

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

n° 264.976 du 26 novembre 2025

A. 245.376/V-2.068

En cause :

T. B.,

ayant élu domicile chez
M^{es} Jérôme DENAYER et
Lancelot JACOB, avocats,
chaussée de Tubize 481
1420 Braine-l'Alleud,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Joël VAN YPERSELE, avocat,
rue des Colonies 56/6
1000 Bruxelles.

Partie intervenante :

le conseil autonome de l'enseignement communautaire,
également dénommé GO !
Onderwijs van de Vlaamse Gemeenschap,
ayant élu domicile chez
M^{es} Kyoto VAN HERREWEGHE et
Chloë AMELOOT, avocats,
avenue du Port 86c/113
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 23 juillet 2025, la partie requérante demande, d'une part, la suspension de l'exécution de « la décision du Fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale qui octroie le permis d'urbanisme visant à “de afbraak van het huidige kinderdagverblijf en de oprichting van een nieuw gebouw voor KDV Floreal, [...] het verdiepen van de huidige inkomzone om een voortuinstrook als inkom en wachtzone te creëren voor de site alsook de plaatsing van een paviljoen voor fietsen en afvalberging” » et d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

Par une ordonnance du 1^{er} août 2025 de la XV^e chambre, le calendrier de la procédure a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 7 octobre 2025.

Par une ordonnance du 26 août 2025 de la XV^e chambre, le calendrier de la procédure a été modifié.

Le dossier administratif et la note d'observations ont été déposés dans le respect du calendrier de la procédure.

Par une requête introduite dans le respect du calendrier de la procédure, le conseil autonome de l'enseignement communautaire, également dénommé GO! Onderwijs van de Vlaamse Gemeenschap, a demandé à être reçu en qualité de partie intervenante.

Par une ordonnance de la XV^e chambre du 6 octobre 2025, l'affaire a été renvoyée au rôle général.

Par une ordonnance de la Présidente du Conseil d'État du 8 octobre 2025, l'affaire a été attribuée à la V^e chambre bilingue du Conseil d'État.

Par une ordonnance du 10 octobre 2025, l'affaire a été fixée à l'audience de la V^e chambre bilingue du Conseil d'État du 18 novembre 2025 à 10h.

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

M^c Lancelot Jacob, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^{es} Chloé Van den Berghe et Raphaël Marion, *loco* Me Joël Van Ypersele, avocats, comparaissant pour la partie adverse, M^c Chloë Ameloot, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Muriel Vanderhelst, premier auditeur, 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

Le 14 mars 2024, la requérante en intervention introduit une demande de permis d'urbanisme pour la démolition de la crèche actuelle et la construction d'un nouveau bâtiment pour la crèche Floréal, sise avenue de Floréal 14 à Uccle. Le projet prévoit également l'approfondissement de la zone d'entrée actuelle afin de créer une bande de jardin servant d'entrée et de zone d'attente pour le site, ainsi que l'installation d'un pavillon pour les vélos et le stockage des déchets à hauteur du jardin avant et du mur commun avec le numéro 34 de la rue.

Au plan régional d'affectation du sol (PRAS), le bien est situé en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et entouré d'une zone d'habitation.

Le 11 avril 2024, un accusé de réception de dossier incomplet est émis et la partie requérante en intervention est invitée à le compléter (concernant le volet PEB), ce qui sera fait le 16 avril 2024 et suivi d'un accusé de réception de dossier complet précisant qu'il y a lieu d'organiser des mesures de publicité.

Une enquête publique est organisée du 10 mai au 8 juin 2024. Elle donne lieu à plusieurs réclamations, dont une de la partie requérante.

Le 14 mai 2024, le SIAMU rend un avis favorable conditionnel.

Le 26 juin 2024, la commission de concertation émet un avis favorable conditionnel.

En sa séance du 16 juillet 2024, le collège des Bourgmestre et Échevins de la commune d'Uccle rend un avis favorable conditionnel.

