

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

n° 265.965 du 11 mars 2026

A. 246.794/XIII-10.926

En cause : 1. **V.B.**,
 2. **G.H.**,
 ayant tous deux élu domicile chez
 M^{es} Charlotte DELHAYE, Luca CECI
 et Kevin POLET, avocats,
 avenue René Magritte 25
 1300 Wavre,

contre :

la ville d'Ath, représentée par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^{es} Louis VANSNICK et
Jerôme DENAYER, avocats,
chaussée de Tubize 481
1420 Braine-l'Alleud.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 19 décembre 2025, les parties requérantes demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision du 4 décembre 2025 par laquelle le collège communal de la ville d'Ath octroie à S.D. et A.G. un permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation d'une grange en habitation et salon de beauté, et la construction d'un volume secondaire comprenant un double garage, un atelier de bricolage et un abri de jardin, sur un bien sis chaussée de Tournai, 314 à Ligne et, d'autre part, l'annulation de la même décision.

II. Procédure

2. Par une ordonnance du 29 décembre 2025, le calendrier de la procédure a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 26 février 2026.

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés dans le respect du calendrier de la procédure.

M. Nicolas Litvine, 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} Colette Debroux, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Charlotte Delhay, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, et M^e Lancelot Jacob, *loco* M^{es} Louis Vansnick et Jérôme Denayer, avocat, comparaisant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Nicolas Litvine, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

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

III. Faits utiles à l'examen de la cause

3. Les faits utiles à l'examen de la cause ont été exposés dans l'arrêt 264.395 du 1^{er} octobre 2025 (ECLI:BE:RVSCE:2025:ARR.264.395), qui a annulé un permis d'urbanisme ayant le même objet, délivré le 15 mai 2025. Il convient de s'y référer et de les compléter comme il suit.

4. Le 6 octobre 2025, les demandeurs de permis obtiennent une autorisation d'intervention sur le réseau d'assainissement public de l'intercommunale IPALLE.

5. Le 4 décembre 2025, le collège communal décide d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

6. Le 31 décembre 2025, l'intercommunale IPALLE constate le raccordement du bien des demandeurs de permis au réseau d'assainissement public.

IV. Recevabilité – intérêt au recours en annulation

IV.1. Thèse des parties requérantes

7. Concernant l'intérêt au recours en annulation, les requérants exposent être propriétaires et occupants d'une maison sise à proximité immédiate du projet litigieux. Ils font valoir que celui-ci, singulièrement le volume secondaire projeté, est de nature à altérer leur cadre de vie, compte tenu de son implantation en recul de la voirie de plus de vingt mètres et de sa hauteur largement supérieure à celle de la palissade mitoyenne. Ils redoutent un effet de cloisonnement et d'encerclement important à leur détriment.

IV. 2. Thèse de la partie adverse

8. La partie adverse fait état d'une convention de transaction conclue le 13 janvier 2026, entre les parties requérantes et les bénéficiaires du permis, aux termes de laquelle ceux-ci s'entendent sur la construction du volume secondaire après l'obtention d'un permis modificatif, « sans préjudice des travaux relatifs au volume principal ». À son estime, cette convention démontre que les requérants n'ont plus d'intérêt à l'annulation de l'acte attaqué en tant qu'il autorise la construction du volume secondaire, puisqu'ils concèdent que cette partie du permis n'a pas encore été mise en œuvre et que les bénéficiaires du permis y ont renoncé.

S'agissant du volume principal, elle doute aussi de l'intérêt des requérants à obtenir l'annulation de l'acte attaqué, dès lors que, selon la convention de transaction, ils en permettent sans réserve la construction.

Elle conclut que l'acte attaqué n'est plus de nature à faire grief aux requérants en raison de l'existence de la convention précitée.

IV.3. Examen prima facie

9. Il n'est pas contesté que, lors de l'introduction de la requête en annulation le 19 décembre 2025, les requérants disposaient de l'intérêt requis par l'article 19, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État.

À ce stade, il n'est pas nécessaire de trancher la question de la persistance de cet intérêt au recours, au regard du contrat de transaction précité intervenu ensuite, dès lors qu'en tout état de cause, il convient de rejeter la présente demande de suspension sur la base des considérations qui suivent.

