

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

A R R Ê T

n° 263.950 du 11 juillet 2025

A. 245.233/XV-6.294

En cause : **A.N.**,
 ayant élu domicile chez
 M^{es} Charles-Henri d'Udekem d'Acoz et
 Guillaume Torrenti, avocats,
 avenue Lloyd George 16
 1000 Bruxelles,

contre :

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

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 4 juillet 2025, la partie requérante demande, d'une part, la suspension selon la procédure d'extrême urgence de l'exécution de « la décision prise en date du 14 mars 2023, [aux termes de laquelle] le collège des bourgmestre et échevins [de la partie adverse] a délivré, à Madame [L.A.] et Monsieur [L.A.], un permis d'urbanisme ayant pour objet d'“agrandir une maison d'habitation (rehausse d'une annexe existante) ; supprimer trois allèges de fenêtre (cuisine, salon et chambre rez); isoler l'ensemble de la toiture; créer une petite terrasse en bois” » et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

Par une ordonnance du 7 juillet 2025, le calendrier de la procédure a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 10 juillet 2025.

La partie adverse a fait parvenir une note d'observations dans le respect du calendrier de la procédure. Le dossier administratif a été déposé.

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

M^e Charles-Henri d'Udekem d'Acoz et Guillaume Torrenti, avocats, comparaissant pour la partie requérante, et Mme Lydie Jerkovic et M. Valentin Vigneron, comparaissant pour la partie adverse ont été entendus en leurs observations.

M. Jean-Baptiste Levaux, premier auditeur au Conseil d'État, a été entendu en son avis conforme.

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

III. Faits utiles

1. La partie requérante déclare qu'elle réside au n° 181 de la rue Geleystsbeek, sur le territoire de la commune d'Uccle.

2. Le 1^{er} juillet 2022, Monsieur et Madame [A.], agissant en leur qualité de propriétaires de l'habitation sise au n° 183 de la rue Geleystsbeek, introduisent une demande de permis auprès de la partie adverse.

Leur bien figure en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol (PRAS), dans le périmètre d'une zone tampon Natura 2000 du Domaine du Château Papenkasteel, ce château et ses abords étant protégés au titre de monument classé.

Leur demande porte, suivant l'annexe 1 de la demande de permis, sur les travaux suivants :

- « - Extension d'une maison d'habitation (rehausse d'une annexe existante)
- Suppression de trois allèges de fenêtre (cuisine, salon et chambre rez)
- Isolation de l'ensemble de la toiture
- Création d'une petite terrasse en bois ».

Cette demande est accompagnée de documents dont une note explicative qui précise qu'il y a des voisins de part et d'autre du bien, « [a]ssez proches » et que le programme à mettre en œuvre implique notamment la création de deux chambres et une petite salle de bains pour les enfants à l'étage. Toujours selon cette note, le projet se présente comme suit :

- « Un volume en ossature bois est posé sur la structure de l'annexe de 1999. Elle en suit le périmètre et est conçue comme un toit à la mansart pour permettre d'obtenir des pièces de hauteur pleine.
La petite salle de bains sépare les deux nouvelles chambres dans l'aplomb de la salle de bains du rez de chaussée.
Les nouvelles pièces sont éclairées par des fenêtres qui sont placées dans l'épaisseur de la toiture et ne ressortent ainsi pas du volume de la toiture.

L'entière de la couverture en ardoise actuelle est renouvelée et une isolation de type sarking y est ajoutée.

La suppression des allèges de trois fenêtres permettra un accès plus facile au jardin et une meilleur[e] perméabilité visuelle des espaces intérieur/extérieur. Le jardin situé sud-ouest étant actuellement inexploité. Au vu de la forte déclivité de ce jardin, la terrasse permettra son exploitation raisonnable ».

3. Par un courrier recommandé daté du 16 août 2022, le service compétent de la partie adverse adresse aux demandeurs un accusé de réception de dossier incomplet.

4. Le 31 janvier 2023, les demandeurs communiquent les renseignements manquants relatifs au titre de propriété.

5. Par un courrier recommandé daté du 3 février 2023, le service compétent de la partie adverse adresse aux demandeurs un accusé de réception de dossier complet. Il y est constaté que la demande est dispensée de l'avis conforme du fonctionnaire délégué et que la durée maximale de l'instruction de la demande est, en vertu de l'article 156 du CoBAT, en principe fixée à 75 jours.

6. Le 14 mars 2023, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis d'urbanisme demandé. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Conditions de la suspension d'extrême urgence

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, alinéa 3, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'un moyen sérieux dont l'examen se prête à un traitement accéléré et qui est susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de la décision attaquée. Le paragraphe 5 de ce même article vise l'hypothèse où l'affaire doit être traitée en extrême urgence, ce qui doit être précisé dans l'intitulé de la requête, c'est-à-dire dans un délai égal ou inférieur à quinze jours.