Par un courrier non daté (établi le 23 juillet 2024 d'après les indications de la partie adverse), le fonctionnaire délégué décide de faire application de l'article

191 du CoBAT et impose des conditions qui exigent le dépôt de plans modificatifs y répondant.

Le 21 octobre 2024, des plans modificatifs sont déposés.

L'accusé de réception du dossier complet précise qu'il y a lieu d'organiser des mesures de publicité.

Une nouvelle enquête publique est organisée du 25 novembre au 24 décembre 2024. Elle donne lieu à cinq réclamations, dont une introduite par la partie requérante.

Le 14 janvier 2025, le SIAMU rend un avis favorable conditionnel.

Le 15 janvier 2025, la commission de concertation rend un nouvel avis favorable conditionnel.

En sa séance du 4 février 2025, le collège des Bourgmestre et Échevins rend un nouvel avis favorable conditionnel.

Par un courrier non daté (établi le 18 février 2025 d'après les indications de la partie adverse), le fonctionnaire délégué décide une nouvelle fois de faire application de l'article 191 du CoBAT et impose des conditions qui exigent le dépôt de plans modificatifs.

Le 24 mars 2025, la requérante en intervention dépose des plans modificatifs.

Un accusé de réception de dossier complet est dressé.

Le 16 mai 2025, le fonctionnaire délégué octroie le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

Par une requête introduite le 18 octobre 2023, le conseil autonome de l'enseignement communautaire, également dénommé GO! Onderwijs van de Vlaamse Gemeenschap, demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

En tant que bénéficiaire du permis attaqué, il a un intérêt à intervenir dans la présente procédure.

Il y a lieu d'accueillir sa requête en intervention.

V. 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.

VI. Urgence

VI.1. Thèses des parties

VI.1.1. La partie requérante

La partie requérante considère qu'il y a urgence à statuer en l'espèce dès lors que la partie intervenante annonce, sur son site internet, que l'acte attaqué sera mis en œuvre dès le printemps 2026, soit avant l'issue du recours en annulation.

Elle décrit ensuite les inconvénients que l'exécution du permis entraînera selon elle directement et qui sont à son estime d'une gravité suffisante pour qu'on ne les laisse se produire le temps de la procédure en annulation.

En premier lieu, elle dénonce les atteintes du projet à l'intérieur d'ilot situé à l'arrière de son jardin. Elle fait observer que, pour l'instant, la zone est verdurisée et qu'il n'existe pas de vis-à-vis entre son jardin et les bâtiments de la crèche. Elle estime que la parcelle sur laquelle s'implante la crèche n'est pas surexploitée et que cela y permet le développement de la faune. Alors qu'en situation existante, même en automne et en hiver, les riverains disposent d'une vue dégagée à l'arrière de leur parcelle puisque la vue sur l'actuelle crèche donne seulement sur un toit dont le gabarit n'a pas d'impact trop important sur le paysage, le projet vient, selon elle, surexploiter la parcelle et, surtout, créer un vis-à-vis. Elle précise que le projet modifie l'implantation du bâtiment existant et que le bâtiment projeté sera rapproché des parcelles situées avenue de Floréal. Elle affirme que la réalisation du projet impliquera

inévitablement une perte de quiétude, non seulement dans la mesure où elle va perdre une vue dégagée depuis sa parcelle en raison de la construction d'un mur au fond de son jardin mais aussi parce que la présence d'un volume supérieur va générer des vues sur sa parcelle depuis l'intérieur d'îlot. Elle ajoute que le projet porte atteinte de manière directe à la faune et à la flore de la zone et qu'il implique l'abattage de plusieurs arbres. Elle relève que les surfaces imperméabilisées sont agrandies de sorte que les qualités de la parcelle située en intérieur d'îlot seront irrémédiablement perdues, alors qu'elles font partie intégrante du cadre de vie dans lequel elle évolue.

