

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LA PRÉSIDENTE DE LA XV^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n° 263.163 du 29 avril 2025

A. 237.904/XV-5260

En cause :

1. B.V.,

2. R.B.,

ayant toutes les deux élu domicile chez
M^e Fabien HANS, avocat,
avenue Winston Churchill, 253/40
1180 Bruxelles,

contre :

1. **la commune d'Uccle**, représentée
par son collège des bourgmestre et échevins,

2. **la Région de Bruxelles-Capitale**,
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

M.A.,

ayant élu domicile
rue de Boetendael, 39
1180 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 13 décembre 2022, les requérantes demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle datée du 13 septembre 2022 délivrant à Monsieur B. et à la partie intervenante un permis d'urbanisme pour « la construction d'un immeuble de quatre logements » (Réf : 16-45599-2020) et de l'avis favorable du fonctionnaire délégué daté du 3 août 2022 (réf. 16/AFD/1767476) statuant sur les demandes de dérogation contenues dans la demande de permis et, d'autre part, l'annulation de cette décision et de cet avis.

II. Procédure

Le Conseil d'État, par un arrêt n° 257.197 du 30 août 2023 (ECLI:BE:RVSCE:2023:ARR.257.197), a décidé que la requête en intervention était

tardive en ce qui concerne la suspension mais recevable dans la procédure en annulation, a ordonné la réouverture des débats et a réservé les dépens. Cet arrêt a été notifié aux parties.

M. Laurent Jans, premier 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 6 mars 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 25 mars 2025 et le rapport a été notifié aux parties.

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

M^e Fabien Hans, avocat, comparaissant pour les requérantes, et M. Gaëtan Vigneron, juriste, comparaissant pour la première partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Laurent Jans, 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

Les faits ont été exposés dans l'arrêt n° 257.197, précité. Il y a lieu de s'y référer.

IV. 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.

V. L'urgence

V.1. Thèse des parties requérantes

Au titre de l'urgence, les requérantes rappellent que « l'urgence est démontrée lorsque deux conditions sont remplies ». La première est que « l'acte litigieux sera mis en œuvre avant que [le Conseil d'État] ne soit en mesure de se prononcer sur la requête en annulation » et la seconde que « l'exécution de l'acte [leur] causera un/des dommage(s) suffisamment important(s) ».

En ce qui concerne l'incompatibilité avec le traitement de l'affaire en annulation, elles font valoir ce qui suit :

« 25. En l'espèce, par un courriel daté du 18 octobre 2022 [...], Monsieur [B.] et [la partie intervenante] ont informé [la première requérante] de leur intention de commencer les travaux dans les plus brefs délais.

Le risque d'une mise en œuvre imminente du permis est donc établi. Les travaux seront terminés bien avant que [le Conseil d'État] ne soit en mesure de se prononcer sur le recours en annulation ».

En ce qui concerne les conséquences de la mise en œuvre du permis sur leur propre situation, elles développent l'argumentation suivante :

« Article 1. Résumé du projet

26. En l'espèce, le permis litigieux autorise la construction d'un immeuble de quatre logements sur une parcelle située au n° 5 de la rue De Broyer.

L'immeuble autorisé est un immeuble massif dont la hauteur de la partie gauche dépasse de plus de trois mètres les profils mitoyens de gauche et de droite (n^{os} 7 et 3 de la rue De Broyer).

27. L'aspect massif du bâtiment est confirmé par le fait que l'immeuble déroge à toutes les règles [du] RRU :

- L'immeuble projeté sera bien plus haut que les autres immeubles situés du côté impair de la rue De Broyer et la partie gauche sera un étage plus haut que les immeubles situés en face ;

- L'immeuble projeté ne se trouvera pas sur le même alignement que les autres immeubles de la rue De Broyer ;

- L'immeuble projeté sera plus profond que les autres immeubles du côté impair de la rue De Broyer.

Article 2. La configuration des lieux aggrave l'impact du projet.

28. En outre, les conséquences de la construction d'un immeuble d'un tel gabarit doivent s'apprécier au regard du contexte environnant dans lequel l'immeuble a vocation à être construit. La rue De Broyer est une rue extrêmement étroite et la

parcelle sur laquelle le projet est autorisé constitue une dent creuse qui crée une aération nécessaire pour limiter les désagréments liés à cette configuration. À l'heure actuelle, l'aspect étroit de la rue est encore compensé par le fait qu'une majorité des bâtiments situés du côté impair de la rue sont de gabarit R ou R+1 (voy. plan d'implantation joint à la demande de permis). Cela crée une respiration dans la rue et favorise la luminosité de la rue.

