

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 237.004 du 11 janvier 2017

219.709/XV-3129

En cause : **HASSON** Isaac,
ayant élu domicile chez
Mes J. SAUTOIS & B. HEYMANS, avocats,
rue de la Source 68
1060 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes M. KESTEMONT & R. van MELSEN, avocats,
Galerie du Roi 30
1000 Bruxelles,

Parties intervenantes:

1. **la s.a. Aspria Roosevelt**,
 2. **la s.a. Aspria Belgium**
- ayant élu domicile chez
Mes Fr. TULKENS & E. WAGNON, avocats,
chaussée de la Hulpe 120
1000 Bruxelles.

LE PRÉSIDENT F.F. DE LA XV^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ,

Vu la requête introduite le 11 juillet 2016 par Isaac Hasson, en ce qu'elle tend à la suspension de l'exécution de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 avril 2016 accordant à la société anonyme «Aspria Belgium» un permis unique qui l'autorise à construire une extension au clubhouse existant en y intégrant une infrastructure d'hébergement comportant 25 chambres, un parking souterrain de 193 places (sur deux niveaux) et à aménager le site du « Parc Solvay Sports » sis avenue du Pérou, 80, à Bruxelles;

Vu la requête introduite le 1^{er} août 2016 par laquelle la s.a. Aspria Roosevelt et la s.a. Aspria Belgium demandent à être reçues en qualité de parties intervenantes;

Vu le dossier administratif et la note d'observations déposée par la partie adverse;

Vu le rapport de M. M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'État;

Vu l'ordonnance du 23 novembre 2016 fixant l'affaire à l'audience du 9 décembre 2016 à 9 heures 30;

Vu la notification aux parties du rapport et de l'avis de fixation à l'audience;

Entendu, en son rapport, M. I. KOVALOVSKY, conseiller d'État, président de chambre f.f.;

Entendu, en leurs observations, Mes J. SAUTOIS & B. HEYMANS, avocats, comparissant pour la partie requérante, Me R. van MELSEN, avocat, comparissant pour la partie adverse et Me Fr. TULKENS, avocat, comparissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis contraire, M. M. QUINTIN, premier auditeur chef de section;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande de suspension se présentent comme suit:

Le bien concerné par le litige est situé sur le territoire de la ville de Bruxelles, avenue du Pérou, n° 80, cadastré n^{os} 523L2 et 523E2. Il appartenait à la s.a.Solvay avant d'être racheté, à une date indéterminée, par la s.a. Aspria Roosevelt.

D'une superficie de 4,2103 ha, le parc « Solvay Sports » abrite depuis 1929 un centre sportif d'entreprise. On y trouve aujourd'hui:
- un parc comprenant de nombreux arbres remarquables,

- un terrain de football engazonné,
- 7 terrains de tennis en terre battue,
- 2 terrains de tennis en terre battue, sous une bulle gonflable,
- un terrain de basket asphalté,
- un demi-terrain de football engazonné, éclairé,
- un clubhouse reconstruit en 1961, lequel remplace un manoir construit en 1889 ; il comprend un restaurant, des vestiaires, une salle de bridge et deux piste de bowling.

Ce centre sportif a fermé ses portes le 30 septembre 2013.

Le requérant, Isaac Hasson, est domicilié avenue du Pérou, 12 à Bruxelles; son terrain est contigu au parc, au nord de celui-ci.

Au plan régional d'affectation du sol (ci-après : PRAS), le bien est situé dans une zone de sports ou de loisirs de plein air à laquelle s'applique la prescription 13 du plan. La propriété du requérant est, quant à elle, reprise dans une zone d'habitation.

Un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 mars 2012 entame la procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde, comme site, de certaines parties du parc Solvay Sports en raison de son intérêt scientifique et esthétique.

Un arrêté du même jour décide en revanche de ne pas entamer la procédure de classement comme site du parc Solvay Sports. Sur la base de l'article 222, § 6, alinéa 2, du CoBAT, l'arrêté impose un certains nombre de conditions à la délivrance du permis d'urbanisme.

L'a.s.b.l. Bruxelles-Nature ainsi que d'autres requérants, personnes physiques, ont saisi le Conseil d'État d'un recours en annulation contre les deux arrêtés du 29 mars 2012. Ce recours est enrôlé sous les références 205.706/XV-995.

Un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 avril 2014 a inscrit sur la liste de sauvegarde, comme site, certaines parties du parc Solvay Sports en raison de son intérêt scientifique et esthétique.

L'a.s.b.l. Bruxelles-Nature ainsi que d'autres requérants ont introduit un recours en annulation devant le Conseil d'Etat à l'encontre de l'arrêté du 3 avril 2014; ce recours est enrôlé sous les références A. 213.609/XV-2644.

Une première demande de permis d'urbanisme et d'environnement fut introduite en 2011 et suspendue à la suite de la demande de classement du site.

Le 25 mai 2013, la s.a. Aspria Roosevelt, dont le siège social est établi à Woluwe-Saint-Lambert, rue Sombre, 56, introduit auprès de l'administration régionale une demande de permis d'urbanisme visant, selon ses termes, à «pérenniser l'activité sociale et sportive sur le site Solvay sports par la construction d'une extension au clubhouse existant et à l'aménagement du site».

Selon le rapport d'incidences accompagnant la demande de permis, l'ensemble «constitue un club de sport et de bien-être intégré comprenant divers espaces pour la pratique sportive intérieure et extérieure ainsi que les services attenants: restaurant, salons, hébergement,...». L'extension est un R + 2, sauf à certains endroits où il s'agit d'un R ou d'un R + 1.

Le projet initial prévoit :

- le maintien de neuf terrains de tennis,
- un terrain multisports,
- deux piscines extérieures,
- l'aménagement d'une piste de jogging et d'un parcours de santé,
- une plaine de jeux en plein air,
- des installations intérieures comprenant des salles de sport, deux piscines, un centre de bien-être, un restaurant, une garderie, un bar, un solarium, des terrasses et un établissement hôtelier de 49 chambres; ces installations seraient abritées dans le clubhouse existant et rénové ainsi que dans une nouvelle extension construite dans le prolongement du premier;
- des parkings souterrains comprenant 193 emplacements auxquels il faut ajouter trois emplacements de parcage à l'extérieur.

Il s'agit d'un projet mixte requérant à la fois un permis d'environnement et un permis d'urbanisme/patrimoine («permis unique»).

Après que la demande a été complétée les 1^{er} et 29 août 2013 ainsi que le 22 novembre 2013, le fonctionnaire délégué notifie à la s.a. Aspria Roosevelt un accusé de réception d'un dossier complet.

Le 18 décembre 2013, la Commission royale des monuments et des sites émet un avis favorable sous réserve, longuement motivé.

Le 8 janvier 2014, la s.a. Aspria Roosevelt introduit une demande de permis d'environnement pour des installations de classe IB.

Le 15 janvier, le fonctionnaire délégué invite la demanderesse de permis à compléter le rapport d'incidences.

