

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

A R R Ê T

n^o 262.970 du 11 avril 2025

A. 242.811/XV-6058

En cause :

1. **A. C.**,
2. **N. V.**,
3. **T. B.**,

ayant tous les trois élu domicile chez
M^{es} Alexandre PATERNOSTRE
et Marie VANDERELST, avocats,
avenue Winston Churchill, 253/40
1180 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^{es} Gaëtan VANHAMME
et Frédéric VAN DE GEJUCHTE, avocats,
rue de la Luzerne, 40
1030 Bruxelles.

Partie intervenante :

la commune d'Uccle, représentée par
son collègue des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^{es} Frédéric DE MUYNCK,
Lara THOMMES
et Alexandre DEVILLÉ, avocats,
galerie du Roi, 30
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 26 août 2024, les parties requérantes demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de « la décision du 21 juin 2024 du Fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale décidant d'octroyer un permis d'urbanisme visant "à rénover 2.000 m² de bâtiments existants côté place Goossens et reconverter (par démolition/reconstruction) des bâtiments côté parvis Saint-Pierre en un théâtre accompagné d'une fonction horeca" » et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés.

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 17 septembre 2024, la commune d'Uccle demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

M. Andy Jousten, auditeur adjoint au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Par une ordonnance du 24 février 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 8 avril 2025 et le rapport a été notifié aux parties.

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

M^e Benoit Cambier et Marie Vanderelst, avocats, ainsi que la première partie requérante, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Gaëtan Vanhamme, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Frédéric De Muynck, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Geneviève Martou, premier auditeur chef de section, a été entendue en son avis contraire.

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

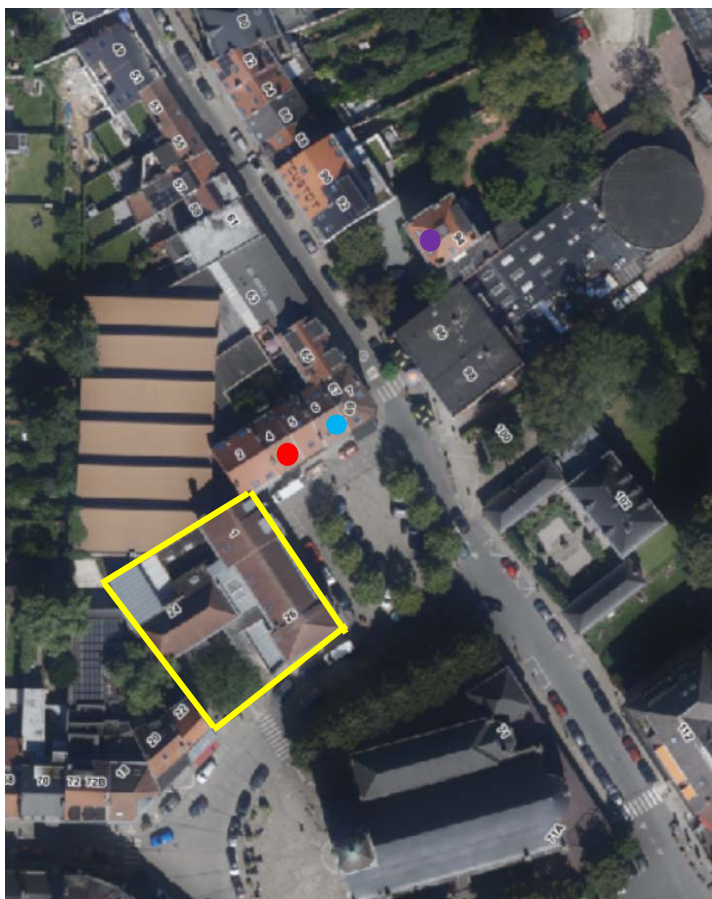
Le 28 mars 2023, la société anonyme Espace Public introduit, auprès du fonctionnaire délégué, une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 1180 Uccle, place Homère Goossens, 1, et parvis Saint-Pierre, 24-26, cadastré section B, n° 32L, visant à « [r]énover 2.000 m² de bâtiments existants côté place Goossens et [à] reconvertir (par démolition/reconstruction) des bâtiments côté parvis Saint-Pierre en un théâtre accompagné d'une fonction horeca ».

Le bien concerné par la demande de permis se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (« ZICHEE ») au plan régional d'affectation du sol (« PRAS »).

Il n'est pas contesté que les parties requérantes sont domiciliées dans des habitations sises respectivement place Homère Goossens 4, place Homère Goossens 6 et rue du Doyenné 94.

Selon l'acte attaqué, « la parcelle est située en face de l'Église Saint-Pierre, monument classé depuis le 25 octobre 1938, ainsi que du presbytère de l'église, monument classé depuis le 30 mars 1962 » mais il n'existe « pas de zone de protection associée à ces biens classés ».