En deuxième lieu, elle affirme que le projet aura un impact irrémédiable sur la mobilité. Elle affirme que l'avenue de Floréal est une rue particulièrement étroite reliant deux axes structurants de la commune d'Uccle et que la circulation y est déjà complexe à ce jour. Elle ajoute que les immeubles qui s'y trouvent disposent d'un accès vers un garage, ce qui limite le stationnement en rue. Elle précise qu'actuellement, aucun aménagement particulier n'existe au niveau de l'accès vers l'école et la crèche. Elle produit des photographies destinées à démontrer que l'avenue est très régulièrement engorgée par des véhicules de parents venant déposer leurs enfants et qui stationnent soit devant les immeubles, soit devant les entrées de garage. Elle constate que le demandeur de permis reconnaît lui-même la problématique puisqu'il relève que 62,5% des parents déposent leurs enfants en voiture. Elle affirme que cette situation sera aggravée par l'agrandissement de la crèche mais que le demandeur de permis ne prévoit aucun aménagement concret, alors que le dépôt d'enfants en crèche implique davantage le stationnement de véhicules plutôt qu'un simple arrêt. A son estime, la préexistence d'un préjudice ne suffit pas à écarter l'urgence de la situation et comme elle est d'avis qu'en l'espèce, la rue n'est physiquement pas en mesure d'accueillir plus de voitures en stationnement, il est évident à ses yeux que son allée de garage, déjà occasionnellement non respectée, le sera davantage et qu'elle sera empêchée de circuler librement en matinée et dans l'après-midi, les jours de la semaine.

Enfin, elle fait valoir qu'à ces problèmes de congestion du trafic et de stationnement, s'ajoutent les questions de sécurité. Selon elle, « la rue n'est absolument pas adaptée pour un établissement d'accueil d'une telle capacité ». A son estime, « [s]on étroitesse et sa haute fréquentation par des navetteurs et parents d'enfants augmentent fortement les risques qui vont être aggravés par l'agrandissement de l'établissement scolaire ».

VI.1.2. La partie adverse

La partie adverse constate que la partie requérante allègue une atteinte à la faune et la flore, « sans autre précision quant à la gravité de cette atteinte, de sorte que cet aspect ne sera pas examiné, puisque la charge de la preuve lui incombe ».

S'agissant des inconvénients dénoncés par la partie requérante concernant une perte de vue depuis son bien, elle expose que le projet se situe dans une « cuvette », en contrebas d'un talus, de sorte que, même s'agissant d'un R+1, son impact en termes paysagers s'apparente à celui d'un rez-de-chaussée. Elle ajoute qu'il est placé derrière une haie de trois mètres ainsi que d'une barrière d'arbres à haute tige et que l'étage du projet n'est pas situé parfaitement en face du bien de la partie requérante. Elle déduit des plans qu'elle produit que le projet ne pourra être visible que depuis les étages supérieurs du bien de la partie requérante et de manière extrêmement partielle, l'essentiel de la construction étant occulté par les arbres. Selon elle, depuis le jardin et le rez-de-chaussée, la vue paysagère restera intacte. Elle précise que le jardin de la partie requérante présente « une belle envergure » de sorte qu'en termes paysagers, l'impact du projet, dont on n'apercevrait que le coin, s'apparentera à un obstacle au loin, occulté majoritairement par des arbres et qui ne pourra être aperçu marginalement que via des angles particuliers de prise de vue comme celui reproduit dans la requête en suspension et en annulation.

S'agissant de la crainte de la partie requérante quant à un vis-à-vis, elle estime qu'elle ne repose sur aucun fondement dès lors que le projet ne prévoit qu'une seule fenêtre sur la façade donnant sur son terrain et qu'elle n'est pas située en face de son terrain. Elle ajoute que cette fenêtre se situera en dessous du niveau de la haie lui faisant face, de sorte qu'aucun vis-à-vis n'est à craindre. Enfin, elle fait valoir que même si une vue devait exister, cette fenêtre donne sur un local technique abritant une machine à laver ce qui réduit encore le risque d'atteinte à l'intimité de la partie requérante.

