par l'auteur de l'acte attaqué et, à l'appui, reproduits les motifs de cet acte sur ce point.

C. La note d'observations de la seconde partie adverse

La seconde partie adverse soutient que le projet n'induit pas une destruction totale de la ceinture boisée et qu'une importante végétation va subsister du côté Sud-Est avenue de la Tannerie et du côté Sud-Ouest du côté du parking. Elle admet qu'une perte substantielle de végétation est à déplorer sur le site mais reproche aux requérants d'omettre d'indiquer que le projet prévoit le maintien d'une végétation abondante sur une parcelle qui a vocation à être construite.

Concernant l'atteinte potentielle aux chauves-souris, elle expose que l'acte attaqué relève que le rapport déposé par les requérants présente un biais de localisation majeur, les trois points d'enregistrement ayant été placés à proximité des étangs et du Geer, soit à l'opposé de la zone d'urbanisation prévue. Elle ajoute qu'aucun élément de ce rapport ne permet d'établir que le projet impactera un gîte ou un territoire de chasse essentiel. Elle considère que ce rapport interpelle quant à la méthodologie retenue, à la pertinence des relevés et des conclusions dès lors qu'il s'est notamment appuyé sur des déclarations unilatérales et subjectives des riverains, ne reposant pas sur des relevés objectifs incontestables. À son estime, la méthodologie et les conclusions de l'étude du bureau P. apparaissent davantage pertinentes, comme le relève l'auteur de l'acte attaqué.

D. La requête en intervention

La requérante en intervention résume comme suit ses arguments :

- « 1. Sur le plan de la biodiversité et plus particulièrement des chiroptères, l'étude LRBPO n'a pas pour objet le périmètre du projet, mais celui des "Etangs de Waremm", de l'autre côté du "bois" par rapport au projet dont objet. Cet argument des requérants s'inscrit dans une série d'arguments fallacieux présentés dans la réclamation des requérants et dénoncés dans le courrier du 21 novembre 2025 (pièce 26) dont notamment la présence d'une forêt ancienne sur le site en objet ...

En tout état de cause, ce rapport ainsi que l'étude [G.] sont inopérants car :

- le rapport LRBPO n'est pas géographiquement et temporellement pertinent ; il ne porte pas sur le projet litigieux, mais sur un autre périmètre ;
- le rapport LRBPO n'est pas réalisé en l'espèce par un auteur scientifique identifié et qui présenterait les mêmes qualités ou garanties d'impartialité qu'un auteur agréé d'étude d'incidences sur l'environnement ;
- l'étude [G.] précédemment réalisée est conditionnelle, porte sur le projet précédent et ne contient aucune démonstration de risque significatif sur le plan biologique.

Le rapport LRBPO doit, en tout état de cause, être écarté, car il est établi sur la base de données collectées sans autorisation de placement des appareils des mesures, en violation du domaine public, et donc illicitement.

Par ailleurs, les contenus des conclusions des rapports produits sont totalement réfutés et contestés par la note d'un bureau d'études agréé, produite le 21 novembre 2025 auprès de la partie adverse et de la fonctionnaire déléguée, qui ont toutes deux pu en tenir compte des réponses scientifiques apportées dans cette note pour les faire leurs et pour statuer en parfaite connaissance de cause.

Pour le surplus, aucun des requérants n'établit un préjudice suffisamment individualisé en lien avec les chiroptères.

2. Sur le plan du cadre de vie, les requérants se contentent de se référer aux enseignements de votre arrêt n° 260.885 en faisant totalement fi de ce que :

- le projet en objet est radicalement différent du précédent, si bien que la transposition de l'arrêt qui précède ne peut être réalisée sans nouvelle démonstration d'espèce ;
- présente un degré de prévisibilité certain au cœur de la centralité de Waremm, le tout pour un immeuble de gabarit plus modeste que ceux des requérants.

