

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 248.669 du 20 octobre 2020

A. 230.305/XIII-8912

En cause : **DELAUTRE** Delphine,
ayant élu domicile chez
M^{es} Philippe HERMAN et
Lise DE CONINCK, avocats,
rue T'Serclaes de Tilly 49-51
6061 Montignies-sur-Sambre,

contre :

la ville de Mons,
ayant élu domicile chez
M^{es} Philippe CASTIAUX et
Anthony JAMAR, avocats,
avenue Baudouin de Constantinople 2
7000 Mons.

Partie intervenante :

la société anonyme FRIENDS SPORTS,
ayant élu domicile chez
M^e Alessandro MARINELLI, avocat,
rue Auguste Palm 30
6030 Goutroux.

A. 230.306/XIII-8913

En cause : **DECLERCQ** Jean-Marc,
ayant élu domicile chez
M^{es} Philippe HERMAN et
Lise DE CONINCK, avocats,
rue T'Serclaes de Tilly 49-51
6061 Montignies-sur-Sambre,

contre :

la ville de Mons,
ayant élu domicile chez
M^{es} Philippe CASTIAUX et
Anthony JAMAR, avocats,
avenue Baudouin de Constantinople 2
7000 Mons.

Partie intervenante :

la société anonyme FRIENDS SPORTS,
ayant élu domicile chez
M^e Alessandro MARINELLI, avocat,
rue Auguste Palm 30
6030 Goutroux.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 21 février 2020, Delphine Delautre demande, d'une part, la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 21 novembre 2019 par le collège communal de la ville de Mons à la société anonyme (SA) Friends Sports relatif à un bien sis rue des Viaducs 100 à Nimy, cadastré section D, n° 150a2, 169w2 et ayant pour objet l'aménagement d'un parking et de deux terrains de Padel et, d'autre part, l'annulation du même acte (affaire A. 230.305/XIII-8912).

Par une requête introduite le 21 février 2020, Jean-Marc Declercq demande l'annulation et la suspension de l'exécution de la même décision (affaire A. 230.306/XIII-8913).

II. Procédure

2. Par des requêtes introduites le 24 mars 2020, la SA Friends Sports a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante dans chacune des 2 affaires.

Les notes d'observations et les dossiers administratifs ont été déposés.

M^{me} Isabelle Leysen, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé des rapports sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure.

Par des ordonnances du 11 août 2020, les parties ont été convoquées à l'audience du 24 septembre 2020 et les rapports leur ont été notifiés.

M^{me} Colette Debroux, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Lise De Coninck, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Anthony Jamar, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Alessandro Marinelli, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Isabelle Leysen, premier auditeur, a été entendue en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Connexité

3. Les deux recours sont connexes. Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de les joindre.

IV. Faits utiles à l'examen de la cause

4. Le 10 mai 1983, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Mons délivre à l'association sans but lucratif (ASBL) Aramis Club un permis de bâtir ayant pour objet l'aménagement d'un hall sportif dans un bâtiment existant sis rue des Viaducs 100 à Mons.

Le projet est situé en zone d'habitat sur 50 mètres de profondeur, le reste en zone d'espaces verts au plan de secteur.

Les 9 mai 1985, 23 mars 1989, 15 juin 1990 et 23 juillet 2007, l'ASBL Aramis Club se voit délivrer quatre permis de bâtir ayant respectivement pour objet l'extension du complexe sportif, la construction d'une terrasse et d'une réserve en zone d'espaces verts dans le prolongement de l'ensemble bâti implanté en zone d'habitat au plan de secteur, l'extension du complexe sportif en zone d'espaces verts pour des salles de squash, et l'aménagement d'un parking de 80 emplacements sur le bien cadastré section D 150 A2 et 169W2 dans la zone d'espaces verts.

5. Le 21 juin 2018, la SA Friends Sports introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet l'aménagement de 73 emplacements de parking et la construction de deux terrains de padel couverts.

Alors que l'accès au site se faisait jusqu'alors par la rue des Viaducs et la rue Bouteiller, la demande prévoit l'accès au site via la rue des Viaducs et la rue Lecat mais la sortie du site exclusivement par la rue Lecat.

