CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LA PRÉSIDENTE DE LA XV^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n^o 263.368 du 21 mai 2025

A. 244.376/XV-6196

En cause :

1. **l'association sans but lucratif WOLU-INTER-QUARTIERS**, **(**en abrégé **WIQ),**
2. **l'association sans but lucratif COMMISSION DE L'ENVIRONNEMENT DE BRUXELLES ET ENVIRONS, (**en abrégé **CEBE),**
3. **M.V.,**
4. **S.L.**,

ayant élu domicile chez
M^e Jacques SAMBON
et Erim AÇIGÖZ, avocats,
boulevard Reyers, 110
1030 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^es Frédéric DE MUYNCK
et Lara THOMMÈS, avocats,
galerie du Roi, 30
1000 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **la société coopérative à responsabilité limitée FONDS DU LOGEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE,**
ayant élu domicile chez
M^es Joël van YPERSELE
et Élise HECQ, avocats,
rue des Colonies, 56/6
1000 Bruxelles,

2. **la commune de Woluwe-Saint-Lambert,**
représentée par son collège des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^e Stéphane NOPÈRE, avocat,
avenue des Communautés, 110
1200 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 13 mars 2025, les parties requérantes demandent, d'une part, la suspension de l'exécution :

« 1. de la décision du Fonctionnaire délégué du 4 juin 2024 octroyant le permis d'urbanisme pour construire deux immeubles de logements pour un total de 25 appartements avec parking en sous-sol, un centre d'hébergement pour personnes adultes porteuses d'un handicap mental et abattre 119 arbres à hautes tiges sur une parcelle boisée située à l'angle des avenues Vandervelde et Chapelle-aux-Champs (18/PFD/1836021 - PUFD/1836021/2022) […]
2. et de l'avis du collège d'Urbanisme du 12 septembre 2024 valant décision du Gouvernement suite à l'absence d'une décision du Gouvernement après la lettre de rappel du 29 novembre 2024 […] »

et, d'autre part, l'annulation de ces mêmes actes.

II. Procédure

Par une ordonnance du 18 mars 2025, le calendrier de la procédure a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 13 mai 2025.

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

M^me^ Margot Celli, auditeur adjoint 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^ Joëlle Sautois, conseillère d'État, présidente f.f., a exposé son rapport.

M^e^ Jacques Sambon, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e^ Lara Thommès, avocate, comparaissant pour la partie adverse, M^e^ Joël van Ypersele, avocat, comparaissant pour la première partie intervenante, et M^e^ Maxence Poivre, *loco* M^e^ Stéphane Nopère, avocat, comparaissant pour la seconde partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^me^ Margot Celli, auditeur adjoint, a été entendue en son avis conforme.

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

III. Faits utiles

1. Le 25 mars 2022, la SCRL « Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale », première partie intervenante, introduit une demande de permis d'urbanisme pour « la construction de deux immeubles à appartements avec parking en sous-sol et d'un centre d'hébergement pour personnes adultes porteuses d'un handicap mental » sur le terrain qui lui a été cédé par la commune de Woluwe-Saint-Lambert, seconde partie intervenante.

Le bien est situé en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol (PRAS).

2. Selon la notice explicative jointe à la demande, le projet s'inscrit dans le cadre d'un marché public de services et de travaux, initié par la première partie intervenante et l'ASBL « La Clairière ».

Le rapport d'incidences expose ce qui suit à ce sujet :

> « Longtemps propriété de la commune de Woluwe-Saint-Lambert, le terrain faisant l'objet de la présente demande n'a jamais été urbanisé. À partir de 1980 et pendant près de 35 ans, il a servi en partie de parking et de liaison piétonne entre le métro et le campus universitaire avant d'être totalement clôturé, tandis qu'une végétation spontanée se développait le long des parcelles mitoyennes. Il a été échangé fin 2016 contre un immeuble de bureaux sis chaussée de Roodebeek appartenant au Fonds du Logement, dans le cadre du Plan Logement et moyennant une soulte à charge du Fonds de 150.000 euros. Une collaboration a été conclue avec l'ASBL "La Clairière", qui encadre des personnes adultes à handicap mental, en vue d'intégrer sur une partie du terrain leur futur centre d'hébergement. Cette collaboration porte sur un marché conjoint de services et travaux et sur la cession de l'un des trois immeubles, après la réception provisoire ».