Non seulement la gravité de l'atteinte au cadre de vie des deux premiers requérants n'est pas démontrée, mais il en va *a fortiori* de même des troisième et quatrième requérantes, qui sont en tout état de cause éloignées du projet par les voiries et le rond-point des combattants, sans qu'il soit démontré une quelconque vue vers le projet ».

VIII.2. Examen

1. Au regard de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose notamment une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation. Elle ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre ou l'exécution 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.

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 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. À 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.

2. Sur l'immédiateté suffisante des inconvénients allégués, celle-ci est établie à suffisance vu la communication de l'avis de début des travaux d'exécution de l'acte attaqué faite le 18 janvier 2026 par la bénéficiaire du permis aux requérants, qui précise que « le dégagement de la végétation visé par le permis sera réalisé le 16 février », lequel induit l'abattage de 39 arbres et de dégagement de la végétation de la prairie contiguë, sans attendre la fin de la procédure en annulation.

3. S'agissant de la gravité suffisante de l'atteinte au cadre de vie, le projet autorisé est situé en zone d'habitat au plan de secteur, de sorte que les riverains n'ont pas de droit au maintien en l'état de parcelles voisines de leur propriété. Une telle

affectation en zone d'habitat implique la possibilité de bâtir, agrandir ou transformer un bien immobilier et ne garantit pas à un requérant riverain de pouvoir conserver indéfiniment les avantages dont il dit bénéficier, notamment en termes de vues. Ainsi, toute atteinte à l'environnement existant ne présente pas nécessairement, pour les voisins directs d'un projet d'urbanisme, un degré de gravité suffisant pour pouvoir justifier la suspension de l'exécution du permis attaqué.

En l'espèce, pour étayer cet inconvénient, la requête invoque le précédent de l'arrêt n° 260.885 du 1^{er} octobre 2024, qui a suspendu l'exécution du permis autorisant le premier projet d'urbanisation sur le site litigieux. Cet arrêt admettait l'urgence en raison de la « grande ampleur » du projet portant substantiellement atteinte à l'environnement boisé et du caractère indigent du dossier de demande de permis ne contenant pas de cartographie précise des arbres existants et de ceux qui ont vocation à être abattus.

Cette démonstration de l'urgence est insuffisante et inadéquate au regard du projet modifié litigieux et ne peut être transposée à celui-ci dès lors qu'il ne présente plus la même ampleur que celle du premier projet de 2023. Le projet de construction d'un immeuble mixte de 13 logements, d'un centre communautaire, d'un centre médical et d'un espace polyvalent de type bureaux, qui avait vocation à s'implanter sur les lots 1 et 2, fait place à un projet de construction d'un immeuble de 8 logements et d'un carport qui ne s'implante plus que sur le lot 2, le lot 1 n'étant plus concerné par la nouvelle urbanisation projetée. Celle-ci témoigne d'une évolution majeure en termes d'implantation (limitée au seul lot 2), de gabarit (baissé à R+1 et R+2), d'affectation (limitée à du résidentiel et non mixte), de densité de logements (réduite de 13 à 8), du nombre d'arbres à abattre (limité à 39 arbres), avec une réduction importante de l'emprise bâtie permettant de maintenir la zone boisée du lot 1. En outre, le dossier de la nouvelle demande de permis rencontre la critique de l'arrêt précité, dès lors qu'il comprend une recension précise des 39 arbres qui seront abattus et garantit la conservation en l'état de 82 % du bois de la Tannerie, soit le maintien d'environ 2.520 m² de la zone boisée d'une superficie totale de 3.050 m².

Les modifications ainsi apportées au projet d'urbanisation sur le site litigieux réduisent fortement son impact sur le contexte environnant bâti et non bâti.

À l'inverse du précédent projet de grande ampleur, le projet litigieux n'est plus de nature à créer des inconvénients d'une gravité suffisante pour justifier que l'exécution de l'acte litigieux soit suspendue ou, à tout le moins, qu'ils s'imposent avec une évidence telle que les requérants ne devaient pas les démontrer.