V. Exposé de l'urgence et de l'extrême urgence

V.1. Thèse de la partie requérante

La partie requérante, après avoir cité de la jurisprudence, estime que les conditions du référé administratif et de l'extrême urgence sont réunies en l'espèce.

En ce qui concerne la diligence à agir, elle explique pourquoi elle n'est pas contestable. S'agissant de l'imminence du péril craint, elle rappelle que les travaux ont

débuté le 30 juin et que l'attitude des bénéficiaires du permis ne laisse pas de doute quant à leur volonté de mettre en œuvre l'acte attaqué. Elle produit des photographies prises le 3 juillet 2025 qui attestent à son estime que les travaux avancent rapidement avec un risque sérieux qu'ils soient finalisés en quelques jours ou que certains actes de nature irréversible soient entrepris, comme une démolition partielle d'un élément de la toiture actuelle.

En ce qui concerne la gravité du péril vanté, elle fait valoir ce qui suit :

« Le projet autorisé par l'acte attaqué est de nature à engendrer une modification substantielle du cadre de vie de la requérante et de sa famille, dès lors qu'il prévoit une augmentation significative du volume existant de l'habitation voisine, par la création d'un volume en rehausse destiné à accueillir des pièces habitables (salle de bain, chambres) bénéficiant de vues directes non-conformes sur sa parcelle (et, plus précisément, son jardin).

Ceci risque d'engendrer de nombreux désagréments pour la requérante. On peut notamment citer :

- Une atteinte à la vie privée par la création de vues directes en violation du Code civil sur la parcelle et les espaces de vie de la requérante (*infra*), entraînant une perte d'intimité et un sentiment permanent de surplomb ;
- Une atteinte à l'ensoleillement et à la luminosité, alors que le jardin de la requérante bénéficie d'une orientation idéale (sud-ouest) par la réduction de l'ensoleillement et de la luminosité naturelle au sein de l'habitation et sur les espaces extérieurs ;
- Un impact esthétique et volumétrique par la modification substantielle du gabarit bâti, engendrant une impression de massivité et une rupture d'harmonie avec le bâti environnant ;
- Atteinte à la jouissance paisible des lieux par la dégradation du cadre de vie et altération du caractère résidentiel du quartier.

Cette gravité est notamment justifiée au regard de la configuration particulière des lieux.

En ce qui concerne les nuisances sonores, la fréquentation des nouveaux espaces habitables (chambres et salle de bain) engendreront une augmentation anormale des nuisances sonores perceptibles depuis l'habitation de la requérante.

Comme cela sera développé dans le cadre de l'exposé des moyens (*infra*), la requérante constate également que l'acte attaqué a été adopté sans organisation préalable de mesures particulières de publicité alors que de telles mesures devaient être organisées ce qui lui aurait permis d'attirer l'attention de la partie adverse sur ces problématiques.

En conséquence, l'acte attaqué a été adopté en violation de ses droits fondamentaux à participer à la prise de décision des autorités publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement tels que ceux-ci lui sont garantis par la Convention d'Aarhus, les directives européennes et les lois et ordonnances applicables.

Votre Conseil ayant de maintes fois reconnu que "les modalités d'enquête publique constituent des formalités substantielles", ces irrégularités procédurales d'une gravité exceptionnelle rendent indispensable, à elles seules, le recours à la suspension en extrême urgence ».

V.2. Appréciation

L'extrême urgence à l'appui du recours à cette procédure encore plus spécifique que celle du référé ordinaire suppose que cette procédure exceptionnelle soit à même de prévenir utilement le dommage craint par la partie requérante alors que

même le référé ordinaire ne le pourrait pas. Il faut que l'extrême urgence soit évidente ou expliquée de manière incontestable par le demandeur dans sa requête, ce qui implique que celui-ci montre, en se fondant sur des éléments précis et concrets, que si la suspension de l'exécution de l'acte attaqué avait lieu au terme de la procédure ordinaire, elle interviendrait de manière irrévocablement tardive pour prévenir le dommage.

En outre, le recours à la procédure d'extrême urgence, qui réduit à un strict minimum l'exercice des droits de la défense, l'instruction de la cause et le débat contradictoire, doit rester exceptionnel et ne peut être admis qu'à la condition que la partie requérante ait fait toute diligence pour saisir le Conseil d'État dès que possible. La diligence à agir s'apprécie en fonction de la date de la notification de cet acte et de son caractère exécutoire, et en fonction de l'attitude de la partie requérante.