Le 24 janvier, la direction des monuments et sites impose à la demanderesse, en vertu de l'article 194 du CoBAT, des conditions impliquant des modifications des plans afin de répondre à l'avis de la Commission royale des monuments et des sites.

Le 30 janvier, le bureau d'architectes du maître de l'ouvrage rédige un rapport d'incidences complété. Le rapport est déclaré conforme et complet le 12 février.

La demande de permis unique et la demande de permis d'environnement sont soumises à l'enquête publique du 7 au 21 mars sur les territoires de la ville de Bruxelles, de la commune d'Uccle et de la commune de Watermael-Boitsfort. Au cours de celle-ci, 112 réactions ainsi qu'une pétition de 349 signatures ont été déposées. L'une des réclamations émane d'Isaac Hasson qui, par l'intermédiaire de son avocat, se déclare opposé au projet.

Les avis suivants sont donnés au sujet du projet :

- commune de Watermael-Boitsfort, avis favorable sous réserve du 18 mars;
- commission de concertation : avis majoritairement défavorable du 1^{er} avril;
- commune d'Uccle : avis défavorable du 4 avril;
- ville de Bruxelles : avis défavorable du 17 avril.

Le 10 juin, le fonctionnaire délégué demande au maître de l'ouvrage les compléments d'informations suivants:

- actualiser l'étude de mobilité,
- préciser, en ce qui concerne les employés, le nombre total prévu, le nombre d'équivalents temps plein et le nombre de personnes qui travailleront simultanément,
- détailler les chiffres de fréquentation projetée du centre, notamment selon la fréquentation horaire et journalière,
- préciser l'occupation prévisible de l'hôtel,
- préciser l'utilisation des terrasses qui sont situées du côté de la chaussée de Boitsfort.

Le 17 juin, la demanderesse de permis communique les compléments d'information ainsi qu'une mise à jour de l'étude de mobilité réalisée par le bureau Stratec. La fréquentation du club est évaluée à 860 visites par jour en moyenne.

Le 30 juin, le fonctionnaire délégué écrit au maître de l'ouvrage qu'il a décidé sur la base de l'article 191 du CoBAT de lui imposer des conditions impliquant des modifications à apporter aux plans .

Un jeu de plans modificatifs et une note explicative sont déposés par le maître de l'ouvrage le 11 juillet.

La direction des monuments et des sites déclare le 24 juillet que «les réponses proposées sont satisfaisantes».

Le 22 juillet, l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (I.B.G.E.) accorde, sous conditions, à la s.a. « Aspria Belgium » le permis d'environnement pour les installations classées à exploiter avenue du Pérou, 80 .

Le 28 juillet, le fonctionnaire délégué délivre, sous conditions, à la même société le permis d'urbanisme l'autorisant à construire une extension au clubhouse existant, en intégrant un établissement hôtelier de 49 chambres, un parking souterrain de 193 places (sur deux niveaux) et à aménager le site du « Parc Solvay Sports » à Bruxelles, avenue du Pérou, 80.

Le 29 août, la ville de Bruxelles introduit un recours devant le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale à l'encontre de la décision du 28 juillet 2014 précitée.

Le 8 octobre, la s.a. Aspria Roosevelt communique au Collège d'urbanisme une note d'observations en réponse au recours de la ville de Bruxelles .

Les parties sont entendues le 23 octobre par le Collège d'urbanisme. Celui-ci émet un avis défavorable concluant au refus du permis d'urbanisme le 6 novembre.

Le 17 novembre, saisi de plusieurs recours, le Collège d'environnement refusera le permis d'environnement. Le 23 décembre, la s.a. Aspria Roosevelt introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement.

Le 26 juin 2015, la s.a. Aspria Roosevelt communique, en application de l'article 173/1 du CoBAT, des plans modificatifs. Le courrier est accompagné d'une note explicative. Le maître de l'ouvrage produit également une note complémentaire du 23 juin 2015 du bureau Stratec relative à la mobilité ainsi qu'un *addendum* au rapport d'incidences sur l'environnement.

Les modifications consistent à renoncer à 24 chambres de l'hôtel envisagé, les 25 chambres restantes constituant une infrastructure d'hébergement réservée aux membres d'Aspria ainsi qu'à ceux de l'Association internationale des clubs sportifs (IHRSA) dont Aspria est membre. Le gabarit de l'immeuble est réduit en conséquence.

Le 28 avril 2016, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, recevant le recours émanant de la s.a. Aspria Roosevelt, confirme dans toutes ses dispositions le permis d'environnement délivré à celle-ci par l'I.B.G.E. le 22 juillet 2014, à l'exception de la rubrique 134B qui est supprimée.

Les recours suivants sont introduits au Conseil d'Etat contre l'arrêté du 28 avril 2016 délivrant le permis d'environnement:

- un recours en annulation introduit par la commune de Watermael-Boitsfort (affaire 219.687/XV-3126),
- un recours en annulation assorti d'une demande de suspension, introduit par Isaac Hasson (affaire 219.713/XV-3130),
- un recours en annulation introduit par Karin Stevens et Marco Ranieri (affaire 219.876/XV-3153) .

Le 28 avril également, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déclare recevable mais non fondé le recours de la ville de Bruxelles et accorde, moyennant les conditions qu'il énumère, le permis unique tendant à construire une extension au clubhouse existant, en y intégrant une infrastructure d'hébergement comportant 25 chambres, un parking souterrain de 193 places (sur deux niveaux) et à aménager le site du «Parc Solvay Sports», avenue du Pérou, 80 .

Cette décision, qui constitue l'acte attaqué, énonce notamment les motifs suivants :

« Considérant que le bien se situe en zone de sports ou de loisirs de plein air au plan régional d'affectation du sol adopté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;

Que le Gouvernement a adopté l'arrêté du 3 avril 2014 inscrivant sur la liste de sauvegarde, comme site, certaines parties du parc "Solvay Sports" sis avenue du Pérou 80 à Bruxelles.

