

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

n° 258.680 du 2 février 2024

A. 240.140/XV-5629

En cause :

- 1. M.P.,**
- 2. M.B.,**
- 3. T.C.,**

ayant tous trois élu domicile chez
M^e Valentine KEULLER, avocate,
chaussée de la Hulpe, 150
1170 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement
ayant élu domicile chez
M^{es} Gaëtan VANHAMME
et Frédéric VAN DE GEJUCHTE, avocats,
rue de la Luzerne, 40
1030 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. la commune d'Uccle, représentée par
son collège des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^e Gautier MELCHIOR, avocat,
avenue Brugmann, 451
1180 Bruxelles,

**2. la Société du Logement de la Région
de Bruxelles-Capitale (SLRB),**
ayant élu domicile chez
M^e Thomas HAUZEUR, avocat,
avenue Louise, 221/7
1050 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 25 janvier 2024,
les parties requérantes demandent la suspension, selon la procédure d'extrême

urgence, de l'exécution de « la décision du Fonctionnaire délégué du 5 mai 2023 et son *erratum* du 10 mai 2023 par lesquels est octroyé à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale un permis d'urbanisme portant la référence régionale 16/SOC/1847208 et ayant pour objet d'autoriser la construction de 37 appartements sociaux et moyens, répartis dans trois villas urbaines en rez+4, situées le long de la rue François Vervloet (à gauche du n° 152) à 1180 Uccle, telle que cette décision a été confirmée implicitement par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en application de l'article 197/15 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ».

II. Procédure

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 26 septembre 2023, soit antérieurement à la demande de suspension d'extrême urgence, les parties requérantes demandent l'annulation de la même décision.

Par une requête introduite le 9 novembre 2023, la commune d'Uccle demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Par une requête introduite le 4 décembre 2023, la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

La partie adverse a déposé un dossier administratif.

Par un courriel du 26 janvier 2024, le conseil de la seconde partie intervenante a indiqué que celle-ci s'engageait à ne pas mettre le permis en œuvre avant le 5 février 2024.

Par une ordonnance du 26 janvier 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 1^{er} février 2024 à 14 heures.

La partie adverse a déposé une note d'observations.

La seconde partie intervenante a déposé une note d'observations.

M^{me} Élisabeth Willemart, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^{es} Valentine Keuller et Quentin de Radiguès, avocats, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Gaëtan Vanhamme, avocat, comparaissant pour la partie adverse, M^e Alfredo Penta, *loco* M^e Gautier Melchior, avocat, comparaissant pour la première partie intervenante et M^e Thomas Hauzeur, avocat, et M. Jean-Philippe Jasienski, architecte, comparaissant pour la seconde partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Gaëlle Werquin, 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

1. Le 28 juin 2022, la seconde partie intervenante, agissant en qualité de mandataire de la SCRL BinHôme, introduit une demande de permis d'urbanisme pour la construction de 37 appartements sociaux et moyens, répartis dans trois villas urbaines en rez+4 situées le long de la rue François Vervloet à Uccle.

Le dossier est complété le 13 juillet 2022.

Il est déclaré complet le 29 juillet 2022.

2. À la même date, le fonctionnaire délégué communique le dossier aux membres de la commission de concertation et adresse une demande d'avis à AccessAndGo, au collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle et au Service d'Incendie et d'Aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU).

3. La demande fait l'objet d'une enquête publique du 12 septembre au 11 octobre 2022, au cours de laquelle 18 réclamations et deux pétitions de 100 et 108 signatures sont introduites.

4. AccessAndGo envoie son avis le 28 septembre 2022 et le SIAMU envoie son avis le 30 septembre 2022.

5. Le 19 octobre 2022, la commission de concertation donne un avis « non unanime favorable conditionnel minoritaire d’urban.brussels-DU et DPC et défavorable majoritaire de la commune d’Uccle ».

6. Le 25 octobre 2022, le collège des bourgmestre et échevins de la première partie intervenante donne un avis défavorable sur le projet.

7. Le 3 novembre 2022, le Fonctionnaire délégué notifie à la seconde partie intervenante sa décision d’imposer des conditions qui impliquent des modifications aux plans, en application de l’article 191 du Code bruxellois de l’Aménagement du Territoire (CoBAT).

8. Le projet modifié est déposé par la seconde partie intervenante le 17 avril 2023.

9. Par une décision du 5 mai 2023, le Fonctionnaire délégué autorise, sur la base du projet modifié en application de l’article 191 du CoBAT, la construction de 37 appartements sociaux et moyens, répartis dans trois villas urbaines en rez+4, situées le long de la rue François Vervloet à 1180 Uccle.

10. Le 10 mai 2023, un *erratum* à cette décision est adopté, étant toutefois précisé que « le présent *erratum* doit être annexé au permis d’urbanisme délivré par le Fonctionnaire délégué à [la seconde partie intervenante] le 05/05/2023. Les corrections apportées ne modifient en rien son contenu, s’agissant seulement des erreurs matérielles survenues lors de la rédaction du texte. La date du permis et de sa notification restent inchangées ».