3. Le 9 mai 2022, le fonctionnaire délégué délivre un accusé de réception de dossier complet. Il informe la première partie intervenante que la demande est soumise à une enquête publique, que divers avis sont requis et que la durée maximum de principe de l'instruction est de 160 jours.

4. Une enquête publique est organisée du 31 août au 29 septembre 2022, durant laquelle 82 réclamations et observations sont formulées, ainsi que deux pétitions réunissant respectivement 20 et 108 signatures.

5. Le 14 octobre 2022, la commission de concertation émet un avis défavorable sur la demande de permis.

6. Le 17 octobre 2022, le Service d'Incendie et d'Aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) émet un premier avis.

7. Le 20 octobre 2022, le collège des bourgmestre et échevins de la seconde partie intervenante fait sien l'avis défavorable de la commission de concertation.

8. Par un courrier du 27 octobre 2022, la première partie intervenante avise le fonctionnaire délégué de son intention, à la suite de l'avis de la commission de concertation, de déposer des plans modifiés sur la base de l'article 177/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT).

9. Le 26 avril 2023, le fonctionnaire délégué accuse réception des plans modifiés et délivre l'accusé de réception de dossier complet le 25 mai 2023.

10. Le 27 septembre 2023, à la suite d'une demande formulée par Urban Brussels le 26 mai 2023, le SIAMU donne un avis sur le projet modifié.

11. Une nouvelle enquête publique se tient du 30 août au 28 septembre 2023, au cours de laquelle 64 réclamations et observations sont formulées, ainsi que trois pétitions rassemblant respectivement 717, 24 et 32 signatures.

12. Le 13 octobre 2023, la commission de concertation émet un nouvel avis défavorable sur la demande.

13. Par un courrier daté du 23 octobre 2023, le conseil de la première partie intervenante informe le fonctionnaire délégué de son intention de déposer, à la suite de l'avis de la commission de concertation, des plans modificatifs et lui demande, en application de l'article 177/1 du CoBAT, de suspendre le délai de décision.

14. Le 26 octobre 2023, le collège des bourgmestre et échevins de la seconde partie intervenante émet un nouvel avis défavorable.

15. Le 11 mars 2024, le Fonctionnaire délégué délivre l'accusé de réception de dossier complet et modifié.

16. Par un courrier du 20 mars 2024, la première partie intervenante informe le fonctionnaire délégué qu'elle prend acte de la qualification du bâtiment C comme équipement et lui fait part de son intention d'introduire une demande de modification de la demande de permis.

17. Le 9 avril 2024, le fonctionnaire délégué délivre l'accusé de réception de dossier complet et modifié.

18. Le 10 mai 2024, à la suite d'une demande du fonctionnaire délégué du
12 mars 2024, le SIAMU donne un nouvel avis.

19. Le 4 juin 2024, le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisme.

Cet acte constitue le premier acte attaqué.

20. Par un courrier daté du 2 juillet 2024, la commune de Woluwe-Saint-Lambert, seconde partie intervenante, introduit un recours à l'encontre de ce permis auprès de la partie adverse, en application de l'article 188/1 du CoBAT.

21. Le 12 septembre 2024, le collège d'Urbanisme émet un avis concluant à l'irrecevabilité du recours administratif.

Cet avis constitue le second acte attaqué.

22. Par un courrier daté du 19 septembre 2024, le conseil de la seconde partie intervenante demande au collège d'Urbanisme de retirer sa décision.

