

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

n° 267.291 du 29 juin 2026

A. 248.376/XIII-11.132

En cause : **J. D.,**
 ayant élu domicile chez
 M^{es} Laurent DELMOTTE et Marie-Cécile FLAMENT, avocats,
 avenue Herrmann-Debroux 40
 1160 Bruxelles,

contre :

la commune de Jemeppe-sur-Sambre,
représentée par son collègue communal,
ayant élu domicile chez
M^e Julien BOUILLARD, avocat,
rue Jean-Baptiste Brabant 56
5000 Namur,

Partie intervenante

N. Z.,
ayant élu domicile chez
M^e Alessandro MARINELLI, avocat,
rue Auguste Palm 30
6030 Goutroux.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 16 juin 2026, la partie requérante demande, d'une part, la suspension selon la procédure d'extrême urgence de l'exécution de la décision du 30 mars 2026 par laquelle le collège communal de Jemeppe-sur-Sambre délivre à N.Z. et S.A. un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale sur un bien sis avenue des Fauvettes à Jemeppe-sur-Sambre (Ham-sur-Sambre), cadastré section C, n° 60A12 et, d'autre part, l'annulation de cette même décision.

II. Procédure

2. Par une ordonnance du 17 juin 2026, le calendrier de la procédure a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 29 juin 2026.

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

Une requête en intervention a été introduite sans respecter le délai prévu dans l'ordonnance fixant le calendrier de la procédure.

M. Lionel Renders, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Marie-Cécile Flament, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Julien Bouillard, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Alessandro Marinelli, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Louise Ernoux-Neufcoeur, auditeur au Conseil d'État, 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

3. Le 29 septembre 2025, N.Z. et S.A. introduisent auprès du collège communal de Jemeppe-sur-Sambre une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale sur un bien sis avenue des Fauvettes à Jemeppe-sur-Sambre (Ham-sur-Sambre), cadastré section C, n° 60A12.

Le bien est repris en zone d'habitat au plan de secteur. Il est soumis au schéma de développement communal et au guide communal d'urbanisme.

Le 23 décembre 2025, le collège communal établit un accusé de réception attestant du caractère recevable et complet de la demande.

4. Une annonce de projet est organisée du 19 janvier au 2 février 2026. Elle suscite le dépôt d'une réclamation de la partie requérante.

5. Divers avis sont sollicités et émis. La commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM) et le fonctionnaire délégué ne donnent pas leurs avis dans le délai imparti.

6. Le 30 mars 2026, le collège communal décide d’octroyer le permis d’urbanisme sollicité.

Il s’agit de l’acte attaqué.

IV. Intervention

7. La requête en intervention introduite par N.Z., bénéficiaire de l’acte attaqué, est accueillie.

V. Conditions de la suspension d’extrême urgence

8. 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’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.

VI. Extrême urgence

VI.1. Thèse de la partie requérante

9. La partie requérante indique qu’après avoir fait part aux bénéficiaires de l’acte attaqué des nuisances résultant de leur projet, ceux-ci ont suspendu la mise en œuvre des travaux entamés par le placement des chaises sur le terrain. Elle ajoute les avoir informés, le 4 juin 2026, de leur volonté de poursuivre des discussions amiables et d’introduire une réclamation auprès du médiateur wallon. Elle écrit que lors de l’entrevue organisée le lendemain avec un des bénéficiaires de l’acte attaqué et son architecte, il lui a été précisé que la suspension des travaux ne pouvait être que temporaire en raison des contraintes financières pesant sur le chantier et qu’ils étaient tenu d’achever la construction dans un délai de deux ans. Elle relève que, par un courriel du 16 juin 2026, l’architecte des bénéficiaires de l’acte attaqué l’a informé de leur refus de toute modification du projet, en précisant que le permis est exécutoire, la procédure introduite devant le médiateur institutionnel n’étant pas suspensive. Elle en infère l’intention des bénéficiaires de l’acte attaqué de reprendre la mise en œuvre des travaux. Elle soutient qu’en introduisant sa demande de suspension en extrême urgence le jour même de la réception de ce courriel, qui induit une reprise imminente

des travaux, elle a fait toute diligence pour introduire sa demande le plus rapidement possible.

