

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

n° 256.984 du 29 juin 2023

A. 238.457/XV-5357

En cause :

1. **TAYLOR** Philip,
2. **DE BOCK** Henry,
3. **l'association sans but lucratif**
COMITÉ DU QUARTIER BOSVELDWEG,
ayant élu domicile chez
M^{es} Guillaume BRISBOIS et
Charles-Henri d'UDEKEM d'ACQZ, avocats,
avenue Lloyd George, 16
1000 Bruxelles,

contre :

1. **la commune d'Uccle**, représentée par
son collègue des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^e Aurélie TRIGAUX, avocat,
clos des Essarts, 2
1150 Bruxelles,
2. **la Région de Bruxelles-Capitale**,
représentée par son Gouvernement.

Parties requérantes en intervention :

1. **KANDIYOTI** Ralfi,
2. **KANDIYOTI** Natalia,
ayant élu domicile chez
M^e Michel KAROLINSKI, avocat,
galerie du Roi, 30
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 20 février 2023, Philip Taylor, Henry De Bock et l'association sans but lucratif (ASBL) Comité du Quartier Bosveldweg demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de « la décision du collège des bourgmestre et échevins d'Uccle du 29 novembre 2022 ayant pour objet de “déconstruire une maison existante avec conciergerie dont la période

de construction date de 1988 et construire une villa unifamiliale□ au numéro 3 de l'avenue Adolphe Dupuich, 3 à 1180 Uccle » et d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 30 mars 2023, Ralfi Kandiyoti et Natalia Kandiyoti demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes.

La partie adverse a déposé une note d'observations et le dossier administratif.

M^{me} Virginie Rolin, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Par une ordonnance du 31 mai 2023, l'affaire a été fixée à l'audience du 28 juin 2023 et le rapport a été notifié aux parties.

M^{me} Anne-Françoise Bolly, présidente de chambre, a exposé son rapport.

M^e Olivia Vanderkindere, *loco* M^{es} Guillaume Brisbois et Charles-Henri d'Udekem d'Acoz, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Aurélie Trigaux, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et M^e Michel Karolinski, avocat, comparaissant pour les parties requérantes en intervention, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Virginie Rolin, auditeur, a été entendue en son avis conforme.

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

III. Faits

1. Le 4 juin 2021, les parties intervenantes introduisent auprès de la commune d'Uccle une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition d'une maison existante avec conciergerie et la construction d'une villa

unifamiliale, sur un bien situé à Uccle, avenue Adolphe Dupuich, 3, cadastré Uccle, 8^{ème} division, section B, n° 289D2 et 289E2.

Le bien concerné par la demande est situé pour partie en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol (PRAS) (parcelle n° 289E2) et pour partie en zone de parc (parcelle n° 289D2).

Le bien est également situé dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 2C « Quartier Brugmann », approuvé par un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20 octobre 1994, lequel modifie le PPAS n° 2B, approuvé par un arrêté royal du 26 juillet 1967, pour la partie de l'îlot entre l'avenue de Messidor, le rond-point Churchill et l'avenue Dupuich et la partie entre avenue De Fré et square De Fré. Le bien y est repris en zone d'habitat isolé en ordre ouvert.

Il est enfin situé dans le périmètre du permis de lotir non périmé n° 303, délivré le 14 juillet 1981 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle, dont il constitue le lot n° 5.

2. Le premier requérant réside au numéro 5 de l'avenue Adolphe Dupuich, soit dans l'habitation voisine de gauche, située au sud-ouest du projet, à quelques 8 mètres de celui-ci. Le deuxième requérant réside au numéro 1 de l'avenue Adolphe Dupuich, soit dans l'habitation voisine de droite, située au nord-est du projet, à quelques 20 mètres de celui-ci.

3. Il est mentionné dans la demande de permis que les dérogations suivantes sont sollicitées :

« 1/ Permis de lotir n° 303
- article E : toitures : à versants (toitures plates)
- article F : zone de recul : rampe d'accès garage (pente excède 4 % sur les 5 premiers mètres)
2/ PPAS n° 2C
- article 1.0.E : Toitures : à versants (toitures plates) ».