11. Le 16 juin 2023, la première partie intervenante introduit un recours à l’encontre du permis auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

12. Les parties requérantes introduisent un premier recours en annulation auprès du Conseil d’État le 1^{er} août 2023, enrôlé sous le numéro A. 239.718/XV-5538. Ce recours est toujours pendant.

13. Par un courriel du 20 septembre 2023, urban.brussels indique à la première partie intervenante que « le recours du collège des bourgmestre et échevins de la commune d’Uccle a été introduit le 17 juin 2023 », que « le délai imparti au Gouvernement, en vertu de l’article 197/15, § 4, du CoBAT est expiré le 1^{er} août 2023, soit pendant le congé ministériel » et qu’« en conséquence, la décision du Fonctionnaire délégué a été confirmée ».

14. Le 28 septembre 2023, la première partie intervenante introduit un recours en annulation « du permis d’urbanisme du 5 mai 2023 délivré par le Fonctionnaire délégué à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale pour « construire 37 appartements sociaux et moyens, répartis dans trois villas urbaines en rez+4 situées le long de la rue François Vervloet à Uccle » (en ce compris, son *erratum* du 10 mai 2023) ainsi que la confirmation automatique de cette décision, intervenue en application de l’article 197/15, § 4, du CoBAT ». Ce recours a été enrôlé sous le numéro A.240.152/XV-5632. La première partie intervenante a également introduit, selon la procédure d’extrême urgence, une demande de suspension, le 26 janvier 2024.

IV. Interventions

Par une requête introduite le 9 novembre 2023, la commune d’Uccle demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Compte tenu des pouvoirs qui lui sont accordés en matière d’urbanisme, une commune a en principe intérêt à demander l’annulation des actes qui concernent l’aménagement de son territoire. Ce même intérêt lui permet d’intervenir au soutien de la demande d’un requérant. Il y a lieu d’accueillir sa requête en intervention.

Par une requête introduite le 4 décembre 2023, la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Dès lors que celle-ci est la bénéficiaire du permis attaqué, elle justifie d’un intérêt à intervenir en la cause. Il y a lieu d’accueillir sa requête en intervention.

V. Conditions de la suspension d’extrême urgence

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.

Le paragraphe 4 de ce même article vise l’hypothèse d’un recours en suspension d’extrême urgence qui doit indiquer en quoi le traitement de l’affaire est incompatible avec le délai de traitement de la demande de suspension visée au paragraphe 1^{er}.

VI. Urgence et extrême urgence

VI. Thèse des parties requérantes

Quant à leur diligence, les parties requérantes font valoir qu'elles ont été informées, via le site régional *openpermits* qu'un recours à l'encontre du permis avait été introduit par la première partie intervenante, le 17 juin 2023, auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Elles indiquent que, dès ce moment, elles ont pris contact avec celle-ci afin de connaître les délais d'instruction de cette procédure et que, le 5 septembre 2023, faisant suite à un appel de leur part, la commune a confirmé ne pas avoir de nouvelles de l'issue de son recours. Elles exposent avoir alors introduit le recours en annulation à l'encontre de la confirmation tacite du permis.

Elles précisent s'être informées, par un courriel du 12 septembre 2023, des intentions de la seconde partie intervenante quant à la mise en œuvre prochaine du permis, mais affirment qu'aucune suite n'a été réservée à leur demande. Elles ajoutent avoir écrit, le même jour, à la première partie intervenante pour lui demander si elle avait reçu une notification ou une information quant à la mise en œuvre prochaine du permis, aucun avis n'étant alors affiché sur le terrain. Elles exposent que celle-ci a confirmé ne pas avoir reçu de notification préalable.

Elles indiquent avoir réinterrogé la commune par un courriel du 8 janvier 2024 et que celle-ci a répondu, le 16 janvier, qu'elle n'avait reçu aucune information quant à la mise en œuvre du permis.

Elles affirment avoir constaté, le 16 janvier 2024, qu'une société d'abattage d'arbres était présente sur le site et semblait commencer les travaux de mise en œuvre et avoir interpellé la commune. Les contrôleurs envoyés sur place auraient alors été informés par les ouvriers qu'ils ne procédaient, à ce stade, à aucun abattage.

Elles déposent un courriel du 19 janvier 2024, dans lequel la seconde partie intervenante confirme à la commune qu'il y a eu un malentendu, qu'aucun arbre n'a été abattu et que l'affichage de l'avis et la notification du début du chantier seraient effectués dans les temps.

Elles disent avoir été informées par la commune, le 22 janvier 2024, de la notification imposée par l'article 194/2 du CoBAT et de la mise en œuvre

programmée le 29 janvier et avoir introduit leur demande de suspension en extrême urgence trois jours plus tard, le 25 janvier 2024.