V. Conditions de la suspension

10. 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. L'urgence

VI.1. Thèse des parties requérantes

11. En ce qui concerne l'urgence de la cause, les requérants exposent que si les travaux de construction du volume secondaire n'ont pas encore été mis en œuvre, ceux concernant la transformation de la grange et la « préparation » de l'égouttage sont entamés, malgré l'annulation du précédent permis. Ils en infèrent que les bénéficiaires de l'acte attaqué n'ont pas l'intention d'attendre une décision du Conseil d'État avant de le mettre en œuvre ni d'entamer une discussion constructive avec eux. Ils considèrent qu'eu égard à leur ampleur, les travaux autorisés pourraient être achevés en moins de dix-huit mois, soit avant l'issue de la procédure en annulation, de sorte que celle-ci peut ne pas être en mesure de prévenir les inconvénients graves générés par le projet. Ils expliquent pourquoi ne pas avoir estimé devoir recourir à la procédure en suspension d'extrême urgence.

12. À titre d'« inconvénients sérieux » empêchant d'attendre l'issue de la procédure en annulation, ils mentionnent les inconvénients liés à l'implantation, aux dimensions et hauteur du volume secondaire, venant s'ériger à proximité immédiate de leur jardin. Ils redoutent un effet de cloisonnement ou d'encerclement, une atteinte à la vue dégagée dont ils bénéficient actuellement depuis leur habitation, de même qu'une perte d'ensoleillement en été. Ils font grief à la partie adverse d'avoir ignoré ces inconvénients, dont elle a pourtant été dûment informée par leur réclamation et le recours en annulation contre le premier permis. Ils qualifient d'erronée la motivation de l'acte attaqué y relative. Au vu de sa destination, ils ne comprennent pas la nécessité d'envisager un volume secondaire aussi grand et imposant. Dès lors que les plans n'indiquent pas d'aménagement des combles et que la demande de permis ne mentionne pas d'espace de stockage à cet endroit, ils se demandent si les dimensions du volume secondaire n'ont pas plutôt été imaginées pour, à terme, l'aménagement d'un logement pour les enfants des bénéficiaires du permis.

Ils soutiennent que la transformation de la grange portera également atteinte à leur cadre de vie. Ils détaillent les dimensions du salon de beauté et estiment que cette fonction s'accompagnera de nombreuses nuisances, tels que « bruit, passage fréquent, difficultés de stationnement, charroi », aggravées par le fait qu'une partie du parking est envisagée en contact direct avec leur habitation.

Ils pointent enfin des inconvénients graves liés au manque de perméabilité du sol et à la contrainte géotechnique majeure, vu la présence d'un sous-sol karstique. Ils font valoir que le projet fait courir un risque grave à la sécurité des biens et des personnes, vu la possibilité de dissolution de roches carbonatées au contact des eaux de ruissellement, entraînant la formation de cavités souterraines naturelles. Ils renvoient à l'étude d'un bureau spécialisé, qui recommande explicitement un raccordement des eaux pluviales au réseau d'égouttage. Ils observent notamment que les bénéficiaires du permis ont indiqué avoir « préparé » l'égouttage mais s'interrogent notamment sur la régularité de tels travaux préparatoires.

VI.2. Examen

13. L'urgence au sens de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 3, 1^o, des lois coordonnées sur le Conseil d'État requiert, d'une part, la présence d'un inconvénient d'une certaine gravité causé au requérant par l'exécution immédiate de l'acte attaqué et, d'autre part, la constatation que le cours normal de la procédure au fond ne permet pas qu'un arrêt d'annulation puisse utilement prévenir cet inconvénient. La condition de l'urgence présente deux aspects : une immédiateté suffisante et une gravité suffisante. La loi n'exige pas l'irréversibilité de l'atteinte, mais permet que la suspension évite de sérieuses difficultés de rétablissement de la situation antérieure au cas où l'autorisation est annulée après son exécution.

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

établir l'urgence. Il ne peut être tenu compte que des éléments que le requérant fait valoir dans sa demande de suspension.