Considérant que la demande de permis originaire consistait, selon les termes du formulaire de demande de permis d'urbanisme, à pérenniser l'activité sociale et sportive sur le site "Solvay Sports" par la construction d'une extension au clubhouse existant et à l'aménagement du site;

Que suite à l'application par le Fonctionnaire délégué de l'article 191 du CoBAT, le demandeur a introduit des plans modifiés répondant aux conditions imposées;

Que le permis d'urbanisme a dès lors été délivré le 28 juillet 2014;

Que ce permis autorisait la construction d'une extension du clubhouse existant en intégrant un établissement hôtelier de 49 chambres, un parking souterrain de 193 places (sur deux niveaux), et l'aménagement du site du «Parc Solvay Sports»;

Considérant que le 26 juin 2015, le demandeur a introduit d'initiative des plans modifiés en application de l'article 173/1 du CoBAT;

Considérant que le Fonctionnaire délégué a assorti sa décision du 28 juillet 2014 d'octroi du permis d'urbanisme, d'éléments de motivation que le Gouvernement s'approprie, sous réserve des précisions suivantes qui tiennent compte des modifications apportées à la demande par le demandeur sur base de l'article 173/1 du CoBAT et qui répondent au recours de la Ville de Bruxelles;

Considérant que les éléments suivants ont été modifiés depuis la décision du Fonctionnaire Délégué du 28 juillet 2014;

Quant à la demande de permis

Considérant que l'activité hôtelière est abandonnée au profit d'un lieu d'hébergement, d'une capacité réduite à 25 chambres (au lieu de 49 chambres);

Que le lieu d'hébergement ne représentera, en termes de superficie de plancher, que 1.371 m² (au lieu de 2.745 m²);

Quant à la compatibilité du projet avec la prescription 0.6. du PRAS

Considérant que le projet ne contrevient pas à la prescription générale 0.6 du PRAS dans la mesure où il améliore les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlot en y favorisant le maintien et la création des surfaces de pleine terre;

Qu'en effet, la surface nette dévolue aux espaces verts sur le site est accrue, particulièrement grâce à la suppression du court de tennis situé à l'ouest du clubhouse au profit d'une pelouse destinée à améliorer la biodiversité du site;

Qu'en outre, à titre de condition exprimée ci-après, le revêtement du chemin piéton central, permettant d'accéder aux courts de tennis arrière et au terrain multisports, ne pourra pas être minéralisé au-delà de la zone destinée à accueillir la piscine extérieure (i.e. au-delà de la limite nord du terrain de foot actuel et du tracé de l'accès pompier); qu'à l'instar de la piste de jogging, il s'agira d'un chemin fauché sur le gazon, et ce afin d'accroître les qualités paysagères du site;

Que le parti architectural projeté, qui consiste à prolonger le bâtiment au départ de la rotonde existante par un volume horizontal suivant le relief naturel du terrain, est une réponse adéquate qui respecte le site tout en mettant en valeur le clubhouse d'origine;

Quant à la compatibilité du projet avec la prescription 13 du PRAS

Considérant que la compatibilité du projet avec la prescription 13 du PRAS est analysée ci-après.

Qu'en outre, le demandeur a procédé, par rapport à la décision du fonctionnaire délégué du 28 juillet 2014 et pour tenir compte des observations émises par les réclamants, à un nouveau calcul de la superficie totale au sol des

infrastructures et des constructions projetées, lequel augmente les surfaces prises en compte mais atteste toujours du respect de la limite de 20 % prévue par la prescription 13 du PRAS, comme exposé ci-après.

Quant à l'impact du projet sur la mobilité

Considérant que parallèlement aux plans modifiés, le demandeur a déposé, le 26 juin 2015, une note complémentaire relative à la mobilité établie par le bureau d'études Stratec le 23 juin 2015;

Que cette note confirme les conclusions de l'étude de mobilité réalisée en 2010 et de sa mise à jour du 17 juin 2014, selon lesquelles les flux de circulation générés par le projet seront limités et tout à fait acceptables vu la capacité des voiries desservant le site d'implantation du projet;

Que cette note confirme également que les 196 places de stationnement prévues dans le projet permettront de répondre à la demande maximale en emplacements et d'éviter tout report de stationnement en voirie;

Quant aux nuisances visuelles

Considérant que les modifications apportées par le demandeur impliquent la réduction d'un étage du volume initialement projeté, ramenant le gabarit de l'immeuble de R+2 à R+1, ce qui atténue encore la perception du club sportif depuis le voisinage;

Considérant que le recours de la Ville de Bruxelles appelle les réponses suivantes:

En ce qui concerne le caractère prétendument lacunaire de la demande de permis d'urbanisme et du rapport d'incidences

Considérant que c'est à tort que la requérante fait valoir que la demande de permis d'urbanisme et le rapport d'incidences étaient lacunaires, entachés d'erreurs ou imprécisions ou encore obsolètes;

Qu'un accusé de réception de dossier complet a été délivré par l'AATL le 5 décembre 2013; que le rapport d'incidences a été complété par le demandeur sur divers points sur invitation de l'AATL et a été déclaré complet par l'AATL le 12 février 2014; que ce sont donc bien un dossier de demande de permis d'urbanisme et un rapport d'incidences complets, qui ont été soumis à enquête publique, aux instances consultatives, et qui sont soumis, pour décision, aux autorités; que les plans modifiés déposés par le demandeur le 26 juin 2015 sont accompagnés d'un complément au rapport d'incidences;

Que contrairement à ce qu'affirme la requérante, la demande de permis d'urbanisme est également suffisamment précise; que les quelques erreurs matérielles identifiées (telle que l'erreur de numérotation des séquences des points traités dans la note explicative accompagnant la demande de permis) n'empêchent pas d'apprécier la demande en pleine connaissance de cause; que le Gouvernement s'approprie, à cet égard, les éléments de motivation figurant dans la décision du fonctionnaire délégué du 28 juillet 2014 ;

Qu'il est également erroné d'affirmer que le rapport d'incidences produit par le demandeur en 2013 serait obsolète, en ce qu'il se réfère à une étude de mobilité réalisée par le bureau Stratec en 2010, l'environnement du site concerné par la demande de permis n'ayant pas été fortement modifié entre ces deux dates; que, par ailleurs, cette étude a été complétée lors de la réunion de la commission de concertation par des chiffres actualisés en 2014 et a fait l'objet d'une mise à jour le 17 juin 2014, laquelle confirme les conclusions de l'étude réalisée en 2010; qu'une note complémentaire relative à la mobilité a encore été produite par le demandeur en juin 2015 parallèlement au dépôt des plans modifiés;

Que le dossier de demande de permis, le rapport d'incidences et les compléments d'information fournis par le demandeur, en vue de répondre aux

observations et réclamations émises sur le projet, permettent d'apprécier la demande en connaissance de cause;

En ce qui concerne le dépôt des plans modifiés:

Considérant que les modifications fondées sur l'article 173/1 du CoBAT portent sur:

- L'abandon de l'activité hôtelière au profit d'un lieu d'hébergement ouvert seulement aux membres du demandeur et de l'Association internationale des clubs sportifs (IHRSA) dont il relève;

- La réduction de la capacité d'hébergement de 49 à 25 chambres;

- La réduction du volume de la construction par la suppression d'un étage;

Considérant que ces modifications, de même que celles imposées précédemment par le Fonctionnaire délégué sur base de l'article 191 du CoBAT, n'affectent pas l'objet de la demande, sont accessoires et visent à répondre à certaines objections suscitées par le projet initial; qu'elles ne devaient dès lors pas être soumises à de nouvelles mesures particulières de publicité;

Considérant, en ce qui concerne les modifications apportées au projet sur base de l'article 191 du CoBAT

Que c'est à tort que la partie requérante estime que la condition imposée par le Fonctionnaire délégué qui visait à "limiter l'accès au public de la grande terrasse du rez-de-chaussée située au Nord Est de l'immeuble et celle du solarium située au 1^{er} étage au Nord de l'immeuble en prévoyant un retrait d'environ 7,50 m de la façade le long de la chaussée de Boitsfort pour éviter les vues directes vers la chaussée de Boitsfort" ne serait pas accessoire et ne rencontrerait pas les conditions de l'article 191;