En situation existante, la configuration des lieux se présente comme il suit :



Extrait de « Brugis »

Trait jaune : bien concerné par le projet

Point rouge : habitation de la première partie requérante

Point bleu : habitation de la deuxième partie requérante

Point mauve : habitation de la troisième partie requérante

Le 18 avril 2023, le dossier de demande de permis est déclaré incomplet.

Le 4 mai 2023, la demanderesse de permis dépose des pièces complémentaires.

Le 10 mai 2023, le dossier de demande de permis est à nouveau déclaré incomplet. Parmi les documents sollicités figure « [u]n rapport d'incidences suivant la rubrique 24, de l'Annexe B du CoBAT ».

Le 11 mai 2023, la demanderesse de permis dépose les pièces complémentaires sollicitées.

Le 12 mai 2023, le dossier de demande de permis est déclaré complet et il en est accusé réception.

La demande de permis fait l'objet des avis suivants :

- un avis favorable conditionnel du Service Environnement de la commune d'Uccle du 21 juin 2023 ;
- un avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (« SIAMU ») du 26 juin 2023 ;
- un avis du Service Technique de la Voirie de la commune d'Uccle du 29 juin 2023 ;
- un avis défavorable d'Access&GO du 13 juillet 2023.

Elle est soumise à enquête publique du 22 mai au 20 juin 2023, pour les motifs suivants :

- « - Application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- Application de la prescription générale 0.7.2 du PRAS (équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone) ;
- Application de l'article 126, § 11, du CoBAT : MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions :
- dérogation à l'art. 3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne § 1 alignement, § 2 mitoyenneté)
- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture – hauteur)
- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- Équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol
- Rapport d'incidences – Art. 175/20 – MPP – Enquête de 30 jours ».

Elle suscite 52 courriers, dont un émane de la première partie requérante. Selon l'acte attaqué, ces 52 « observations et/ou demandes à être entendu » consistent en « 11 lettres individuelles positives, 33 lettres personnelles d'opposition, 7 lettres d'associations et une pétition en ligne signée par 476 personnes ».

Le 5 juillet 2023, la commission de concertation émet un avis favorable non unanime et conditionnel sur la demande de permis.

Le 10 juillet 2023, la demanderesse de permis avertit le fonctionnaire délégué de son intention de modifier sa demande « afin de se conformer à l'avis rendu par la Commission de concertation ».

Le 25 juillet 2023, le collège des bourgmestre et échevins de la partie intervenante émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

Le 5 juillet 2023, l'association sans but lucratif « Association du Patrimoine artistique » introduit une demande de classement relative au bien concerné par le projet litigieux.

Celle-ci vise le classement, comme monument, « de l'ancienne maison communale d'Uccle et sa cour-jardin adjacente sise parvis Saint-Pierre 24 / place Homère Goossens 1 ».

Le 17 juillet 2023, la demande de classement fait l'objet d'un accusé de réception de dossier complet.

Le 6 septembre 2023, la Commission Royale des Monuments et Sites (« CRMS ») émet un avis sur cette demande, dans lequel elle indique en substance qu'elle « ne souscrit pas à la proposition de classement telle que formulée », tout en attribuant au bien « une importante valeur patrimoniale » et « un intérêt historique ».

Le 1^{er} février 2024, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale décide de ne pas entamer la procédure de classement.

Cette décision, publiée par voie de mention au *Moniteur belge* le 7 mars 2024, fait l'objet d'une notification le 1^{er} mars, à tout le moins à la commune d'Uccle, puis respectivement les 14 et 20 mars à la demanderesse de permis et à l'association sans but lucratif Le Public.

Le 29 avril 2024, la demanderesse de permis introduit une demande de permis modifiée.

Le 14 mai 2024, le dossier relatif à la demande de permis modifiée est déclaré complet et il en est accusé réception.

Cette demande modifiée fait l'objet des avis suivants :

- un avis favorable conditionnel du collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle du 11 juin 2024 ;
- un avis favorable conditionnel du SIAMU du 13 juin 2024.

Le 21 juin 2024, le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

Il y a lieu d'accueillir la requête en intervention introduite par la commune d'Uccle, sur le territoire de laquelle le projet autorisé par l'acte attaqué s'implante.

V. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 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 susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

VI. L'urgence

VI.1. Thèse des parties requérantes

En ce qui concerne le caractère immédiat du préjudice craint, les parties requérantes rappellent qu'un permis d'urbanisme est exécutoire dès sa délivrance. Elles font état de divers éléments donnant à penser que la bénéficiaire du permis attaqué le mettra en œuvre immédiatement et précisent que, par un courrier du 23 juillet 2024, le conseil de la première partie requérante a informé le bénéficiaire du permis d'urbanisme de son intention d'introduire un recours contre l'acte attaqué et

lui a demandé s'il entendait le mettre en œuvre. Elles affirment que ce dernier s'est abstenu de lui répondre.