14. Pour apprécier l'urgence, il y a lieu d'avoir égard aux caractéristiques particulières des lieux et du projet. Seuls les éléments emportant des conséquences d'une gravité suffisante sur la situation personnelle du requérant sont susceptibles d'être pris en compte. À cet égard, la substitution, depuis la loi du 20 janvier 2014, de la notion d'urgence à celle de risque de préjudice grave difficilement réparable ne saurait avoir pour conséquence qu'un requérant puisse désormais se prévaloir d'une urgence purement hypothétique.

Le requérant supporte la charge de la preuve des conditions de l'urgence, notamment la gravité des inconvénients qu'il allègue.

Par ailleurs, 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.

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

En l'espèce, la convention de transaction du 13 janvier 2026, dont question dans la note d'observations, prévoit, en l'espèce, notamment ce qui suit :

« Article 1. Objet du contrat

Par la présente convention, les parties conviennent de mettre un terme définitif aux différends les opposant dans le cadre du projet urbanistique porté par les consorts D., ainsi qu'aux procédures [...] administratives y afférentes, aux conditions et modalités qui suivent.

1.1. Engagements relatifs au projet urbanistique et en particulier le volume secondaire

Les consorts D. renoncent à construire le volume secondaire tel qu'autorisé par le permis d'urbanisme délivré le 4 décembre 2025, et ce afin de limiter l'atteinte portée au cadre de vie des consorts H.

En conséquence, les consorts D. s'interdisent expressément de réaliser, faire réaliser ou maintenir tout volume secondaire implanté en limite de mitoyenneté, tel que représenté sur les plans ayant servi de fondement au permis du 4 décembre 2025.

Les parties conviennent toutefois que le volume secondaire pourra être réalisé au moyen de l'introduction d'un projet modificatif strictement conforme aux conditions suivantes, auxquelles les consorts D. s'engagent expressément :

- le volume secondaire destiné au garage sera implanté à une distance minimale de trois mètres de la limite mitoyenne séparant leur parcelle de celle des consorts H.;
- il sera conçu avec une toiture plate;
- sa hauteur maximale n'excédera pas cinq mètres.

À cette fin, les consorts D. s'engagent à introduire, dans les meilleurs délais, une demande de permis d'urbanisme modificatif conforme aux engagements précités, et à déployer tous les efforts raisonnables et mesures utiles afin d'obtenir l'octroi de ce permis.

Les parties conviennent expressément que la renonciation des consorts D. est partielle et strictement limitée au seul volume secondaire précité, sans porter atteinte au reste du projet autorisé par le permis d'urbanisme du 4 décembre 2025.

Les consorts D. s'engagent en toute hypothèse, et ce dès la signature de la présente convention, à s'abstenir de réaliser tout acte ou tout travail portant sur le volume secondaire tant que le permis d'urbanisme modificatif n'aura pas été obtenu. En d'autres termes, les travaux qui seraient réalisés par les consorts D. durant cette période ne pourraient porter que sur le volume principal dans les limites de ce qui est autorisé par le permis d'urbanisme du 4 décembre 2025.

Tout projet, toute demande de permis ou toute réalisation non conforme aux engagements du présent article constituera une violation grave de la présente convention. En pareil cas, les consorts H. seront fondés à s'en prévaloir en justice, afin de contraindre les consorts D. au respect de leurs engagements.

En cas de refus définitif de la demande de permis d'urbanisme modificatif, intervenu pour des motifs indépendants de la volonté des consorts D. malgré l'accomplissement de toutes les démarches utiles et l'exercice du recours organisé disponible devant le Gouvernement wallon (à l'exclusion de tout recours devant le Conseil d'État), ceux-ci pourront décider de réaliser le volume secondaire tel qu'autorisé par le permis d'urbanisme du 4 décembre 2025. Si les consorts D. devaient prendre cette décision, les consorts H. seraient alors libres de poursuivre les contestations en cours ou d'en initier au besoin d'autres.

1.2. Transmission des plans relatifs au permis modificatif aux consorts H.

[...]

1.3. Appréciation du compromis par les consorts H.

Les consorts H. déclarent que, dans la mesure où le volume secondaire est implanté à une distance minimale de trois mètres de la limite mitoyenne, avec une toiture plate et une hauteur maximale de cinq mètres, ils estiment que l'atteinte à leur cadre de vie sera limitée, tant en termes :

- d'effet de cloisonnement et d'encerclement,
- que de perte de vue et d'ensoleillement.