Que cette condition n'affecte pas l'objet de la demande, est accessoire et vise à répondre aux objections suscitées par les plans initiaux;

Que cette condition n'implique en rien une modification du volume, de l'emprise au sol ou de l'implantation du bâtiment;

Que les plans modifiés prévoient de réduire l'usage des terrasses du rez-de-chaussée et du solarium de 7,50 m et prévoient un aménagement de type toiture verte à l'emplacement de ces zones de retrait;

Qu'il s'agit d'une modification de l'utilisation et de l'aménagement des terrasses précitées, sans modification de l'implantation ou de l'emprise au sol du bâtiment;

Que cette modification a pour objectif de réduire les nuisances éventuelles que pourrait engendrer l'impact des plateformes en terrasses accessibles, sur le voisinage et plus particulièrement sur les riverains de la chaussée de Boitsfort;

Que les autres conditions émises par le Fonctionnaire délégué, par application de l'article 191 du CoBAT, portaient sur la préservation du relief, du régime hydrique ainsi que de la végétation existante dans la partie protégée du site, sur la préservation des divisions et de la finesse des châssis d'origine du clubhouse, sur la réalisation de 40 bornes de stationnement pour vélos, sur la création d'un écran végétal entre les terrains de tennis et le talus de la chaussée de Boitsfort et sur l'adaptation du projet en fonction des remarques du consultant PMR, permettant de répondre au titre IV du R.R.U.;

Que ces conditions impliquent elles aussi des modifications accessoires et n'affectent pas l'objet de la demande;

Que dès lors, les plans déposés par le demandeur le 11 juillet 2014 répondaient à l'article 191 du CoBAT, et ne devaient pas être soumis à de nouvelles mesures de publicité;

Qu'ainsi en est-il aussi des modifications apportées au projet sur base de l'article 173/1 du CoBAT:

Que les plans modificatifs, déposés d'initiative par le demandeur le 26 juin 2015 portent sur la réduction d'un étage du volume initialement projeté, ramenant le gabarit de l'immeuble de R+2 à R+1 ce qui renforce encore son horizontalité et participe opportunément à son intégration dans le site tout en réduisant sa perception depuis le voisinage;

Que, comme l'indiquait à juste titre la commune de Waternaël Boitsfort dans son avis du 18 mars 2014: "Considérant que les constructions ne dépassent pas la cime des arbres en lisière de la Chaussée de Boitsfort, maintenant les perspectives des habitants sur un écran de verdure tel qu'existant;

Considérant que le point haut des constructions est situé à 12m60 et dépasse +/- d'un niveau la hauteur des habitations de la rue des Longicornes à hauteur du n°14;

Considérant que les constructions sont implantées à +/- 60m des habitations de la Chaussée de Boitsfort et de la rue des Longicornes, ce recul étant suffisant pour créer une zone tampon avec le nouvel édifice ;(..)"

Considérant que la réduction d'un étage diminue encore le point haut des constructions de 12m60 à 9m20, ce qui aligne la hauteur du projet sur celle des constructions aux alentours et atténue ainsi encore davantage l'impact visuel des constructions dirigées vers la Chaussée de Boitsfort;

Que l'implantation du bâti et les options architecturales et esthétiques du projet ne sont en rien modifiées;

Que cette modification est accessoire et répond aux remarques suscitées par le projet initial; qu'elle ne nécessitait dès lors pas de mesures particulières de publicité;

En ce qui concerne la conformité du projet avec la prescription particulière 13 du PRAS :

Considérant que la prescription 13 du PRAS relative aux zones de sports et de loisirs de plein air dispose que:

"Ces zones sont affectées aux jeux et aux activités sportives de plein air et comportent un cadre de plantations.

Ne peuvent être autorisés que les actes et travaux nécessaires à l'affectation de ces zones ou complémentaires à leur fonction sociale.

Les projets de construction dont l'emprise au sol dépasse 200 m² sont soumis aux mesures particulières de publicité.

Ces zones peuvent également être affectées aux commerces de taille généralement faible qui constituent le complément usuel et l'accessoire de celles-ci, après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

Hormis les installations provisoires à caractère saisonnier et les tribunes ouvertes, la superficie totale au sol des infrastructures et constructions ne peut excéder 20 % de la superficie de la zone. (...)"

Considérant que si les éléments de la prescription 13 du PRAS doivent être rencontrés par le projet, il y a cependant lieu de les confronter à la pratique actuelle des différents sports, à l'évolution de la fréquentation des terrains de sport, à la demande des clubs, des sportifs et des citoyens, à la complémentarité de diverses activités qui entourent et complètent l'exercice des pures activités sportives; que ces éléments qui relèvent notamment de critères socio-économiques, doivent être pris en compte dans l'appréciation du bon aménagement des lieux en vue de l'application des prescriptions du PRAS;

Activités sportives de plein air:

Considérant que s'agissant des infrastructures sportives extérieures, bien que supprimant des terrains de football et de basket et de la piste de pétanque, le projet prévoit le maintien des 9 courts de tennis, la transformation du demi-

terrain de football en terrain multisports engazonné, l'aménagement d'une piste de jogging, d'un parcours santé ainsi que d'une plaine de jeux en plein air;

Que le projet prévoit également la création de deux piscines extérieures;

Considérant qu'il est dès lors incontestable que les infrastructures de sports et de loisirs de plein air sont maintenues et diversifiées sur le site;

Considérant que le projet porte sur l'agrandissement du clubhouse existant afin d'y aménager deux piscines intérieures, dont une de nage et l'autre d'apprentissage pour les enfants, et des studios destinés à accueillir des activités sportives usuelles telles que par exemple, le fitness, la danse et le yoga;

Que l'offre de locaux affectés à une pratique sportive intérieure complète l'usage des infrastructures à l'air libre, ce qui correspond à la pratique sportive actuelle consistant à disposer sur un même site d'infrastructures diversifiées adaptées aux variations climatiques;

Commerce de taille généralement faible, constituant le complément usuel et l'accessoire de la zone;

Considérant qu'aux installations sportives est adjoint un centre "wellness" offrant saunas, hammam, un bassin in/out devenus habituels aujourd'hui (444,4 m²) ainsi qu'un espace comportant des cabines de soins (214,9 m²);

Qu'il s'agit là d'un commerce réduit en taille qui, par la détente et les soins qu'il offre aux sportifs, complète l'usage de la zone pour ceux-ci;

Actes et travaux complémentaires à la fonction sociale de la zone:

Considérant qu'en ce qui concerne l'infrastructure d'hébergement, celle-ci est exclusivement réservée aux membres d'ASPRIA ainsi qu'à ceux de l'association internationale des clubs sportifs (IHRSA) dont ASPRIA est membre.