Cette demande fait l'objet d'un avis défavorable du département de la nature et des forêts (D.N.F.) principalement motivé par le non-respect du permis

délivré en 2007. Elle fait également l'objet d'un avis défavorable de la zone de police Mons-Quévy, au motif que la sortie du site s'effectue exclusivement par la rue Lecat.

Le 20 décembre 2018, le collège communal de la ville de Mons refuse le permis sollicité, au motif que les conditions des articles D.IV.5. et D.IV.6. du Code du développement territorial (CoDT) ne sont pas rencontrées, « le projet tel que présenté [apparaissant] être compromettant, tant pour le paysage bâti et non bâti environnant, que pour le bon aménagement du site concerné et de son environnement ».

6. Le 4 juillet 2019, une réunion a lieu en présence de la demanderesse de permis et ses architectes, la ville de Mons, le service Mobilité, et le D.N.F., au cours de laquelle une solution d'alternance en termes d'accès au site est dégagée.

7. Le 12 juillet 2019, l'ASBL Aramis Club introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme ayant pour objet l'aménagement d'un nouveau parking pourvu d'un revêtement de type « dalles gazon » et la construction de deux terrains de padel sur le bien considéré.

Le bien se situe en zone d'habitat, en zone d'espaces verts et en zone d'activité économique mixte au plan de secteur de Mons-Borinage. Il est également situé :

- en zone d'habitat urbain de seconde couronne, en zone d'espace vert écologique et en zone d'activités économiques mixtes au schéma de développement communal de Mons, et
- en aire Cl de la couronne (habitat dense) et en aire E (territoire à vocation industrielle) au guide communal d'urbanisme de Mons.

La demande prévoit l'entrée vers le site depuis la rue des Viaducs, la sortie étant prévue par la rue Lecat, via une servitude d'accès située sur la parcelle D169 v², entre 8 et 19 heures, et par la rue des Viaducs après 19 heures et les dimanches. Le projet prévoit également la création d'une zone non constructible dans la zone d'activité économique mixte en compensation des aménagements réalisés en zone verte.

Le 31 juillet 2019, la ville de Mons accuse réception du dossier complet de la demande.

8. L'enquête publique réalisée du 7 au 29 août 2019 suscite plusieurs lettres de réclamation, dont celles des requérants, qui dénoncent essentiellement des

nuisances sonores résultant de la pratique du padel à l'extérieur et des problèmes de circulation dans le quartier et la rue Lecat (charroi et stationnement).

9. Les avis suivants sont donnés au sujet de la demande de permis :

- avis favorable de l'AWAP, le 19 août 2019;
- avis favorable de la DGO1, direction des routes de Mons, le 19 août 2019
- avis favorable conditionnel de la zone de secours Hainaut centre, le 20 août 2019;
- avis favorable conditionnel du SPW DGO3, département de la nature et des forêts, le 20 août 2019;
- avis favorable du SPW DGO3, direction des risques industriels, géologiques et miniers, le 23 août 2019;
- avis favorable de la zone de police Mons-Quévy, le 20 août 2019.

Le 19 septembre 2019, le collège communal de Mons émet un avis préalable favorable conditionnel sur le projet.

10. Le 24 septembre 2019, le collège communal sollicite l'avis conforme du fonctionnaire délégué. Ce dernier n'ayant pas donné d'avis dans le délai imparti de trente-cinq jours, son avis est réputé favorable.

Le 21 novembre 2019, le collège communal délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

V. Intervention

11. Les requêtes en intervention introduites par la SA Friends Sports, bénéficiaire de l'acte attaqué, sont accueillies.

VI. Débats succincts

12. L'auditeur-rapporteur a examiné le présent recours dans le cadre de la procédure en débats succincts, étant d'avis que les moyens ne sont pas fondés.

VII. Recevabilité ratione temporis

VII.1. Thèse de la partie adverse

13. La partie adverse observe que les requérants ne précisent pas la date à laquelle ils ont pris connaissance de l'acte attaqué mais considère qu'en toutes hypothèses, ils en avaient une connaissance suffisante le 17 décembre 2019, date à

laquelle le permis a été affiché au plus tard à l'entrée du complexe sportif. Elle fait valoir qu'ils ont pris connaissance du dossier complet à l'occasion de la réclamation qu'ils ont introduite dans le cadre de l'enquête publique et, en substance, déduit de l'utilisation du terme « nous » dans le mail adressé le 20 décembre 2019 par le second requérant à la partie adverse, mettant la première requérante en copie, qu'ils ont eu connaissance de la délivrance du permis via l'affichage précité.