Ils considèrent ce réaménagement comme constituant un compromis raisonnable, de nature à mettre fin au litige les opposant aux consorts D.

1.4. Conséquences sur les procédures judiciaires et administratives

[...]

b) Procédure devant le Conseil d'État

Les parties prennent acte que l'octroi d'un permis modificatif conforme à la présente convention aura pour conséquence que le recours actuellement pendant devant le Conseil d'État deviendra sans objet.

[...]

Dans ce contexte, les consorts D. s'engagent à transmettre aux consorts H. la preuve de leur renonciation partielle au permis du 4 décembre 2025 ainsi que celle de l'octroi d'un permis modificatif.

[...]

Article 3. Renonciation à agir en justice et à réclamer une somme quelconque

Pour autant que l'ensemble des engagements prévus par la présente convention soit exécuté conformément à ses termes, les parties s'engagent à ne pas introduire ni poursuivre une quelconque action, réclamation ou procédure, de quelque nature que ce soit, devant quelque juridiction ou autorité administrative que ce soit, en lien avec le projet urbanistique objet de la présente convention.

Les consorts H. renoncent en particulier à toute action ou recours relatif au permis modificatif qui sera demandé par les consorts D., pour autant que le projet soit modifié conformément aux engagements pris par les consorts D. dans le cadre de la présente convention.

Les consorts D. renoncent, quant à eux, à toute action ou réclamation à l'encontre des consorts H. en lien avec les procédures introduites par ces derniers à l'encontre du projet urbanistique ».

16. Il résulte de ce qui précède que, malgré son caractère exécutoire, les bénéficiaires de l'acte attaqué se sont expressément engagés à ne pas le mettre en œuvre en tant qu'il autorise la construction du volume secondaire projeté, sur la base des plans produits dans le cadre du permis d'urbanisme litigieux, et à s'abstenir de tous actes ou travaux y relatifs tant que le permis modificatif, intégrant le compromis issu de la convention précitée, ne serait pas délivré. Il a été indiqué, à l'audience, que la partie adverse ne s'est pas encore prononcée sur la demande d'octroi du permis modificatif visé par la convention de transaction susvisée.

Il ressort des termes de cette convention, qui constitue un acte juridiquement contraignant pour ses signataires, que les inconvénients d'une certaine gravité craints par les requérants, en cas de mise en œuvre immédiate des actes et travaux portant sur le volume secondaire en projet, ne sont pas susceptibles de se produire à bref délai et que, partant, le recours à la procédure en suspension de l'exécution de l'acte attaqué ne se justifie pas au regard de la condition de

l'« immédiateté suffisante » requise, en ce qui concerne les inconvénients liés à l'implantation et au gabarit du volume secondaire.

Par ailleurs, selon le point 1.1., alinéas 5 et 6, de l'article 1^{er} de la convention, celle-ci ne porte pas atteinte au « reste du projet » autorisé par l'acte attaqué et des travaux portant sur le volume principal pourraient, le cas échéant, être réalisés avant l'obtention du permis d'urbanisme modificatif. La réalisation de ceux-ci ne peut toutefois être considérée comme revêtant un degré de gravité suffisante justifiant la suspension de l'exécution de l'acte attaqué, eu égard à la déclaration des requérants au point 1.3. de la même convention, aux termes de laquelle ils estiment que le compromis issu de l'accord conclu est raisonnable et « de nature à mettre fin au litige les opposant aux [bénéficiaires du permis d'urbanisme] ».

Il y a également lieu d'en déduire que les requérants renoncent à l'argument tiré d'une mauvaise appréhension par le projet des risques karstiques, de l'existence d'une contrainte géotechnique et du manque de perméabilité du sol, alors spécialement que, depuis lors, l'intercommunale IPALLE a constaté le raccordement du bien au réseau d'assainissement public.

17. Il ressort de ce qui précède qu'à défaut d'un degré d'immédiateté suffisante ou de gravité suffisante des inconvénients vantés, démontré par les requérants, l'urgence ne peut pas être considérée comme établie.

VII. Conclusion

18. 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 demande de suspension est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 11 mars 2026, par la XIII^e chambre du
Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Colette Debroux,
Simon Pochet,

président de chambre,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Simon Pochet

Colette Debroux