Elle fait valoir qu'il y a lieu de craindre que l'acte attaqué soit mis en œuvre avant que le Conseil d'État n'ait pu statuer sur le recours en annulation, d'autant plus que les travaux projetés portant sur la construction d'une habitation unifamiliale pourront être exécutés rapidement. Elle assure que, dans un tel contexte, il appartient à la partie adverse ou intervenante de démontrer que le permis ne sera pas mis en œuvre à bref délai, de sorte qu'il n'y a pas d'urgence à statuer. Elle tire de son exposé de sa diligence à agir que l'extrême urgence est caractérisée par l'imminence de la reprise des travaux, entamés en avril 2026 et suspendus depuis lors jusqu'à ce jour. Elle assure que les explications fournies sur les délais d'exécution et sur la nature des ouvrages litigieux rendent le traitement de l'affaire selon la procédure de suspension ordinaire inadapté à la situation. Elle fait valoir qu'elle s'oppose à l'implantation et au gabarit de l'immeuble qui constituent les premiers éléments structurels qui seront érigés. Elle souligne que cet ouvrage est à l'origine des nuisances dont elle se plaint en termes de perte d'ensoleillement, d'ombrage des pièces de vie et de privation de vue depuis les pièces de vie. Elle dit craindre qu'au moment où le Conseil d'État statuera sur la demande de suspension, l'implantation du bâtiment en limite de propriété sera très certainement terminée et la construction du mur pignon, voire l'ensemble des éléments générateurs des nuisances, sera déjà largement avancée, sinon achevée. Elle estime que, dans cette hypothèse, la suspension ordinaire n'aura plus d'utilité pratique, les nuisances redoutées de perte d'ensoleillement et de vue étant déjà consommées et irréversibles, sauf à imposer une démolition du bâtiment dans l'attente de la décision à intervenir. Elle conclut qu'il y a lieu de suspendre le caractère exécutoire du permis attaqué dans l'attente qu'il soit statué au fond.

VI.2. Examen

10. 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.

11. En l'espèce, concernant l'imminence du péril invoqué, l'acte attaqué autorise la construction d'une habitation unifamiliale. Il est confirmé à l'audience que les travaux entamés par ses bénéficiaires se sont limités, à l'heure actuelle, à la pose de chaises. Les préjudices allégués en termes de perte d'ensoleillement et de vue n'interviendront que lorsque le gros-œuvre du projet aura été réalisé, plus spécifiquement au moment de l'érection du mur aveugle faisant face à la façade principale de l'habitation de la partie requérante. Celle-ci ne soutient pas que de tels travaux seront réalisés dans un délai de quinze jours et il n'apparaît pas plausible que tel pourrait être le cas. Partant, elle ne fait pas apparaître précisément et concrètement que l'imminence du péril est telle que l'affaire doit obligatoirement être traitée dans un délai égal ou inférieur à quinze jours.

Il s'ensuit que la demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence est irrecevable.

VII. L'urgence

VII.1. Thèse de la partie requérante

12. La partie requérante rappelle être la voisine directe du projet autorisé par l'acte attaqué. Elle relève qu'elle a déposé, dans le cadre de l'annonce de projet, une réclamation qui met en exergue l'ensemble des nuisances que lui causera le projet, notamment les pertes de vue et d'ensoleillement depuis son habitation.

Elle se prévaut d'une simulation d'ensoleillement dont elle tire que le projet litigieux projettera des ombres significatives sur la façade avant de son habitation, entraînant une perte de luminosité dans les pièces de vie, en particulier dans le salon et le bureau. Elle souligne que l'impact est d'autant plus grave que cette habitation constitue à la fois le cadre de vie de sa famille et son lieu de travail, sachant qu'elle exerce une activité indépendante à domicile. Elle précise qu'elle travaille toute la journée dans son bureau dont la fenêtre est située en façade avant. Elle relève que ce sont donc simultanément son cadre de vie et son outil de travail qui seront durablement affectés par le projet autorisé, les inconvénients étant subis en continu, du matin jusqu'au soir, tous les jours de l'année.

Elle soutient que ces inconvénients sont d'une gravité certaine au regard des caractéristiques du projet, sachant que le mur pignon autorisé en limite directe de propriété présente une hauteur de 9,60 mètres, soit près de 2,80 mètres de plus que son habitation, pour une largeur de 11 mètres. Elle précise que la construction litigieuse sera visible depuis l'ensemble des fenêtres « situées en façade avant », créant ainsi une vue sur un mur aveugle sur toute la largeur de la parcelle voisine.

Elle fait valoir que la perte d'ensoleillement est définitive en raison de l'orientation de la façade vers l'Est, qui ne bénéficie du soleil que le matin, jusqu'à midi environ. Elle assure que l'implantation du projet en limite directe supprime intégralement cet ensoleillement, sachant que le préjudice sera encore aggravé en période hivernale.