Elle estime que les requêtes en annulation devaient être introduites au plus tard le 15 février 2020 et qu'ayant été introduites le 21 février 2020, elles sont tardives et, partant, irrecevables.

VII.2. Examen

14. Aux termes de l'article 4, alinéa 3, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État, le recours pour excès de pouvoir est prescrit soixante jours après que la décision incriminée a été publiée ou notifiée. Si elle ne doit être ni publiée ni notifiée, le délai court à dater du jour où le requérant en aura eu connaissance.

Le CoDT ne prévoit à la charge des autorités administratives aucune obligation de notification de la décision intervenue au terme de la procédure administrative aux personnes qui ont introduit une réclamation dans le cadre d'une annonce de projet ou d'une enquête publique. Le délai de recours commence donc à courir à partir du moment où le voisin, tiers à la procédure de délivrance du permis, peut, en étant normalement diligent et prudent, acquérir du permis une connaissance suffisante. Dès lors qu'il est avéré que le requérant avait à une date déterminée une connaissance suffisante et certaine de l'existence et de la portée de l'acte attaqué, encore qu'il n'eût pas disposé de la copie de celui-ci, le recours introduit plus de soixante jours après cette date est tardif.

La preuve de l'exception de tardiveté incombe à la partie qui s'en prévaut. Elle peut s'établir par présomption, mais il appartient à cette partie d'apporter des éléments concrets, précis et concordants en vue d'établir la date et, le cas échéant, la tardiveté de cette connaissance.

15. En l'espèce, l'acte attaqué a été adopté le 21 novembre 2019. Les requérants ne précisent pas la date à laquelle ils ont pris connaissance de l'existence et du contenu de cette décision, la partie adverse ne précise pas la date de la notification de l'acte à la société bénéficiaire du permis et celle-ci ne précise pas la date à laquelle un avis a été affiché sur les lieux.

Dans un mail adressé à la partie adverse le 20 décembre 2019, le second requérant indiquait notamment que « depuis 3 jours nous avons été prévenus que le club avait affiché sur l'une de ses portes non visible de la rue qu'il avait reçu l'accord pour leur permis. Normalement ce document ne doit-il pas être bien visible de la rue car ici ce n'est pas le cas et c'est grâce à une personne qui fréquente ce club que j'ai été averti via une photo ».

Si, au vu de ce courriel, il peut être considéré qu'un avis de délivrance du permis était affiché sur les lieux le 17 décembre 2019, que le second requérant avait connaissance de cet avis à cette date et que la première requérante en a eu connaissance au plus tard le 20 décembre 2019, il n'est en revanche pas établi qu'ils avaient, à cette date, une connaissance suffisante du contenu du permis. Ils ont par ailleurs, de toute évidence, cherché à prendre connaissance du contenu de la décision entreprise à partir du 20 décembre 2019. Il n'est par conséquent pas établi que les recours, introduits le 21 février 2020, soit respectivement 66 et 63 jours après la prise de connaissance de l'avis d'affichage, seraient tardifs.

Les requêtes sont recevables.

VIII. Premier moyen

VIII.1. Thèse des parties requérantes

16. Les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles D.II.24, D.II.29, D.II.38, D.IV.6 et D.IV.13 du Code du développement territorial, du plan de secteur de Mons-Borinage, adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 9 novembre 1983, et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

Ils exposent que le complexe existant est implanté en zone d'habitat au plan de secteur de Mons-Borinage, qu'il s'agit d'une activité de service autorisée dans cette zone tandis que les terrains de padel sont érigés en zone d'activité économique mixte et en zone d'espaces verts audit plan de secteur. Ils constatent que ces terrains sont des aménagements accessoires et complémentaires au complexe existant, au sens de l'article D.IV.6, alinéa 2, du CoDT.