Quant à l'inconvénient d'une certaine gravité qui leur serait causé par l'exécution immédiate de l'acte attaqué, elles exposent que leur domicile jouxte le site du projet querellé, « leurs immeubles étant pratiquement en face dudit site, sur l'autre trottoir de la rue François Vervloet ». Elles ajoutent que leur propriété fait face à un bel espace vert boisé, que leur vue est splendide et que « ce Petit Bois confère au quartier un aspect de village dans la verdure, ce qui est de plus en plus rare en Région de Bruxelles-Capitale ». Elles craignent que la mise en œuvre du projet conduise à « raser le Petit Bois existant et totalement défigurer la typologie du quartier et [leurs] vues » et, d'autre part, aggrave « la situation hydrologique compliquée du site ».

Premièrement, au sujet du petit bois, elles font valoir qu'il est « essentiel pour le quartier, pour [elles-mêmes] qui habitent en vis-à-vis du site, pour la commune, pour la partie adverse et, de manière plus générale, pour la Région de Bruxelles- Capitale ». Elles exposent ce qui suit :

« - En 2006, lors de l'instruction de la demande de permis d'urbanisme ayant conduit au projet Vervloet I (lequel est implanté sur la parcelle qui accueillera également le projet querellé), toutes les parties prenantes ont été sensibilisées à l'importance de préserver ce Petit Bois :

- Les requérants ont, dans des réunions préalables, insisté sur l'importance de préserver cet espace vert, raison notamment pour laquelle les demandeurs du projet ont décidé de totalement conserver le Petit Bois et ont réfléchi de façon intelligente l'implantation de leur projet [...].
- Lors de l'instruction de cette demande de permis d'urbanisme, la partie adverse a, en application de l'article 191 du CoBAT et d'initiative, sollicité de joindre au dossier de demande un plan d'aménagement et d'entretien de l'espace vert et ce, afin d'en assurer la préservation [...].
- La partie adverse souligne bien, dans le permis délivré pour Vervloet I, la bonne intégration du projet dans son environnement, compte tenu notamment des gabarits limités des constructions projetées et de la préservation du Petit Bois [...]
:

“[le projet] implante les nouveaux bâtiments en ruban continu et le plus proche possible du croisement des deux rues afin de préserver au maximum les parties les plus larges d'un seul tenant des zones non bâties de la parcelle ;

Il prolonge de la sorte la zone verte du plan régional d'affectation du sol (en intérieur d'îlot) par le maintien d'une importante partie de l'espace vert existant en zone d'habitation ;

[...];

En sus des 1620 m² de zone verte prévue au plan régional d'affectation du sol, il maintient la zone verte de fait située en zone d'habitation sur près de 54 ares ;

[...];

Considérant que l'implantation projetée, par sa composition d'habitat groupé, permet de maintenir non bâtie une forte proportion de la partie de la parcelle en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que les faibles gabarits projetés font de cet ensemble un "habitat dans la verdure", ce qui répond au caractère du quartier et au bon aménagement des lieux ;

[...];

Considérant que le projet garantit l'aspect paysager et verdurisé du quartier ;

Considérant que l'espace vert prévu, maintenu au projet, nécessite un entretien de fond, et notamment des abattages et replantations d'essences appropriées au paysage et à la nature du sol”.

- Depuis lors et comme relevé dans l'exposé des faits, de nombreux outils planologiques régionaux sont venus confirmer l'importance de maintenir ce Petit Bois, mettant en évidence que, sur le site où s'implanterait le projet querellé, il faut :

- Renforcer la connectivité du réseau écologique (voir carte 12 du PRDD qui date de 2018) ;
- Développer une culture de la nature sur le territoire de la commune d'Uccle (voir Plan Nature qui date de 2016) ;
- S'assurer que le site puisse continuer à contribuer à la protection de la biodiversité régionale (voir carte d'évaluation biologique qui a été actualisée en 2020) ;
- Créer davantage d'espaces verts accessibles au public (une carence étant relevée, voir carte des zones de carence en espaces verts accessibles au public qui date de 2021).

Le projet “Vervloet 1” avait, à cet égard, précisément pour objectif de préserver au maximum les parties d'un seul tenant des zones non bâties et de limiter la profondeur des constructions et leurs jardins qui ne dépassait pas 30 mètres de l'alignement (alors que le projet querellé implante le bâtiment le plus profond à plus de 50 mètres). Et pour cause : il est essentiel de favoriser la préservation des îlots de fraîcheur naturels où ils sont encore présents. Ceux-ci sont le meilleur rempart pour contrer les effets grandissant du réchauffement climatique. Toute destruction d'un espace vert existant n'a plus de chances d'être défaire. Ainsi,

même si un recours parvient à contrer un projet urbanistique qui aurait déjà été entamé, la destruction d'un écosystème est irrécupérable. Concernant l'effet d'îlot de fraîcheur en particulier, il faut attendre au mieux 20 ans pour retrouver une situation équivalente au mieux, jamais similaire.

