

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

n° 267.389 du 13 juillet 2026

A. 248.092/XIII-11.087

En cause :

J.V.,

ayant élu domicile chez
M^{es} Elisabeth KIEHL et
Hugo NIESTEN, avocats,
boulevard de la Sauvenière 68/2
4000 Liège,

contre :

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

Partie intervenante :

M.L.

ayant élu domicile chez
M^e Julien BOUILLARD, avocat,
Rue Jean-Baptiste 56
5000 Namur.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 8 mai 2026, la partie requérante demande, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision du 15 décembre 2025 par laquelle le ministre du Territoire décide d'octroyer sous condition à M.L. un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une cuisine sur pilotis à l'arrière du corps principal ainsi qu'un balcon et un escalier menant à la zone de cours et jardins sur un bien sis rue du Thier Potet, 20 à Seraing et, d'autre part, l'annulation de la même décision.

II. Procédure

2. Par une ordonnance du 18 mai 2026, le calendrier de la procédure a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 9 juillet 2026.

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

M. Yves Delval, premier 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 Elisabeth Kiehl, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Damien Jans, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Lucas Conroux, *loco* M^e Julien Bouillard, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Yves Delval, premier 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. Le 10 mars 2025, M.L. dépose auprès de l'administration communale de la ville de Seraing une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une cuisine sur pilotis à l'arrière du corps principal, ainsi qu'un balcon et un escalier menant à la zone de cours et jardins, sur un bien sis rue du Thier Potet, 20 à Seraing.

Le bien se situe en zone d'habitat au plan de secteur de Liège, adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1987.

Le 12 juin 2025, le collège communal délivre un accusé de réception du dossier complet de demande. Elle transmet le *primo* dossier au fonctionnaire délégué qui en accuse réception le 13 juin 2025.

4. Une annonce de projet est organisée du 24 juin au 8 juillet 2025. Elle donne lieu à une réclamation, celle du requérant.

Plusieurs avis d'instance ou service sont sollicités sur la demande.

5. Le 7 août 2025, le collège communal décide de proroger de vingt jours le délai d'envoi de sa décision.

Le 28 août 2025, il décide de refuser l'octroi du permis d'urbanisme sollicité.

6. Le 25 septembre 2025, la partie intervenante introduit un recours administratif auprès du Gouvernement wallon contre ce refus.

7. Le 27 octobre 2025, la direction juridique, des recours et du contentieux notifie une première analyse du recours.

L'audition devant la commission d'avis sur les recours a lieu le 6 novembre 2025. Le même jour, celle-ci émet un avis favorable.

Le dossier administratif ne contient pas la proposition de décision transmise par la direction juridique, des recours et du contentieux au ministre du Territoire.

8. Le 15 décembre 2025, le ministre décide de délivrer le permis d'urbanisme demandé sous condition.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

9. La requête en intervention introduite par M.L., bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

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 de la partie requérante

11. Avant d'aborder la question de l'urgence, le requérant précise, sur la recevabilité *ratione temporis* du recours, qu'il n'a pas été avisé de la décision d'octroi du permis litigieux lors de son adoption, qu'il n'a supposé son existence que lors du début des travaux en mars 2026, intervenu avant l'affichage du 3 avril 2026, et qu'à sa demande, copie du permis d'urbanisme lui a été transmise le 3 avril 2026.

Sur l'urgence à statuer, il expose qu'il y a un risque de mise en œuvre immédiate du permis puisque les travaux ont débuté et qu'il lui a été indiqué que, malgré son intention d'introduire une demande de suspension, la partie intervenante ne comptait pas les interrompre.

12. À titre d'inconvénients graves empêchant d'attendre l'issue de la procédure en annulation, il fait valoir que les pièces de vie de son habitation sont situées à l'arrière, à l'instar de l'habitation voisine, et que, sans fenêtre ni ouverture, long de plus de 4 mètres et haut de plus de 5 mètres, le mur projeté bloquera la lumière naturelle dont il jouit depuis des années et la vue latérale depuis sa cuisine sera complètement obstruée. Il dépose à l'appui de sa demande le rapport d'un géomètre expert attestant, à son estime, d'une perte de luminosité significative « dans [sa] maison » durant six mois de l'année.

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 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.