En ce qui concerne l'existence d'inconvénients présentant une certaine gravité, les parties requérantes résument la portée de ce qu'autorise selon elles l'acte attaqué, rappellent la localisation de leur domicile dans le voisinage immédiat ou à proximité du projet et soutiennent que sa nature et son ampleur engendreront pour chacune d'elles « des conséquences dommageables considérables et irréversibles, dont la gravité menace de manière significative le cadre de vie du quartier, que ce soit en termes d'atteinte à la tranquillité [...], à la mobilité [...], à la qualité de l'environnement et du cadre de vie [...] ». Elles y ajoutent « les atteintes spécifiques liées à la mise en œuvre d'un chantier pharaonique, s'étalant sur plusieurs mois, à proximité immédiate de leurs domiciles ».

S'agissant de l'atteinte à la tranquillité du quartier, elles exposent que le volume principal du bien concerné par le projet, du côté de la place Homère Goossens, abritait les bureaux de la Justice de paix et, de manière ponctuelle, les locaux d'associations tandis que du côté du parvis Saint-Pierre, en retrait de la rue, un second bâtiment abrite l'ancienne salle d'audience de la justice de paix. Elles décrivent également une zone de recul végétalisée de pleine terre, au centre de laquelle se trouve un cerisier du Japon (*Prunus serrulata*). Elles expliquent que, compte tenu des activités qui y étaient menées, le quartier était calme en journée et encore davantage en soirée. Selon elles, l'implantation du projet litigieux portera quotidiennement atteinte à cette tranquillité, compte tenu du nombre de spectateurs attirés par le théâtre projeté et de son horaire de fonctionnement, avec, selon elles, pour conséquence que « [l]e parvis Saint-Pierre, la place Homère Goossens et les rues adjacentes, dont la rue du Doyenné, seront [...] le théâtre d'un flot continu de personnes avant l'ouverture des portes du théâtre et au moment de sa fermeture ». Elles soulignent que l'atteinte à la tranquillité de la place Homère Goossens sera particulièrement marquée en raison de l'ouverture d'une nouvelle entrée au niveau du bâtiment principal destinée à l'accès à l'établissement HoReCa. Elles affirment que cet établissement HoReCa, composé, selon elles, d'un restaurant de 94 couverts, de deux bars et d'une terrasse située sur la place Homère Goossens, et vu son horaire de fonctionnement sept jours sur sept, du matin au soir, contribuera à l'atteinte dénoncée à la tranquillité du quartier, en se cumulant aux nuisances découlant du théâtre puisque les clients de l'espace HoReCa ne seront qu'en partie seulement des spectateurs. Elles estiment que les troubles du voisinage seront aggravés par la présence d'un « bar récréatif » au sommet du bâtiment ainsi que la configuration des lieux « en cuvette ». Elles indiquent, enfin, qu'il y a également lieu de tenir compte des nuisances sonores qui résulteront de l'augmentation quotidienne de la circulation dans le quartier, en particulier en soirée.

En ce qui concerne l'atteinte à la mobilité et à la possibilité de stationner son véhicule, elles indiquent qu'il s'agit d'enjeux déjà problématiques dans le quartier, le rapport d'incidences soulignant que le nombre de places de parking en voirie est critique. Elles relèvent que ce rapport évalue à 130 le nombre de véhicules supplémentaires qui résulteront de la combinaison des besoins des activités du théâtre et de l'HoReCA, les soirs de représentation et ce, selon elles, sans compter le personnel. Elles affirment que le rapport admet que les voiries avoisinantes sont déjà saturées et ne pourront pas absorber un tel besoin complémentaire et, se référant à l'exposé de leurs moyens, affirment qu'il a été démontré que les solutions présentées par la demanderesse de permis et retenues par l'autorité sont « inexistantes, futures [...] incertaines et inopérantes ». Elles en déduisent que les spectateurs seront « dans l'impossibilité de trouver une place de parking », d'autant qu'ils « ne se rendront pas volontiers et d'initiative dans les parkings de délestage éloignés du site, au nombre de places limitées et sur la disponibilité desquelles ils n'auront aucune vue ». Cette situation engendrera, à leur estime, inévitablement « une surabondance de trafic notamment place Homère Goossens et au début de la rue du Doyenné, des pratiques de stationnement sauvage, des embouteillages et un risque accru d'accidents, notamment pour les piétons et les cyclistes dans un quartier aux rues parfois étroites et à sens unique ». Elles considèrent que la tranquillité des résidents, dont elles font partie, sera continuellement perturbée. Elles soulignent qu'elles se verront également entravées dans leur propre mobilité et dans la possibilité de stationner leur véhicule à proximité de chez elles dès lors que la mise en œuvre du projet emportera le placement d'une terrasse sur la place Homère Goossens, actuellement dédiée à un parking, réduisant le nombre d'emplacements de stationnement disponibles à proximité de leur domicile. Elles ajoutent que l'acte attaqué retient la présence potentielle de seize places en voirie entre 20h00 et 22h00, qui seront occupées par les utilisateurs du projet, de sorte que les parties requérantes redoutent que si elles rentrent chez elles aux alentours de 20h00, elles seront dans l'impossibilité d'encore trouver une place de parking.