29. En outre, la rue De Broyer se caractérise par sa déclivité ascendante, ce qui a pour conséquence que la perception de la hauteur de cet immeuble sera différente selon le point de référence que l'on prend.

Par exemple, lorsqu'on se situe juste en face de la parcelle sur laquelle l'immeuble sera construit, la hauteur de l'immeuble est d'une quinzaine de mètres. Par contre, si l'on se situe au bas de la rue De Broyer, au niveau le plus bas, l'immeuble sera d'une hauteur bien plus élevée, compte tenu de la différence de dénivelé entre les deux points de référence.

Cela ressort d'ailleurs des plans transmis par les demandeurs de permis. La hauteur totale de la partie gauche du bâtiment est de 25,53 mètres. Cela étant, la hauteur depuis le niveau de la pente de la parcelle sur laquelle l'immeuble sera construit est de 14,09 mètres.

Article 3. Situation des parties requérantes

30. [La première requérante] est propriétaire et habitante d'un immeuble situé au n° 8 de la rue De Broyer, immédiatement en face de la parcelle sur laquelle l'immeuble en projet sera construit.

Grâce au fait que la parcelle située immédiatement en face est une dent creuse, les pièces situées dans la partie avant de la maison de [la première requérante] bénéficient actuellement d'une belle luminosité.

31. [La seconde requérante] est propriétaire d'un bien situé au n° 819 de la chaussée d'Alseberg. Il s'agit d'un appartement assorti d'une terrasse et d'un jardin situé à l'arrière du bâtiment. Le mur situé au fond du jardin de [la seconde requérante] est mitoyen et appartient aux bénéficiaires du permis litigieux et à [la seconde requérante] en copropriété.

Actuellement, l'appartement et la zone de cours et jardin de [la seconde requérante] bénéficient d'une belle luminosité durant la journée.

Article 4. Conséquences préjudiciables du projet sur la situation des parties requérantes

32. La construction d'un immeuble faisant fi des dispositions du RRU est de nature à causer différents préjudices aux parties requérantes.

1°. La construction de l'immeuble engendre une perte importante de luminosité pour les biens voisins notamment celui de [la seconde requérante].

Les requérantes ont fait mener une étude d'ensoleillement [...] afin de préciser les conséquences de la construction de cet immeuble sur leurs biens. Il en ressort que :

“À l'est du site de projet, une construction comprenant une habitation avec une terrasse ainsi qu'un jardin en intérieur d'îlot partage la même parcelle que celle sur laquelle s'inscrit le projet (n° 819 de la chaussée d'Alseberg). [...]

Au solstice d'été, l'ombre portée du projet génère un ombrage supplémentaire sur le jardin du n° 819 à partir de 15h30. Cet ombrage se développe au fil de l'après-midi pour atteindre la terrasse du premier étage aux alentours de 17h45,

heure à laquelle le jardin du n° 819 et la toiture de l'annexe du n° 821 sont également complètement ombragés par le projet. Aux dernières heures de la journée, l'ombrage généré par le projet atteint en partie les façades arrière des n° 819 (à partir de 18h15) et 821 (à partir de 17h). [...]

À l'équinoxe d'automne, les bâtiments du projet génèrent un ombrage supplémentaire sur le jardin du n° 819 à partir de 15h30, [qui] atteint la terrasse du premier étage vers 16h15, la façade arrière à 17h00 puis se développe progressivement sur cette construction jusqu'au soir [...].

L'équinoxe d'automne, le 21 septembre, est une période d'ensoleillement moyen où la durée et la hauteur du soleil sont intermédiaires (12h00 d'ensoleillement direct & indirect en Belgique). L'ombrage à l'équinoxe de printemps (le 21 mars) n'est pas étudié spécifiquement car ses impacts sont similaires à ceux de l'automne, avec un décalage d'environ 45 minutes plus tôt dans la journée. Les données sont relevées entre 9h et 17h.

Le solstice d'hiver (le 21 décembre) n'est pas étudié" [...].