Ils considèrent que les conditions de mises en œuvre du mécanisme dérogatoire prévu par l'article D.IV.6 du CoDT ne sont pas réunies, dès lors que l'affectation du bâtiment principal est conforme à la destination de la zone au plan de secteur et qu'elle n'est pas modifiée. Ils font valoir qu'en accordant la dérogation au plan de secteur et en autorisant l'aménagement de terrains de padel en zone

d'activité économique mixte et en zone d'espaces verts, la partie adverse a violé les articles D.IV.6, D.II.24, D.II.29 et D.II.38 du CoDT et les prescriptions du plan de secteur de Mons-Borinage. Ils estiment en outre que l'autorité n'a pas motivé adéquatement sa décision, en violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

VIII.2. Examen

17. Le moyen est irrecevable en tant qu'il dénonce la violation des articles D.II.24 et D.IV.13 du CoDT, à défaut d'exposer en quoi ces dispositions seraient violées.

18. L'article D.IV.6, alinéa 1^{er} et 2, du CoDT dispose comme il suit :

« Un permis d'urbanisme ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut être octroyé en dérogation au plan de secteur pour les constructions, les installations ou les bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou qui ont été autorisés, dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur lorsqu'il s'agit d'actes et travaux de transformation, d'agrandissement, de reconstruction ainsi que d'une modification de destination et de la création de logement visées à l'article D.IV.4, alinéa 1^{er}, 6° et 7°.

Les aménagements accessoires et complémentaires aux constructions, installations et bâtiments précités et isolés de ceux-ci peuvent également être autorisés ».

19. En l'espèce, les bâtiments du centre sportif et le parking existants sur la parcelle cadastrée 9^e division, section D, n° 150 A2, sont situés pour partie en zone d'habitat et pour partie en zone d'espaces verts au plan de secteur de Mons-Borinage. Ils existaient avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou ont été autorisés par des permis délivrés successivement en mai 1983, mai 1985, mars 1989, juin 1990 et juillet 2007, plusieurs parties du complexe ayant été autorisées en dérogation au plan de secteur.

La demande de permis vise à réaliser deux terrains de padel ainsi qu'un parking de 73 emplacements de stationnement à cheval sur la parcelle n° 150 A2, dans la partie située en zone verte, et sur la parcelle cadastrée 9^e division, section D, n° 169 W2, située pour partie en zone d'espaces verts et pour partie en zone d'activité économique mixte.

Il n'est pas contesté que ces installations sont accessoires et complémentaires du complexe sportif existant autorisé et qu'elles ne sont pas conformes aux prescriptions du plan de secteur.

Les conditions de mise en œuvre du mécanisme dérogatoire organisé par l'article D.IV.6 du CoDT sont bien réunies en l'espèce. Un permis d'urbanisme pouvait par conséquent être délivré pour ces installations sur la base de cette disposition.

Le premier moyen n'est pas fondé.

IX. Deuxième moyen

IX.1. Thèse des parties requérantes

20. Les requérants prennent un deuxième moyen de la violation de l'article D.IV.53 du CoDT et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

Ils font valoir que l'acte attaqué est assorti de deux conditions illégales, d'une part, la condition de mettre en place un système de barrière automatisé, sans toutefois que soient mentionnés le type précis de barrière qui doit être posé ni l'endroit exact, et d'autre part, la condition de mettre en place « tous les aménagements nécessaires à la sécurité de l'accès depuis la rue des Viaducs », sans toutefois préciser la nature et la localisation de ces aménagements, outre que la conformité de ceux-ci est soumise à la survenance d'un événement futur et incertain, à savoir leur approbation par le service de police concerné.

Ils considèrent que cela laisse ainsi place à une appréciation quant à la manière dont ces conditions doivent être exécutées et que la décision n'est en outre pas adéquatement motivée.

IX.2. Examen

21. L'article D.IV.53 du CoDT dispose comme suit :

- « Sur la base d'une motivation adéquate, le permis peut être refusé, délivré avec ou sans conditions, avec ou sans charges d'urbanisme ou consentir des dérogations ou des écarts prévus au présent Code.

Les conditions sont nécessaires soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à la faisabilité du projet, c'est-à-dire à sa mise en œuvre et à son exploitation.

Outre la compatibilité avec le contenu du plan de secteur, en ce compris la carte d'affectation des sols, des schémas, permis d'urbanisation et guides, le permis ou le refus de permis est fondé sur les circonstances urbanistiques locales et peut être fondé notamment sur les motifs et conditions mentionnés dans la présente section ».