Au sujet de l'atteinte au patrimoine, au paysage et à la beauté du cadre de vie, elles expliquent qu'elles vivent depuis de très nombreuses années dans le quartier dont elles disent apprécier particulièrement les caractéristiques paysagères et architecturales. Elles relèvent que le projet prévoit l'abattage d'un cerisier du Japon situé devant la Justice de paix en parfaite santé et emblématique du paysage du quartier. Elles indiquent qu'elles se sont opposées à l'abattage de cet arbre et que sa disparition leur causera un préjudice irréversible. Elles ajoutent que les

bâtiments de l'ancienne Justice de paix sont repris à l'inventaire *Irismonument* et que la destruction de la salle d'audience, de la verrière et des carrelages participe à l'effacement d'éléments patrimoniaux reconnus de grande valeur. Elles affirment par ailleurs que le projet porte des atteintes imminentes et irréversibles au patrimoine, en introduisant un immeuble moderne de typologie et de gabarit incompatibles avec l'environnement bâti, de manière à rompre l'harmonie esthétique du quartier, notamment caractérisé par plusieurs bâtiments repris à l'inventaire *Irismonument*, à savoir les façades des habitations de la place Homère Goossens, l'Église Saint-Pierre, le presbytère de celle-ci et le restaurant « Petit-Pont », les trois derniers ayant, en outre, fait l'objet d'arrêtés de classement. Elles soutiennent enfin que la densification du bâti, notamment par la construction d'un bâtiment à front de rue sur le parvis Saint-Pierre, crée un sentiment d'écrasement, d'autant que la zone de recul végétalisée contribuait à un espace aéré.

Elles exposent également qu'elles subiront un préjudice lié à la mise en œuvre des travaux. Elles affirment que pendant la durée du chantier, estimée à 2 ans et demi, elles subiront des nuisances sonores et environnementales majeures liées au bruit et à la poussière en raison des travaux lourds, à des défigurations temporaires du paysage avec l'installation de grues, cabines de chantier et autres engins, à l'occupation de places de parking pour les zones de déchargement, ou encore à l'entrave à la circulation piétonne par l'occupation des trottoirs. Elles soulignent qu'il en va particulièrement ainsi pour les personnes résidant place Homère Goossens ou à proximité immédiate en raison des aménagements et du régime de circulation qui y sont prévus durant le chantier. Elles critiquent le fait que le rapport d'incidences ne prévoit aucune mesure spécifique pour prévenir ou circonscrire ces atteintes. Elles considèrent que le charroi important sur la chaussée, potentiellement accompagné de l'utilisation de groupes électrogènes, génèrera une pollution sonore et olfactive. Selon elles, ces travaux entraîneront une détérioration générale des conditions de vie, affectant notamment les commerces de proximité et emporteront de nombreuses atteintes à leur cadre de vie, présentant à elles seules la gravité suffisante pour justifier l'urgence.

Elles soutiennent, enfin, que les conséquences dommageables engendrées par le projet seront irréversibles, la démolition des bâtiments existants, répertoriés pour leur intérêt historique et esthétique, entraînant une perte définitive pour le patrimoine bruxellois et pour l'identité culturelle et historique du quartier. Elles soulignent également que la construction du nouveau bâtiment moderne aura un impact irréversible sur l'harmonie architecturale du parvis Saint-Pierre, tandis que l'abattage du cerisier du Japon et la perte d'une zone végétalisée constituent des atteintes tout aussi irréversibles à l'environnement du quartier. Elles considèrent

qu'une fois le bâtiment construit, il ne pourra être démoli qu'au terme d'une procédure longue et coûteuse, laissant entre-temps les résidents face à des nuisances continues. Elles ajoutent que la configuration des lieux telle que prévue par le projet est très spécifique, de sorte qu'elle limitera les possibilités d'utilisation future du site, réduisant la flexibilité d'aménagement du quartier à long terme, voire emportera nécessairement l'établissement d'une salle de spectacle et d'un établissement HoReCa à cet endroit. Selon elles, les nuisances sonores et les troubles engendrés par la mise en œuvre du permis d'urbanisme sont également irréversibles. Elles redoutent que si le permis est finalement déclaré illégal au terme d'une procédure en annulation alors que le chantier a été mis en œuvre, la démolition des constructions illégales impliquera une seconde fois les nuisances résultant du chantier.