23. Par un courrier daté du 7 novembre 2024, le collège d'Urbanisme répond, en substance, à la première partie intervenante qu'il n'est plus habilité à procéder au retrait de son avis, que la délibération du collège des bourgmestre et échevins du 13 juin 2024 jointe au courrier du 19 septembre 2024 a été transmise au Gouvernement, qui pourra décider en conséquence.

24. Par un courrier de son conseil daté du 29 novembre 2024, la première partie intervenante adresse une lettre de rappel en vue de faire débuter un nouveau délai de décision de 30 jours en application des alinéas 2 et 3 de l'article 188/3 du CoBAT.

25. Par un courrier du 18 février 2025, la partie adverse informe les parties que le délai pour statuer est arrivé à échéance, de telle manière que, vu l'avis du collège d'Urbanisme déclarant le recours irrecevable, il faut considérer que la décision de première instance du Fonctionnaire délégué octroyant le permis tient lieu de décision.

26. Par une requête introduite, par la voie électronique, le 27 février 2025, la seconde partie intervenante demande, en qualité de partie requérante dans cette affaire, d'une part, la suspension de l'exécution « de l'avis du Collège d'Urbanisme du 12 septembre 2024 valant décision du Gouvernement à la suite de l'absence d'une décision du Gouvernement après la lettre de rappel du 29 novembre 2024, de la décision du Collège d'Urbanisme du 7 novembre 2024 et de la décision du Fonctionnaire délégué du 4 juin 2024 » et, d'autre part, l'annulation de ces mêmes actes.

27. Le 6 mars 2025, la première partie intervenante notifie le début des travaux à la seconde partie intervenante et au fonctionnaire délégué.

28. Par une requête introduite, par la voie électronique, le 18 mars 2025, la seconde partie intervenante demande la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution « du permis d'urbanisme référence 18/PFD/1836021 octroyé tacitement par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 30 décembre 2024 visant à "construire deux immeubles de logements pour un total de 25 appartements avec parking en sous-sol, un centre d'hébergement pour personnes adultes porteuses d'un handicap mental et abattre 119 arbres à hautes tiges" ».

29. Le matin du 18 mars 2025, il est procédé à l'abattage de l'intégralité des arbres.

30. Le Conseil d'État, par un arrêt n° 262.714 du 21 mars 2025 (ECLI:BE:RVSCE:2025:ARR.262.714), acte le désistement de la demande de suspension d'extrême urgence introduite par la seconde partie intervenante dans la présente affaire, en sa qualité de partie requérante dans cette autre procédure, dans les termes qui suivent :

« Par un courrier du 19 mars 2025, la [commune de Woluwe-Saint-Lambert] a informé le Conseil d'État de son souhait de désister de sa demande en suspension introduite selon la procédure d'extrême urgence, en raison d'une ordonnance rendue le même jour sur requête unilatérale par le président du Tribunal de première instance francophone de Bruxelles qui "ordonn[e] la suspension du chantier actuel sur le terrain litigieux, appartenant au Fonds du Logement, au croisement de l'avenue Émile Vandervelde et de l'avenue Chapelle-aux-champs, jusqu'au 1er juin 2025" ; la suspension a[yant] principalement pour but de sauvegarder l'état actuel des lieux et assurer la protection de la végétation ».

Rien ne s'y oppose, d'autant que la requête n'a finalement été déposée sur la plateforme que dans le courant de la matinée du 18 mars 2025, à un moment où les abattages autorisés par l'acte attaqué étaient déjà en cours. »

31. Le Conseil d'État, par un arrêt n° 263.242 du 9 mai 2025 (ECLI:BE:RVSCE:2025:ARR.263.242), rejette, à défaut d'urgence, la demande de suspension introduite par la seconde partie intervenante, agissant en qualité de partie requérante dans cette autre procédure.

IV. Interventions

La requête en intervention introduite par la SCRL Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, bénéficiaire du permis qui constitue le premier acte attaqué, est accueillie.

La requête en intervention introduite par la commune de Woluwe-Saint-Lambert est accueillie, dès lors que le bien objet des actes attaqués est situé sur son territoire.