- Dans le cadre de la procédure d'instruction ayant conduit à l'acte querellé, les requérants ont manifesté de façon ferme leur opposition à la destruction de ce Petit Bois, à l'implantation totalement inappropriée du projet querellé et à ses gabarits disproportionnés [...].

La commune a également souligné l'importance primordiale de maintenir ce Petit Bois et le caractère totalement disproportionné du projet querellé en émettant un avis totalement défavorable, motivé comme suit [...] :

- “Ce projet [Vervloet I] avait été jugé acceptable au regard de sa typologie d'habitat dans la nature, tant en termes de gabarit que d'implantation, tout en préservant une importante part de la zone boisée, assurant une continuité de la zone verte existante sur la parcelle ;
- La demande telle que proposée pour Vervloet II, rompt totalement avec cette motivation ;
- En effet, bien qu'un volume soit proche de l'alignement, deux sont situés plus profondément dans la parcelle, dont l'un à fleur de l'étang, ce qui induit un abattage massif de toute la zone boisée, la mise en péril de l'étang et un préjudice considérable pour tout le système écologique ;

De plus, les gabarits proposés, à savoir trois volumes en R + 4 + étage technique imposant, ne peuvent en aucun cas s'apparenter à une typologie d'habitat dans la nature et sont hors contexte par rapport au bâti environnant [...]”.

Et concluant que “De ce fait, l'implantation est entièrement à revoir afin de maintenir des volumes de gabarits moindre et de typologie d'habitat dans la nature et au plus proche de l'alignement, et ce avec une revalorisation de la zone humide et de la zone boisée, tant en zone verte qu'en zone d'habitation et en privilégiant des connexions écologiques au niveau de ce site repris en valeur biologique importante (dans la carte d'évaluation biologique de Bruxelles Environnement) ;

Le nouveau projet doit également être repensé dans son contexte naturel environnant et proposer de réels aménagements paysagers qualitatifs permettant de compenser tout abattage et de répondre à des volontés écologiques en termes de récupération des eaux pluviales ;

En ce qui concerne la typologie architecturale proposée, celle-ci correspond davantage à une affectation de bureaux que d'habitat, éloignant encore la typologie souhaitée d'habitat dans la nature” [...].

Rien n’y échappe : l’implantation est entièrement à revoir, les gabarits doivent être diminués, l’architecture doit être repensée, la zone boisée doit être revalorisée, *etc.*

La commune, totalement opposée au projet, a d’ailleurs introduit un recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale à l’encontre dudit permis puis auprès [du Conseil d’État] ».

Elles concluent, sur ce point, que le projet implique d’anéantir ce petit bois et de prévoir à la place « trois énormes cubes disproportionnés et ne respectant nullement la typologie du quartier ». Elles soulignent que l’abattage de ce petit bois est irréversible et qu’il entrainera « une modification totalement dramatique de [leur] environnement et, de façon plus générale, du quartier ». Elles rappellent qu’elles « bénéficient aujourd’hui de vues sur un bel espace arboré », où « s’implanteront prochainement des cubes disproportionnés, en totale rupture, en termes de gabarits et d’implantation, avec les constructions existantes du quartier ». Elles y voient une dénaturation évidente de leur cadre de vie.

Deuxièmement, en ce qui concerne la problématique hydrologique, elles affirment que la situation hydrologique compliquée du quartier et, plus particulièrement, du terrain sur lequel s’implantera le projet est évidente et reconnue par tous. À cet égard, elles exposent ce qui suit :

« - En 2006 déjà, à l’occasion du projet Vervloet I, cet élément a été un point d’attention central :

- La commission de concertation soulignait “la situation hydrogéologique particulière de cette partie du territoire communal (terrain marécageux, ruissellement naturel à travers le petit bois, écoulement souterrain du Zandbeek, …)” [...]

- C’est pour cette raison que la partie adverse a imposé au demandeur, en application de l’article 191 du CoBAT, qu’un plan de gestion des eaux de surface et de ruissellement pour l’ensemble du projet soit joint et que Bruxelles Environnement (alors IBGE) a demandé d’intégrer à ce plan la mise à ciel ouvert partielle du ruisseau du Zandbeek [...]

- *In fine*, le projet a été autorisé compte tenu notamment de la création d’un bassin de rétention paysager et de la mise en valeur de la zone humide actuelle [...].

– Dans l’intervalle, force est de constater que ces mesures n’ont pas suffi à contrer cette problématique :

- les rez-de-chaussée des immeubles de “Vervloet 1” (qui se situent donc sur la même parcelle) ont déjà connu d’importantes remontées d’eau par capillarité dans les murs, compromettant leur salubrité ;

- Les sous-sols de la copropriété des requérants connaissent de même régulièrement des problèmes d’infiltrations et des inondations par fortes pluies, ce qui a engendré pour la copropriété de lourds travaux d’imperméabilisation.