Il est établi, preuve à l'appui, que le jardin, la terrasse et le séjour de l'appartement dont [la seconde requérante] est propriétaire perdront toute possibilité de prise de lumière durant l'après-midi, en été comme en automne. Une telle perte de luminosité diminue la valeur de ce bien et porte atteinte à la qualité de vie en général.

2°. La construction de l'immeuble engendre un sentiment d'écrasement dû à la hauteur et à la masse du bâtiment.

Cet élément est préjudiciable tant pour [la première requérante] que pour [la seconde requérante]. Toutefois, ce préjudice est d'autant plus important pour [cette dernière], compte tenu de la localisation en contrebas de son immeuble (*cf. supra* : n° 29).

3°. La construction de cet immeuble a pour effet de cloisonner la très étroite rue De Broyer et de la transformer en canyon ce qui cause un déficit de ventilation. Ce type de configuration engendre des conséquences néfastes sur la santé des habitants de la rue étant donné que les émissions de polluants y stagnent. Cela est particulièrement dangereux étant donné que la rue De Broyer se trouve à proximité d'une artère commerciale hautement fréquentée et que la rue De Broyer est prise d'assaut par les automobilistes qui cherchent à stationner pendant la durée de leurs courses.

4°. En outre, la construction d'un bâtiment de cette hauteur dans une rue aussi étroite crée un entonnoir ce qui provoque l'accélération du vent dans la rue De Broyer (ce phénomène est également appelé "effet Venturi"). Ce phénomène est susceptible de causer préjudice aux riverains puisque la force du vent peut leur causer différents dégâts matériels (façade, dégâts causés aux voitures stationnées en face de chez eux, ...).

33. De plus, l'immeuble sera construit sur une parcelle qui est actuellement affectée en parking privé comprenant huit espaces de stationnement hors voirie. La construction de l'immeuble entraînera la suppression de ces huit espaces de stationnement alors que l'immeuble prévoit la création de quatre nouveaux logements ce qui, par voie de conséquences, est de nature à augmenter les besoins en espaces de stationnement d'au moins quatre véhicules.

Alors qu'il supprime huit emplacements et ajoute quatre nouveaux logements, le projet ne prévoit toutefois la création que de deux espaces de stationnement hors voirie !

Par conséquent, la construction de cet immeuble causera préjudice aux parties requérantes en ce qu'il sera encore plus compliqué de trouver un emplacement de stationnement.

Cela vaut d'autant plus que la rue De Broyer est déjà assaillie de personnes qui cherchent à stationner pendant leurs courses. Cela donne lieu à des stationnements de plus en plus sauvages, à moitié sur le trottoir, comme le démontrent les images récentes disponibles sur "instantstreetview".

34. Enfin, le gabarit de l'immeuble autorisé deviendrait la norme de ce côté de la rue De Broyer puisque tous les propriétaires des parcelles construites en gabarit R ou R+1 devront s'y conformer dans le cadre de projets futurs pour respecter le RRU.

C'est d'ailleurs ce que semble envisager le Fonctionnaire délégué puisqu'il indique dans son avis favorable que le projet "propose un pignon d'attente et ne compromet plus, ce faisant, l'éventuelle évolution et développement du front bâti sur la partie à gauche de la parcelle [...] [...]".

L'objectif est donc, à terme, de développer le front bâti à une hauteur similaire au projet envisagé. La création d'un tel précédent est préjudiciable *per se*. En outre, le fait d'imposer un nouveau gabarit dans la rue renforcerait encore les préjudices développés ci-dessus.

Il résulte de l'ensemble des considérations qui précèdent que le risque d'une mise en œuvre imminente du permis est établi par les demandeurs de permis et que cette mise en œuvre est de nature à causer des préjudices graves aux parties requérantes. Puisque le traitement de l'affaire selon la procédure en annulation ne permettra pas d'éviter la réalisation de ces graves préjudices, il est indispensable que [le Conseil d'État] prononce la suspension de l'exécution du permis en application de l'article 17, § 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État ».

V.2. *Appréciation*

Aux termes de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1^o, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension de l'exécution d'un acte ou d'un règlement susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, §§ 1^{er} et 3, des lois précitées ne peut être ordonnée que s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation.

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 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.