V. Demande de jonction

Dans sa requête en intervention, la première partie intervenante sollicite la jonction de la présente affaire à celle qui concerne le recours en annulation introduit par la seconde partie intervenante, enrôlée sous le numéro A. 244.285/XV-6193, « afin d'éviter notamment des appréciations divergentes de l'acte attaqué et de sa légalité ».

Il n'y a pas lieu de statuer sur une jonction des affaires au stade de la demande de suspension, d'autant que, dans le respect du calendrier de la procédure qui lui était applicable, l'affaire enrôlée sous le numéro A. 244.285/XV-6193 a donné lieu à l'arrêt n° 263.242, précité, par lequel le Conseil d'État a rejeté la demande de suspension à défaut d'urgence.

VI. Recevabilité

VI.1. Thèses des parties

La première partie intervenante soulève une exception d'irrecevabilité du recours, dirigée à l'encontre des deux premières parties requérantes. Elle soutient que celles-ci ont pour objet social la défense de la qualité de la vie urbaine et la protection de l'environnement, de telle manière que leur intérêt au premier moyen est irrecevable. Elle ajoute que le projet autorisé vise à construire des logements sociaux et un centre d'hébergement pour personnes porteuses d'un handicap mental, ce qui entre justement dans l'objet social de la première partie requérante, de telle manière que le recours introduit par cette dernière est, selon elle, irrecevable car illégitime.

VI.2. Appréciation

Il n'est pas indispensable de se prononcer à ce stade sur les exceptions soulevées par la première partie intervenante. Une appréciation de celles-ci ne serait nécessaire que si les conditions requises pour qu'il soit fait droit à la demande de suspension sont remplies, ce qui n'est pas le cas, comme il ressort de l'examen qui suit.

VII. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1er, 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.

VIII. L'urgence

VIII.1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes font valoir que leur demande de suspension est justifiée sur un plan temporel au regard des différents affichages qu'elles recensent. Sur un plan matériel, elles signalent que les deux dernières parties requérantes sont des riverains immédiats du site d'implantation, étant domiciliés respectivement aux nos 23 et 21 avenue Chapelle-aux-Champs, qu'elles sont intervenues à plusieurs

reprises durant l'instruction de la demande en vue de faire valoir l'impact substantiel du projet sur le milieu de vie, soit personnellement, soit à travers la pétition commune des riverains.

Elles font état de ce que le site constitue en situation existante une grande zone arborée accueillant un panel de faune et de flore intéressantes et expliquent que les riverains se sont installés dans ce quartier « précisément pour la qualité de vie garantie par l'absence de construction sur cette parcelle » et qu'ils peuvent ainsi jouir d'un cadre paisible situé à l'arrière de leur habitation, « leur garantissant l'absence de nuisances sonores, l'avantage d'une belle luminosité en toutes périodes avec un léger ombrage bienvenu en été, des vues paysagères qualitatives et une appréciable intimité ». Elles produisent dans leur requête un reportage photographique des lieux, montrant les vues à l'arrière de leur habitation ainsi que l'ensoleillement dont elles bénéficient au printemps, en été et en hiver. Elles ajoutent que l'implantation de leur immeuble est particulière puisque celui-ci est situé perpendiculairement à la voirie, que l'écart entre sa façade avant et le n° 25 de la rue est de moins de 5 mètres, qu'il n'existe aucune ouverture sur les façades latérales et que la façade arrière, qui donne sur le bois, constitue l'unique façade utile pour garantir une tranquillité et une luminosité suffisante.

Elles relèvent, par conséquent, que le projet litigieux modifie profondément leur cadre de vie et celui des autres riverains du site, en ce qu'il aboutira à la « suppression d'un écrin de verdure », dès lors que la première partie intervenante est autorisée à procéder à l'abattage de 119 arbres sur les 126 que comporte le bois. Elles ajoutent que le bois sera remplacé par une parcelle très urbanisée comprenant trois grands immeubles et que si le projet prévoit de nouvelles plantations, seuls 36 arbres seront replantés et mettront plusieurs années avant d'atteindre une taille équivalente à ceux abattus. Elles précisent que la plupart des nouvelles plantations seront placées en intérieur d'îlot ou en zone de recul et seront donc inaccessibles pour les riverains.