- Le projet “Square Garden” (situé sur la commune de Drogenbos et dont les accès se feront rue des Trois Rois, à une centaine de mètres du projet) rencontre également d’importants problèmes d’inondations, au point que la rampe d’accès des parkings sous-terrain a dû être substantiellement réhaussée par rapport au terrain dans l’espoir de réduire les risques d’inondation (ce qui n’est assurément pas de bon augure pour le projet querellé...) [...].

- La SLRB reconnaît d’ailleurs elle-même la situation hydrologique problématique du site puisqu’elle se voit contrainte de ne pratiquement pas faire de sous-sol, de surélever du sol les bâtiments projetés de 50 centimètres et de prévoir une technique de construction spécifique sur pieux, tout en admettant dans la notice architecturale qui était jointe à sa demande de permis d’urbanisme qu’elle est incapable à ce stade d’en déterminer le dimensionnement, son étude hydrologique étant lacunaire [...].

Or, il va sans dire que l’élimination des arbres aura nécessairement pour conséquence d’augmenter les problèmes hydrologiques d’une zone particulièrement sensible.

Celle-ci est en effet irriguée en sous-sol par le Zandbeek et la nappe phréatique affleure en surface ; comme le relève l’acte querellé, celle-ci se situe à une profondeur moyenne qui avoisinerait 3 mètres. Les techniques de construction prévues par la SLRB ne sont pas davantage rassurantes puisqu’elles reposent sur un relevé piézométrique plus que critiquable [...] :

- Les relevés datent des années 2018, soit il y a plus de 5 ans. Or, l’on sait qu’avec le réchauffement climatique, les pluies sont bien plus abondantes qu’il y a 5 ans, ce qui a nécessairement une conséquence sur le niveau de ladite nappe et du bassin d’orage existant. Ces relevés auraient donc dû être actualisés préalablement à la délivrance de l’acte querellé ;

- Ces relevés, réalisés entre novembre 2016 et juillet 2018 donc, se limitent en outre à deux piézomètres alors même que c’est l’ensemble du site qui aurait dû être testé.

- Enfin, ces relevés permettent de constater que le niveau de la nappe fluctue fortement d’un mois à l’autre et qu’en hiver, lors des saisons des pluies, sa profondeur est plutôt à moins de 2 mètres...

D’ailleurs, malgré les relevés piézométriques dépassés et diverses études théoriques que reprend le dossier ayant conduit à l’acte querellé, force est de constater qu’en pratique, les constructions existantes (dont l’immeuble des

requérants) souffrent de problèmes d'infiltration et de remontée d'eaux, nonobstant les études et précautions qui avaient été prises au moment d'en autoriser les constructions (voir notamment ci-dessus par rapport à Vervloet I et les travaux de "correction" réalisés au projet Square Garden).

Bien au contraire et comme le souligne à juste titre la commune d'Uccle [...], "bien qu'un volume soit proche de l'alignement, deux sont situés plus profondément dans la parcelle, dont l'un à fleur de l'étang, ce qui induit un abattage massif de toute la zone boisée, la mise en péril de l'étang et un préjudice considérable pour tout le système écologique" ».

Elles concluent, sur ce point, que la situation hydrologique problématique connue de tous sera aggravée par le projet, du fait de l'abattage massif des arbres dans une zone à fort ruissellement, traversée par un ruisseau en sous-sol, que l'un des bâtiments projetés est implanté au pied du bassin d'orage, ce qui est de nature à le mettre en péril et que « les études jointes au dossier sont faussées et ne permettent pas de [les] rassurer [...] quant aux remontées de la nappe phréatique située – en 2018 – à environ 3 mètres de profondeur, alors même que le réchauffement climatique a pour conséquence que les pluies à venir seront plus abondantes et que les remontées de nappes phréatiques peuvent avoir des conséquences désastreuses sur les constructions du projet mais également sur les propriétés voisines ».

Selon elles, il est évident que la mise en œuvre du projet aggravera la situation déjà problématique d'infiltration d'eaux dans leurs immeubles et aura des conséquences dramatiques sur leurs propriétés, dès l'entame du chantier (abattage des arbres, excavations et terrassements, murs de fondation et placement des pieux).

Quant à la constatation que le cours normal de la procédure au fond ne permettra pas qu'un arrêt d'annulation puisse utilement prévenir et empêcher cet inconvénient, elles rappellent que la seconde partie intervenante prévoit de commencer les travaux dès le 29 janvier et que ce chantier débutera nécessairement par l'abattage des arbres, les excavations, les terrassements, l'installation des pieux, le coulage du béton nécessaire à l'emprise des bâtiments projetés. Elles en déduisent qu'en quelques jours, le petit bois n'existera plus et qu'en deux à trois semaines, la situation hydrologique du site aura été profondément et irréversiblement bouleversée, avec des conséquences pour les bâtiments existants, dont les leurs, pour le bassin d'orage présent sur la parcelle du projet et pour la nappe phréatique « dont on suppose qu'elle se situe à 3 mètres de profondeur alors que ces mesures ont été prises en 2018, sur une partie seulement du site et que, compte tenu des fortes pluies des dernières semaines, il est certain que le niveau est à son plus haut ».