En l'espèce, les requérantes invoquent l'aspect massif du bâtiment en projet (hauteur, profondeur et non alignement), aggravé, selon elles, par les caractéristiques de la rue dans laquelle il s'implante (étroitesse et déclivité) et la situation de leurs parcelles. Elles en déduisent, au titre d'inconvénients : une perte importante de luminosité ; un sentiment d'écrasement ; un cloisonnement de la rue et un déficit de ventilation néfaste pour la santé ; une accélération du vent du fait de l'effet Venturi ; une augmentation du besoin en stationnement combinée à une perte d'emplacements de parking ; et la mise en œuvre d'une nouvelle norme de gabarit à laquelle devront se conformer de futurs projets de ce côté de la rue.

En ce qui concerne la perte de luminosité, l'étude d'ensoleillement qu'elles produisent démontre que l'inconvénient est inexistant pour la première requérante et limité pour la seconde. La maison de la première ne fait pas partie des bâtiments identifiés comme étant affectés par l'ombrage du projet, puisque les bâtiments de la rue De Broyer concernés, dans une mesure toutefois limitée, sont « les n^{os} 7, 21, la toiture du n^o 3 et les n^{os} 14 à 28 ». Le bâtiment dans lequel se situe l'appartement de la seconde requérante est identifié par les auteurs de l'étude comme étant concerné par l'ombrage du projet, dans la mesure décrite comme il suit :

« Au solstice d'été, l'ombre portée du projet génère un ombrage supplémentaire sur le jardin du n^o 819 à partir de 15h30. Cet ombrage se développe au fil de l'après-midi pour atteindre la terrasse du premier étage aux alentours de 17h45, heure à laquelle le jardin du n^o 819 et la toiture de l'annexe du n^o 821 sont également complètement ombragés par le projet. Aux dernières heures de la journée, l'ombrage généré par le projet atteint en partie les façades arrière des n^{os} 819 (à partir de 18h15) et 821 (à partir de 17h) ».

L'ombrage supplémentaire induit par le projet est représenté en couleur sur ces projections :

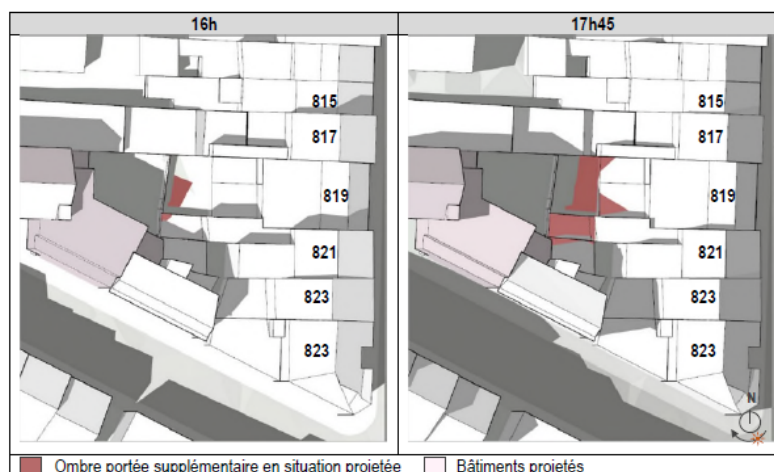


Figure 12 : Impacts de l'ombre supplémentaire sur les bâtiments et espaces ouverts avoisinants à l'est et au solstice d'été (ARIES, 2021)

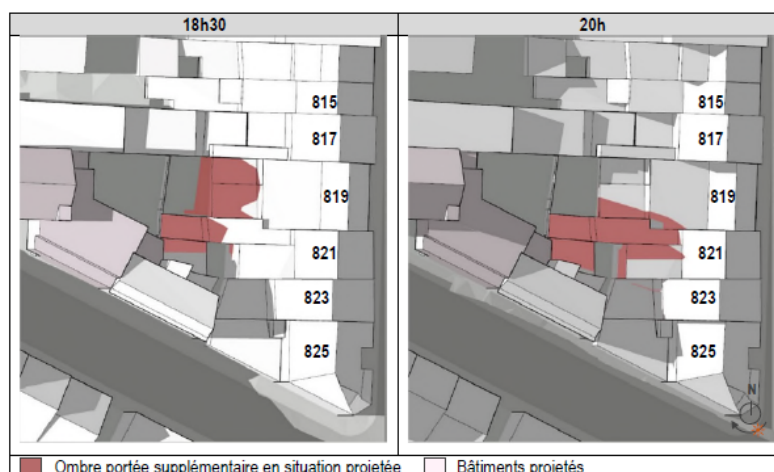


Figure 13 : Impacts de l'ombre supplémentaire sur les bâtiments et espaces ouverts avoisinants à l'est et au solstice d'été (ARIES, 2021)

« À l'équinoxe d'automne, les bâtiments du projet génèrent un ombrage supplémentaire sur le jardin du n° 819 à partir de 15h30, [qui] atteint la terrasse du premier étage vers 16h15, la façade arrière à 17h puis se développe progressivement sur cette construction jusqu'au soir ».