Elles font valoir, par ailleurs, que les bâtiments A et B du projet seront construits au plus près de leur jardin et que les gabarits des constructions projetées, implantées en hauteur, « détonnent dans le quartier » et sont « sans commune mesure ». Elles indiquent que leur bâtiment a une hauteur de 10,36 mètres sous faîte et 6 mètres sous corniche, que le bâtiment B a une hauteur de plus de 12 mètres tandis que le bâtiment A présente une première hauteur de 7 mètres et ensuite de plus de 10 mètres. Elles ajoutent que le niveau du sol des bâtiments projetés est sensiblement plus haut que celui de leur immeuble, ce qui accentue « l'impression d'écrasement ».

Elles reproduisent deux photographies tirées de l'étude paysagère jointe avec les plans modifiés du 26 avril 2023 et soutiennent que l'impact du projet est conséquent depuis leurs habitations, « tant en termes paysagers que d'intrusions ».

Elles affirment également que les constructions précitées auront « un indéniable impact en termes d'ensoleillement », à tout le moins en hiver et potentiellement à d'autres moments, dès lors que l'étude d'ensoleillement déposée au dossier de demande est, à leur estime, lacunaire comme elles le dénoncent dans le troisième moyen de leur recours. Elles relèvent qu'en tout état de cause, l'impact d'ensoleillement en hiver constitue déjà un impact préjudiciable dès lors que l'ensoleillement est déjà réduit à cette période.

VIII.2. Thèse de la partie adverse

La partie adverse répond que les préjudices invoqués par les parties requérantes ne suffisent pas à démontrer l'existence d'une urgence justifiant la suspension de l'exécution de l'acte attaqué et que dès lors que seules les deux dernières parties requérantes justifient l'urgence dans leur chef, la demande de suspension est irrecevable en tant qu'elle est introduite par les deux premières parties requérantes.

Elle affirme que relativement au préjudice lié à la suppression d'un écrin de verdure, celui-ci est déjà consommé, de sorte qu'il n'est plus à même de justifier la suspension de l'exécution de l'acte attaqué. Concernant les préjudices liés à la construction des bâtiments, en termes paysagers, d'intrusions ou encore d'ensoleillement, elle se réfère à de la jurisprudence du Conseil d'État avant de préciser que les bâtiments prévus par le projet ont une implantation « classique », que le désagrément mis en avant par les parties requérantes trouve sa source dans l'implantation de leur immeuble et non dans le projet litigieux. Elle ajoute que les parties requérantes ne pouvaient ignorer, au moment de l'achat de leur immeuble, que le terrain voisin était constructible. Elle soutient que les parties requérantes restent vagues quant aux incidences en termes d'intrusions, alors qu'il leur appartient d'apporter des éléments de fait précis, de nature à démontrer l'existence d'une urgence à statuer. Elle relève que le projet litigieux prévoit un « couloir végétal » de près de 8 mètres de large, minimum, le long de la mitoyenneté et renvoie, à cet égard, au schéma repris dans la note explicative jointe au dossier de demande de permis ainsi qu'à l'étude « Aménagements écologiques et paysagers ». Elle renvoie également aux développements réalisés en réponse au troisième moyen, démontrant l'absence de gravité des préjudices invoqués en termes d'ensoleillement

et de vues « prétendument intrusives ». Elle conclut que les troisième et quatrième parties requérantes n'expliquent pas en quoi l'inconvénient occasionné par les vues, la modification du cadre de vie et la « prétendue » perte de luminosité dépasserait ce qui est acceptable en zone d'habitat.