Il résulte de cette disposition qu'un permis d'urbanisme peut être assorti de conditions, pour autant qu'elles soient nécessaires soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à la faisabilité du projet. Par ailleurs, ces conditions doivent être précises et limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires. En aucun cas, elles ne peuvent laisser place à une appréciation, ni quant à l'opportunité de s'y conformer, ni dans la manière dont elles doivent être exécutées. Elles ne peuvent ainsi pas imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis, ou se référer à un événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité. Ces diverses limites à l'admissibilité des conditions sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou à l'autre d'entre elles, elle ne peut pas être admise.

22. En l'espèce, l'acte attaqué est assorti de la condition qu'un système de barrière automatisé soit mis en place dans les 30 jours de la notification du permis afin de permettre la fermeture définitive de l'exutoire vers la rue Lecat à partir de 18 heures la semaine et le samedi, et la fermeture complète le dimanche.

Cette condition est suffisamment précise et ne laisse aucune marge d'appréciation au demandeur de permis, le but visé par la condition étant d'assurer la fermeture du site, à l'endroit considéré, au moyen d'un dispositif automatisé au cours de périodes clairement définies.

23. L'acte attaqué est également assorti de la condition que « tous les aménagements nécessaires à la sécurité de l'accès depuis la rue des Viaducs [soient] mis en œuvre et approuvés par le Service de Police concerné préalablement à l'utilisation de l'accès comme entrée et sortie du site ».

Il ressort du dossier administratif que les aménagements nécessaires ont été clairement identifiés au cours de la réunion du 4 juillet 2019 précitée, organisée préalablement à l'introduction de la nouvelle demande de permis. Ils sont illustrés sur le plan « PER 4 » de la demande de permis et font partie de l'objet de la demande. Ils consistent dans le placement de plots, sur le domaine public, tous les deux mètres sur une distance de dix mètres de part et d'autre de l'accès depuis la rue des Viaducs, aux fins de dégager les vues et permettre « de s'intégrer plus facilement dans le flux de circulation » au départ du site.

Cette condition ne laisse pas de marge d'appréciation au demandeur de permis ni ne se réfère à un événement futur et incertain puisqu'elle prévoit que ces aménagements doivent être réalisés et approuvés « préalablement » à l'utilisation de

l'accès comme entrée et sortie du site, et donc, à l'exploitation des nouvelles installations du complexe sportif.

Le deuxième moyen ne peut être accueilli.

X. Troisième moyen

X.1. Thèse des parties requérantes

24. Les requérants prennent un troisième moyen de la notion de bon aménagement des lieux, de l'article D.IV.53, alinéa 1^{er}, du Code du développement territorial, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

25. Dans une première branche, ils reprochent à la partie adverse un « revirement d'attitude », en ce que le projet critiqué est similaire à celui qui a donné lieu au refus de permis d'urbanisme du 20 décembre 2018 et qui était motivé notamment par la considération que le projet tel que présenté apparaissait comme compromettant, tant pour le paysage bâti et non bâti environnant, que pour le bon aménagement du site concerné et de son environnement.

Ils considèrent que la motivation de ce changement d'avis, justifié par les modifications apportées au projet, à savoir le renforcement de l'aménagement paysager du parking et la « mise en place d'une "alternative" pour assurer des accès au parking préservant le quartier des rues du Village, Lecat et Bouteiller » ne suffit pas à comprendre le revirement d'attitude quant au caractère compromettant du projet pour le paysage bâti et non bâti environnant qui n'est pas impacté par ces deux mesures. À leur estime, le permis n'est pas adéquatement motivé sur la question du revirement d'attitude quant à la conformité du projet au bon aménagement des lieux.

26. En une seconde branche relative à « la circulation », ils soutiennent que, quant aux accès au site, l'acte attaqué contient des motifs contradictoires et incompatibles et ne peut être considéré comme adéquatement motivé. Ils font valoir qu'alors que la partie adverse considère « l'alternative 1 », soit les « entrée et sortie du parking par la rue des Viaducs », comme apparaissant « non fonctionnelle de par l'étroitesse de l'accès et dangereuse et ce malgré les aménagements proposés », elle va toutefois imposer comme condition au permis, l'entrée et la sortie du site uniquement depuis la rue des Viaducs, en soirée après 18 heures et le dimanche, sans expliquer pourquoi l'entrée et la sortie du site via la rue des Viaducs cesserait d'être « non fonctionnelle de par l'étroitesse de l'accès et ce malgré les

aménagements proposés » après 18 heures et le dimanche. Ils estiment que si l'on peut comprendre que la situation sera moins « dangereuse » le dimanche compte tenu d'une circulation plus calme, on ne comprend en revanche pas en quoi cette situation cesserait d'être « dangereuse » les jours de semaine et le samedi, après 18 heures.