4. Un accusé de réception de dossier incomplet, comprenant un relevé des pièces manquantes, est délivré le 25 juin 2021.

Des pièces complémentaires sont déposées le 20 août 2021.

5. Le 15 octobre 2021, un accusé de réception constatant que le dossier est complet est délivré.

6. Le 28 octobre 2021, la société coopérative Vivaqua émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

7. Une enquête publique est organisée sur le territoire de la commune d'Uccle du 21 octobre au 4 novembre 2021, aux motifs suivants :

- dérogation au PPAS n° 2C : article 1.0.E - toitures plates ;
- dérogation au permis de lotir n° 303 : article E : toitures plates + article F : zone de recul - rampe d'accès au garage ;
- l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement).

Elle donne lieu à une réclamation introduite au nom des deux premiers requérants par leur conseil.

8. Le 24 novembre 2021, la commission de concertation de la commune d'Uccle décide de reporter son avis dans l'attente de l'avis de la commission royale des monuments et sites (CRMS).

9. Le 23 décembre 2021, la CRMS émet un avis formulé sous forme de remarques.

10. Le 12 janvier 2022, la commission de concertation de la commune d'Uccle émet un avis favorable unanime conditionnel sur le projet, dans lequel elle formule les considérations suivantes :

- « Considérant que la demande doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :
- o présenter un rapport complet concernant la maison à démolir et le réemploi des matériaux de déconstruction ;
 - o réduire le gabarit de la construction en supprimant le dernier niveau couvert par la toiture plate ou opter pour un niveau sous toiture à versants et limitant les vues vers l'environnement bâti et le site classé ;
 - o prévoir une construction moins profonde et inscrite plus en retrait par rapport à l'alignement de l'avenue de sorte à améliorer l'accès au parking et à abaisser le niveau du rez-de-chaussée au niveau du terrain naturel ;
 - o inscrire les terrasses dans l'emprise de la zone de bâtisse prévue par le PPAS et le permis de lotir, et supprimer leurs retours latéraux aux étages ;
 - o inscrire le sous-sol dans la zone de bâtisse ;
 - o ne pas modifier le relief du sol en façade latérale pour limiter le gabarit au prescrit ;
 - o fournir un plan paysager ;
- Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 § 5 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade des Mesures Particulières de Publicité ;
- Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du

CoBAT, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du collège des bourgmestre et échevins notifiant sa volonté de modifier sa demande ;
Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- o de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;
- o d'indiquer et de dater les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du collège et/ou celle du fonctionnaire délégué qui les imposent ;
- o de modifier les formulaires en conséquence ».

11. Le 18 janvier 2022, les parties intervenantes informent le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle de leur décision d'introduire des plans modificatifs en réponse à l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation.

12. Le 6 mai 2023, des plans modificatifs et des documents complémentaires sont déposés auprès de l'administration communale de Uccle, dont notamment des nouveaux plans, un nouveau formulaire de demande de permis et une note explicative complémentaire.

13. Le 3 juin 2022, la commune d'Uccle délivre un accusé de réception de dossier complet d'une modification de demande de permis d'urbanisme introduite en application de l'article 126/1 du CoBAT.

14. Une nouvelle enquête publique est organisée sur le territoire de la commune d'Uccle du 13 au 27 juin 2022 au motif suivant :

- application de l'article 126, § 11, du CoBAT : dérogation au PPAS n° 2C en ce qui concerne l'implantation de la construction souterraine, de la cour anglaise et du portique en-dehors de la zone de bâtisse.

Elle donne lieu à deux lettres de réclamation introduites par les deux premiers requérants.

15. Le 31 août 2022, la commission de concertation émet un avis favorable non unanime conditionnel sur le projet.

16. Le 15 septembre 2022, le service technique de la voirie de la commune d'Uccle émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

17. Saisi, selon ses propres termes, d'une proposition motivée faite par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle de déroger aux prescriptions du PPAS n° 2C « Quartier Brugmann » en ce qui concerne l'implantation de la construction souterraine, de la cour anglaise et du portique en

dehors de la zone de bâtisse, le fonctionnaire délégué, dans sa décision du 20 septembre 2022, ne retient, pour les motifs qu'il exprime, qu'une dérogation à l'article F (Zone de recul - rampe d'accès au garage) du permis de lotir n° 303 et l'accorde.