VIII.3. Thèses des parties intervenantes

La première partie intervenante précise notamment que le permis et le commencement des travaux ont été affichés respectivement du 6 au 21 janvier 2025 et les 3 et 17 février 2025. Elle indique que, comme annoncé et compte tenu de l'interdiction d'abattre des arbres au-delà du 1er avril, conformément à la législation applicable, elle a procédé à l'abattage des arbres, de façon à être en ordre utile pour procéder aux essais de sols et autres devoirs préalables à l'entame des travaux de construction prévue en septembre. Elle précise que, partant, l'abattage des arbres a été entièrement réalisé le 18 mars 2025, à la date annoncée lors des affichages des 3 et 17 février 2025, après avoir appliqué les recommandations issues du rapport d'incidences.

Concernant les préjudices invoqués, elle relève que la requête ne contient aucune allégation relative aux deux premières parties requérantes, de sorte que le recours doit, selon elle, être rejeté en ce qui les concerne. Elle soutient, quant à la perte de l'écrin de verdure, que le préjudice est entièrement consommé, l'ensemble des arbres ayant été abattus le 18 mars 2025. Concernant le gabarit du projet, elle fait valoir que le reproche concernant le bloc A est difficilement compréhensible puisque le permis litigieux réduit son gabarit à un R+1 au lieu d'un R+3 et que la distance de façade en façade entre le bloc A et l'immeuble des troisième et quatrième parties requérantes est de 15m30. Elle ajoute que la zone de recul latérale est sensiblement élargie et que des arbres seront plantés pour créer un corridor écologique. En ce qui concerne le bloc B, elle indique qu'il s'agit d'un R+2+1 étage en retrait et que celui-ci est très éloigné de la maison des troisième et quatrième parties requérantes puisque, de façade à façade, la distance avec le n° 21 est de plus de 27 mètres et de plus de 21 mètres avec le n° 23. Elle ajoute que celui-ci sera masqué en partie par trois grands arbres à hautes tiges plantés dans le corridor écologique et qu'en outre, le point le plus proche est occupé par les garages de la copropriété. Elle fait valoir que le bien se trouve en zone d'habitation, étant donc destiné à la construction, et que les environs sont largement urbanisés. Elle ajoute que son gabarit n'est pas hors normes, qu'il présente un R+2 rue Vandervelde avec un étage en retrait, en réponse au voisin de gauche qui présente un R+2 étages sous toiture. Concernant l'impact paysager et en termes de vues intrusives, elle soutient que celui-ci doit être plus que relativisé au vu des distances déjà rappelées dans un

contexte de quartier repris en zone d'habitation. Elle indique que le bloc A le plus proche n'a aucune fenêtre au rez-de-chaussée et aura trois fenêtres au premier étage distantes de 8 mètres de la limite séparative et de plus de 15 mètres 50 de la façade des troisième et quatrième parties requérantes, le tout séparé d'arbustes plantés entre les deux dans le corridor écologique. Elle ajoute qu'une de ces fenêtres éclaire une chambre et que les deux autres petites fenêtres éclairent un bureau et un séjour, ce dernier étant principalement éclairé par une baie donnant à l'arrière et non vers le jardin des troisième et quatrième parties requérantes, de telle manière que la perte d'intimité invoquée n'est pas d'une gravité suffisante pour justifier la suspension de l'exécution du permis litigieux. En ce qui concerne le bloc B, elle indique que celui-ci est très éloigné de l'immeuble des troisième et quatrième parties requérantes et qu'il sera en partie masqué par trois arbres à hautes tiges. Elle relève que l'impact paysager est inhérent à tout projet de construction et découle de l'affectation de la zone et qu'un plan d'implantation paysager a été établi en vue d'aménager la zone de recul en couloir écologique avec des plantations variées de moyennes et hautes tiges. Elle ajoute que les images de synthèse produites par les parties requérantes « taisent sciemment la version des illustrations fournies avec les arbres projetés » et que le dernier étage du bloc B a depuis lors été établi en retrait, ce qui ne figurait ni sur les plans de masse ni sur les projections afférentes au projet adapté à la suite de l'avis de la commission de concertation. Enfin, concernant l'impact en termes d'ensoleillement, elle soutient que l'étude d'ensoleillement jointe au dossier de demande démontre qu'il n'y a aucun impact en été, que l'impact est extrêmement marginal aux équinoxes en tout début de matinée (entre 9h et 10h) et qu'il y aurait uniquement un impact en matinée au solstice d'hiver, au lever du soleil, de telle manière que le préjudice vanté n'est pas établi.