Selon elles, l'ensemble de ces éléments démontrent une modification profonde et irréversible du cadre de vie du quartier que seule une demande de suspension pourra utilement prévenir. À leur estime, un recours en annulation ne pourrait pas être traité dans les délais utiles pour obtenir une décision avant la réalisation des travaux, à tout le moins la démolition des immeubles existants et l'abattage du cerisier du Japon, dès lors que le délai de traitement des recours en annulation ordinaire est en moyenne d'un an et demi.

VI.2. Thèse de la partie adverse

La partie adverse conteste l'urgence telle qu'elle est invoquée par les parties requérantes.

Quant à l'irréversibilité des conséquences dommageables résultant de la mise en œuvre du projet, la partie adverse observe que les inconvénients invoqués, et certainement ceux consistant en l'atteinte à la tranquillité du quartier, à la mobilité et à la possibilité de stationner son véhicule, résultent quasi exclusivement de l'utilisation des lieux comme théâtre et restaurant. À son estime, de tels désagréments ne peuvent être considérés comme irréversibles, une éventuelle annulation entraînant *de facto* leur cessation. Au sujet de l'atteinte alléguée au patrimoine, au paysage et à la beauté du cadre de vie, elle relève qu'aucun moyen invoqué dans la requête unique ne vise à contester la démolition du bâtiment existant ou le caractère hors norme du projet, les critiques concernant les dérogations octroyées relevant d'une appréciation subjective des parties requérantes. S'agissant de l'abattage du cerisier japonais, elle admet que celui-ci est définitif mais estime qu'il ne peut entraîner les conséquences redoutées par les parties requérantes dès lors que si cet arbre constitue un élément du paysage, il n'est pas repris à l'inventaire

des arbres remarquables. Elle relève enfin que les nuisances liées au chantier sont strictement limitées à la durée de celui-ci et ne sont donc, par nature, pas irréversibles.

À propos de l'atteinte au cadre de vie dénoncée par les parties requérantes, elle reconnaît que le projet est susceptible d'engendrer des répercussions sur le quartier et explique que c'est la raison pour laquelle il a fait l'objet d'une évaluation des incidences et qu'une attention particulière a été portée durant l'instruction de la demande à sa compatibilité avec la zone dans laquelle il s'implante. Selon elle, les superficies projetées sont ainsi conformes à celles pouvant être autorisées dans la zone. Se référant à l'examen des moyens, elle affirme que le projet n'aura pas les incidences dénoncées par les parties requérantes, compte tenu de ses caractéristiques – comme la localisation de l'accès au théâtre – et des mesures adoptées pour réduire son impact potentiel. À ce dernier sujet, la partie adverse évoque les navettes destinées à limiter la circulation automobile dans le quartier et précise qu'elles ne s'arrêteront pas devant le théâtre mais à un endroit plus adapté afin de réduire le bruit potentiellement généré. Elle ajoute que certains griefs invoqués reposent sur une mauvaise compréhension de la portée du projet, comme le renvoi au « bar récréatif au sommet du bâtiment », supprimé à la suite de l'avis de la commission de concertation.

Au sujet des griefs relatifs à la mobilité et à la possibilité de se garer, elle note qu'ils sont repris des différents moyens soulevés à l'appui de la requête. Elle estime qu'il est démontré que, lors de l'instruction de la demande de permis, une attention particulière a été accordée au volet mobilité du projet. Elle relève que des mesures particulières ont été adoptées afin de réduire la circulation dans le quartier et de ne pas impacter le stationnement en voirie. Elle renvoie, à cet égard, aux conventions visant l'aménagement de parkings de dissuasion et à la mise en place de navettes. Elle ajoute que certains aménagements visés par les parties requérantes ne font pas l'objet de la demande de permis, telle que la terrasse sur la place Homère Goossens.

S'agissant de l'atteinte au patrimoine, au paysage et à la beauté du cadre de vie, la partie adverse rappelle que la demande de classement introduite concernant le bien visé par le projet n'a pas abouti à l'adoption d'une mesure de protection. Elle affirme qu'en tout état de cause, l'intégration du projet dans son environnement a été étudiée tant par rapport au bâti environnant qu'au regard de la ZICHEE dans laquelle il s'implante. Selon elle, la remise en cause des qualités architecturales des constructions projetées par les parties requérantes ne démontre pas un quelconque préjudice justifiant la suspension de l'exécution de l'acte attaqué.

Enfin, elle considère que la réalisation d'un chantier présente toujours des conséquences sur la voirie et les habitations aux alentours, mais elle précise que celles-ci ne peuvent pas entraîner la suspension de l'exécution d'un permis d'urbanisme en raison de leur caractère limité dans le temps.

VI.3. Thèse de la partie intervenante

La partie intervenante ne formule pas d'observations à propos de l'exposé de l'urgence figurant dans la requête.

VI.4. Appréciation

1. En vertu de l'article 17, § 1^{er}, 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, §§ 1^{er} 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 1^{er}, 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 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, les parties requérantes considèrent que les inconvénients dont elles font état sont d'une gravité telle que leur cadre de vie est menacé de manière significative. Elles déclinent ces inconvénients en termes d'atteinte à la tranquillité, à la mobilité et au stationnement des véhicules, au patrimoine, au paysage et à la beauté du cadre de vie.