Elles concluent que la procédure d'extrême urgence est la seule en mesure de prévenir utilement le dommage craint.

VI.2. Appréciation

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 ainsi trois aspects : une immédiateté suffisante, une gravité suffisante et une irréversibilité éventuelle des conséquences dommageables de la situation créée par la décision attaquée.

Il revient au requérant d'identifier *ab initio*, dans sa requête, les éléments qui justifient concrètement l'urgence. La démonstration de celle-ci ne peut se réduire à de simples considérations d'ordre général ou à de simples affirmations dépourvues de l'indication d'éléments précis et concrets de nature à établir l'urgence. La charge de la preuve des conditions de l'urgence incombe au requérant, indépendamment des conditions propres à l'extrême urgence.

Par ailleurs, le recours à une procédure d'extrême urgence doit rester exceptionnel en raison de ce 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 le requérant alors même que le référé ordinaire, de simple urgence, ne le pourrait pas. Le requérant doit aussi avoir fait toute diligence pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d'État dès que possible, selon la procédure adéquate. Cette double condition de diligence du requérant et d'imminence du péril sont des conditions de recevabilité de la demande d'extrême urgence.

VI.2.1. Les conditions de recevabilité de l'extrême urgence

À partir du moment où le législateur n'exige plus que soit introduite en même temps qu'un recours en annulation une demande de suspension de l'exécution de l'acte ainsi attaqué, il appartient au requérant de vérifier de manière proactive si et quand le permis d'urbanisme dont il demande l'annulation risque d'être mis en œuvre, étant entendu qu'un tel permis est en principe exécutoire dès sa délivrance. En l'absence d'information obtenue à cet égard, le requérant est en droit d'introduire, éventuellement concomitamment à son recours en annulation, une demande de suspension selon la procédure ordinaire, quitte, si les travaux

commencent avant que soit rendu un arrêt sur la demande de suspension, à introduire une demande de suspension ou de mesures provisoires selon la procédure d'extrême urgence, comme l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'État l'y autorise.

Lorsque les informations obtenues font état de la volonté du bénéficiaire du permis litigieux de mettre en œuvre celui-ci dans un délai qui est incompatible avec l'instruction d'un recours en annulation, le requérant diligent est en mesure d'assortir sa requête d'une demande de suspension ordinaire, voire d'une demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence si le chantier entre dans une phase exécutoire et qu'il est à craindre, au vu des circonstances de l'espèce (délai de chantier, moment de survenance des atteintes aux intérêts du requérant, type de projet, ...), que les atteintes à ses intérêts vont intervenir dans un délai incompatible avec le traitement de sa demande en suspension ordinaire. À ce moment-là, le requérant doit faire preuve de la plus grande diligence pour saisir le Conseil d'État.

En l'espèce, les parties requérantes se sont régulièrement informées auprès de la commune d'une éventuelle notification du début du chantier et ont immédiatement réagi lorsqu'elles ont constaté l'intervention d'une entreprise semblant entamer des travaux d'abattage sur le site.

Elles ont été informées du démarrage imminent du chantier par un courriel de la commune du 18 janvier 2024, à la suite d'une indication donnée par l'entreprise de jardinage et, le 22 janvier 2024, à la suite de la notification du début de chantier par la seconde partie intervenante.

En introduisant leur demande de suspension d'extrême urgence le 25 janvier 2024, elles ont fait preuve de la diligence requise.

L'imminence du péril est également démontrée, dès lors que la bénéficiaire du permis a annoncé démarrer le chantier quatre jours après l'introduction de la requête.

Il résulte de ce qui précède que la demande de suspension d'extrême urgence est recevable.

VI.2.2. La condition d'urgence

L'urgence ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait, au regard de l'intérêt qu'il fait valoir,

des inconvénients d'une gravité suffisante pour que l'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond. La charge de la preuve de la gravité de l'inconvénient allégué incombe au requérant.

Ce principe emporte plusieurs corollaires. Le requérant doit établir *in concreto* dans sa demande de suspension que l'exécution immédiate de la décision attaquée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des inconvénients suffisamment graves. La demande de suspension doit ainsi contenir les éléments de fait précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner. Par voie de conséquence, la 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. Enfin, le Conseil d'État ne peut avoir égard qu'aux éléments avancés dans la demande de suspension.

