

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

n° 264.188 du 16 septembre 2025

A. 240.599/XV-5693

En cause : XXXX,
 ayant élu domicile chez
 M^{es} Ronald FONTEYN et Siham NAJMI, avocats,
 rue de Florence 13
 1000 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^{es} Marie BAZIER, Dominique VERMER,
et Basile PITTIE, avocats,
avenue Tedesco 7
1060 Bruxelles.

Partie intervenante :

la société anonyme ENTREPRISES JAZY,
ayant élu domicile chez
M^{es} Lara THOMMES et Michel KAROLINSKI, avocats,
galerie du Roi 30
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 29 mai 2025, la partie requérante demande la suspension de l'exécution de « l'arrêté du 13 juillet 2023 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale octroyant sur recours un permis d'urbanisme à la SA Entreprises Jazy visant "la construction de 3 immeubles de logements comportant un total de 133 logements, 3 parkings souterrains de 136 emplacements de parcage, la construction de 3 maisons unifamiliales avec leur garage respectif, le réaménagement et l'extension de l'habitation existante et son changement partiel de destination en crèche, et la création d'une nouvelle voirie arborée avec 42 places de stationnement de voiture" rue de l'Aérodrome à Haren (cadastré 21821C0175/00B002) ».

II. Procédure

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 27 novembre 2023, soit antérieurement à la présente procédure, la partie requérante a demandé, d'une part, la suspension de l'exécution du même arrêté et, d'autre part, son annulation.

Un arrêt n° 259.872 du 27 mai 2024 (ECLI:BE:RVSCE:2024:ARR.259.872) a rejeté la demande de suspension introduite le 27 novembre 2023, accueilli la demande en intervention de la société anonyme Entreprises Jazy et réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

Par un courrier déposé sur la plateforme électronique du Conseil d'État le 18 juin 2025, la partie requérante a demandé la poursuite de la procédure

Les mémoires en réponse, en réplique et en intervention ont été régulièrement échangés.

Par une requête introduite par la voie électronique le 29 mai 2025, la partie requérante demande la suspension de l'exécution de l'arrêté du 13 juillet 2023, précité.

Par une ordonnance du 5 juin 2025, le calendrier de la procédure a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 2 septembre 2025, en application de l'article 17, § 4, alinéa 9, des lois coordonnées sur le Conseil d'État.

Les notes d'observations des parties adverse et intervenante ont été déposées dans le respect du calendrier de la procédure.

M. Pierre-Yves Mélotte, auditeur 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. Marc Joassart, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Ronald Fonteyn, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Basile Pittie, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Michel Karolinski, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Pierre-Yves Mélotte, 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° 259.872 du 27 mai 2024. Il convient de s'y référer.

IV. Conditions de la suspension

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'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.

V. Exposé de l'urgence

V.1. Thèse de la partie requérante

La partie requérante expose que les inconvénients que le projet autorisé par l'acte attaqué est susceptible de lui causer sont de trois ordres : une perte d'ensoleillement, un impact sur la mobilité du quartier et un impact patrimonial et paysager. Elle reconnaît que ces risques sont « ceux qui ont été présentés dès l'origine [au Conseil d'État], mais que ce dernier a estimé insuffisamment démontrés ». Elle fait valoir que les travaux ont débuté (fondations), ce qui constitue selon elle un élément nouveau, que la procédure au fond ne peut raisonnablement aboutir à temps et que le chantier, s'il se poursuit, entraînera des effets irréversibles sur son cadre de vie.

En ce qui concerne la perte d'ensoleillement et d'intimité, elle allègue que le rapport d'incidences de 2017 est entaché d'erreurs manifestes lorsqu'il affirme l'absence d'impact pour les habitations de la rue de l'Aérodrome et une distance minimale de 75 mètres. Elle produit des éléments visuels destinés à démontrer que plusieurs volumes de 12 à 18 mètres se situent en réalité à 10–30 mètres des propriétés n° 43 et suivants, et que des projections d'ombre (21 juillet, 19h30–19h45) affectent

notamment le jardin arrière de la maison n° 105. Selon elle, les vues subjectives depuis ce jardin illustrent un effet d'écrasement et des vues plongeantes depuis les balcons et les fenêtres du bâtiment n° 1, aggravées par la création d'un chemin piéton public longeant directement la clôture, avec une perte de jouissance et d'intimité évidente.