Qu'il ne peut plus être question d'un établissement hôtelier dans la mesure où cette infrastructure d'hébergement n'est pas accessible à des tiers non membres du club ou de l'association;

Qu'il s'agit, au contraire, d'un lieu complémentaire à la fonction sociale de la zone; qu'il permet, en effet, l'accueil, le repos et la restauration des sportifs avant ou après leurs activités ou des groupes de sportifs lors de tournois;

Que seuls pourront profiter de ce lieu les personnes fréquentant la zone en tant que membres;

Que la fonction sociale de la zone considérée doit s'entendre de la possibilité de rencontres sportives pouvant s'étaler sur plusieurs jours, sans que cette fonction puisse être considérée comme dénaturée;

Qu'en supprimant la fonction hôtelière, par essence ouverte à tout public, le projet modifié - et par ailleurs réduit en volume - répond aux objections de l'avis minoritaire de la Commission de concertation, de l'avis de la Ville de Bruxelles et à celles de l'avis du Collège d'urbanisme.

Superficie totale au sol des infrastructures et constructions:

Considérant que pour le calcul du maximum de 20 % de cette superficie par rapport à celle de la zone, il y a lieu de tenir compte des bâtiments existants et à construire, de la cabine à haute tension, des pavillons, des terrasses, des chemins, des voiries d'accès (y compris des treillis de l'accès pompier, du tunnel d'accès au parking), des aires de stationnement pavés et de l'espace pour vélos;

Qu'en revanche, sont par hypothèse exclus de ce calcul les terrains de sport proprement dits, les plots de fixation des modules de la plaine de jeux, le parcours santé et la piste de jogging; qu'en effet, si l'on devait inclure les terrains de sports comportant des revêtements durables dans le calcul de la superficie des infrastructures et constructions, cela reviendrait, dans bien des cas (par exemple, dans les zones de sport et de loisirs de plein air de superficie

limitée), à réduire l'utilisation de la zone de sports et loisirs de plein air concernée aux 20 % d'infrastructures et à interdire toute autre activité sur les 80 % de superficie restants; qu'une telle lecture ne correspond ni à l'objet ni à l'esprit de la prescription 13 du PRAS.

Que les constructions situées sous le sol, de même que celles situées aux étages, sont également exclues de ce calcul dans la mesure où elles n'ont pas pour effet d'augmenter l'emprise au sol des constructions et de réduire la superficie affectée aux activités de plein air;

Considérant que l'emprise au sol des constructions hors-sol s'élève à 4746 m², et celle des infrastructures à 3666,9 m², ce qui représente une superficie au sol cumulée de 8412,9 m², soit 19,98 % de la superficie de la zone de sports et loisirs de plein air concerné, ce qui est conforme à la prescription 13 du PRAS;

1. En ce qui concerne la nécessité de réaliser une étude d'incidence sur l'environnement:

Considérant que c'est à tort que la requérante estime que le projet a été "saucissonné" afin d'éluder l'obligation de réaliser une étude d'incidences sur l'environnement;

Considérant que le nombre de places de stationnement prévu dans le projet s'élève à 196 (193 places en sous-sol et 3 places à l'air libre), que ce nombre comporte les places de stationnement destinées aux voitures et aux motos;

Que, contrairement à ce que soutient la partie requérante, le nombre de places de stationnement proposé dans le projet est largement suffisant au regard des dimensions et de la fréquentation projetée du complexe;

Que les 196 places de stationnement couvrent l'ensemble des besoins en stationnement du site, en ce compris ceux relatifs à l'infrastructure d'hébergement; que contrairement à ce que soutient la requérante, ces besoins ont bien été pris en considération dans les études de mobilité produites par le demandeur à l'appui de sa demande de permis;

Qu'en effet, il n'y a pas lieu de considérer que l'installation d'hébergement va générer un besoin supérieur de stationnement, dans la mesure où celui-ci, comme déjà précisé, consiste en un lieu complémentaire réservé aux utilisateurs du centre de sports et de loisirs;

Que les 193 places de stationnement couvrent l'ensemble des besoins de stationnement du site, en ce compris celles nécessaires à l'infrastructure d'hébergement;

2. En ce qui concerne les PMR:

Considérant, que le projet répond aux prescriptions du titre IV du RRU concernant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite,

Que, conformément à l'article 7 de ce titre, le projet prévoit 5 places de stationnement pour les PMR en surface, à proximité de l'entrée;

Que 3 chambres de l'infrastructure d'hébergement sont adaptées pour les PMR;

Qu'en outre, toutes les circulations intérieures et extérieures sont conformes à ce titre;

3. En ce qui concerne la récolte des eaux de pluie:

Considérant que contrairement à ce que soutient la requérante, le projet est conforme à l'article 16 du titre I du RRU en ce qui concerne la collecte des eaux pluviales dans la mesure où il intègre un bassin d'orage de 100 m³ afin de compenser l'augmentation de l'imperméabilisation du sol, ce qui répond aux dimensions minimales de 33 l/m² imposée par le RRU;

Que le projet intègre également une citerne d'eau pluviale d'une capacité de 60000 l;

Que par ailleurs, le relief naturel du site est marqué par une dépression inondable qui collecte les eaux de ruissellement;

Que le risque d'inondation n'est dès lors pas établi;

4. En ce qui concerne l'inscription du site sur la liste de sauvegarde:

Considérant que la CRMS a émis un avis favorable sur la demande, tant en ce qui concerne les interventions sur la partie protégée du site, qu'en ce qui concerne l'extension du clubhouse existant;

Que dès lors, le projet n'est pas de nature à compromettre l'intégrité de la partie sauvegardée du site;

Considérant qu'en conséquence, la demande est conforme aux prescriptions générales et particulières du PRAS, au RRU ainsi qu'au bon aménagement des lieux.»

L'article 3 du dispositif énonce ce qui suit:

« Art. 3. Le titulaire du permis devra :

« 1° respecter les conditions suivantes:

Se conformer aux plans :

Du 15 juillet 2013 :

- 110, 210,
- 320.
- Indice A: 00010 et 10540.

Du 9 juillet 2014 :

- Indice B: 10300, 10310, 10320, 10400, 10410, 10420, 10500, 10510, 10520, 10600, 10610, 10620.
- Indice 2: 200, 201, 202, 203, 310, 321, 322.

Du 18 juin 2015 :

- Indice B: 16000, 16010, 16020, 16030, 16100, 18000, 18010, 18020, 18030, 16040.
- Indice C: 10700, 10730, 10800, 10830, 10900, 10010, 11010, 11020.