La seconde partie intervenante se joint, pour sa part, aux moyens développés par les parties requérantes dans leur requête, mais ne formule pas d'observations à l'appui de l'urgence invoquée dans celle-ci.

VIII.4. Appréciation

1. En vertu de l'article 17, § 1er, alinéa 2, 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, §§ 1er et 3, des lois précitées peut être ordonnée à tout moment, s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué.

S’agissant de la condition de l’urgence, l’article 8, alinéa 1er, 4°, 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 ».

L’urgence ne peut être reconnue que si la partie requérante établit, notamment, 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 en attendant l’issue de la procédure au fond. Elle ne peut cependant résulter de la seule circonstance qu’une décision au fond interviendrait dans un avenir plus ou moins lointain ; une certaine durée est en effet inhérente à la procédure en annulation et à l’exercice concret et complet des droits des parties.

Elle s’apprécie au regard des intérêts invoqués par la partie requérante dans la demande de suspension. 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’une partie requérante puisse se prévaloir d’une urgence purement hypothétique.

La partie requérante supporte la charge de la preuve de la gravité de l’inconvénient qu’elle allègue. Ce principe emporte plusieurs corollaires.

La partie requérante doit établir *ab initio* et *in concreto* dans sa demande de suspension que l’exécution immédiate de la décision attaquée risque, si elle n’est pas suspendue, d’entraîner des inconvénients suffisamment graves pendant l’instance en annulation. La demande de suspension doit dès lors 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.

En principe, la gravité des inconvénients invoqués ne peut se déduire de l’importance des illégalités qui affecteraient l’acte attaqué. 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 justifient la suspension de l’exécution de l’acte attaqué.

Enfin, le Conseil d'État ne peut avoir égard qu'aux éléments avancés dans la demande de suspension.

2. En l'espèce, quatre types d'inconvénients sont invoqués afin de justifier l'urgence à statuer. Tels qu'ils sont exposés, ils ne concernent que les troisième et quatrième parties requérantes.

En ce qui concerne l'abattage des arbres situés à l'arrière de leur immeuble, il faut constater qu'il a été effectué le 18 mars 2025, de sorte que le préjudice invoqué est entièrement consommé, ce que les parties requérantes ont au demeurant reconnu à l'audience.

En ce qui concerne le gabarit des trois bâtiments à construire, dont seuls les blocs A et B suscitent des critiques plus précises des parties requérantes, il ressort du dossier de demande de permis que le projet a évolué en cours d'instruction.

Tel qu'il était conçu dans la demande originaire, il portait sur la construction de deux immeubles de gabarit R+3 (bâtiments A et B) destinés à 37 appartements locatifs et d'un immeuble de gabarit R+4 (bâtiment C) destiné à un centre d'hébergement pour personnes adultes porteuses d'un handicap mental comprenant 18 chambres et 4 logements indépendants.

Suivant les documents fournis avec les plans modificatifs déposés le 26 avril 2023, à la suite du premier avis de la commission de concertation, « l'implantation du bâtiment A a été revue : le bâtiment a été décalé de 1m50 vers le bâtiment C afin d'augmenter la distance entre ce bâtiment et les constructions existantes situées aux n° 19-21-23 de l'avenue Chapelle-aux-Champs » et l'écart entre les constructions « passe ainsi de 13m80 en façade avant à 15m30 et en façade arrière de 14m89 à 16m39 ». Le même bâtiment A est passé d'un gabarit R+3 sur tout le bâtiment à un gabarit R+1 pour l'entité 1 (la plus proche du domicile des troisième et quatrième parties requérantes) et à un gabarit R+2 pour l'entité 2, tandis que le bâtiment C est passé d'un gabarit R+4 à un gabarit R+3. Le projet portait depuis lors sur 26 appartements et 16 chambres.