La requête se limitant à se référer au développement de l'urgence de l'arrêt précité et ne développant pas d'éléments spécifiques précis et concrets, les requérants n'établissent pas à suffisance une atteinte à leur environnement suffisamment grave que pour justifier l'urgence.

4. S'agissant de la gravité de l'atteinte à la biodiversité et aux habitats des chiroptères, le site concerné par le projet litigieux ne fait l'objet d'aucune mesure de protection légale. Il n'est pas classé Natura 2000, ne fait pas partie d'un périmètre de protection défini par la loi sur la conservation de la nature et n'est pas reconnu comme site de grand intérêt biologique.

Par ailleurs, il est à rappeler que le projet d'urbanisation sur le site du bois de la Tannerie a été considérablement modifié par rapport au premier projet de 2023. Le projet litigieux tel qu'amendé ne s'implantera plus que sur le lot 2 et à l'avant de la parcelle en bordure de la voirie communale, de telle sorte qu'aucun immeuble ne s'implantera sur le lot 1 et que 82 % du bois de la Tannerie sera préservé. Seuls 39 arbres seront abattus, ce qui signifie la conservation d'environ 2.520 m² d'espace boisé et 295 m² de friche herbacée. Le massif forestier ne sera que très partiellement détruit. Par ailleurs, l'acte attaqué impose, comme charge d'urbanisme, l'aménagement d'une zone verte de 295 m² située en fond de parcelle, du côté du Geer, comme prairie fleurie extensive, associée à la plantation d'arbres indigènes de hautes tiges. Cette zone verte sera rétrocédée à la commune.

4.1. En vue d'établir la gravité de cet inconvénient, les requérants se prévalent du rapport du bureau G. du 20 septembre 2024 et de celui de la LRBPO du 29 avril 2025. Ces rapports, en plus d'être antérieurs au nouveau projet tel qu'amendé et autorisé par l'acte attaqué et de ne pas avoir été actualisés à la lumière du nouveau projet, n'établissent pas la présence d'habitats de chiroptères dans le site sur lequel sera implanté le projet litigieux.

Le rapport du bureau G. du 20 septembre 2024 mentionne ce qui suit au sujet des chiroptères :

« la structure du peuplement, l'abondance de lierre et la présence de quelques arbres dépérissant rendent le milieu attractif pour : [...] des chauves-souris dont toutes les espèces sont strictement protégées par la LCN, ce qui signifie que si elles estivent dans le bois, ce dernier est aussi protégé par la LCN ».

Il en ressort que ce rapport ne certifie pas que des chiroptères ont été observés dans le bois de la Tannerie ni sur le bien sur lequel sera implanté le projet, se bornant à indiquer que ce dernier sera soumis à la protection prévue par la loi sur la conservation de la nature dans l'hypothèse où de telles espèces protégées y seraient présentes, ce qui n'est pas établi.

Quant au rapport établi par la LRBPO, joint à la réclamation des requérants, il fait état de la présence, dans et au pourtour du bois de la Tannerie, de 5 espèces de chiroptères (la Pipistrelle commune, la Pipistrelle de Nathusius, le Grand Murin, le Murin de Brandt / Murin à Moustaches et le Murin de Daubenton). Ses conclusions reposent sur des enregistrements réalisés entre les 31 octobre et 2 novembre 2024. Ceux-ci ne démontrent toutefois pas la présence de chiroptères sur le bien visé par la demande, les trois enregistreurs ayant été implantés en dehors du périmètre du lot 2 sur lequel porte le projet litigieux, dans la zone la plus éloignée de celui-ci, de l'autre côté du bois.