Se conformer à l'avis du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 juillet 2013, ses références : A. 1986.1900/11/CS/ac

Se conformer aux exigences des services techniques communaux en matière de travaux de voirie et de raccordement divers (eau, gaz, électricité, téléphone, etc... ;

Le revêtement du chemin piéton central, permettant d'accéder aux courts de tennis arrière et au terrain multisports, ne pourra pas être minéralisé au-delà de la zone destinée à accueillir la piscine extérieure (i.e. au-delà de la limite nord du terrain de foot actuel et du tracé de l'accès pompier); il s'agira d'un chemin fauché sur le gazon;

En ce qui concerne les parties protégées du site, se conformer à l'avis favorable sous réserve émis par la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) en sa séance du 18/12/2013 (ci-annexé) et:

- ne pas creuser de fondations sous la couronne du cèdre pour l'accès pompier ; le gazon renforcé, tel que proposé par le demandeur, ne pourra être placé qu'en dehors de la couronne des arbres;
- prendre toutes les précautions nécessaires pour préserver les arbres et leur système racinaire durant le chantier;
- réaliser un piquetage de la délimitation du site protégé;

2° respecter les indications particulières suivantes pour la mise en œuvre du permis : "associer la DMS à la réalisation du chantier"».

La décision attaquée a été communiquée à l'avocat du requérant par un courrier électronique du 27 juin 2016;

Considérant que tant la s.a. Aspria Rossevelt que la s.a. Aspria Belgium ont demandé de pouvoir intervenir en la présente cause; qu'elles expliquent que l'acte attaqué serait entaché d'une erreur matérielle en ce qu'il mentionne comme titulaire du permis unique la s.a. Aspria Belgium alors que, selon elles, le véritable titulaire du permis est la s.a. Aspria Roosevelt; que, dans ces circonstances, sans qu'il soit besoin de trancher cette question, les deux requêtes en intervention sont recevables;

Considérant qu'aux termes de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, 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 et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte est invoqué;

que l'urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain; qu'elle ne peut être reconnue que lorsque le requérant 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 en attendant l'issue de la procédure au fond;

Considérant que le premier moyen dénonce la violation des prescriptions 0.6 et 13 du PRAS, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes généraux de bonne administration, de motivation formelle des actes administratifs unilatéraux, ainsi que de prise avec soin des décisions de l'administration, l'erreur manifeste d'appréciation et l'excès de pouvoir,

en ce que l'auteur de l'acte attaqué prétend que le projet litigieux serait compatible avec les prescriptions 0.6 et 13 du PRAS,

alors que ce projet entre en contradiction manifeste avec les prescriptions 0.6 et 13 du PRAS, que le Collège d'urbanisme et le Collège d'environnement ont relevé cette méconnaissance du PRAS et que les plans modificatifs déposés par application de l'article 173 du CoBAT, à les supposer recevables, *quod non* (cf. le 2^e moyen), sont sans incidence à cet égard;

que le requérant estime que l'acte attaqué méconnaît la prescription 0.6. du PRAS en ce que, loin d'améliorer les qualités végétales, minérales et esthétiques du site concerné, il y autorise l'implantation d'un bâtiment massif aux qualités architecturales discutables, qui induit la minéralisation d'une partie importante du parc; que le requérant expose par ailleurs que les affirmations de l'auteur de l'acte attaqué concernant le prétendu accroissement des espaces verts par le projet sont entachées de contradiction: à la page 35 de l'acte, il est énoncé que la surface nette dévolue aux espaces verts est accrue particulièrement grâce à la suppression du court de tennis situé à l'ouest, tandis qu'aux pages 39 à 41, il est expliqué qu'il n'y a pas lieu de prendre en compte les terrains de sport comportant des revêtements durables

dans le calcul de la superficie des infrastructures et constructions; que le requérant ajoute que la motivation est muette en ce qui concerne la dégradation des qualités paysagères et esthétiques du Parc Solvay Sports;

qu'il considère que l'acte attaqué méconnaît la prescription n° 13 dès lors que les équipements intérieurs pris dans leur ensemble ont une ampleur et une variété qui les rendent autosuffisants et que, loin de présenter un caractère nécessaire ou complémentaire par rapport aux activités extérieures, ils pourraient fonctionner sans les activités extérieures de sport ou de loisirs; qu'il ajoute que l'hôtel, la salle de fitness, le centre de bien-être et de soins ainsi que le solarium sont des commerces qui ne constituent pas le complément usuel et l'accessoire des activités de plein air; qu'il estime que dès lors qu'il s'agit de déroger, c'est à tort que l'acte attaqué entend interpréter l'article 13 au regard d'une prétendue évolution socio-économique;

qu'il soutient qu'en dépit de la réduction du nombre de chambres, l'infrastructure d'hébergement est un établissement hôtelier alors qu'une telle affectation n'est pas autorisée dans une zone de sports et de loisirs de plein air, la circonstance que cet établissement serait réservé aux membres d'Aspria étant selon lui dénuée de pertinence; qu'il estime que la transformation d'un hôtel en centre d'hébergement n'entre pas dans les prévisions de l'article 173/1 du CoBAT;

qu'il affirme que les surfaces au sol affectées aux infrastructures d'Aspria sont supérieures à 20 % de la superficie de la zone à partir du moment où il faut inclure les surfaces de sport dans le calcul des infrastructures et constructions;

Considérant que la partie adverse répond que la prescription 0.6 du PRAS n'impose pas une priorité absolue au maintien de la végétation et des zones de pleine terre en intérieur d'îlot mais autorise les actes et travaux en intérieur d'îlot à condition d'en améliorer en priorité les qualités végétales et paysagères; qu'elle expose que la prescription en question doit se lire en combinaison avec la prescription particulière n° 13, que le permis litigieux entraîne effectivement la suppression d'un court de tennis à l'ouest du bâtiment existant au profit d'une pelouse, que les conditions imposées par le fonctionnaire délégué participent également à l'amélioration des qualités végétales, que l'exclusion des terrains de sport du calcul de l'emprise au sol maximale ne signifie pas pour autant que ces terrains constitueraient des espaces verts et que le permis est motivé par la mise en valeur du clubhouse en raison du parti architectural choisi;

que, s'agissant de la prescription n° 13, la partie adverse soutient que les terrains de sports ne sont pas des infrastructures et constructions à prendre en considération dans le calcul des 20 %, que compte tenu des nombreuses installations extérieures, les actes et travaux autorisés ne dénaturent pas les prescriptions de la zone, que la prescription ne proscriit pas les constructions et infrastructures, ni partant les activités d'intérieur, qui présentent un lien de complémentarité avec la fonction sociale de la zone, s'agissant en l'espèce d'activités sportives similaires à celles pratiquées à l'extérieur, l'acte attaqué ayant pu considérer que les activités intérieures et extérieures se complètent compte tenu de la pratique actuelle des différents sports; qu'elle estime qu'il en va de même des vestiaires, du restaurant et du bar qui ont leur place dans la zone de sports et de loisirs de plein air; qu'elle considère que la même conclusion prévaut en ce qui concerne le lieu d'hébergement critiqué, la capacité d'accueil ayant été réduite en cours de procédure et l'accès réservé aux seuls membres d'Aspria, de telle sorte qu'il s'agit d'une dépendance de la fonction sportive principale du site; qu'en ce qui concerne le centre de relaxation, la partie adverse fait observer que les aménagements concernés, d'une superficie d'environ