Ils ajoutent que l'autorité administrative qui autorise l'entrée et la sortie d'un site par un accès qu'elle juge elle-même non fonctionnel par son étroitesse et dangereux malgré les aménagements proposés, commet une erreur manifeste d'appréciation.

X.2. Examen

X.2.1. Première branche

27. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée, tout acte administratif, au sens de l'article 1^{er}, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer comme elle l'a fait et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

En vertu des dispositions précitées et de l'article D.IV.53, alinéa 1^{er}, du CoDT, un permis d'urbanisme doit énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui l'a délivré estime la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux. Le bon aménagement des lieux vise l'intégration et la compatibilité d'un projet avec l'environnement immédiat, bâti ou non. Cette notion se rapporte à l'examen concret que doit exercer l'autorité compétente, pour chaque demande de permis, de la compatibilité, de l'absence d'impact négatif ou d'incidences inacceptables de la construction envisagée sur l'aménagement local bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait. L'autorité qui accorde le permis se doit d'exposer concrètement les raisons pour lesquelles elle estime que le projet s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant et, plus particulièrement, par rapport aux propriétés voisines dont l'environnement sera sensiblement modifié.

Par ailleurs, la motivation en la forme d'un permis d'urbanisme doit permettre de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, opère un revirement d'attitude. L'indication des raisons pour lesquelles l'autorité, qui a toujours le droit

de changer d'avis, se départit d'une précédente appréciation, s'impose à la condition que, cumulativement, les attitudes apparemment contradictoires que la même autorité adopte pour une affaire déterminée, se succèdent dans un délai rapproché, dans un même contexte, et que les circonstances de l'affaire n'ont pas évolué de manière significative ni fait apparaître un élément nouveau expliquant la contradiction.

28. En l'espèce, la décision de refus de permis du 20 décembre 2018 se réfère à l'avis défavorable du D.N.F. motivé par le fait que les conditions qui assortissaient le permis délivré en 2007 en ce qui concerne l'aménagement du parking n'ont pas été respectées, et que le demandeur de permis propose de les réaliser alors que le projet ne permet pas de les respecter strictement. Elle fait référence par ailleurs à l'avis défavorable de la zone de Police à qui les différentes alternatives de circulation ont été soumises et qui redoute les problèmes de circulation dans le quartier résultant de l'alternative n° 3 qui envisage une sortie par la rue Lecat.

Cette décision évoque également le manque de précision de la demande quant à l'organisation de soirées dans le bar du complexe sportif qui pourrait le cas échéant être soumise à autorisation et, partant, remettre en cause la procédure suivie.

29. Dans l'acte attaqué, l'autorité n'opère pas de revirement d'attitude en ce qui concerne les terrains de padel puisqu'elle considérerait déjà, dans la précédente décision, qu'ils s'intègrent à l'environnement bâti et non bâti et qu'ils sont compatibles avec le voisinage, et donc acceptables à l'endroit considéré, à condition de limiter leur fréquentation à certaines heures de la journée, et non de la permettre pendant toute la durée d'ouverture du site. Le permis d'urbanisme attaqué est ainsi assorti de la condition de limiter les horaires d'utilisation des terrains en semaine et le samedi de 10 à 20 heures, et le dimanche de 10 à 18 heures.

30. L'auteur de l'acte attaqué précise que des modifications ont été apportées par rapport à la demande ayant donné lieu à la décision de refus, à savoir le renforcement de l'aménagement paysager du parking et une alternative d'accès alterné.

Les requérants ne contestent pas l'exactitude de ce motif.