Sur la non-pertinence de ces enregistrements, la note complémentaire datée du 21 novembre 2025 établie par le bureau d'études P., mandaté par la demanderesse de permis, précise notamment ce qui suit :

« 1. Les trois points d'enregistrement définis dans le rapport LRBPO ont vraisemblablement été positionnés afin de maximiser les chances de détection à proximité des milieux aquatiques (Geer et étang), soit à l'opposé de l'urbanisation prévue par le projet (en bordure de la rue des Combattants).

On peut cependant s'étonner qu'aucun point d'enregistrement n'ait été placé en bordure du bois du côté de la rue des Combattants, et/ou de la petite friche herbeuse (qui sont ceux les plus susceptibles d'être impactés par le projet). Ceci ne permet dès lors de tirer aucune conclusion objective sur le fait que les espèces citées puissent fréquenter ces milieux, et si l'activité y est plus ou moins forte qu'à proximité de l'étang.

2. Vu la localisation des points d'enregistrement, il n'est pas étonnant que les espèces listées dans le rapport LRBPO aient été captées, plusieurs d'entre elles nécessitant la présence de points d'eau dans leur territoire de chasse. Ce rapport renseigne en effet clairement que c'est à proximité de l'étang que les activités les plus fortes ont été enregistrées (p. 9), les deux autres points ayant enregistré des activités plus faibles (y compris le point le plus proche du Geer).

3. La plus forte activité enregistrée correspond à la pipistrelle commune. De nouveau ceci n'est pas étonnant étant donné qu'il s'agit d'une espèce fortement anthropophile, qui chasse régulièrement à proximité directe des habitations, des voiries, des parcs etc. (on la contacte fréquemment en chasse sous les poteaux d'éclairage, par exemple).

[...]

le rapport LRBPO n'apporte aucun élément permettant d'établir que le projet étudié soit susceptible d'impacter leur habitat (territoire de chasse ou gîte) ».

Et cette note conclut en l'absence de démonstration de mise en péril de l'habitat des chiroptères dans les termes qui suivent :

« Le rapport LRBPO constitue un élément intéressant dans la mesure où il fournit des informations sur les chauves-souris présentes dans les environs mais, vu la localisation des trois points de mesure, il oriente principalement les recensements d'espèces à proximité des étangs de la brasserie. Aucun point d'enregistrement n'ayant été placé à proximité directe de l'emprise du projet, le rapport LRBPO

n'apporte aucun élément permettant d'établir que le projet étudié soit susceptible d'impacter leur habitat (territoire de chasse ou gîte) ».

En outre, bien que le rapport LRBPO conclut que « les résultats obtenus soulignent un site de chasse remarquable », aucun élément de ce rapport ne permet d'établir que le projet impactera un gîte ou un territoire de chasse « essentiel ». Tout au plus, la zone concernée par le projet, dont il n'est pas établi qu'elle est une zone de gîte, constituera une zone de chasse des chauves-souris.

Ce rapport conclut également que « le maintien du couvert forestier, en connectivité avec l'étang et le Geer assurent la communication entre les divers terrains de chasse ». Il ressort toutefois des éléments du dossier que le projet litigieux n'autorise aucun abattage d'arbre à proximité et dans cette zone de connexion entre l'étang et le Geer. Partant, il n'est pas établi que la mise en œuvre du projet litigieux génèrera la rupture de cette connexion.

Finalement, le rapport de la LRBPO, en plus de ne pas être géographiquement et temporellement pertinent, n'est pas réalisé par un auteur scientifique identifié qui présente les mêmes qualités et garanties d'impartialité qu'un chargé d'étude d'incidences sur l'environnement agréé, comme l'est le bureau d'études P. mandaté par la bénéficiaire du permis attaqué.

4.2. Le rapport du bureau d'études P. de juillet 2025, déposé en annexe à la demande de permis, constate qu'aucune espèce animale protégée au sens de la loi sur la conservation de la nature n'a été recensée au droit du site, suite à des visites de terrain, avec des points d'écoute, réalisées lors de deux inventaires de la faune les 13 mai 2025 et 6 juin 2025. Ce rapport mentionne en outre avoir consulté les recensements effectués sur le site observations.be pour la période de 2020 à 2025.