660 m², n'occupent qu'une partie tenue du projet s'étendant sur plus de 15.000 m², équipements extérieurs et niveaux construits compris; qu'elle estime que le Gouvernement a pu raisonnablement considérer que ces installations permettent une détente et des soins pouvant utilement compléter la pratique du sport, qu'elles répondent à une certaine évolution des besoins en la matière et, partant, qu'elles constituent à l'heure actuelle un «complément usuel et l'accessoire de celles-ci» satisfaisant au vœu de l'alinéa 4 de la prescription n° 13; qu'elle ajoute qu'elles peuvent du reste se marier avec les espaces et plans d'eau extérieurs auxquels elles donnent immédiatement accès;

Considérant que les parties intervenantes allèguent, quant au respect de la prescription 0.6 du PRAS, que de nombreuses mesures sont prises afin de garantir le maintien des qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères du site; qu'au sujet des qualités végétales, elles font état des plantations à réaliser, du remplacement d'un court du tennis par une pelouse et de la condition imposée relativement au revêtement du chemin piétonnier central, la superficie des espaces verts passant de 21.059,8 m² actuellement à 24.434,1 m² dans le cadre du projet;

qu'elles expliquent que les autres mesures prises afin de préserver les qualités esthétiques et paysagères sont décrites aux pages 23 à 29 du rapport d'incidences et que l'acte attaqué a pu estimer que le parti architectural projeté respecte le site tout en mettant en valeur le clubhouse d'origine;

qu'elles soutiennent que la compatibilité des infrastructures proposées par Aspria avec la prescription particulière n° 13 du PRAS fait l'objet d'une analyse circonstanciée dans l'acte attaqué; qu'elles exposent que les infrastructures de sports et de loisirs de plein air sont maintenues et diversifiées sur le site et que l'acte attaqué justifie la complémentarité des infrastructures sportives intérieures par rapport à l'affectation de la zone de sports et de loisirs de plein air et sa fonction sociale;

que, s'agissant du centre de bien-être, elles font valoir que l'acte attaqué indique qu'il s'agit d'un commerce réduit en taille qui, par la détente et les soins qu'il offre aux sportifs, complète l'usage de la zone pour ceux-ci; qu'elles exposent que le solarium situé au premier étage, à proximité de la piscine extérieure, ne constitue pas un commerce de services mais un endroit aménagé pour les bains de soleil et dont l'utilisation est directement liée à celle de la piscine extérieure, de telle sorte qu'il est complémentaire à l'activité de sports et de loisirs de plein air;

qu'en ce qui concerne l'infrastructure d'hébergement, elles se réfèrent à la motivation de l'acte attaqué et expliquent que comme le centre de bien-être, le lieu d'hébergement n'a pas vocation à fonctionner de façon autonome par rapport au club sportif, qu'il convient d'écarter la qualification d' «établissement hôtelier» pour cette infrastructure de taille réduite et réservée aux membres, et que l'affectation d'hébergement est complémentaire par rapport à la zone de sports et de loisirs considérée;

qu'elles soutiennent que la superficie au sol des infrastructures et des constructions projetées respecte bien la limite des 20 % prévue par la prescription n° 13, alinéa 5, sachant que la superficie des constructions hors-sol s'élève à 4.746 m², celle des infrastructures à 3.666,9 m², soit un total de 8.412,9 m², représentant 19,98 % de la superficie de la zone; qu'elles considèrent en effet que doivent être exclus de ce calcul, les terrains de sports proprement dits, les plots de fixation des modules de la plaine de jeux, le parcours de santé ainsi que la piste de jogging;

Considérant que la prescription F.13 du PRAS, relative aux zones de sports ou de loisirs de plein air dispose comme suit:

« Ces zones sont affectées aux jeux et aux activités sportives de plein air et comportent un cadre de plantations.

Ne peuvent être autorisés que les actes et travaux nécessaires à l'affectation de ces zones ou complémentaires à leur fonction sociale.

Les projets de construction dont l'emprise au sol dépasse 200 m² sont soumis aux mesures particulières de publicité.

Ces zones peuvent également être affectées aux commerces de taille généralement faible qui constituent le complément usuel et l'accessoire de celles-ci, après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

Hormis les installations provisoires à caractère saisonnier et les tribunes ouvertes, la superficie totale au sol des infrastructures et constructions ne peut excéder 20 % de la superficie de la zone.

La zone de sports ou de loisirs de plein air de l'Hippodrome de Boitsfort est également affectée aux équipements culturels d'intérêt collectif ou de service public dans les limites prévues à l'alinéa précédent»;

Considérant que les zones de sport ou de loisirs en plein air font partie des zones d'espaces verts; que, lors de l'élaboration de l'arrêté du 3 mai 2001, le Gouvernement a estimé que les caractéristiques dominantes des zones de sports ou de loisirs de plein air, à savoir la faible superficie au sol des constructions et l'importance du cadre de plantations, justifiaient sa place parmi les zones d'espaces verts (*Mon.b.*, 14 juin 2001, p.20.127);

Considérant qu'en vertu de l'alinéa 1^{er} de la prescription susvisée, la zone considérée est affectée aux jeux et aux activités sportives de plein air; que l'alinéa 4 permet également d'affecter la zone à des «commerces de taille généralement faible qui en constituent le complément et l'accessoire moyennant l'accomplissement de mesures particulières de publicité»;

Considérant qu'au glossaire des principaux termes utilisés dans les prescriptions urbanistiques du PRAS, le commerce est défini comme étant l'«Ensemble des locaux accessibles au public dans lesquels lui sont fournis des services ou dans lesquels lui sont vendus des biens meubles, y compris les bureaux accessoires et locaux annexes»; que l'établissement hôtelier est, quant à lui, défini comme un «Établissement d'accueil de personnes pouvant offrir des prestations de services à la clientèle, tel qu'hôtel, auberge, auberge de jeunesse, motel, pension, appart-hôtel, flat-hôtel, ... »; que l'alinéa 4 de la prescription F.13 autorise une affectation qui constitue une exception par rapport à celle que l'alinéa 1^{er} prévoit, en principe, pour la zone concernée et qu'il doit donc être interprété de manière restrictive; que, dès lors qu'il ne cite pas l'affectation que le glossaire du PRAS désigne par les termes «établissement hôtelier», il y a lieu d'en déduire que celle-ci n'est pas autorisée;

Considérant que la motivation de l'acte attaqué indique que, pour autoriser un établissement d'hébergement comportant 25 chambres, le Gouvernement s'est fondé sur l'alinéa 2 de la prescription susvisée qui permet, en zone de sports et de loisirs en plein air, des actes et travaux complémentaires à la fonction sociale de ladite zone; qu'il est souligné dans la motivation que la fonction sociale de la zone doit s'entendre de «la possibilité de rencontres sportives pouvant s'étaler sur plusieurs jours», que le lieu d'hébergement permet «l'accueil, le repos et la restauration des sportifs» et qu'il ne constitue pas un établissement hôtelier dès lors que «seuls pourront profiter de ce lieu les personnes fréquentant la zone en tant que membres»;