18. Par une lettre datée du 22 septembre 2022, les parties intervenantes informent le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle de leur décision d'introduire de nouveaux plans modificatifs en réponse à l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation.

Le 14 octobre 2022, ils communiquent un jeu de 11 plans modificatifs.

19. Un accusé de réception de dossier complet est délivré le 7 novembre 2022.

20. Le 29 novembre 2022, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle délivre le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué, lequel est notifié aux demandeurs de permis par un pli recommandé à la poste le 5 décembre 2022.

21. Sans être contredits, les requérants affirment que l'acte attaqué aurait fait l'objet d'un affichage fin décembre 2022. Une copie de l'acte attaqué a été communiquée au premier requérant le 6 janvier 2023. Les plans annexés à l'acte attaqué ont été transmis aux intéressés le 16 février 2023.

IV. Intervention

En tant que bénéficiaires du permis attaqué, Ralfi Kandiyoti et Natalia Kandiyoti ont intérêt à intervenir dans la présente procédure. Il y a lieu d'accueillir leur requête en intervention.

V. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 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 susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

VI. L'urgence

VI.1. Thèses des parties requérantes

Les requérants font état d'un courrier recommandé qui leur a été adressé le 30 janvier 2023, dont ils déduisent que les travaux relatifs au projet litigieux vont être prochainement entamés.

Ils considèrent également que le degré de gravité est suffisant pour pouvoir justifier l'urgence.

À cet égard, les deux premiers requérants exposent avoir actuellement à proximité immédiate de leur maison respective un immeuble de taille raisonnable (150 m² au sol pour 368 m² de surface totale) avec une toiture à versants. Ils soutiennent qu'en lieu et place de ce bâtiment va s'implanter un immeuble d'un gabarit bien plus important (550 m² déclarés dans la demande initiale + 272 m² en sous-sol à moitié enterrés soit près de 800 m² au total) et d'une architecture en décalage complet tant avec celle de leurs maisons qu'avec celle en cours dans la rue. Ils citent à cet égard la « Maison Van Buuren » située en face du projet, laquelle est classée. Ils notent, à titre incident, que la demande de permis n'a jamais été revue et que le calcul du mètre est toujours le même alors que les plans ont été modifiés à plusieurs reprises. Ils affirment que l'impact sur leurs propriétés sera important tant en termes d'atteinte au cadre de vie qu'en termes de perte de luminosité ou d'intimité et produisent plusieurs photographies prises depuis et vers la propriété du deuxième requérant. Ils font état d'un arrêt du Conseil d'État n° 238.250 du 18 mai 2017 et soutiennent que l'impact du projet sur leur bien sera plus important que celui décrit dans l'acte attaqué dès lors que, comme ils le détaillent « plus en aval » dans leur requête, les mètres établis par les bénéficiaires du permis sont erronés et que, dans les faits, le gabarit du projet sera plus important que celui qui ressort des plans. Ils considèrent encore que le maintien de la maison actuelle permettrait de maximiser les chances de voir un projet immobilier tourné davantage vers sa rénovation plutôt que vers une maximisation de l'espace comme c'est le cas dans le cadre du projet litigieux. Enfin, ils font valoir que la démolition du bien aboutirait à la mise à nu des fondations au niveau -1 à plus de 3 mètres de profondeur, lesquelles sont situées à moins de 4 mètres latéralement des fonds voisins et même 2 mètres pour une cour anglaise en façade latérale, risquant des affaissements de terre des fonds hauts vers les fonds en contrebas compte tenu de la pente de l'avenue Dupuich.

S'agissant du troisième requérant, ils soutiennent que, dès lors que son objet social vise à préserver le bâti existant et à voir les bâtiments existants rénovés

plutôt que démolis, il y a lieu de considérer qu'il est urgent d'éviter la démolition et la construction d'un immeuble en décalage total avec ce qu'il défend comme architecture de qualité.