Elle considère que le préjudice allégué présente un caractère irréversible qui ne pourra être réparé par une annulation ultérieure du permis, ce qui justifie, à son estime, l'introduction de la demande en extrême urgence.

Elle s'autorise de photographies des vues vers l'extérieur depuis le bureau et le salon en matinée.

Elle commente des schémas de simulation ensoleillement au printemps-été à 8h, 9h, 11h et 12h.

VII.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 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 suffisantes 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.

Sur l'exigence d'immédiateté suffisante justifiant 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, le requérant peut introduire une requête en annulation assortie d'une demande en suspension ordinaire, même dès l'entame de son action, lorsqu'il constate une volonté de mise en œuvre du permis litigieux ou, à tout le moins, s'il ne reçoit pas de garanties du bénéficiaire du permis quant au fait que ce dernier ne le mettra pas en œuvre avant l'issue de la procédure en annulation.

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. 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. Seuls les inconvénients graves liés à l'exécution du permis litigieux lui-même peuvent être pris en considération. Les inconvénients résultant d'une situation préexistante ne peuvent pas être pris en considération pour l'établissement de la condition d'urgence, sauf dans la mesure où l'exécution du permis litigieux viendrait les aggraver d'une manière suffisamment significative.

14. En l'espèce, quant à la gravité des inconvénients allégués en termes de perte de vue et d'ensoleillement, il convient de relever que l'habitation de la partie requérante et le projet autorisé par l'acte attaqué se situent en zone d'habitat au plan de secteur, destinée à la résidence. Partant, 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. Ainsi, toute atteinte à l'environnement existant ne présente pas nécessairement, pour les voisins directs d'un projet d'urbanisme, un degré de gravité suffisante pour pouvoir justifier la suspension de l'exécution du permis attaqué.

Au titre de prémisse, il y a lieu de relever que la maison d'habitation de la partie requérante a pour particularité que sa façade principale est érigée de manière perpendiculaire à la voirie, faisant directement face à la parcelle visée par le projet autorisé par l'acte attaqué. Cette construction est implantée à proximité de la parcelle litigieuse, tandis que le jardin se situe de l'autre côté de cette maison. Une telle configuration s'est faite en connaissance du caractère constructible de la parcelle litigieuse.

En termes de perte de vue, si la partie requérante bénéficie actuellement d'une vue relativement dégagée vers la parcelle litigieuse depuis les fenêtres de sa façade principale, il reste que, sauf circonstances particulières, la construction d'un immeuble résidentiel sur une parcelle constructible, qui entraîne une modification des vues directes sur le paysage depuis les pièces de vie et du jardin de l'habitation, ne peut en soi constituer un inconvénient suffisamment grave pour que soit ordonnée la suspension de l'exécution d'un permis d'urbanisme. Vu la configuration particulière de son propre bien, la partie requérante n'établit pas que de telles circonstances requièrent de conclure, en l'espèce, à l'existence d'une atteinte dépassant le degré de gravité requis. Il s'ensuit qu'il n'est pas établi l'existence d'un inconvénient suffisamment grave sur ce point.

En termes de perte d'ensoleillement, la partie requérante dépose une « simulation des ombres projetées début juillet sur [sa] maison », qu'elle a elle-même réalisée. Une telle simulation ne comporte pas les données de nature à permettre un contrôle de la méthodologie utilisée et ne présente pas le niveau d'objectivité requis, de sorte qu'elle ne peut être valablement prise en compte dans l'appréciation de l'atteinte alléguée. En tout état de cause, cette simulation ne reprend pas de comparaison avec la situation préexistante, en manière telle qu'elle ne permet pas d'appréhender valablement dans quelle mesure le projet autorisé par l'acte attaqué emportera une réduction suffisante de l'ensoleillement sur la façade concernée de la maison de la partie requérante. Du reste, même à tenir compte de cette simulation, il en ressort que, pour la période printemps-été, la perte d'ensoleillement serait limitée et n'interviendrait qu'entre 8h et 11h du matin. Il s'ensuit qu'il n'est pas établi l'existence d'un inconvénient suffisamment grave sur ce point.

Il ressort de ce qui précède qu'à défaut d'inconvénients d'une gravité suffisante démontrés par la partie requérante, l'urgence ne peut pas être considérée comme établie.

15. 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 N.Z. est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 29 juin 2026, par la XIII^e chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Lionel Renders,
Céline Morel,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Lionel Renders