En l'espèce, les parties requérantes invoquent la perte du « petit bois » et la défiguration de la typologie du quartier, d'une part, et l'aggravation de problèmes hydrologiques existants, d'autre part.

En ce qui concerne le « petit bois », il s'agit en réalité d'une friche, située en partie en zone verte et en partie en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol (PRAS). Seule la partie située en zone d'habitation est concernée par le projet.

En fait, il est inexact d'affirmer que le projet implique de « totalement détruire », d'« anéantir » ou encore de « raser le Petit Bois existant ». Les arbres situés dans la zone verte, qui n'est pas concernée par le projet, sont préservés. Il en va de même des arbres existants à l'ouest de la parcelle, derrière le projet Vervloet I. Seuls les arbres situés au lieu d'implantation des trois immeubles seront abattus. À cet égard, la condition imposée par le fonctionnaire délégué consistant à « étudier le projet de manière plus subtile au sujet des abattages d'arbres et conserver un maximum d'arbres en fonction de leur état et de leur implantation », a conduit à maintenir dans le projet modifié, des arbres qui étaient mentionnés comme étant « à abattre » dans la demande initiale dont est extrait le plan sur lequel se fondent les parties requérantes. Il reste que 51 arbres seront abattus. Toutefois, en réponse à la condition imposée par le fonctionnaire délégué de « compenser l'abattage des arbres de manière plus significative en replantant davantage d'arbres à haute-tige sur le site », le projet modifié prévoit la plantation de 25 nouveaux arbres à haute-tige et de 36 arbres en cépée.

Les arbres situés sur la parcelle, dont l'acte attaqué autorise l'abattage, ne possèdent pas de valeur patrimoniale individuelle particulière. Il ressort du dossier administratif que ces arbres ne sont pas des arbres à haute-tige. Le « potentiel de diversité assez moyen » de l'ilot et le caractère « très commun » des espèces présentes, tels qu'exposés dans le rapport d'incidences joint à la demande de permis, ne sont pas remis en cause par les parties requérantes.

Les parties requérantes n'établissent que les instruments adoptés en application de l'ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la conservation de la nature auxquels elles se réfèrent confèrent une protection juridique particulière à la partie de la parcelle concernée par le projet. De même, les plans de développement régionaux et communaux n'ont qu'une valeur indicative et ne peuvent prévaloir sur les dispositions du PRAS qui ont une valeur réglementaire.

L'absence de valeur réglementaire de ces documents n'exclut pas qu'ils puissent être pris en considération au titre de l'appréciation du préjudice allégué. Toutefois, les parties requérantes ne démontrent pas concrètement que le projet irait à l'encontre des objectifs de ces instruments et de ces plans.

Ainsi, selon le site internet de Bruxelles Environnement, les données de la carte d'évaluation biologique établie sur la base de l'article 20, § 1^{er}, de l'ordonnance précitée, sont « présentées à titre indicatif et ne justifient aucunement l'économie d'une analyse au cas par cas, y compris sur site, préalable à tout plan ou projet ». Il est précisé que « le score obtenu n'est [...] pas représentatif de la “valeur environnementale” au sens large de chaque élément évalué ». La situation de la parcelle concernée, au même titre que celle dans laquelle sont construits les immeubles des parties requérantes, dans une vaste « zone de valeur biologique importante » (c'est-à-dire une zone dotée d'un score de C sur une échelle allant de A à E) ne signifie donc pas que tout projet de construction nuit à la valeur environnementale attachée à cette zone.

De même, la situation d'une partie de la parcelle concernée dans une « zone de renforcement de la connectivité au réseau écologique » sur la carte 12 du Plan régional de développement durable (PRDD) n'implique pas nécessairement son maintien en l'état, puisque, selon le PRDD, les parcs publics et les espaces verts privés dans les quartiers résidentiels et les intérieurs d'ilots, notamment, participent à la connectivité du réseau écologique au même titre que les friches.

Or, les parties requérantes ne critiquent pas le volet paysager du projet, qui implique la plantation de 61 nouveaux arbres en compensation des 51 abattages

prévus. Elles ne démontrent pas non plus que « par la régénération de cette végétation », le projet manquerait les objectifs annoncés de « contribue[r] aux maillages et aux systèmes écologiques locaux et [de] renforce[r] la biodiversité des environs » (rapport d'incidences, p. 29) et d'« enrichir la diversité du site par des arbres à croissance lente », dont les essences sont précisées (modifications apportées en application de l'article 191 du CoBAT).

Enfin, si les parties requérantes habitent en lisière d'une « zone de carence en espaces verts accessibles au public » selon le Plan régional Nature établi en application de l'article 8 de l'ordonnance du 1^{er} mars 2012, précitée, force est de constater que le « petit bois » est actuellement clôturé à front de la rue François Vervloet et difficilement accessible au public, si bien qu'il ne permet pas de pallier cette carence, alors qu'à l'inverse, le projet prévoit l'aménagement et l'ouverture du site au public.