S'agissant de la mobilité, elle soutient que l'évaluation repose sur des données obsolètes et ne tient pas compte ni du plan régional de développement durable, arrêté le 12 juillet 2018, ni du déménagement de la crèche vers l'immeuble le plus proche des riverains, ce qui modifie substantiellement les flux motorisés, le bruit et le besoin en places « à proximité immédiate ». Elle renvoie à l'avis défavorable majoritaire de la ville de Bruxelles du 26 juin 2018. Elle souligne que, depuis 2011, la population de Haren est passée de 4.627 à 7.231 habitants (+56 %), que le quartier est classé en zone C (desserte faible), que la part modale de la voiture demeure dominante (environ 70 %), que 87 % des ménages disposent d'au moins un véhicule et que la densité de population et de voitures y dépasse largement la moyenne nationale. Elle indique qu'il existe une pression sur le stationnement qui est déjà saturé et va s'accroître avec la densification. Elle relève que le plan « Haren apaisé » reporte en outre le trafic sur la chaussée de Haecht, déjà encombrée. Selon elle, la desserte locale du secteur Aérodrôme/Maes reste très limitée (ligne STIB 21, ex-80) et les solutions de mobilité douce apparaissent peu adaptées (en raison de l'absence de station Villo, l'usage du vélo étant jugé difficile par les enquêtes). Dans ces conditions, elle considère que l'ajout d'un programme dense et d'une crèche au sein de l'îlot aggrave immédiatement la circulation et le stationnement dans des voiries étroites, avec des effets difficilement réversibles.

S'agissant de l'impact paysager et patrimonial, elle fait valoir que le gabarit et le caractère massif du projet, déjà relevés par l'avis défavorable de la ville de Bruxelles de 2018, portent atteinte au caractère semi-rural du quartier et créent un effet d'écrasement sur les parcelles riveraines. Elle ajoute qu'une remise en pristin état serait illusoire une fois les constructions élevées, ce que la jurisprudence admet en présence d'un bâti nouveau dont la démolition n'est pas une mesure aisée, notamment dans l'arrêt n° 228.300 du 5 septembre 2014.

V.2. Appréciation

L'urgence au sens de l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendrait dans un avenir plus ou moins lointain. Elle ne peut être reconnue que si la partie requérante démontre que la mise en œuvre de l'acte attaqué

présenterait des inconvénients d'une immédiateté et d'une gravité suffisantes pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue d'une procédure en annulation. Il appartient à la partie requérante d'établir *ab initio* et *in concreto*, dans sa requête, pièces à l'appui le cas échéant, les circonstances qui justifient concrètement l'urgence, le Conseil d'État ne pouvant avoir égard à des éléments produits après le dépôt de la demande de suspension. Cette démonstration de l'urgence ne peut se limiter à un exposé théorique, se cantonner à la seule évocation de précédents ou encore tenir en des considérations générales, mais doit permettre d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner pour la partie requérante.

Par ailleurs, l'article 17, § 2, alinéa 3, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, dispose comme suit :

« Si la section du contentieux administratif rejette une demande de suspension ou de mesures provisoires en raison du défaut d'urgence, une nouvelle demande ne peut être introduite que si elle s'appuie sur des nouveaux éléments justifiant l'urgence de cette demande. La section du contentieux administratif peut, en outre, fixer un délai au cours duquel aucune nouvelle demande de suspension ou de mesures provisoires ne peut être introduite si le seul élément nouveau invoqué consiste en l'écoulement du temps ».

Pour établir ce que sont des « éléments nouveaux », il y a lieu de se référer à la volonté du législateur. Il ressort des travaux préparatoires de la loi du 20 janvier 2014, qui a inséré cette disposition dans les lois coordonnées, que l'urgence est « une notion évolutive qu'il convient de mettre en rapport avec le délai habituel de traitement des affaires en annulation » (projet de loi portant réforme de la compétence, de la procédure et de l'organisation du Conseil d'État, exposé des motifs, *Doc.*, Sén., 2012-2013, n° 5-2277/1, p. 13). S'agissant de la possibilité de multiplier les demandes de suspension au cours d'une même procédure juridictionnelle, l'exposé des motifs contient ce qui suit :

« L'article 6 de la loi en projet prévoit aussi que la demande de suspension ne doit plus se faire dans la requête en annulation. Bien qu'elle demeure l'accessoire de la procédure en annulation, la demande de suspension peut être introduite à tout moment de la procédure au fond, si l'urgence le justifie. Plusieurs demandes de ce type peuvent même être introduites au cours d'une seule procédure, étant entendu que seule l'existence d'éléments nouveaux déterminera la recevabilité de ces nouvelles demandes. À cet égard, le nouvel article 17, paragraphe 2, alinéa 3, prévoit que le Conseil d'État peut fixer un délai au cours duquel aucune nouvelle demande de suspension ou de mesures provisoires ne peut être introduite si le seul élément nouveau invoqué consiste en l'écoulement du temps. Ce cas de figure tient compte du caractère évolutif de la notion d'urgence et vise notamment l'hypothèse où le requérant s'inquiéterait de l'approche de l'âge de la pension qui lui ferait perdre son intérêt au recours : la disposition précitée vise à éviter qu'il ne multiplie les recours pendant une période déterminée à tout le moins » (*Ibidem.*, p. 14).

