

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

n° 264.499 du 14 octobre 2025

A. 245.189/XV-6289

En cause : 1. **M. S.**,
 2. **V. K.**,
 ayant toutes deux élu domicile chez
 M^e Emilie DUMORTIER, avocat,
 chaussée de Wavre, 1945
 1160 Bruxelles,

contre :

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

Partie requérante en intervention :

A. V.,
ayant élu domicile chez
M^{es} Olivia VAN DER KINDERE et
Louis MASURE, avocats,
avenue Lloyd George, 16
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 30 juin 2025, les parties requérantes demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de « la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle accordant à [A.V.] le permis d'urbanisme délivré en date du 17 décembre 2024, en ce qu'il autorise une extension en façade arrière du bien sis Vieille rue du Moulin 102, 1180 Uccle (référence : 16-47656-2024) » et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

Par une ordonnance du 2 juillet 2025, le calendrier de la procédure a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 30 septembre 2025, en application de l'article 17, § 4, alinéa 8, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

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

M. Jean-Baptiste Levaux, Premier 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 Émilie Dumortier, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M. Valentin Vigneron, juriste, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Louis Masure, avocat, comparaissant pour la partie requérante en intervention, ont été entendus en leurs observations.

M. Jean-Baptiste Levaux, 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

1. Le 5 juillet 2024, A.V. introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet, sur un terrain sis Vieille rue du Moulin, n°102 à 1180 Uccle :

« - l'extension des espaces au niveau de rez-de-chaussée à la fois, pour créer des pièces de vie convenables, et pour ouvrir la maison vers le jardin;
- la relocalisation de la toilette au niveau de sous-sol et l'agrandissement de la buanderie ».

Le bien est notamment situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au plan régional d'affectation du sol (PRAS) et dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°28^{ter} – Plateau Avijl.

2. Le 13 août 2024, la commune d'Uccle décide que le dossier est complet et qu'il nécessite la réalisation des mesures particulières de publicité notamment pour le motif suivant :

« application de l'article 126, § 11, 1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol n° 28^{ter} :

non-respect de l'article n° 2.1.2 Implantation qui prescrit "Limite extrême des constructions : Le Plan indique la limite maximale des façades arrières et/ou latérales des bâtiments principaux.", en ce que l'architecte du dossier a intégré la limite de construction arrière dessinée sur le plan du PPAS à son plan d'implantation et qu'il apparaîtrait que la nouvelle extension dépasserait de 50 cm du côté gauche et de 70 cm du côté droit par rapport à la profondeur maximale autorisée (le plan du PPAS n'étant pas précis quant à la profondeur maximale autorisée) ».

3. Une enquête publique est organisée du 16 au 30 septembre 2024. Il ressort du procès-verbal de clôture de l'enquête qu'une seule réclamation a été introduite, à savoir celle des requérantes.

4. Le 16 octobre 2024, la commission de concertation donne l'avis suivant :

- « Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :
- o La parcelle faisant l'objet de la demande est située en contrebas du Plateau Avijl, le long de la Vieille rue du Moulin, non loin de l'embranchement avec l'avenue d'Andrimont ;
 - o La maison unifamiliale sur laquelle porte la demande date de 1934 (PU n° 16-8151-1934) et a fait l'objet de transformation/agrandissement en hauteur en 1953 (16-16733-1953) mais présente une superficie limitée de 162m² malgré l'agrandissement en toiture ;
 - o Elle présente un petit gabarit de R+1+toiture à versants avec une lucarne en façade avant (dont les dimensions sont différentes que la lucarne dessinée sur les plans d'archives) et est peu profonde et se compose de 2 pièces en enfilades avec une petite excroissance en façade arrière qui accueille les toilettes du rez-de-chaussée (donnant dans la cuisine) et au 1^{er} étage (en contact avec la salle de bain) ;
 - o Les deux maisons mitoyennes présentent des annexes en façade arrière nettement plus profondes que la maison faisant l'objet de la demande et enclavent la façade arrière et la terrasse de celle-ci ;
 - o La parcelle accueille un jardin très profond donnant dans le Plateau Avijl. Le Plateau Avijl est fortement en hauteur par rapport au niveau de la terrasse de la maison ; En effet, le terrain présente une grande déclivité ;
 - o La façade avant est au Sud et la façade arrière est au Nord;

Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :

- o La construction d'une extension en façade arrière ;
- o La mise en conformité de la lucarne existante en façade avant dont les dimensions diffèrent légèrement de la lucarne dessinée sur les plans ;
- o La mise en conformité de la création d'un balcon sur la plateforme des WC accessible depuis une chambre au 2^{ème} étage ;

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :

- o La lucarne en façade avant apparaît clairement sur Bruciel en 1996 (les photos avant cette date sont assez floues) : celle-ci peut dès lors faire l'objet d'une régularisation simplifiée puisqu'elle répond aux critères de l'article 330, §3 du CoBAT relatif aux actes et travaux antérieurs au 01/01/2000 ;

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :

- o en matière de programme :
 - o le projet améliore grandement les qualités d'habitabilité de cette petite maison :
 - en offrant des pièces de vie aux dimensions plus adaptées à une famille (ici de 2 parents et 4 enfants);
 - en offrant plus de luminosité aux pièces de vie par la mise en place d'une grande baie vitrée en façade arrière et d'un lanterneau prévu sur la nouvelle toiture de l'extension ;
 - en offrant une terrasse qui sera moins enclavée et davantage ensoleillée ;
 - en offrant une meilleure organisation spatiale au sous-sol et au rez-de-chaussée de cette petite habitation ;
- o en matière d'implantation et de gabarit :
 - o l'extension proposée est de dimension limitée et ne déroge pas en hauteur au Règlement Régional d'Urbanisme ni au PPAS qui autorise les extensions en façade arrière :
 - Cette extension nécessite une rehausse du côté de la mitoyenneté du côté droit n°104 d'une longueur de 3,50 et d'une hauteur de 1,35m ;
 - Cette rehausse ne longe donc qu'une partie de la toiture (verrière) du voisin qui s'inscrit beaucoup plus en profondeur que l'extension demandée ;
 - Étant donné l'orientation du terrain, l'extension demandée ne portera que peu préjudice à l'ensoleillement des voisins de droite ;
 - La demande est légitime étant donné que la maison faisant l'objet de la demande ne présente pas d'extension en façade arrière contrairement à toutes les propriétés à proximité immédiate ;
 - o la lucarne en façade avant s'inscrit dans le plan de la façade mais cette implantation était déjà identique dans les plans d'origine : la largeur de celle-ci est légèrement différente mais ne déroge pas au Règlement Régional d'Urbanisme en la matière ;
- o en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - o le projet n'entraîne pas une modification importante du relief naturel du terrain ;
 - o le projet ne nécessite aucun abattage d'arbre ;
 - o le balcon au 2^{ème} étage se conforme au Code civil en matière de servitude de vue et peut être conservé ;
- o en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - o l'extension se limite à 27m² et le projet n'est donc pas soumis au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux sur la parcelle ;
 - o le projet prévoit tout de même une citerne d'eau de pluie sous la nouvelle terrasse en vue la réutilisation pour l'arrosage du jardin et des toilettes ;
- o quant aux autres aspects propres à la demande :
 - o la façade avant présente des châssis en bois de teinte bleue, dont la typologie et la teinte correspondent à l'époque de construction de la maison ;

Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité, le projet suscite les observations suivantes :

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au PPAS 28^{ter} et le non-respect de l'article n°2.1.2

Implantation qui prescrit "Limite extrême des constructions : Le Plan indique la limite maximale des façades arrières et/ou latérales des bâtiments principaux." :

- o L'architecte du dossier a intégré la limite de construction arrière dessinée sur le plan du PPAS à son plan d'implantation et il apparaîtrait que la nouvelle extension dépasserait de 50cm du côté gauche et de 70cm du côté droit par rapport à la limite du PPAS ;
- o La dérogation est limitée à un débordement de 50 et 70cm, ce qui est négligeable ;
- o Le voisin mitoyen de gauche présente une extension très profonde qui génère un mur de jardin relativement haut en mitoyenneté qui empêche le soleil de fin de journée d'atteindre la façade arrière et la terrasse existante actuellement ;