Considérant qu'il résulte de la note explicative déposée avec les plans modificatifs que «l'infrastructure d'hébergement» autorisée par l'acte attaqué, comportant 25 chambres, sera accessible à tous les membres d'Aspria ainsi qu'aux membres des clubs affiliés à l'«*International Health, Racquet & Sportsclub Association*» (IHRSA); que l'existence de cette condition d'accès, qui n'est pas reprise dans les conditions assortissant le permis, ne paraît pas toutefois pas exclure le dit établissement de la définition que donne le PRAS de l'établissement hôtelier puisque la notion de clientèle qui figure dans cette définition n'exclut pas une restriction d'accès;

Considérant que la question qui se pose est de savoir si l'infrastructure d'hébergement, quelle que soit sa qualification au regard des définitions du PRAS, peut être considérée comme étant «complémentaire» à la fonction sociale de la zone de sports ou de loisirs de plein air;

que l'établissement projeté comporte 25 chambres, ce qui dépasse le maximum de 20 chambres que peut comporter un établissement hôtelier en zone d'habitation à prédominance résidentielle (prescription B.1.4 du PRAS), cette capacité maximale étant également prescrite en zone d'habitation, sauf lorsque sont accomplies des mesures particulières de publicité, ce qui permet de porter ce maximum à 50 (prescription B.2.4 du PRAS); que la capacité prévue de 25 chambres paraît de nature à infirmer le caractère accessoire que devrait présenter cette structure d'hébergement par rapport à l'affectation de la zone;

que, par ailleurs, rien ne garantit que, comme le considère l'acte attaqué, ledit établissement ne soit destiné qu'à assurer «le repos et la restauration des sportifs avant ou après leurs activités ou des groupes de sportifs lors de tournois»; qu'il peut au contraire être fréquenté principalement par des personnes, fussent-elles membres d'Aspria ou d'un club sportif affilié à l'IHRAS, qui ne recherchent qu'un hébergement d'une ou plusieurs nuits à Bruxelles, quitte, éventuellement mais pas

nécessairement, à bénéficier de certaines installations telles que le fitness, le sauna ou la piscine, par exemple, tout comme elles le feraient dans un hôtel d'une certaine catégorie; qu'une telle utilisation, qui ne se différencie guère de celle d'un établissement hôtelier, ne paraît pas présenter un lien suffisant avec la fonction sociale de la zone de sports ou de loisirs en plein air; que, partant, la seule circonstance que les clients du centre d'hébergement seront exclusivement des membres d'Aspria ou de clubs sportifs affiliés à l'IHRAS n'implique pas que cette infrastructure doive nécessairement être considérée comme complémentaire à ladite fonction sociale, de sorte qu'elle n'apparaît pas compatible avec la prescription F.13 du PRAS;

Considérant que le moyen est sérieux en ce qu'il dénonce la violation de la prescription précitée;

Considérant, s'agissant de l'urgence, que le requérant expose que, comme voisin immédiat du site concerné, il craint de subir d'importants inconvénients en termes de quiétude; qu'il redoute les nuisances sonores que générerait la fréquentation des installations sportives extérieures en projet (piste de jogging, la piscine de plein air, la plaine de jeux et les stages se déroulant sur le terrain accolé à sa propriété);

qu'il affirme que la fréquentation de l'avenue du Pérou sera fortement augmentée sans que l'étude de mobilité analyse de manière concrète les nuisances accrues subies par les riverains en matière de bruit et d'inconvénients liés au charroi;

qu'il dénonce la grande ampleur du projet, soulignant que la superficie du petit clubhouse existant (1500 m²) serait portée à plus de 16.000 m², que son terrain est situé en contrebas, qu'il perdra de ce fait une vue dégagée sur un parc présentant des qualités paysagères et dendrologiques remarquables;

Considérant que ni la partie adverse, ni les parties intervenantes ne contestent l'urgence alléguée;

Considérant que le projet autorisé par l'acte attaqué est de nature à présenter des inconvénients pour les voisins du fait de l'augmentation de la fréquentation des installations sportives résultant de la transformation d'un club de sports d'entreprise en un complexe sportif et de détente faisant l'objet d'une exploitation commerciale sur une plus grande échelle, y compris un complexe d'hébergement; que, selon le rapport d'incidences, un club de ce type comptabilise une clientèle diversifiée dont le nombre oscille au fil de l'année autour de 5000 membres, ce qui représente une présence quotidienne de maximum 250 personnes simultanément (page 7); que, selon la lettre du 19 juin 2014, il est prévu 860 visites en moyenne par jour avec des pointes en matinée et en fin de journée; que, selon des données fournies par le requérant au cours de l'enquête publique, le club existant n'était fréquenté que par 350 membres et, comme voisin il n'était confronté qu'à une

dizaine d'entraînements de football par an, d'une durée d'une heure au plus; que, quelle que soit la fiabilité de ces renseignements, il est vraisemblable que la réalisation du projet soit de nature à entraîner une modification non négligeable de son cadre de vie;

qu'une observation similaire peut être formulée au sujet de la mobilité; que, même si compte tenu de la capacité de l'avenue du Pérou, l'impact du projet sur la circulation peut être qualifié de «négligeable», l'exploitation projetée se traduira par une augmentation sensible de cette circulation par rapport à la situation existante se caractérisant par un flux très faible;

qu'il y a lieu de relever que le projet est situé dans une zone de sports ou de loisirs de plein air, qui fait partie des zones d'espaces verts, et qu'il résulte du premier examen en référé auquel il a été précédé qu'il n'en respecte pas les prescriptions; que, même si la propriété du requérant n'est pas située dans la même zone, l'inconvénient résultant de l'implantation d'un projet qui n'en respecte pas les prescriptions peut présenter pour lui un degré de gravité permettant de justifier une mesure de suspension;

Considérant que les conditions sont réunies pour que soit ordonnée la suspension de l'exécution du permis attaqué,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

Les requêtes en intervention introduites par la s.a. Aspria Belgium et la s.a. Aspria Roosevelt sont accueillies dans la procédure en référé.

Article 2.

Est ordonnée la suspension de l'exécution de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 avril 2016 déclarant recevable et non fondé le recours introduit par la ville de Bruxelles et accordant à la s.a. Aspria Belgium [lire vraisemblablement: s.a. Aspria Roosevelt] un permis en vue de construire une extension au clubhouse existant en y intégrant une infrastructure d'hébergement comportant 25 chambres, un parking souterrain de 193 places (sur deux niveaux), et à aménager le site du "Parc Solvay Sports", avenue du Pérou 80.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre
siégeant en référé, le onze janvier deux mille dix-sept par :

M. I. KOVALOVSKY,	président de chambre f.f.,
Mme N. ROBA,	greffier.

Le Greffier,	Le Président f.f.,
--------------	--------------------

N. ROBA	I. KOVALOVSKY
---------	---------------