En règle générale, la perte de luminosité inhérente à la construction d'une parcelle ou à l'agrandissement d'une construction existante en zone d'habitation au PRAS fait partie des inconvénients normaux et ordinaires d'un voisinage urbain. Il convient néanmoins de vérifier si, en l'espèce, les inconvénients subis atteignent le seuil de gravité requis pour justifier une demande de suspension. Au vu des schémas de l'étude d'ensoleillement reproduits ci-dessus et des heures auxquelles se produisent les pertes d'ensoleillement induites par le projet sur le jardin et la terrasse de la seconde requérante, il ne peut être estimé que le préjudice allégué atteint le degré

de gravité requis. Par ailleurs, la seconde requérante ne produit pas de plan ou de photo de son appartement, démontrant que, comme elle l'affirme, « le séjour de l'appartement dont [elle] est propriétaires perdr[a] toute possibilité de prise de lumière durant l'après-midi » (requête, p. 14).

En ce qui concerne le sentiment d'écrasement, les riverains n'ont pas de droit au maintien en l'état des parcelles voisines de leur propriété, ni au maintien d'une absence de vis-à-vis dans ces parcelles, dès lors qu'elles sont situées en zone d'habitation et ont vocation à être bâties. La présence d'un immeuble de logements en vis-à-vis (pour la première requérante) ou en fond de jardin (pour la seconde) modifiera nécessairement leur cadre de vie. Elles restent cependant en défaut de démontrer que cette modification dépasse de manière disproportionnée ce qui pouvait être attendu d'une parcelle constructible située en milieu urbain. À cet égard, il y a lieu d'observer que la partie droite du projet, située en face de l'immeuble de la première requérante, présente une hauteur alignée sur celle du mitoyen de droite et inférieure à celle de son propre immeuble. La même partie de l'immeuble en projet, sur lequel la seconde requérante aura une vue directe, est située à une certaine distance de sa façade arrière, les deux jardins étant situés de part et d'autre du mur mitoyen. De tels inconvénients ne présentent pas, dans une zone fortement urbanisée, une gravité justifiant l'urgence à statuer.

En ce qui concerne le cloisonnement de la rue, les perspectives jointes à la demande de permis permettent d'en relativiser l'effet visuel, dans la mesure où le projet s'écarte de l'alignement. Le déficit de ventilation attribué par les requérantes à ce cloisonnement et ses conséquences néfastes pour la santé, de même que l'effet Venturi et les dommages aux façades et aux voitures qui pourraient en résulter ne sont pas étayés à suffisance et demeurent hypothétiques.

En ce qui concerne la problématique des parkings, les requérantes se limitent à constater que le projet supprime les huit emplacements actuellement situés sur la parcelle du projet, ajoute quatre nouveaux logements et ne prévoit que deux emplacements hors voirie. Les désagréments pouvant résulter de la suppression de ces emplacements ne peuvent toutefois être considérés comme justifiant la suspension de l'exécution de l'acte attaqué, en l'absence de toute précision au sujet de la situation des requérantes en termes de mobilité.

Enfin, le projet s'aligne, dans sa partie la plus basse, sur le gabarit de l'immeuble mitoyen de droite et, dans sa partie la plus haute, présente un gabarit similaire aux immeubles situés en vis-à-vis, de l'autre côté de la rue. Il ne peut dès lors être considéré que le permis attaqué constitue « un précédent [...] préjudiciable *per se* ». En outre, le développement futur éventuel de la partie haute de la rue à la gauche

du projet, plus éloignée des immeubles des requérantes, les affecterait moins directement.

Il s'ensuit que l'urgence n'est pas démontrée.

VI. Conclusion

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut.

La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La demande de suspension est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé, à Bruxelles, le 29 avril 2025, par la XV^e chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Élisabeth Willemart,
Frédéric Quintin,

conseillère d'État, présidente f.f.,
greffier.

Le Greffier,

La Présidente,

Frédéric Quintin

Élisabeth Willemart