- o Il en va de même du côté droit où la maison accueille également une extension très profonde mais dont la hauteur est moins importante que le voisin de gauche ;
- o La proposition entraîne une dérogation à la profondeur mineure par rapport au PPAS qui peut s'envisager ;
- o La proposition s'intègre au cadre bâti environnant et au relief existant entre propriétés en proposant une extension qui s'inscrit en hauteur entre le voisin de gauche le plus haut et le voisin de droite le plus bas tout en restant fortement en retrait en profondeur par rapport aux extensions des deux voisins ;

Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes :

En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation pour l'application de l'art. 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) :

- o L'extension demandée s'inscrit à plus de 60m de la limite avec le Plateau Avijl (jardin particulièrement en longueur) et ne modifiera pas les perspectives à partir de celui-ci ;
- o Aucun éclairage n'est prévu vers le Plateau Avijl ;

Avis favorable unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126, § 7, du CoBAT, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article n°2.1.2 ».

5. Le 12 novembre 2024, la commission royale des monuments et des sites donne un avis sur le projet selon lequel : « La demande n'a pas d'impact négatif sur les vues vers et depuis le site classé. Elle relève d'un examen urbanistique plutôt que patrimonial ».

6. Le 17 décembre 2024, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle délivre le permis d'urbanisme sollicité pour les motifs de l'avis favorable de la commission de concertation auquel il se rallie.

IV. Intervention

En tant que bénéficiaire du permis d'urbanisme attaqué, A.V. a un intérêt suffisant à intervenir. Il y a lieu d'accueillir sa requête.

V. Recevabilité

V.1. Thèse de la partie intervenante

La partie intervenante relève que « le recours des requérantes est exclusivement fondé sur l'impact que le projet autorisé aurait sur la verrière de leur annexe située en façade arrière de leur immeuble », et soutiennent que « l'existence de cette verrière est constitutive d'une infraction urbanistique ». Elle conclut que « le

recours a pour seul et unique objectif de maintenir une situation manifestement illégale, de sorte qu'il doit être déclaré irrecevable à défaut d'intérêt légitime ».

V.2. Appréciation

Il n'est pas indispensable de se prononcer à ce stade sur l'exception soulevée par la partie intervenante. Une appréciation de celle-ci ne serait nécessaire que si les conditions requises pour qu'il soit fait droit à la demande de suspension soient remplies, ce qui n'est pas le cas, comme cela ressort de l'examen effectué ci-dessous.

VI. 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.

VII. Exposé de l'urgence

VII.1. Thèses des parties requérantes

Les requérantes indiquent que, le 23 janvier 2025, elles ont interpellé la bénéficiaire du permis sur ses intentions quant à la mise en œuvre du permis litigieux. Elles précisent que la bénéficiaire du permis n'a réservé de réponse à leur demande que le 14 avril 2025, indiquant que « le début du chantier n'est [...] pas imminent mais pourrait débuter dans les semaines qui suivent ». Elles ajoutent que, le 17 juin 2025, elles ont constaté que des travaux d'excavation étaient en cours à l'arrière de la maison voisine, s'agissant de sondages réalisés pour valider les études de stabilité. Elles en déduisent que la bénéficiaire du permis entend le mettre en œuvre dans les prochaines semaines ou les prochains mois. Elles concluent que ce délai ne permettra donc pas au Conseil d'État de trancher le recours en annulation de sorte que la procédure d'urgence ordinaire se justifie dans le cas d'espèce.

En ce qui concerne la gravité des inconvénients craints, elles relèvent que la luminosité de leur salon et de leur salle à manger est garantie par leur verrière orientée à l'Ouest. Elles soulignent que le projet autorisé par l'acte attaqué prévoit une rehausse du mur mitoyen de plus de 1,35 mètre de hauteur sur une longueur de plus de 3,5 mètres entraînant inévitablement une perte d'ensoleillement et un effet

d'enclavement très important. Elles produisent une modélisation 3D réalisée par le bureau A-tome selon laquelle la construction de cette extension entrainera une perte importante de luminosité naturelle et d'ensoleillement.