L'atteinte à la tranquillité du quartier qu'elles redoutent doit être considérablement relativisée au regard de la situation existante de fait et de droit dans le voisinage immédiat ou la proximité de leurs habitations. Il résulte en effet du PRAS qu'une grande partie du parvis Saint-Pierre et du quartier avoisinant (dont la rue Xavier De Bue, la portion de la rue du Doyenné située entre le parvis Saint-Pierre et l'avenue Brugmann et une partie de la rue du Postillon qui, toutes, donnent sur le parvis) est bordée d'un liseré de noyau commercial, avec pour conséquence que les rez-de-chaussée des immeubles y sont affectés par priorité aux commerces. Les parties requérantes n'ont pas contesté à l'audience les observations figurant dans la requête en intervention et qui se trouvent confirmées par le reportage photographique figurant dans le rapport d'incidences, suivant lesquelles se trouvent, à moins de cinquante mètres à pied du projet, différents commerces de nature à attirer plus de monde qu'ailleurs, du matin au soir, toute la semaine. On trouve ainsi

notamment, à l'angle de la place Homère Goossens et de la rue du Doyenné, un restaurant ouvert tous les midis et tous les soirs du mercredi au dimanche, au n° 20 du parvis Saint-Pierre, un bar ouvert sept jours sur sept dès le matin et jusqu'en soirée, au n° 16 du parvis Saint-Pierre, un « Pain Quotidien » ouvert sept jours sur sept de 7 heures 30 à 18 heures, au n° 10 du parvis Saint-Pierre, une librairie ouverte sept jours sur sept de 8 heures 30 à 18 heures 30 (17 heures les dimanches et jours fériés) et sur la place Homère Goossens elle-même, un marché qui se tient tous les dimanches de 8 heures 30 à 14 heures 30. Il n'est pas contesté non plus que deux écoles fondamentales sont établies rue du Doyenné et qu'elles ne sont accessibles en voiture qu'en longeant la place Homère Goossens, la rue du Doyenné étant à sens unique. Dans un tel contexte local, l'affirmation des parties requérantes selon laquelle l'adjonction d'un théâtre et d'un restaurant porterait « radicalement atteinte à la tranquillité des lieux » n'est donc pas démontrée. Les parties requérantes n'ont en tout état de cause aucun droit, en zone d'habitation, et dans un tel voisinage urbain, au maintien en l'état du bien litigieux. N'est par ailleurs pas un inconvénient grave le fait pour les deux premières parties requérantes de perdre la relative tranquillité qu'elles paraissent imputer à l'absence actuelle d'entrée au milieu du bâtiment situé du côté de la place Homère Goossens et que le projet implique de percer à nouveau dans le but de renouer avec la configuration historique des lieux. En effet, d'une part, il existe déjà une entrée vers ce bâtiment, plus proche encore des habitations des deux premières parties requérantes et qui permettait d'accéder à la Justice de paix avant que celle-ci ne soit transférée ailleurs. Or, le projet réserve cet accès à l'entrée des artistes au lieu d'en faire l'entrée du restaurant, ce qui est de nature à amenuiser de manière significative les nuisances redoutées plus particulièrement par les deux parties requérantes résidant place Homère Goossens. La nouvelle entrée projetée pour le restaurant est en effet plus éloignée de leurs habitations que l'entrée existante et elle ne servira, du reste, qu'aux personnes désireuses d'accéder au restaurant, l'entrée du théâtre étant, selon le projet, située du côté du parvis. Enfin, l'acte attaqué n'autorise pas de bar récréatif au sommet du volume à construire, la demanderesse de permis ayant supprimé celui-ci à la suite de l'avis de la commission de concertation. Il n'autorise pas davantage une terrasse sur la place Homère Goossens, le périmètre de la demande étant limité aux bâtiments existants sis place Homère Goossens, 1, et parvis Saint-Pierre, 24-26, et les plans ne prévoyant aucun aménagement sur cette place hormis l'escalier menant à la nouvelle entrée. Les troubles que craignent les parties requérantes à cet égard, tant en termes de nuisances sonores que de perte de places de stationnement, ne pourraient donc résulter directement de l'acte attaqué, seul objet du présent recours.