VI.2. Examen

1. Aux termes de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1^o, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'un acte administratif ne peut être ordonnée que s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation. L'article 8, alinéa 1^{er}, 4^o, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État exige que la demande de suspension contienne « un exposé des faits qui, selon le requérant, justifient l'urgence de la suspension ou des mesures provisoires demandées ».

2. L'urgence 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 lorsque le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire dans l'attente de l'issue de la procédure au fond.

3. Il résulte de l'article 8, alinéa 1^{er}, 4^o, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991, précité, que le requérant supporte la charge de la preuve de la gravité de l'inconvénient qu'il allègue. Il lui revient ainsi d'identifier *ab initio* et *in concreto* dans sa requête, pièces à l'appui le cas échéant, les circonstances qui justifient concrètement l'urgence, le Conseil d'État ne pouvant avoir égard à des éléments produits après le dépôt de la demande de suspension. Cette démonstration de l'urgence ne peut se limiter à un exposé théorique, se cantonner à la seule évocation de précédents ou encore tenir en des considérations générales, mais doit permettre d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner. Cet exposé ne se confond pas avec celui des moyens, l'urgence étant une condition distincte.

4. En l'espèce, le projet litigieux consiste en la déconstruction d'une maison d'habitation existante, comprenant deux logements, et la construction d'une villa unifamiliale. La parcelle sur laquelle s'implantent tant la construction existante que celle en projet est située en zone d'habitation au PRAS et en zone d'habitat isolé en ordre ouvert au PPAS n° 2C. La voirie qui borde ladite parcelle est en pente descendante (selon un axe nord-est vers sud-ouest). Cette parcelle présente elle-même une inclinaison vers la rue (selon un axe nord-ouest vers sud-est).

5. S'agissant de la maison d'habitation à déconstruire, celle-ci, d'une largeur de quelques 15 mètres et d'une profondeur de 10 mètres (emprise au sol de quelques 150 m²), est implantée en recul de 10 mètres par rapport à l'alignement, parallèle à la voirie. Elle présente un gabarit R+1+T avec toiture en pente à double versant. Selon les différentes informations et mesures figurant au dossier, son gabarit est plus élevé, à tout le moins en hauteur, que les maisons d'habitation des deux premiers requérants. Son faîte culmine à un point plus élevé que ces dernières, malgré la pente de la rue.

6. Le bâtiment à construire, d'une largeur de 15 mètres et d'une profondeur légèrement inférieure à 15 mètres, présente une emprise au sol de 219 m², soit 69 m² de plus que le bâtiment à déconstruire. La superficie de plancher de tous les niveaux hors-sol (totalement ou partiellement) est évaluée dans la demande de permis modifiée à 549,6 m². La superficie des niveaux totalement hors sol équivaut quant à elle à 494,3 m². La maison en projet est implantée en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement en manière telle qu'elle ne dépasse pas l'empiètement en profondeur de la construction existante. Elle se présente sous la forme d'un bâtiment R+1+T avec toiture en pente à double versant et sommet plat. Le sommet de la toiture est parallèle à la voirie. Selon les informations figurant sur les plans, et reprises par les requérants sur les photographies figurant dans leur exposé de l'urgence, le bâtiment en projet sera d'une hauteur légèrement moindre, en son sommet, que le bâtiment à démolir.

7. Les deux premiers requérants allèguent que la nouvelle construction portera gravement atteinte à leur cadre de vie et engendrera une perte de luminosité et une perte d'intimité compte tenu de son gabarit et de son architecture.

8. Les circonstances que le projet est d'un volume plus important que le bâtiment à déconstruire et d'une architecture différente de celle des maisons d'habitation des requérants ne suffisent pas à démontrer l'existence d'une atteinte grave à leur cadre de vie. D'une part, 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. Ainsi, les riverains n'ont de droit ni au maintien en l'état de la parcelle ni à la pérennité de la construction qui y est présente. D'autre part, il n'est pas démontré que le volume autorisé, bien qu'important, soit disproportionné au regard du bâti environnant, que ce soit en termes de hauteur ou de profondeur, alors qu'il sera d'une hauteur légèrement moindre, en son sommet, que le bâtiment à

démolir. Enfin, il convient de constater que l'emprise au sol du projet s'inscrit dans la zone de bâtisse prévue par le permis de lotir n° 303.