4.3. Au demeurant, l'acte attaqué répond aux griefs formulés par les réclamants sur les points précités comme suit :

« Considérant, sur l'aspect méthodologique, qu'il n'existe en Région wallonne aucun cadre législatif imposant une méthodologie rigide ou des protocoles standardisés pour l'étude du milieu naturel dans le cadre de projets d'urbanisation, contrairement à d'autres secteurs comme l'éolien ; que l'évaluation doit être affinée au cas par cas selon l'expertise du bureau d'études agréé, les spécificités du site et l'ampleur du projet ; que le Collège communal doit statuer en se fondant sur les éléments du dossier, au terme de l'instruction, en exerçant le pouvoir discrétionnaire qui lui est accordé ;

Considérant que le bureau [P.] confirme que les inventaires réalisés entre mai et juin correspondent à la "fenêtre propice" recommandée par les guides de bonnes pratiques du SPW pour la majorité des espèces protégées en Wallonie ; que les critiques relatives à l'absence de relevés à l'aube sont factuellement erronées, des inventaires matinaux ayant bien été effectués ;

Considérant, concernant les chauves-souris (chiroptères), que le rapport de la LRBPO déposé par les réclamants présente un biais de localisation majeur : les 3 points d'enregistrement ont été placés à proximité des étangs et du Geer, soit à l'opposé de la zone d'urbanisation prévue ; qu'aucun élément de ce rapport ne permet d'établir que le projet impacterait un gîte ou un territoire de chasse essentiel, d'autant que le programme préserve environ 80 % de la superficie ; que tout au plus, la zone concernée par le projet, qui n'est aucunement une zone de gîte, constituerait une zone de chasse des chauves-souris ; qu'en tout état de cause, le rapport de la LRBPO interpelle quant à la méthodologie retenue, à la pertinence des relevés et des conclusions, s'étant notamment appuyé sur des déclarations unilatérales et subjectives de riverains, ne reposant pas sur des relevés objectifs incontestables ; que la méthodologie et les conclusions de l'étude du bureau [P.] apparaissent davantage pertinentes ;

Considérant, quant à l'ancienneté du boisement, que le grief relatif à une erreur de la notice est infondé ; que la consultation de la couche cartographique officielle "ancienneté des forêts" sur *WalOnMap* confirme que le périmètre est classé en "boisement feuillu" (forêt nouvelle établie entre le 18^{ème} siècle et nos jours sur d'anciennes terres agricoles) et non en "forêt ancienne subnaturelle" ; que ce boisement, relativement jeune et spontané, ne présente donc pas le caractère de forêt historique au sens écologique du terme ;

Considérant que le présent projet réduit l'emprise bâtie par rapport au projet de 2023, permettant de maintenir une zone boisée en l'état (Lot 1) ; que les incidences résiduelles sont rencontrées par des mesures de réduction précises : interdiction de tout abattage durant la période de nidification (du 1^{er} avril au 15 août) ; maintien de chronoxyles (arbres morts) et création d'incubateurs pour la petite faune ; mise en œuvre d'un plan d'éclairage respectant la "trame noire" pour ne pas perturber la faune nocturne ».

Il résulte de ce qui précède que les requérants n'établissent pas à suffisance une atteinte à la biodiversité et aux habitats des chiroptères suffisamment grave que pour justifier l'urgence.

L'urgence n'est pas établie.

IX. Conclusions

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, 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 SRL Sedab Invest est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est irrecevable en tant qu'elle est introduite par la troisième partie requérante.

Article 3.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 4.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 13 février 2026, par la XIII^e chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Laure Demez,
Thierry Blanjean,

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

Le Greffier,

La Présidente,

Thierry Blanjean

Laure Demez