Cet exposé révèle que la notion « d'éléments nouveaux » doit être rapprochée du caractère évolutif de la notion d'urgence. Celle-ci peut ainsi se déduire notamment de « l'écoulement du temps » visé à l'article comme une hypothèse particulière. Il s'ensuit que l'élément nouveau doit provenir d'une modification « objective » du degré d'urgence, que ce soit sous l'aspect de l'imminence du danger ou de la gravité des inconvénients redoutés, et non pas de la seule modification procédurale de l'exposé de l'urgence ou de celle de sa preuve, sans modification de la situation factuelle. En d'autres termes, de nouveaux « éléments probants » ne suffisent donc à constituer des « éléments nouveaux ». Il en va d'autant plus ainsi que l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, exige que la requête en suspension contienne un exposé des faits qui, selon son auteur, justifient l'urgence invoquée à l'appui de la demande et que cet exposé doit être complet. Un manquement à cette obligation ne saurait justifier une demande ultérieure après un arrêt de rejet pour ce motif.

Deux catégories de cas d'application peuvent dès lors être retenues au titre d'éléments nouveaux. Lors de la seconde requête, peut être invoqué soit un inconvénient qui n'existait pas ou n'apparaissait pas lors de la première procédure et qu'il n'était pas possible d'apercevoir à ce moment-là, soit un fait, survenu après la prononciation de l'arrêt de rejet, qui vient aggraver l'urgence, sous l'angle de l'immédiateté du préjudice ou du point de vue de la gravité des inconvénients redoutés.

L'arrêt n° 259.872 précité a rejeté la demande de suspension précédente pour les raisons suivantes :

« [...]

Aucune diligence particulière n'est requise pour une demande de suspension introduite selon la procédure ordinaire, dès lors que le recours en annulation lui-même est introduit dans le délai réglementaire. Par conséquent, il ne peut être considéré que l'urgence n'est pas établie pour le seul motif qu'elle est introduite le dernier jour du délai de recours en annulation.

Un permis d'urbanisme est exécutoire dès sa délivrance et peut être mis en œuvre à tout moment. La circonstance qu'il n'a encore connu aucun début d'exécution ne dément pas, en elle-même, l'existence d'une urgence incompatible avec le traitement du recours en annulation. Il appartient, le cas échéant, à la partie adverse ou intervenante de démontrer que le permis ne sera pas mis en œuvre à bref délai, de sorte qu'il n'y a pas urgence à statuer. Tel n'est pas le cas en l'espèce dès lors qu'elles ne fournissent aucune indication quant au calendrier de réalisation des travaux prévus dans le permis d'urbanisme attaqué.

2. S'agissant de la gravité suffisante des inconvénients invoqués, la partie requérante invoque des impacts patrimonial et paysager, une perte d'ensoleillement, une modification de son cadre de vie, le non-examen d'incidences dues aux nouvelles installations et au déménagement de la crèche par la commission de concertation et des impacts en termes de mobilité.

Elle se limite en revanche à invoquer des évidences au regard de ces différents inconvénients sans exposer les éléments de fait précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner concrètement dans son chef, alors que les éléments du dossier administratif et, en particulier, le rapport d'incidences et ses compléments, sont de nature à remettre en cause l'existence et la gravité des préjudices vantés. Au surplus, elle ne renseigne pas en quoi les circonstances ayant donné lieu aux précédents auxquels elle se réfère sont transposables en l'espèce.

Il convient de rappeler que la partie requérante n'a pas de droit acquis au maintien en l'état des parcelles voisines qui vont accueillir le projet, dès lors que celles-ci sont situées en zone d'habitation et ont vocation à être bâties. S'il est indéniable que le projet aura pour conséquence de modifier le cadre de vie avoisinant, il appartient à la partie requérante d'expliquer concrètement en quoi ce changement est gravement négatif dans son chef. En l'espèce, celle-ci reste en défaut d'effectuer une telle démonstration, ne soutenant d'ailleurs pas que le paysage ou la végétation actuelle des parcelles en question revêtiraient des qualités particulières.

En ce qui concerne la perte d'ensoleillement, la partie requérante renvoie aux points 162 et 184 à 187 de sa requête mais ceux-ci sont étrangers à cette problématique.

Elle s'appuie également sur l'étude d'ombrage jointe à sa requête mais celle-ci ne renseigne ni son auteur, ni le logiciel utilisé, ni les jours auxquels la simulation est opérée, de sorte que ses qualités scientifiques ne sont pas démontrées.