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, lorsqu'elles constatent une volonté de mise en œuvre du permis litigieux ou, à tout le moins, si 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, le requérant produit deux courriels des 3 et 30 avril 2026 émanant des architecte et assureur de la bénéficiaire de l'acte attaqué, qui indiquent que celle-ci n'a pas l'intention de suspendre les travaux autorisés par le permis

d'urbanisme exécutoire octroyé sur recours, sauf en cas de suspension de l'exécution de l'acte qui serait ordonnée par le Conseil d'État. Partant, la condition de l'immédiateté suffisante est remplie, dès lors qu'il n'est pas établi que l'inconvénient allégué par le requérant, en termes de vue et d'ensoleillement, pourrait être utilement prévenu dans le cours normal de la procédure au fond, avant l'issue de celle-ci.

16. Il convient de relever que le projet autorisé est situé en zone d'habitat au plan de secteur, « principalement » destinée à la résidence. Partant, les riverains n'ont pas de droit au maintien en l'état de parcelles voisines de leur propriété ni, le cas échéant, au maintien d'une absence de vis-à-vis dans ces parcelles. 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.

La circonstance qu'en l'occurrence, l'acte attaqué relève que le projet s'écarte du contenu à valeur indicative du schéma d'orientation local (SOL), notamment en tant qu'il se situe en dehors de la zone constructible n'énervé pas les considérations qui précèdent. En effet, à supposer que l'admissibilité de cet écart soit illégale, l'argument se confond avec un des griefs de la seconde branche du moyen unique. Or, l'urgence est une condition distincte de la condition du moyen sérieux, avec laquelle elle ne peut être confondue, de sorte que l'irrégularité qui entacherait l'acte attaqué quant à ce ne peut pallier, le cas échéant, l'absence de démonstration concrète de l'existence et de la gravité des inconvénients allégués.

17. En l'espèce, quant à l'inconvénient lié à la perte de luminosité dans l'habitation du requérant et à l'obstruction complète d'une vue latérale vers l'arrière depuis sa cuisine, il appartient à celui-ci d'établir de manière plausible que la gêne occasionnée par la construction litigieuse dépasse ce qui est acceptable pour la zone d'habitat dans laquelle elle s'inscrit.

18. À cet égard, la simple affirmation qu'une vue latérale depuis la cuisine sera « complètement obstruée » est particulièrement abstraite et non étayée. La photographie reproduite dans la requête se borne à présenter la vue actuelle dont le requérant bénéficie depuis cette pièce et, au demeurant, montre que cette vue donne sur une cour et des dépendances, de sorte que le projet n'affectera pas de manière grave une vue qui, d'ores et déjà, n'apparaît pas comme remarquable. Partant, l'inconvénient visuel allégué ne peut être qualifié de grave, justifiant à lui seul le recours à la procédure de référé.

19. Par ailleurs, le rapport du géomètre expert produit à l'appui de la demande de suspension ne se donne pas pour objet d'établir l'impact – éventuellement négatif – du projet litigieux sur la « luminosité dans la maison » du requérant. Il consiste en une étude d'ensoleillement de son bien en suite du « remplacement d'une pergola située à l'arrière » du bien voisin par la construction d'une annexe pouvant « ombrager le jardin du requérant ».

La conclusion de cette étude est la suivante :

« Du lever du soleil jusqu'à environ 13h00, le projet d'annexe n'a pas d'influence sur l'ensoleillement;
Entre 13h00 et 19h00, l'impact du projet sur l'ensoleillement est :
faible entre 13h00 et 14h30 du 01/06 au 15/10;
Important entre 14h30 et 17h30 du 01/04 au 01/10;
Important entre 17h30 et 19h00 du 01/06 au 01/08 ».

Le rapport du géomètre n'aborde pas la question de la luminosité dont jouit le requérant à l'intérieur de son habitation. En conséquence, celui-ci ne démontre pas l'existence d'une « perte de luminosité [...] importante pendant une période de six mois », causée par la construction projetée. En outre, il ressort de cette étude que l'impact du projet de construction litigieux sur l'ensoleillement du jardin du requérant n'est qualifié d'important que l'après-midi, durant quelques heures entre les 1^{er} avril et 1^{er} octobre. Le requérant ne soutient pas ni n'établit que cette baisse d'ensoleillement de son jardin dépasse ce qui est admissible en zone d'habitat, sachant qu'il n'a pas de droit au maintien de la situation préexistante.

20. En conséquence, à défaut d'inconvénients graves démontrés par le requérant, l'urgence ne peut pas être considérée comme établie.

VII. Conclusion

21. L'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, alinéa 3, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut. La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par M.L. est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 13 juillet 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