9. S'agissant de la question du métré de la demande, lequel n'aurait pas été revu malgré la modification des plans, il convient de rappeler que le projet autorisé est celui qui figure sur les plans modificatifs qui sont annexés au permis d'urbanisme délivré. L'affirmation des requérants selon laquelle les métrés seraient erronés en manière telle que le gabarit serait plus important que celui qui ressort des plans est peu compréhensible. Ils ne développent d'ailleurs pas leur argumentation dans le cadre de leur exposé de l'urgence et renvoient sans autre précision à leur exposé des moyens. Or, ce simple renvoi ne permet pas de comprendre quels sont les métrés visés ni en quoi l'erreur de fait alléguée, si elle était avérée, serait constitutive d'un inconvénient grave dans leur chef.

10. En outre, il ne ressort pas des photographies figurant au dossier administratif que les habitations présentes dans la rue ou dans le périmètre du permis de lotir n° 303 témoignent d'une architecture homogène. Le bâtiment à déconstruire présente lui-même des caractéristiques qui lui sont propres, différentes de ce qui l'entoure. S'agissant de la maison abritant le musée Van Buuren, située face au projet, il convient de constater que la commission royale des monuments et sites a considéré, dans son avis du 23 décembre 2021, que le projet aura peu d'impact sur les vues vers et depuis le bien classé.

11. Il résulte de ce qui précède que la gravité alléguée de la modification du cadre de vie des deux premiers requérants n'est pas établie.

12. S'agissant de la perte de luminosité, le premier requérant ne développe aucun argument au regard de sa situation personnelle, seules des photographies prises depuis et vers la maison d'habitation du deuxième requérant sont produites à l'appui de l'exposé de l'urgence. À son égard, si le projet est situé au sud-ouest de son habitation, il est distant d'une vingtaine de mètres de cette dernière et s'implante légèrement en contrebas. Il remplace par ailleurs une construction existante. Compte tenu de la distance qui sépare les deux maisons, de la situation existante et du contexte urbain environnant, il n'est pas démontré que la construction projetée risque d'impacter gravement la luminosité dont bénéficie actuellement le deuxième requérant. Les photographies reproduites dans la requête ne permettent pas de le constater. L'inconvénient grave lié à la perte de luminosité n'est pas établi dans le chef des deux premiers requérants.

13. S'agissant de la perte d'intimité, les requérants ne développent leur critique ni dans leur exposé de l'urgence ni dans leur exposé des faits.

14. Le risque allégué « d'affaissement de terre des fonds hauts vers les fonds en contrebas », à la suite de la mise à nu des fondations lors de la démolition, repose sur de simples allégations et n'est pas autrement étayé. Aucune étude n'est par exemple produite sur ce point. Or, considérer que le permis attaqué ne pourra pas être mis en œuvre selon les règles de l'art, avec toutes les précautions nécessaires, est hypothétique.

15. S'agissant de la troisième requérante, le fait que son objet social vise à préserver le bâti existant et à voir les bâtiments existants rénovés plutôt que démolis ne peut pas suffire à établir d'office l'existence d'un inconvénient grave dans son chef en cas de démolition d'immeuble, dès lors qu'elle ne démontre pas concrètement que la démolition de la maison d'habitation en cause lui causera un tel inconvénient, compte tenu de ses caractéristiques, de son intégration dans le bâti existant et des éléments figurant au dossier administratif qui justifient sa démolition/déconstruction.

16. Il résulte de ce qui précède que les requérants n'établissent pas de manière concrète et précise en quoi l'acte attaqué serait pour eux la source d'inconvénients suffisamment graves pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond.

17. L'urgence n'est pas établie.

VII. 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 Ralfi Kandiyoti et Natalia Kandiyoti est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre siégeant en référé, le 29 juin 2023, par :

Anne-Françoise Bolly,
Caroline Hugé,

présidente de chambre,
greffier.

Le Greffier,

La Présidente,

Caroline Hugé

Anne-Françoise Bolly