Contrairement à l'urgence qui est à la fois une condition de fond de tout référé et une condition de recevabilité, l'extrême urgence est évaluée en tenant compte de la diligence de la partie requérante et de l'imminence du péril, lesquelles constituent exclusivement des conditions de recevabilité du recours à ce type de procédure extrêmement rapide. En d'autres termes, il peut être justifié de recourir à une procédure d'extrême urgence dans certains cas où la procédure en référé ordinaire serait impuissante à prévenir le dommage ou l'inconvénient craint, ce qui n'empêche pas que l'examen de la demande de référé révèle que la condition de fond de l'urgence, c'est-à-dire la condition de fond qui justifierait qu'une suspension puisse être prononcée, n'est pas remplie parce que le dommage ou l'inconvénient craint n'est pas avéré ou qu'il ne présente pas un certain degré d'importance.

L'urgence ne peut en effet 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.

La partie requérante supporte la charge de la preuve de la gravité des inconvénients 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 pendant l'instance en annulation des inconvénients suffisamment graves. 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 requête.

En l'espèce, il n'est pas contesté que la parcelle où se situe le bien de la partie requérante et celle où se situe le bien qui est concerné par le permis litigieux se trouvent en zone d'habitation au PRAS. De manière générale, 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. Une affectation en zone d'habitation implique la possibilité de bâtir, agrandir ou transformer un bien immobilier destiné au logement et ne garantit pas à un requérant riverain de pouvoir conserver indéfiniment les avantages dont il dit bénéficier d'un espace donné, notamment en termes de vue et d'intimité. Ainsi, toute atteinte à l'environnement existant ne présente pas nécessairement, pour les voisins directs d'un projet d'urbanisme, un degré de gravité suffisant pour pouvoir justifier la suspension de l'exécution du permis attaqué.

Pour apprécier la gravité des inconvénients allégués, il y a lieu d'avoir égard aux caractéristiques particulières des lieux et du projet. Seuls les éléments emportant des conséquences d'une gravité suffisante sur la situation personnelle de la partie requérante sont susceptibles d'être pris en compte.

Or, alors que la charge de la preuve lui incombe, la partie requérante ne démontre pas qu'au regard de la configuration particulière des lieux, dont notamment celle de sa propre habitation, le réaménagement de la maison voisine autorisé par l'acte attaqué, en particulier au niveau de la façade latérale droite, aura des effets sur son cadre de vie de la gravité qu'elle dénonce.

Les inconvénients qu'elle identifie dans sa requête ne sont ni étayés, ni documentés à suffisance.

La partie requérante ne fournit ainsi aucune pièce ou explication dans sa requête permettant de déterminer quelles pièces de vie donnent sur le projet attaqué et quel est le degré de perte d'intimité alléguée. Le sentiment d'écrasement qu'elle dénonce n'est pas davantage explicité et est peu plausible au regard du gabarit de sa propre habitation qui apparaît plus imposant que celui de la maison des bénéficiaires du permis, même avec l'élévation projetée.

Les quelques photographies incluses dans la requête ne permettent pas de conclure à une perte d'ensoleillement et de luminosité, à tout le moins une diminution qui présenterait le degré de gravité requis.

De même, la partie requérante n'explique pas en quoi le projet autorisé par l'acte attaqué serait de nature à rompre l'harmonie avec le bâti environnant qu'elle ne décrit d'ailleurs pas, ni en quoi il porterait atteinte à la jouissance paisible des lieux et engendrerait une « augmentation anormale des nuisances sonores », alors que le projet porte sur la création de deux chambres et d'une salle de bain supplémentaires dans une maison d'habitation existante située dans un quartier résidentiel.

Enfin, s'agissant de l'atteinte alléguée à son droit de faire valoir ses observations sur le projet dans le cadre de la mise en œuvre des mesures préalables de publicité, non seulement son invocation revient à déduire l'urgence de l'illégalité dénoncée par ailleurs dans la requête mais en outre, contrairement à ce que paraît considérer la partie requérante, le fait qu'un inconvénient touche à des droits fondamentaux n'implique pas nécessairement qu'il doit être considéré comme grave. Dans une telle hypothèse, il incombe à la partie requérante d'exposer concrètement en quoi l'inconvénient qu'elle dénonce présente un degré de gravité tel qu'il justifierait une mesure de suspension, ce qu'elle s'abstient de faire.

L'urgence n'est pas établie.

VI. Conclusion

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

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

Article 1^{er}.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 11 juillet 2025, par la VI^e chambre des
vacations du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Joëlle Sautois,
Caroline Hugé,

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

Le Greffier,

La Présidente,

Caroline Hugé

Joëlle Sautois