Suivant les plans modificatifs déposés le 22 février 2024, à la suite du nouvel avis défavorable de la commission de concertation du 13 octobre 2023, un retrait au niveau du R+3 du bloc B a été créé, impliquant la perte d'un logement supplémentaire et la réduction à 25 du nombre de logements demandés. Ce bloc B est, selon les indications fournies par la première partie intervenante dans sa requête

– indications qui n'ont pas été contestées par les parties requérantes à l'audience et qui trouvent appui dans le dossier administratif – implanté à plus de 27 mètres de la façade du n° 21 de l'avenue Chapelle-aux-Champs et à plus de 21 mètres de la façade du n° 23.

Les parties requérantes, qui ne disposent d'aucun droit acquis au maintien des parcelles voisines dans leur état actuel, *a fortiori*, dès lors que celles-ci se situent en zone d'habitation, ne démontrent pas que de tels gabarits, pour des constructions situées à de telles distances de leur domicile, seraient de nature à provoquer l'impression d'écrasement qu'elles redoutent, encore moins un préjudice présentant le niveau de gravité requis pour qu'on ne puisse le laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond.

En ce qui concerne l'impact du projet « tant en termes paysagers que d'intrusions », les parties requérantes se fondent sur deux images de synthèse tirées de l'étude paysagère jointe aux plans modifiés du 26 avril 2023, sans avoir égard aux autres images fournies, incluant les arbres projetés et sur lesquels elles auront vue, et sans tenir compte du fait que le dernier étage du bâtiment B a depuis lors été établi en retrait dans le projet autorisé par le premier acte attaqué. Elles dénoncent dès lors un impact sur le paysage et sur leur vue qu'elles estiment « conséquent » au terme d'une surestimation de son ampleur, de sorte que cet inconvénient ne peut être tenu pour grave.

En ce qui concerne la perte d'ensoleillement, il y a lieu de rappeler que toute perte de ce type n'est pas constitutive d'un inconvénient suffisamment grave, spécialement en zone d'habitation. En l'espèce, les parties requérantes dénoncent la substitution à l'ombrage des arbres celle des bâtiments en projet, qu'elles jugent « par essence plus radicale » et précisent que, surtout en hiver, les arbres ne génèrent qu'une ombre très partielle. Cette comparaison de la densité des ombrages ne suffit toutefois pas à considérer comme suffisamment grave la perte d'ensoleillement déduite en l'espèce de l'étude d'ensoleillement jointe au dossier de demande de permis, établie avant la création du retrait au R+3 du bloc B. Celle-ci ne prévoit qu'un impact marginal aux équinoxes, en tout début de matinée, et un impact en matinée au solstice d'hiver, du fait du bloc B, avec néanmoins une portion de soleil entre les deux bâtiments projetés donnant sur les habitations des troisième et quatrième parties requérantes. Les parties requérantes ne démontrent pas que ces conclusions seraient erronées en fait ni que ce qu'elles qualifient d'« indéniable impact en termes d'ensoleillement, à tout le moins en hiver » de l'érection de bâtiments sur une parcelle qui a vocation à être bâtie présenterait le seuil de gravité requis.

Il résulte de ce qui précède que les parties requérantes n'établissent pas que l'acte attaqué serait, à leur égard, la source d'inconvénients suffisamment graves pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond.

IX. Conclusion

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1er, 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 1er.

Les requêtes en intervention introduites par la société coopérative à responsabilité limitée Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et la commune de Woluwe-Saint-Lambert sont accueillies dans la présente procédure.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé, à Bruxelles, le 21 mai 2025, par la XVe chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Joëlle Sautois,	conseillère d'État, présidente f.f.,
Frédéric Quintin,	greffier.

Le Greffier, La Présidente,

Frédéric Quintin Joëlle Sautois