Elles exposent que cette étude distingue les conditions aux quatre moments clés de l'année, à savoir les équinoxes de printemps et d'automne et les solstices d'été et d'hiver. Selon elles, cette étude démontre que le projet génère une ombre portée importante sur la verrière, qui est la principale source de lumière naturelle des pièces de vie des requérantes (salon/salle à manger). Elles mettent en exergue le fait que sur la base du tableau repris à la page 13 du rapport, à l'équinoxe de printemps, la durée d'ensoleillement perdue est de 4 heures 30 par jour et, au solstice d'été cette durée est de 9 heures 12 par jour, tandis qu'à l'équinoxe d'automne, la durée d'ensoleillement perdue est de 4 heures 34 par jour, ce qui reste très important pour cette période de l'année.

Elles en déduisent, d'une part, que l'ombre portée par le projet touche la verrière de manière partielle mais continue dès le début d'après-midi jusqu'en soirée, particulièrement au printemps, en été et à l'automne et, d'autre part, que le gabarit spécifique du projet d'extension est directement responsable de cette perte d'ensoleillement direct. Elles soutiennent qu'en tenant compte de la course du soleil, c'est par la seule verrière que leurs pièces de vie reçoivent la lumière et la chaleur du soleil. Elles déposent un reportage photographique destiné à le démontrer.

Elles estiment qu'en raison de l'orientation respective des immeubles et de la configuration des lieux, la perte de luminosité ne peut en aucun cas constituer un désagrément normal du voisinage urbain et que la situation créée par le projet autorisé par l'acte attaqué va altérer irrémédiablement leur qualité de vie et leur confort d'habitation.

Par ailleurs, elles font valoir que la rehausse importante du mur mitoyen entrainera une impression d'écrasement qui ôtera tout plaisir à vivre dans leur habitation. Elles considèrent, de même, que la chambre du premier étage sera aussi affectée par l'extension voisine, que la vue sera gâchée par une vue sur un toit (au lieu de la verdure des jardins), un effet « couloir » et un effet d'écrasement.

Elles allèguent que l'effet d'enclavement et d'écrasement sera significatif, rendant leur habitation plus sombre, nécessitant un usage accru de l'éclairage artificiel et ayant un impact sur leur santé physique et mentale et que le projet causera une moins-value de leur propriété.

VII.2. Appréciation

Aux termes de 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'un acte administratif ne peut être ordonnée que s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation. L'urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain. Elle ne peut être reconnue que lorsque la partie requérante établit 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 dans l'attente de l'issue de la procédure au fond.

La partie requérante supporte la charge de la preuve de la gravité de l'inconvénient qu'elle allègue. Il lui revient ainsi d'identifier *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. Cet exposé ne se confond pas avec celui des moyens, l'urgence étant une condition distincte.