S'agissant des difficultés accrues en termes de mobilité dénoncées dans la requête, elle constate qu'alors que la charge de la preuve lui incombe, la partie requérante se borne à indiquer que « la situation (actuelle) est ingérable » et pose des problèmes de « congestion de trafic » et des « problèmes de sécurité », sans apporter d'élément concret sur ces aspects. Elle explique que, comme le relève le rapport d'incidences, le principal problème en termes de mobilité dans la rue concerne le manque d'espaces de stationnement mais que ce problème n'est présent, qu'en heure de pointe, le matin, pendant une durée limitée et uniquement pendant les périodes scolaires. Elle observe que la partie requérante dispose d'un garage ainsi que d'une

allée de garage qui lui permettent dans les faits de garer deux véhicules, de sorte qu'elle ne souffre pas du manque d'espaces de stationnement et que le seul inconvénient qu'elle subit réside dans le fait que, « très occasionnellement, l'un ou l'autre parent se dispense du respect de la loi et stationne le temps de déposer son enfant devant son allée pour repartir aussitôt ». Elle estime que ce seul préjudice n'atteint pas le degré de gravité suffisant pour que soit ordonnée « la suspension d'un projet d'utilité publique tel que l'agrandissement d'une crèche dans un contexte de pénurie extrême de places pour les parents à Bruxelles, et en particulier dans le quartier visé par le projet où le taux de capacité d'accueil est critique, oscillant entre 29,6% 37,1% ».

VI.1.3. La partie intervenante

La partie intervenante déclare se rallier à la partie adverse s'agissant de la contestation de l'urgence et formule quelques observations complémentaires.

Tout d'abord, elle tient à nuancer les informations trouvées par la partie requérante sur son site internet s'agissant du début des travaux. Elle expose que ces informations ne sont qu'indicatives, que les travaux n'ont pas commencé à ce jour et qu'il n'y a pas d'intention en ce sens à court terme.

Ensuite, s'agissant de l'impact du projet en termes de vues, elle précise que la fenêtre dont la présence est critiquée par la partie requérante est implantée plus bas que l'écran de verdure, en sorte qu'aucune vue ne sera possible vers sa parcelle.

Quant à l'impact du projet sur la mobilité, elle affirme que la partie requérante part d'une mauvaise représentation de la réalité. Elle expose qu'en ligne avec les objectifs de la Région de Bruxelles-Capitale, l'objectif poursuivi et confirmé dans la demande de permis est de limiter la circulation automobile et de promouvoir des alternatives durables. Elle précise que c'est la raison pour laquelle un abri à vélos sera installé pour encourager les parents et le personnel à venir à vélo. Elle ajoute que les parents vivent souvent dans les environs de la crèche, ce qui les incite à venir à pied ou à bicyclette. Elle souligne que l'inconvénient que dénonce la partie requérante ne se présente qu'à certains moments, à l'heure de pointe du matin. Elle ajoute qu'entre-temps, une zone « Kiss and Ride » a été mise en place à la demande de l'école, qu'elle fait trente mètres de long et est réservée en semaine, de 7h30 à 9h30, aux parents qui déposent leur enfant à la crèche. Elle précise que cette zone fait l'objet d'un test jusqu'au 19 décembre 2025 et qu'elle sera prolongée automatiquement, sauf avis contraire. Elle estime qu'avec cette mesure, et même en tenant compte de l'augmentation de la capacité de la crèche, l'inconvénient dénoncé par la partie

requérante concernant les parents qui se garent devant son garage n'est plus d'actualité. Elle considère que, contrairement à ce que la partie requérante prétend, elle se montre proactive et entreprend les démarches nécessaires pour résoudre les problèmes identifiés par la partie requérante. Elle conclut que la partie requérante ne démontre pas que le projet impliquera pour elle des nuisances excessives et irréversibles. Elle insiste à cet égard sur le fait qu'elle vit dans un environnement urbain.

VI.2. Appréciation

1. L'urgence visée à l'article 17, § 1^{er}, alinéa 3, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, ne peut être reconnue que si la partie requérante établit que la mise en œuvre immédiate 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.

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 demande de suspension.