L'aggravation des problèmes de mobilité et de trafic alléguée par les parties requérantes dans un quartier qui connaît déjà une importante circulation

automobile ne peut en principe être retenue dès lors que l'accroissement du trafic automobile est inhérent à l'aménagement de toute zone habitée. Il ne pourrait en aller autrement que s'il était démontré que la réalisation du projet litigieux aggraverait de manière disproportionnée la circulation automobile et les problèmes de parking. Certes, les parties requérantes critiquent, sur le fond, la manière dont la demanderesse de permis a donné suite aux conditions imposées par la commission de concertation et par le collège des bourgmestre et échevins de la partie intervenante en lien avec la mobilité et estiment que la note accompagnant les plans modifiés déposés après l'avis de la commission de concertation ne permet « en rien de s'assurer que les prétendues solutions présentées [...] peuvent véritablement être mises en œuvre ». Il se déduit pourtant de ce document que, l'incidence du projet en soirée étant évaluée à 130 véhicules supplémentaires maximum, et vu l'incertitude quant à la bonne mise en œuvre du plan de mobilité initialement élaboré, la demanderesse de permis en a communiqué un autre. Celui-ci implique tout d'abord l'usage du parking public situé au n° 58 de la rue du Doyenné, passé de zone verte à zone rouge et permettant depuis lors un accès libre à une trentaine de places de parking à partir de 18 heures, sachant que la commune déclare y avoir prévu l'implantation d'infrastructures de stationnement vélos sécurisées. La demanderesse de permis compte également recourir au parking du supermarché de l'avenue De Fré, sur la base d'une convention signée, et offrant l'accès à minimum cinquante emplacements de parking entre 19 heures et 23 heures, sauf les dimanches et lundis. Elle se prévaut en outre de l'accord de principe du collège des bourgmestre et échevins de la partie intervenante de mettre à disposition en soirée le parking souterrain du nouveau centre administratif comptant 25 places couvertes et situé au n° 77 de la rue de Stalle, aux conditions d'occupation à définir avant l'ouverture de l'établissement et sous réserve de l'accord du conseil communal. Elle prévoit encore l'instauration d'un service de navettes entre les deux parkings précités et le square des Héros, à partir duquel les spectateurs rejoindront le théâtre à pied, ainsi que l'illustre le « plan de mobilité » qu'elle joint à son document explicatif. Elle ajoute qu'il sera possible de doubler la capacité du parking De Fré selon le succès que le dispositif rencontrera et qu'elle est en discussion avec le propriétaire du parking d'un autre supermarché proche du projet. Enfin, elle expose qu'elle envisage d'afficher les horaires des transports en commun en temps réel dans les espaces d'accueil des spectateurs afin d'encourager l'utilisation du maillage des transports en commun.

Lorsque les parties requérantes doutent de la mise en œuvre de ces solutions, qu'elles reprochent à la partie adverse de n'avoir pas minutieusement examinées avant d'accorder le permis attaqué, ce qui est un grief relevant de l'examen des moyens, elles font en réalité valoir un risque de préjudice

hypothétique, reposant sur le postulat non étayé que des engagements souscrits en vue de l'obtention du permis ne seront pas honorés. Même en admettant qu'elles dénoncent à raison l'insuffisance ou l'inadéquation des mesures ainsi prises en compte par la partie adverse pour évaluer l'incidence du projet sur la mobilité et le stationnement dans le quartier et apprécier sa compatibilité avec l'habitation et les caractéristiques du cadre urbain environnant, ce qui relève du fond, il n'est pas démontré que la situation qui découlerait de leur mise en œuvre provisoire, le temps de la procédure en annulation, excéderait à ce point la mesure des inconvénients normaux découlant de l'aménagement d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public dans une zone d'habitation que l'exécution de l'acte attaqué devrait être suspendue.

S'agissant de l'atteinte au patrimoine, au paysage et à la beauté du cadre de vie, les critiques des parties requérantes concernent essentiellement la démolition du bâtiment situé du côté du parvis Saint-Pierre, dont elles soulignent la valeur patrimoniale, ainsi que l'abattage du cerisier du Japon situé en zone de recul, interventions qui seront suivies de la construction d'un immeuble contemporain dont elles considèrent qu'il n'est pas compatible avec les constructions environnantes et qu'il créera un sentiment d'écrasement. Il n'est toutefois pas contestable qu'elles n'ont pas de vue directe sur cette partie du projet depuis leur habitation. Les deux premières parties requérantes auront ainsi toujours vue sur la place Homère Goossens, sur le bâtiment principal dont le projet conserve les caractéristiques néo-classiques, les façades et le gabarit actuel, ainsi que sur les arbres de la place Homère Goossens et ceux qui entourent l'église. La troisième partie requérante, dont l'habitation est en recul par rapport au front de la rue du Doyenné, est encore moins affectée par cet aspect du projet, puisque son domicile est séparé du trottoir par plusieurs arbres. Au regard de cette configuration, même si le cerisier du Japon participe forcément au caractère arboré du quartier, sa disparition éventuelle n'aura donc qu'un impact limité sur les parties requérantes. Il faut en outre tenir compte du fait que cet arbre se trouve isolé en zone de recul séparée du parvis par un muret et que le projet prévoit la plantation de deux nouveaux arbres à cet endroit ainsi que la mise en place de toitures végétalisées sur le bâtiment à construire. Par conséquent, quel que soit son état sanitaire, le simple fait que cet arbre doive être abattu dans le cadre de la mise en œuvre de l'acte attaqué ne suffit pas à lui seul à conférer à cet élément une gravité suffisante pour justifier l'urgence légalement requise.