En outre, la gravité de la perte d'ensoleillement alléguée est d'autant moins avérée que l'habitation de la partie requérante se situe à une distance conséquente du projet autorisé par l'acte attaqué et, plus fondamentalement, au sud de celui-ci. Le rapport d'incidences estime d'ailleurs à cet égard qu' "aucune incidence n'est à prévoir sur les habitations de la rue de l'Aérodrome" et précise ce qui suit :

"L'implantation des bâtiments projetés a été déterminée de manière à ce que les parties les plus élevées du projet se situent à au moins 75 m des habitations de la rue de l'Aérodrome. Ce faisant, ces dernières ne subiront aucun effet d'écrasement. De surcroît, la hauteur des immeubles est sans répercussion sur leur ensoleillement puisque les immeubles existants sont situés au sud des immeubles projetés". (Rapport d'incidences (sur l'environnement) du 24 novembre 2017, p. 49)

L'évolution du projet postérieure à ce rapport n'est pas de nature à remettre en cause cette appréciation, dès lors que celui-ci a été revu à la baisse notamment en termes de gabarits et du nombre de logements.

À l'audience, la partie requérante ne conteste d'ailleurs pas que seul son jardin est susceptible d'être ombragé à certaines périodes par le projet autorisé.

La critique selon laquelle "les nouvelles installations et le déménagement de la crèche entraîneront un certain nombre d'incidences qui n'ont aucunement été examinées lors de la commission de concertation" n'est aucunement étayée dans l'exposé de l'urgence.

Enfin, plus fondamentalement, la condition de l'urgence est indépendante de l'examen des moyens. Partant, la partie requérante ne peut être suivie lorsqu'elle soutient à l'audience que le Conseil d'État peut trouver dans le développement des onze moyens de sa requête des éléments de la démonstration du caractère grave des dommages qu'elle allègue.

Il résulte de ce qui précède que l'existence et la gravité des inconvénients invoqués par la partie requérante n'est pas établie.

La condition de l'urgence n'est pas remplie ».

Le préjudice allégué dans le cadre de la présente demande de suspension ne diffère pas fondamentalement de celui invoqué dans la demande qui a fait l'objet de cet arrêt. Il n'est pas fait état d'un inconvénient qui n'existait pas ou n'apparaissait pas lors de la première procédure et qu'il n'était pas possible d'apercevoir à ce moment-là puisque la demande de suspension indique expressément que les risques allégués sont « ceux qui ont été présentés dès l'origine ». Les explications plus approfondies apportées par la partie requérante en vue d'être plus convaincante que dans la demande précédente ne sont pas de éléments nouveaux au sens de l'article 17, § 2, alinéa 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État.

Le début du chantier aurait pu constituer un élément nouveau au sens de cette disposition si l'arrêt n° 259.872 précité avait rejeté la demande de suspension au motif qu'en raison de la planification des travaux annoncée par les parties adverse et intervenante, l'existence d'une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation n'était pas démontrée.

Or, cet arrêt relève au contraire qu'aucune indication n'est apportée quant au calendrier de réalisation des travaux prévus dans le permis d'urbanisme attaqué et il rejette la demande de suspension non pas parce ces travaux ne seraient susceptibles d'être réalisés que dans un avenir lointain mais bien parce qu'il n'est pas démontré que les inconvénients liés à leur réalisation immédiate pourraient être d'une gravité suffisante pour justifier l'urgence. Dans ces conditions, le début des travaux ne constitue pas non plus un élément nouveau susceptible de remettre en question ce qui a été jugé par cet arrêt.

En l'absence d'éléments nouveaux justifiant l'urgence, cette dernière n'est pas 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.

VI. Dépersonnalisation

Dans sa demande de suspension, la partie requérante sollicite la dépersonnalisation de l'arrêt à intervenir.

Selon l'article 2, alinéa 1^{er}, de l'arrêté royal du 7 juillet 1997 relatif à la publication des arrêts et des ordonnances de non-admission du Conseil d'État, toute personne physique partie à un litige porté devant le Conseil d'État peut requérir dans la requête et, le cas échéant, jusqu'à la clôture des débats que, lors de la publication de l'arrêt ou de l'ordonnance, l'identité des personnes physiques ne soit pas mentionnée.

Rien ne s'oppose à cette demande.

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

Article 1^{er}.

La demande de suspension est rejetée.

Article 2.

Lors de la publication du présent arrêt, l'identité de la partie requérante ne sera pas mentionnée.

Article 3.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles le 16 septembre 2025, par la XV^e chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Marc Joassart,
Caroline Hugé,

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

Le Greffier,

Le Président,

Caroline Hugé

Marc Joassart