31. En ce qui concerne l'aménagement paysager, l'auteur de l'acte attaqué observe que dans son avis favorable conditionnel, le D.N.F. estime que les aménagements proposés sont satisfaisants moyennant la mise en œuvre de dalles en béton gazon au droit des emplacements de stationnement, le maintien de la zone

arborée en fonds de site en qualité de compensation de la zone verte figurant au plan de secteur, et la mise en œuvre, de manière privilégiée d'essences à feuilles indigènes. Il relève également, à l'occasion de l'examen des écarts et dérogation, que le projet permet de redévelopper le capital végétal sur la parcelle, que la demande de permis propose également à titre compensatoire le maintien de la végétation existante et arborée sur le solde de la parcelle reprise en zone d'activités économique mixte au plan de secteur et que la reconstitution d'un capital végétal disparu et l'organisation d'un espace de parking structuré en lieu et place d'un terrain vague a un impact nettement positif sur le paysage.

32. Concernant la circulation, l'autorité relève que la précédente demande de permis prévoyait un accès au site par la rue des Viaducs et une sortie par la rue Lecat et qu'il s'agissait d'une solution plus impactante pour le voisinage que la sortie pratiquée jusqu'alors par la rue Bouteillier qui cependant n'est actuellement plus envisageable. Elle relève qu'à la suite de ce refus, des réunions ont été organisées avec les riverains, la zone de police, le conseiller en mobilité et les services concernés, et qu'il en est résulté l'alternative retenue dans la demande de permis proposant deux sorties différentes en fonction de la fréquentation du centre et des heures de pointe, laquelle rencontre à la fois les besoins du complexe et les doléances des riverains.

Elle assortit par ailleurs sa décision de certaines conditions parmi lesquelles la condition de clôturer par un treillis fixe, d'une hauteur de 2 mètres, la servitude utilisée jusqu'alors, sise entre la rue Bouteillier et la salle de sport, et ce afin de dissuader la clientèle de l'emprunter, et donc de stationner rues Lecat et Bouteillier, d'installer un système de barrière automatisé pour permettre la fermeture définitive de l'exutoire vers la rue Lecat à partir de 18 heures la semaine et le samedi et la fermeture complète le dimanche, la condition de ne pas autoriser la sortie du site par la rue Lecat le dimanche et la condition de mettre en œuvre tous les aménagements nécessaires à la sécurité de l'accès depuis la rue des Viaducs préalablement à l'utilisation de l'accès comme entrée et sortie du site, lesquels devront être approuvés par le service de police.

33. Par ailleurs, alors que l'autorité exposait dans la précédente décision de refus de permis qu'elle n'était pas suffisamment informée au sujet de l'organisation de soirées dans le bar du club, elle estime cette fois que les soirées organisées consistent en des soirées thématiques en lien avec les activités sportives uniquement et qu'en conséquence, ces soirées ne sont pas soumises à autorisation en vertu de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à études d'incidences, et des installations et activités classées, et que la forme de la demande est adéquate.

Les requérants ne contestent pas non plus l'exactitude de ce motif.

34. La partie adverse considère sur la base de l'ensemble des considérations qui précèdent – et dont certaines font l'objet de plus amples développements dans le corps même de l'acte attaqué –, qu'il peut être raisonnablement estimé que les actes et travaux sollicités ne compromettent pas le bon aménagement des lieux et qu'ils répondent aux recommandations et à l'esprit du schéma de développement territorial.

La justification du changement d'avis par les modifications apportées au projet en suite de la réunion qui s'est tenue le 4 juillet 2019 avec les différentes instances concernées, et qui ont donné lieu à des avis cette fois favorables du D.N.F. et du service de police, et par le complément d'informations porté à la connaissance de l'autorité permet de comprendre son revirement d'attitude.

En considérant, sans s'en expliquer plus avant, que le renforcement de l'aménagement paysager du parking n'a pas d'impact sur le paysage bâti et non bâti environnant, et en considérant que ni cette mesure, ni celle visant à mettre en place une nouvelle alternative pour les accès au site ne permettent de justifier le revirement d'attitude de la partie adverse quant à la compatibilité du projet avec le bon aménagement des lieux, les requérants substituent en réalité leur appréciation de l'intégration et de la compatibilité du projet avec son environnement immédiat à celle de l'autorité. Or, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes des requérants et de l'autorité à cet égard, aucune erreur manifeste d'appréciation n'étant en l'occurrence établie dans le chef de celle-ci.

La première branche du moyen n'est pas fondée.