Quant à la « destruction de la salle d'audience, de la verrière et des carrelages » qui participerait à « l'effacement d'éléments patrimoniaux reconnus de grande valeur », tout d'abord, dans son avis donné dans le cadre de l'instruction de la demande de classement relative à l'ancienne maison communale et à sa cour-

jardin, la CRMS n'a pas renseigné de valeur patrimoniale pour ces éléments en particulier, plaidant davantage pour une valorisation des caractéristiques paysagères et urbanistiques de l'ancien noyau villageois. Ensuite, dans son avis sur le projet, auquel l'acte attaqué se réfère, la commission de concertation a observé, notamment, que l'aménagement intérieur de l'immeuble à démolir « ne comporte pas d'éléments particulièrement intéressants architecturalement et patrimoniallement parlant, ce qui a été constaté lors des visites sur place de la Direction du Patrimoine Culturel et [résulte] des photos fourni[e]s ».

Par ailleurs, dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 1^{er} février 2024 n'entamant pas la procédure de classement comme monument de l'ancienne maison communale d'Uccle et sa cour-jardin adjacente, visé dans le préambule de l'acte attaqué et qui n'a pas fait l'objet d'un recours, il est considéré que « l'ancienne maison communale se compose de constructions de différent[e]s périodes qui, à leur tour, ont été fortement remanié[es] aussi bien à l'extérieur qu'à l'intérieur et ne sont ainsi plus conservé[es] dans leur intégrité », que « [l]es caractéristiques stylistiques et architecturales d'origine ne sont plus préservé[es] et [que] le bien ne peut ainsi plus être considéré comme un témoin particulièrement remarquable et bien conservé de l'architecture néoclassique et de la typologie de “maison communale” de cette époque ». En tout état de cause, même dans une ZICHEE, le style architectural d'un bâtiment et son intégration dans le bâti environnant relèvent d'une appréciation d'opportunité comportant des aspects subjectifs et il n'appartient pas au Conseil d'État de s'immiscer dans un débat sur ce plan. À ce sujet, il résulte de l'avis de la commission de concertation auquel l'acte attaqué se réfère que le nouveau volume contemporain est « implanté en retrait de l'alignement, qui entre en dialogue avec l'existant et ne se pose pas en rupture nette et abrupte avec son environnement bâti et non bâti », que « l'impact visuel de la nouvelle construction sera dès lors réduit grâce à ce recul », que « ce choix d'implantation permet de minimiser l'impact global du nouveau volume tant sur le voisin de gauche que sur le parvis » et que « cette mise à l'écart permet de hiérarchiser les volumes au sein du projet par la mise en valeur du bâtiment patrimonial côté Goossens tout en adoptant une position d'humilité par rapport à l'Église Saint-Pierre, monument classé, qu'il convient de valoriser ». L'auteur de l'acte attaqué affirme en outre que « le volume R+2 côté parvis est en retrait par rapport à l'alignement, ce qui le rend peu visible depuis l'espace public [et que] ce retrait permet de placer le nouveau volume dans une position de second plan par rapport aux bâtiments alentour, tant le bâtiment Goossens que l'Église Saint-Pierre située en face ». Il considère que « le projet est particulièrement respectueux du patrimoine et permet un dialogue entre ancien et nouveau, sans créer de rupture » et « qu'il s'intègre parfaitement dans son contexte bâti et non bâti en plaçant le

nouveau volume en retrait par rapport au bâtiment néo-classique qui retrouve ses lettres de noblesse, mais aussi par rapport à l'Église Saint-Pierre avec laquelle il n'est pas question de rivaliser ». L'écrasement que dénoncent les parties requérantes est dès lors démenti par ces considérations qui trouvent appui dans les plans auxquels la titulaire du permis devra se conformer et la circonstance que l'architecture choisie pour le versant du projet situé du côté du parvis Saint-Pierre est plus contemporaine que ce qu'elles auraient apparemment souhaité ne suffit pas à établir une grave mise en péril du caractère de ce quartier.

Enfin, s'agissant des nuisances inhérentes au chantier, elles sont par essence temporaires, de sorte que le préjudice qui y est lié ne peut en principe pas être tenu pour grave, sauf à démontrer qu'elles excéderaient les charges normales du voisinage. En l'espèce, les éléments avancés par les parties requérantes ne suffisent pas à établir que les nuisances résultant des travaux à entreprendre excéderaient les charges normales du voisinage à l'endroit considéré, en zone d'habitation.

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

VII. Conclusion

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 la commune d'Uccle est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

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

Joëlle Sautois,
Frédéric Quintin,

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

Le Greffier,

La Présidente,

Frédéric Quintin

Joëlle Sautois