2. En l'espèce, la partie intervenante déclare dans sa requête en intervention que les travaux dont l'entame était pourtant annoncée au printemps n'ont

pas encore commencé et ne sont pas prévus « à court terme » mais ne fournit aucun élément permettant de penser que le permis d'urbanisme ne serait pas mis en œuvre avant qu'il ne soit statué sur le recours en annulation. Au contraire, la demande de mise en balance des intérêts qu'elle formule à titre subsidiaire dément toute volonté dans son chef de reporter l'exécution de l'acte attaqué.

Dans ces conditions, les inconvénients que la partie requérante impute à la réalisation du projet litigieux présentent le degré d'immédiateté requis.

En revanche, s'agissant de l'atteinte à la faune et à la flore qui résulterait de la plus grande imperméabilisation de la parcelle concernée par le projet, la partie requérante n'étaye concrètement ni le caractère personnel et direct du préjudice allégué, ni sa gravité. En tout état de cause, même à s'en tenir à son approche consistant à retenir l'augmentation du rapport plancher hors sol/superficie du terrain, celle-ci reste dans une proportion qui ne rend pas manifeste l'existence d'une « surexploitation » de la parcelle du fait de l'autorisation du projet litigieux.

S'agissant de la vue que la partie requérante aurait sur la future crèche depuis son jardin, les plans auxquels le bénéficiaire du permis attaqué doit se conformer permettent d'établir que cette vue sera limitée. Certes, la partie requérante se prévaut du fait que, jusqu'alors, elle bénéficiait d'une vue particulièrement dégagée côté jardin. Cependant, même si le projet litigieux autorise un étage à la crèche, qui jusqu'alors était limitée à un rez-de-chaussée, la hauteur du bâtiment reste inférieure à celle de l'habitation de la partie requérante et même à celle de l'habitation voisine. Il n'apparaît dès lors pas que l'autorisation de cet étage porte atteinte de manière disproportionnée à ce qu'il est raisonnablement permis d'attendre dans une zone d'habitat bordée, comme en l'espèce, d'une zone d'équipement collectif ou de service public.

Par ailleurs, même si l'occupation au sol du projet litigieux se rapproche de la limite de la propriété de la partie requérante, les plans du permis confirment qu'une distance importante subsiste du fait de la profondeur des jardins des habitations sises avenue de Floréal.

S'agissant de la vue qui donnerait sur la parcelle de la partie requérante depuis la seule fenêtre autorisée par le permis attaqué sur la façade donnant du côté de sa parcelle, il n'est pas démontré qu'elle serait effective dès lors que les plans du permis attaqué confirment ce qu'en disent les parties adverse et intervenante, à savoir que cette fenêtre ne fait pas directement face à la propriété de la partie requérante.

Enfin, l'aggravation des troubles que la partie requérante fait valoir en ce qui concerne la mobilité dans l'avenue où elle réside n'est pas établie compte tenu, d'une part, du fait qu'elle dispose d'un garage et, d'autre part, qu'ainsi que le confirment les pièces du dossier administratif, la commune d'Uccle a mis en place une zone Kiss and Ride au mois de septembre 2025 devant le complexe scolaire au sein duquel le projet autorisé par le permis prend place, conformément à ce qui avait été suggéré par la commission de concertation.

En conclusion, les inconvénients dénoncés dans la requête soit ne sont pas démontrés, soit ne présentent pas le degré de gravité requis pour justifier qu'il soit statué en urgence.

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.

VII. Balance des intérêts

La partie intervenante sollicite du Conseil d'État qu'il n'accède pas à la demande de suspension, au terme d'une balance des intérêts en présence réalisée conformément à l'article 17, § 2, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

Dès lors qu'il est conclu au rejet de la demande de suspension au regard des conditions de l'urgence et du sérieux des moyens, il n'y a pas lieu d'examiner cette demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par le conseil autonome de l'enseignement communautaire, également dénommé GO! Onderwijs van de Vlaamse Gemeenschap, est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 26 novembre 2025, par la V^e chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Joëlle Sautois,
Gregory Delannay,

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

Le Greffier en chef,

La Présidente,

Gregory Delannay

Joëlle Sautois