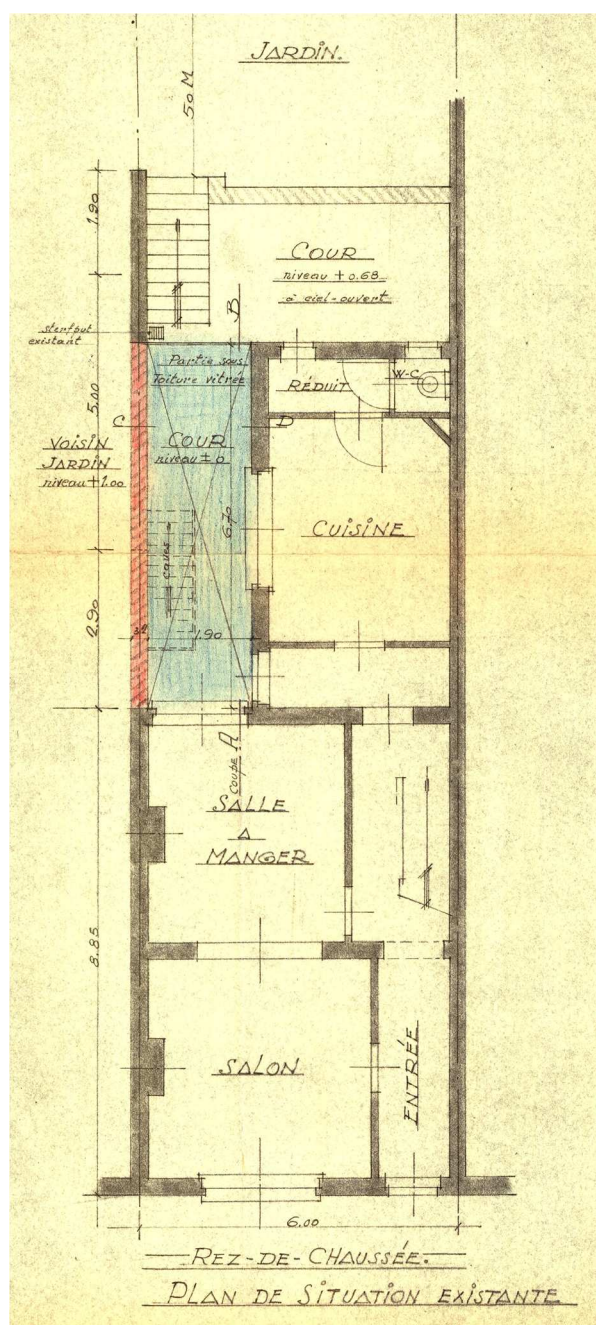
En l'espèce, il n'est pas contesté que la parcelle où se situe le bien des parties requérantes et celle où se situe le bien qui est concerné par le permis litigieux se trouvent en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS. De manière générale, les riverains n'ont pas de droit au maintien 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 à prédominance résidentielle implique la possibilité de bâtir, agrandir ou transformer un bien immobilier destiné au logement et ne garantit pas aux riverains de pouvoir conserver indéfiniment les avantages dont ils disent 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 des parties requérantes sont susceptibles d'être pris en compte.

En règle générale, la perte de luminosité inhérente à la construction d'une parcelle ou à l'agrandissement d'une construction existante fait partie des inconvénients normaux et ordinaires d'un voisinage urbain. Il convient néanmoins de vérifier si les inconvénients subis atteignent le seuil de gravité requis pour justifier une demande de suspension.

Il ressort du dossier administratif qu'un permis a été délivré le 6 septembre 1956 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle pour l'immeuble des parties requérantes, dont l'un des plans annexés prévoit la présence d'une « toiture vitrée » qui peut, dans une certaine mesure, correspondre à la « verrière » dont elles se prévalent :

«



»

Il convient d'observer que, selon ce plan, cette toiture vitrée est destinée à recouvrir une cour et non à servir de puits de lumière pour le salon. L'éventuelle perte de luminosité naturelle dans cette pièce n'est pas directement liée à l'ampleur de la construction autorisée par l'acte attaqué mais plutôt à un réaménagement des pièces qui ne correspond pas à ce permis.

Par ailleurs, l'auteur de l'étude d'ensoleillement produite par les parties requérantes à l'appui de leur demande de suspension a reconnu qu'une erreur a été commise dans la direction des points cardinaux même s'il estime que cette erreur est sans incidence sur le sens des conclusions de l'étude.

D'après l'étude d'ensoleillement déposée par la partie intervenante, l'influence de la perte d'ensoleillement qui est directement liée à l'extension autorisée par l'acte attaqué est limitée compte tenu de l'orientation du projet et du caractère déjà très urbanisé de la zone. Cette perte d'ensoleillement se marque principalement sur une partie de la verrière qui est translucide et non transparente.

Il résulte de ce qui précède que les inconvénients allégués ne sont pas d'une gravité suffisante et que la condition de l'urgence 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.

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par A. V. est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 14 octobre 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