Les parties requérantes n'ont pas de droit acquis à l'absence de vis-à-vis et au maintien de la végétation existante sur la parcelle voisine de leurs propriétés respectives, dès lors que cette parcelle est située en zone d'habitation et a vocation à être bâtie. La perte de la jouissance d'une vue sur une friche arborée, dont les qualités paysagères ne sont pas démontrées, ne constitue pas en soi un préjudice excessif par rapport aux gênes normales du voisinage en ville. Il en va d'autant plus ainsi que la seule vue dont les parties requérantes font état, photos à l'appui, dans leur requête, est une vue oblique et à une certaine distance du projet.

La crainte relative à la disproportion des immeubles à construire, qui ne respecteraient pas la typologie du quartier, n'est pas développée au titre du préjudice. Les parties requérantes produisent des simulations de vues « artisanales », dont les proportions sont contestées et qui ne rendent pas compte de la plantation d'un « écran végétal » constitué d'arbres à haute-tige et d'arbres en cépée, s'interposant en partie entre leurs immeubles et les immeubles faisant l'objet du permis. En outre, sans entrer dans l'analyse de leur conformité au règlement régional d'urbanisme (RRU) qui relève de l'examen du deuxième moyen, la disproportion des immeubles à construire doit être relativisée, dès lors que les propres immeubles des parties requérantes présentent un gabarit de rez + 2 + 2 étages en toiture, avec un faîte à 18,7 mètres, et que les futurs immeubles présentent un gabarit de rez + 4, avec une hauteur totale, installations techniques et panneaux solaires compris, de 19,57 mètres.

Il résulte de ce qui précède que le préjudice allégué en ce qui concerne la perte du « petit bois » et la dénaturation du cadre de vie n'est que partiellement

établi et qu'il ne présente pas une gravité suffisante pour justifier la suspension de l'exécution de l'acte attaqué.

En ce qui concerne les problèmes hydrologiques, les parties requérantes exposent que la construction du projet Vervloet I a conduit à adopter des mesures particulières de gestion des eaux, dont la création du bassin d'orage, en raison du caractère marécageux du site, du ruissellement dans le petit bois et de la présence du Zandbeek en sous-sol.

Cette circonstance ne suffit pas à établir qu'elles subissent actuellement les inconvénients qu'elles avancent. Elles ne déposent aucune pièce – telles que des photos, des déclarations d'assurances, des factures de travaux – à l'appui des affirmations selon lesquelles leurs propres immeubles « subissent régulièrement des problèmes d'infiltrations et des inondations par fortes pluies ». De même, l'affirmation selon laquelle les immeubles du projet Verloet I « ont déjà connu d'importantes remontées d'eau par capillarité dans les murs » n'est pas étayée.

Elles n'établissent pas davantage que la construction des immeubles autorisés par l'acte attaqué pourrait aggraver une situation éventuellement problématique. Si elles critiquent la pertinence de relevés piézométriques effectués en 2018, qui ne seraient plus d'actualité en raison du réchauffement climatique, elles n'élèvent pas de critiques précises au sujet des motifs sur lesquels repose l'acte attaqué, selon lesquels « le projet apporte plusieurs réponses pertinentes en termes de gestion des eaux ; qu'en effet, la création d'une noue d'infiltration (120 m³ avec empiérement, cubage de 40 m³), de sols perméables et semi-perméables, de toitures vertes aura pour rôle de temporiser l'eau avant infiltration dans le site » et « le projet n'a pas prévu de parking en sous-sol et a limité son empreinte au sol afin de ne pas perturber les mouvements de la nappe ».

Les problèmes évoqués dans l'immeuble « Square Garden », outre qu'ils ne constituent pas un préjudice propre aux parties requérantes, ne sont pas davantage étayés par des pièces. La photo de la rehausse de l'accès au garage de l'immeuble, situé de l'autre côté du bassin d'orage, ne suffit pas à établir que la construction des trois immeubles litigieux, moyennant les mesures rappelées ci-dessus, pourrait aggraver une problématique existante.

Il résulte de ce qui précède que les craintes exposées par les parties requérantes en ce qui concerne les risques hydrologiques reposent sur ce qu'elles présentent comme des évidences, mais ne sont nullement fondées sur des pièces

dont le Conseil d'État pourrait tenir compte. Sur ce point, l'urgence n'est pas non plus établie.

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}.

Les requêtes en intervention introduites par la commune d'Uccle et par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) sont accueillies.

Article 2.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 3.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 4.

Conformément à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État, le présent arrêt sera notifié par télécopieur à la partie n'ayant pas choisi la procédure électronique.

Article 5.

Les dépens, en ce compris l'indemnité de procédure, sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, le 2 février 2024, par la XV^e chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Élisabeth Willemart,
Frédéric Quintin,

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

Le Greffier,

Le Président,

Frédéric Quintin

Élisabeth Willemart