X.2.2. Seconde branche

35. Il ressort du procès-verbal de la réunion du 4 juillet 2019 précitée qu'une décision de justice est défavorable à la demanderesse de permis et lui interdit désormais d'emprunter l'accès au site par la rue Bouteiller. La partie adverse observe dans l'acte attaqué que l'entrée du site qui se réalisait jusqu'alors principalement depuis la rue des Viaducs avec un exutoire vers la rue Fernand Bouteiller via une servitude de passage, avait l'avantage de ne présenter qu'un seul sens de circulation dans le site et un accès de sortie direct vers la rue F. Bouteiller, mais que cette option n'est plus envisageable.

Elle relève par ailleurs que le principe d'organiser tant l'entrée que la sortie du site depuis la rue des Viaducs avait fait à l'époque l'objet de réserves du service de police et du service mobilité, principalement en raison de l'étroitesse de la voirie interne du site, insuffisante pour permettre le croisement de deux véhicules à hauteur de la salle de sport, et de l'importance du charroi sur la rue des Viaducs aux heures de pointe. Elle rappelle enfin que la solution préconisée dans la précédente demande de permis, à savoir une entrée depuis la rue des Viaducs et une sortie via le chemin d'accès sortant à la rue Lecat, avait été considérée comme étant plus impactante que la sortie du parking utilisée jusqu'alors via la servitude débouchant vers la rue F. Bouteiller.

L'autorité procède ensuite à l'analyse des trois alternatives de circulation et précise qu'une quatrième alternative a été proposée à la suite de réunions organisées postérieurement à la décision de refus de 2018 avec les riverains concernés, la zone de Police, le conseiller en mobilité et les services de la ville.

Elle indique qu'il ressort d'un examen plus approfondi du fonctionnement de la salle de sport, que le taux de fréquentation le plus élevé est constaté entre 16 heures 30 et 22 heures et que la pratique du sport dure en moyenne 1 heures 30. Elle impose en conséquence la fermeture de la sortie par la rue Lecat en semaine et le samedi à partir de 18 heures de manière à réduire l'impact du charroi et le stationnement dans le quartier en soirée, lorsque les habitants ont besoin d'y stationner, estimant qu'à partir de cette heure, le charroi diminue dans la rue Lecat et que la circulation dans cette rue sera rendue moins dangereuse grâce aux aménagements proposés.

S'agissant de « l'alternative n° 1 », le fait de considérer, d'une part, que l'utilisation de l'accès par la rue des Viaducs comme seul et unique accès d'entrée et de sortie au site – tant en journée qu'en soirée – apparaît comme non fonctionnelle étant donné l'étroitesse de cet accès et sa dangerosité malgré les aménagements proposés, mais que, d'autre part, l'utilisation de cet accès le dimanche et en semaine, uniquement pour entrer dans le site, combinée avec l'utilisation d'un autre accès pour en sortir jusqu'à 18 heures – ce qui est de nature à désengorger l'accès par la rue des Viaducs et à le rendre moins dangereux aux moments de la journée où le trafic est plus dense – est admissible, n'est pas entaché de contradiction. L'acte attaqué est motivé de manière adéquate et aucune erreur manifeste d'appréciation n'est établie en l'espèce.

La seconde branche du moyen n'est pas fondée.

XI. Débats succincts

36. Il résulte de ce qui précède que les trois moyens invoqués ne peuvent être accueillis, ce que des débats succincts suffisent à constater.

XII. Indemnité de procédure

37. La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 840 euros dans chacune des deux affaires.

En vertu de l'article 67, § 2, alinéa 3, du règlement général de procédure, aucune majoration n'est due notamment si la section du contentieux administratif décide que le recours en annulation n'appelle que des débats succincts, *quod est* en l'espèce.

Il y a lieu de faire droit à la demande de la partie adverse, à concurrence du montant de base de 700 euros et à raison d'une seule indemnité de procédure compte tenu de la circonstance que, dans les deux affaires, elles ont eu recours au même avocat et que les requêtes étaient très semblables.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

Les affaires A. 230.305/XIII-8912 et A. 230.306/XIII-8913 sont jointes.

Article 2.

Les requêtes en intervention introduites par la SA Friends Sports sont accueillies.

Article 3.

Les requêtes sont rejetées.

Article 4.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie adverse, à la charge des parties requérantes, à concurrence de la moitié chacune.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 40 euros est mise à la charge des parties requérantes, à concurrence de 20 euros chacune.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 200 euros chacune et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le 20 octobre 2020 par :

Colette Debroux,
Céline Morel,

président de chambre,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux