

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LA XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 253.436 du 31 mars 2022

A. 229.777/XV-4290

En cause : **STERCK** Sébastien,
ayant élu domicile chez
M^{es} Aurélie TRIGAUX
et Jonathan COMMANS, avocats,
chemin du Stocquoy, 1
1300 Wavre,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Gaëtan VANHAMME,
et Frédéric VAN DE GEJUCHTE, avocats,
place de Jamblinne de Meux, 41
1030 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. la commune de Woluwe-Saint-Pierre,
représentée par son collège des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^{es} Fabien HANS
et Benoît CAMBIER, avocats,
avenue Winston Churchill, 253/40
1180 Bruxelles,

**2. l'association sans but lucratif
ROYAL OLYMPIC FOOTBALL CLUB STOCKEL**,
ayant élu domicile chez
M^e Stéphane NOPÈRE, avocat,
boulevard de la Woluwe, 62
1200 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 16 décembre 2019, Sébastien Sterck sollicite l'annulation de « la décision du fonctionnaire délégué du 17 octobre 2019 délivrant un permis d'urbanisme à l'administration communale de Woluwe-Saint-Pierre pour la régularisation de la situation existante, à savoir un parking de

24 emplacements, une zone de stockage arrière et 4 mâts d'éclairage du terrain sur un bien sis chaussée de Stockel 376, à 1150 Woluwe Saint-Pierre ».

II. Procédure

Par une requête introduite le 28 janvier 2020, la commune de Woluwe-Saint-Pierre demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie provisoirement par une ordonnance du 10 février 2020.

Par une requête introduite le 20 mai 2020, l'association sans but lucratif Royal Olympic Football Club Stockel demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie provisoirement par une ordonnance du 29 juin 2020.

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse, en réplique et en intervention ont été régulièrement échangés.

M. Lionel Renders, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 22 octobre 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 16 novembre 2021.

M^{me} Elisabeth Willemart, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Aurélie Trigaux, avocat, comparaissant pour le requérant, M^e Gaëtan Vanhamme, avocat, comparaissant pour la partie adverse, M^e Fabien Hans, avocat, comparaissant pour la première partie intervenante, et M^e Clément Reygaerts, *loco* M^e Stéphane Nopère, comparaissant pour la seconde partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Lionel Renders, auditeur, a été entendu en son avis contraire.

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

III. Rétroactes et faits

1. La commune de Woluwe-Saint-Pierre est propriétaire de deux parcelles situées sur son territoire et cadastrées n° 180P et 182H. Ces parcelles sont situées en zone de sports ou de loisirs de plein air au plan régional d'aménagement du sol (PRAS). Elles sont partiellement reprises au plan particulier d'affectation du sol (PPAS) X/22 « Stockel - Val des Seigneurs », arrêté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 mai 1999. Elles comportent, depuis 1982, un terrain de football et des dépendances, exploitées par la seconde partie intervenante.

Antérieurement à l'acte attaqué, ces parcelles ont fait l'objet des permis suivants :

- un permis d'urbanisme du 24 juin 2002 (19/PFD/141789) par lequel le fonctionnaire délégué autorise l'aménagement d'un revêtement de jeux en gazon synthétique sur le terrain de football;
- un permis d'urbanisme du 24 mars 2003 (19/PFD/146308) par lequel le fonctionnaire délégué autorise l'aménagement d'une zone de stationnement devant le terrain de football, le long de la chaussée de Stockel;
- un permis d'urbanisme du 29 juin 2009 (19/PFD/1973328) par lequel le fonctionnaire délégué permet la reconstruction d'un chalet et la construction d'un nouveau *club house* et de vestiaires.

2. Le 25 mai 2016, le requérant dépose une plainte auprès de l'Institut bruxellois de la Gestion de l'Environnement (IBGE) (actuellement Bruxelles Environnement) pour nuisances sonores du fait de l'exploitation du club de football de la seconde partie intervenante, voisin de son domicile.

Un procès-verbal d'infraction du 6 avril 2017 est établi par l'IBGE.

Par une citation de fin mai 2019, le requérant introduit une procédure devant le Tribunal de première instance francophone de Bruxelles contre les deux parties intervenantes quant aux troubles de voisinage qu'il dit subir résultant des activités du club de football.

3. Par un courrier du 4 octobre 2017, le SPRB Bruxelles Urbanisme et Patrimoine indique que, sauf erreur, le parking situé à côté du terrain de sport et devant les locaux du club de football de la seconde partie intervenante n'est plus couvert par un permis d'urbanisme. Il met en demeure la première partie intervenante d'introduire un dossier de demande de permis d'urbanisme dans les 60 jours, à défaut de quoi il se réserve le droit de faire dresser un procès-verbal d'infraction.

4. Le 8 décembre 2017, la première partie intervenante expose au SPRB Bruxelles Urbanisme et Patrimoine qu'à son estime, le parking en question est bien couvert par des permis d'environnement et d'urbanisme.

5. Par un courrier du 9 juillet 2018, le SPRB Bruxelles Urbanisme et Patrimoine précise qu'il considère que non seulement le parking litigieux ainsi que ses abords (grilles, zone de recul) ne sont pas couverts par un permis d'urbanisme mais qu'en outre, il en est de même du placement des 4 mâts d'éclairage et de l'imperméabilisation de la zone à l'arrière des locaux du club de football.

6. Le 20 septembre 2018, une demande de permis d'urbanisme de régularisation de la première partie intervenante est réceptionnée par le fonctionnaire délégué. Cette demande vise la zone de stockage arrière et les grilles, les quatre mâts d'éclairage du terrain et la zone de stationnement pour 24 véhicules.

7. Le 26 novembre 2018, un avis de réception de dossier incomplet est établi.

8. Le 7 février 2019, le fonctionnaire délégué réceptionne des pièces complémentaires déposées par la seconde partie intervenante.

9. Le 8 mars 2019, un accusé de réception de dossier complet est délivré.

10. Le 28 mars 2019, le SPRB Bruxelles Mobilité indique ne pas avoir de remarques à formuler sur le projet.

11. Du 30 mars au 15 avril 2019 se déroule une enquête publique. À cette occasion, 19 réclamations sont introduites, dont une reprenant 15 lettres de riverains.

12. Le 25 avril 2019, la commission de concertation décide de reporter son avis.

13. Le 23 mai 2019, la commission de concertation donne un avis favorable, sous conditions de :

« - compléter le plan d'implantation en indiquant clairement les zones de pleine terre, de pelouses, de haies et la présence des arbres le long du parking de 24 places et de préciser que les pavés de *klinkers* sont posés sur lit de sable;
- végétaliser la zone contre le mitoyen du n° 57;
- supprimer la zone "stockage" arrière et les deux box de rangement qui ne participent pas au cadre de plantations et prévoir un aménagement paysager sur cette zone ainsi qu'un abri sécurisé pour minimum 20 vélos et un petit bâtiment de stockage en remplacement des containers de chantier;
- revoir la hauteur des mâts d'éclairage, le nombre de spots par mâts, l'intensité lumineuse de ceux-ci et limiter l'utilisation de ces spots aux heures strictement nécessaires à l'utilisation du terrain de football;
- introduire un permis d'environnement de classe 2 auprès de [Bruxelles Environnement] pour la régularisation du parking de 24 emplacements ».

14. Par un courrier du 4 juin 2019, le fonctionnaire délégué sollicite, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), le dépôt de plans modifiés répondant aux conditions fixées par la commission de concertation.

15. Le 29 mai 2019, la première partie intervenante donne un avis par lequel elle reprend, à son compte, l'avis sous conditions émis par la commission de concertation.

16. Le 26 juillet 2019, la première partie intervenante transmet au fonctionnaire délégué des plans modifiés et une note technique relative aux dérogations sollicitées aux articles 2.3 et 2.4 du PPAS X/22 « Stockel - Val des Seigneurs ».

17. Le 23 août 2019, le fonctionnaire délégué sollicite, en application de l'article 191 du CoBAT, le dépôt de plans modifiés, répondant aux conditions suivantes :

« - fournir un plan à plus grande échelle (1/100^e ou 1/50^e) de la zone arrière réaménagée en :

- précisant l'emplacement de la structure de l'abri vélo + rangement (emplacement des poteaux), l'entrée des vélos, le type d'attache vélo, et les dimensions précises;
- ajustant la profondeur de cet abri à 5,50 mètres minimum;
- précisant le type d'arbres plantés (essence, taille, diamètre tronc, couronne) ».

18. Le 17 septembre 2019, le fonctionnaire délégué réceptionne les plans modifiés et les pièces complémentaires de la première partie intervenante.

19. Le 17 octobre 2019, le fonctionnaire délégué octroie le permis d'urbanisme sollicité.

Cette décision est motivée comme suit :

« [...] »

ARRÊTE :

Article 1^{er}. Le permis est délivré à l'Administration communale de Woluwe-Saint-Pierre [...] pour 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 arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la demande est conforme aux prescriptions de ce plan;

Considérant que la demande se situe partiellement au Plan Particulier d'Affectation du Sol n° X/22 "Stockel - Val des Seigneurs", arrêté par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27/05/1999;

Considérant que la demande vise à régulariser la situation en place à savoir : le parking de 24 emplacements, la zone de stockage à l'arrière du parking de 24 emplacements et les 4 mâts d'éclairage du terrain;

Considérant que cette demande est liée à l'exploitation du terrain de football existant sur le site depuis le milieu des années '80 (1985);

Vu le refus de permis de bâtir notifié en date du 30/08/1982 par le fonctionnaire délégué du ministère de la région bruxelloise et justifié comme suit : "Le terrain de football projeté dépasse largement la notion d'infrastructure normale pouvant desservir un complexe d'habitations sociales";

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Woluwe-Saint-Pierre avait décidé, en sa séance du 7/09/1982, de passer outre le refus de permis de bâtir du fonctionnaire délégué et d'autoriser la construction de ce terrain de football et des commodités y afférentes telles que les vestiaires et le parking;

Considérant, en effet, que les 24 emplacements de parking situés à côté du terrain de football étaient déjà mentionnés dans les plans de réalisation joints à la demande de permis de bâtir introduite le 07/04/1982 auprès des autorités régionales;

Considérant que le cadre légal au niveau de la Région bruxelloise au moment du refus de permis de 1982 était :

- la loi organique du 29/03/1962 de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme modifiée à plusieurs reprises;
- le plan de secteur approuvé par arrêté royal du 28/11/1972;
- et un plan particulier d'aménagement, approuvé par arrêté royal du 23/01/1975;

Considérant que la zone dévolue au terrain de football se situait, au niveau du plan de secteur, dans la plus grande majorité, dans une zone d'habitation, et, dans une toute petite proportion, dans une zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public;

Considérant qu'au niveau du plan particulier d'aménagement du 23/01/1975, cette zone se situait en zone de logements sociaux;

Considérant que l'adoption du plan régional d'affectation du sol en date du 3 mai 2001 a entériné une situation existante de fait depuis au moins 15 ans, en inscrivant la zone et les commodités adjacentes en zone de sports ou de loisirs de plein air;

Vu le permis d'urbanisme 19/PFD/141789 délivré en date du 24/06/2002 portant sur l'aménagement d'un revêtement de jeux en gazon synthétique sur le terrain de football de Stockel;

Vu le permis d'urbanisme 19/PFD/146308 délivré en date du 24/03/2003 portant sur l'aménagement d'une zone de stationnement devant le terrain de football, le long de la chaussée de Stockel;

Vu le permis d'urbanisme 19/PFD/1973328 délivré en date du 29/06/2009 portant sur la reconstruction d'un chalet et la construction d'un nouveau *club house* et des vestiaires pour l'OFC Stockel;

Que dès lors, l'existence légale de ce terrain de football ne [peut] plus être remise en cause;

Considérant que la demande vise donc à régulariser la situation en place à savoir :

- le parking de 24 emplacements;
- la zone de stockage à l'arrière de celui-ci;
- les 4 mâts d'éclairage du terrain;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/03/2019 au 15/04/2019 et que 19 réclamations ont été enregistrées et qu'elles portent principalement sur les points suivants :

- les nuisances sonores liées à l'utilisation du club de football;
- les nuisances liées à l'éclairage des 4 mâts éclairant le terrain de football;
- la compatibilité des 24 emplacements de parking et le cadre de plantations nécessaire aux zones de sports ou de loisirs de plein air;

Vu l'avis sans objection de Bruxelles Mobilité du 28/03/2019;

Vu l'avis reporté de la commission de concertation du 25/04/2019 :

Vu l'avis majoritaire de la commission de concertation du 23/05/2019 libellé comme suit :

Considérant que le bien se situe en zone de sports ou de loisirs de plein air du Plan Régional d'Affectation du Sol adopté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001; que la demande est conforme aux prescriptions de ce plan;

Considérant que la demande se situe partiellement au Plan Particulier d'Affectation du Sol n° X/22 "Stockel - Val des Seigneurs", adopté par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27/05/1999;

Considérant que la demande vise à régulariser la situation en place à savoir :

- le parking de 24 emplacements;
- la zone de stockage à l'arrière de celui-ci;
- les 4 mâts d'éclairage du terrain;

Considérant que cette demande est liée à l'exploitation du terrain de football existant sur le site depuis le milieu des années '80 (1980);

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/03/2019 au 15/04/2019 pour les motifs suivants :

- application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
- Prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot;
- application du [CoBAT], art. 153, § 2, alinéas 2 et 3 : dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions du Règlement Régional d'Urbanisme :
- Titre I^{er}, article 13 : maintien d'une surface perméable;
- application du [CoBAT], art. 155, § 2 :
- dérogation au PPAS n° X/22 "Stockel - Val des Seigneurs" approuvé par arrêté du 27/05/1999 en ce qui concerne l'affectation des zones de recul et de cours et jardins transformées en parking;

Considérant les 19 réactions à l'enquête publique dont une pétition de 15 signatures;

Considérant que les réclamations portent principalement sur les nuisances sonores liées à l'utilisation du club de football, les nuisances liées à l'éclairage des 4 mâts éclairant le terrain de football, la compatibilité des 24 emplacements de parking et le cadre de plantation nécessaire aux zones de sports ou de loisirs de plein air, ...

Vu le permis d'urbanisme 19/PFD/1/41789 délivré en date du 24/06/2002 portant sur l'aménagement d'un revêtement de jeux en gazon synthétique sur le terrain de football de Stockel;

Vu le permis d'urbanisme 19/PFD/146308 délivré en date du 24/03/2003 portant sur l'aménagement d'une zone de stationnement devant le terrain de football, le long de la chaussée de Stockel;

Vu le permis d'urbanisme 19/PFD/1973328 délivré en date du 29/06/2009 portant sur la reconstruction d'un chalet et la construction d'un nouveau *club house* et de vestiaires pour l'OFC Stockel;

Considérant que la présente demande de permis d'urbanisme vise, d'une part, à régulariser les 24 places de parking construites à proximité immédiate du terrain de football;

Considérant que ces 24 emplacements de parking ont été construits au milieu des années '80 afin de faciliter l'accès pour les utilisateurs/spectateurs au terrain de football;

Vu la Loi Organique de la Planification et de l'Urbanisme du 29/03/1962, le règlement général sur la bâtisse;

Vu l'Ordonnance Organique de la Planification et de l'Urbanisme modifiée de 1992;

Considérant que c'est en vertu de l'Ordonnance du 30 juillet 1992 relative au permis d'environnement, entrée en vigueur le 1^{er} décembre 1993, que les "parcs de stationnement à l'air libre pour véhicule à moteurs en dehors de la voie publique de 24 emplacements", ont été soumis à la délivrance d'un permis d'environnement de classe 2;

Considérant, dès lors, que la procédure n'est pas mixte pour cette demande;

Considérant, cependant, que la présente demande vise aussi à régulariser l'exploitation de ces 24 emplacements de parking;

Considérant que [ceux-ci] sont implantés en zone de recul (6 mètres), en zone de cours et jardins et sur une infime portion de zone d'habitation du Plan Particulier d'Affectation du Sol n° X/22 "Stockel-Val des Seigneurs", approuvé par arrêté de l'Exécutif du 27/05/1999;

Considérant que ce PPAS de 1999 est antérieur au PRAS de 2001 qui prévoit sur cette zone une zone de sports ou de loisirs de plein air;

Considérant donc que les affectations prévues par le PPAS sont antérieures aux affectations proposées par le PRAS, et qu'elles ne sont pas compatibles avec ce dernier; que, dès lors, le PPAS est abrogé implicitement et que l'application du [CoBAT], art. 155, § 2, pour mise à l'enquête publique, en ce qui concerne la dérogation au PPAS n'a plus lieu d'être;

Considérant que les 24 emplacements de parking sont à considérer comme l'accessoire du terrain de football; qu'il s'agit bien d'une activité complémentaire et nécessaire à la zone de sports ou de loisirs de plein air;

Que sa superficie est nettement inférieure à la superficie totale du terrain (432 m² sur 2875 m²);

Considérant que les matériaux prévus pour ces 24 emplacements de parking en zone de recul sont des *klinkers* noirs pour la partie des emplacements de parking, et des *klinkers* rouges pour la partie centrale de distribution;

Que l'application de l'article 13 du Titre I^{er} du RRU a été invoquée pour la zone de parking et la zone de "stockage" qui n'assure pas le maintien d'une surface perméable;

Considérant, toutefois, que les pavés de *klinkers* sont posés sur lit de sable, ce qui laisse filtrer l'eau et rend donc ce parking semi perméable;

Considérant, en outre, que deux filets d'eau sont prévus le long de chaque rangée de parking, délimitant les emplacements;

Considérant que, de part et d'autre de cette zone de parking, des zones de pleine terre existent avec la plantation d'arbres à haute tige;

Considérant que 4 arbres à haute tige sont plantés le long de la mitoyenneté des n°s 57 et 59 de l'avenue des Sittelles, et qu'au moins 10 arbres à haute tige sont plantés de l'autre côté, avec des haies, du côté du terrain de football;

Considérant que, derrière ces emplacements de parking, deux petites zones de pelouse sont prévues, devant le *club house* et les vestiaires;

Considérant que tous ces éléments favorisent le cadre de plantation tel que préconisé par la prescription 13 du Plan Régional d'Affectation du Sol qui précise que "Les zones de sports et loisirs de plein air 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";

Considérant qu'il y a lieu de compléter la végétalisation du parking le long du mitoyen n° 57 en y plantant des massifs arbustifs;

Considérant, cependant, que les zones de pleine terre, de pelouse, les haies et l'implantation de ces arbres ne sont pas mentionnées sur le plan d'implantation; que ce plan ne précise pas non plus si les pavés de *klinkers* sont posés sur lit de sable ou sont rejointoyés au ciment;

Considérant, dès lors, qu'il y a lieu de compléter le plan d'implantation en indiquant clairement les zones de pleine terre, la présence des arbres, des haies et pelouse;

Considérant, au surplus, que ces 24 emplacements de parking n'étaient plus suffisants vu le permis d'urbanisme 19/PFD/146308 délivré en date du 24/03/2003 portant sur l'aménagement d'une zone de stationnement de 20 emplacements en épi, le long de la chaussée de Stockel, portant ainsi le nombre total d'emplacements à 44;

(Ndlr. En réalité 17 emplacements dont 1 PMR + 4 arceaux vélos)

Considérant, *in fine*, que demander de supprimer ce parking viendrait à créer un report de voitures sur la voirie publique et à augmenter les problèmes de stationnement et de mobilité dans le quartier, ce qui n'est pas souhaitable;

Considérant qu'un nombre d'emplacements de vélos sécurisés et sous abri doivent être créés *in situ* afin de répondre à la politique régionale en matière de mobilité;

Considérant que, dans le cadre de la régularisation de ce parking, un permis d'environnement de classe 2 doit être introduit auprès de Bruxelles Environnement;

Considérant, en ce qui concerne la zone de stockage à l'arrière du *club house*/vestiaires et les blocs de rangement, qu'il n'est pas précisé, ni dans la note explicative ni dans les plans, à quel type de stockage cette zone est destinée;

Considérant que cette zone de stockage de 16 mètres de large sur 39 mètres de long est clôturée par des grilles de 2 mètres de haut avec deux vantaux d'accès et un petit portillon;

Considérant, en outre, que les deux boxes de rangement de type conteneur de chantier sont localisés entre les vestiaires et la zone de stockage; que ces éléments ne sont pas qualitatifs;

Considérant que ce petit terrain d'entraînement et ces deux boxes de rangement ne participent pas au cadre de plantations, qu'il y a donc lieu de les remplacer par un petit bâtiment qualitatif;

Considérant, en ce qui concerne les 4 mâts d'éclairage, qu'ils nuisent à l'intérieur d'îlot et à la qualité de vie des riverains alentours, raison pour

laquelle la prescription 0.6 du PRAS a été invoquée pour mettre la demande à l'enquête publique;

Considérant, dès lors, qu'il y a lieu de revoir la hauteur des mâts, le nombre de spots par mât, l'intensité lumineuse de ceux-ci et de limiter l'utilisation de ces spots aux heures strictement nécessaires à l'utilisation du terrain de football;

Considérant, en ce qui concerne les nuisances sonores, que celles-ci sont liées à la gestion du club de football et à l'exploitation du *club house* : qu'il y a lieu de prévoir un règlement strict prévoyant des heures d'ouverture et de fermeture décentes pour la qualité de vie des riverains alentours (pas au-delà de 22h00);

Considérant que, moyennant le respect des conditions émises ci-dessous, le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques et n'est pas contraire au principe du bon aménagement des lieux;

Avis favorable à condition de :

- compléter le plan d'implantation en indiquant clairement les zones de pleine terre, de pelouses, de haies et la présence des arbres le long du parking de 24 places; et de préciser que les pavés de *klinkers* sont posés sur lit de sable;
- de végétaliser la zone contre le mitoyen du n° 57;
- supprimer la zone de "stockage" arrière et les deux boxes de rangement qui ne participent pas au cadre de plantations, et prévoir un aménagement paysager sur cette zone ainsi qu'un abri sécurisé pour minimum 20 vélos et un petit bâtiment de stockage en remplacement des containers de chantier;
- revoir la hauteur des mâts d'éclairage, le nombre de spots par mât, l'intensité lumineuse de ceux-ci et limiter l'utilisation de ces spots aux heures strictement nécessaires à l'utilisation du terrain de football;
- introduire un permis d'environnement de classe 2 auprès de [Bruxelles Environnement] pour la régularisation du parking de 24 emplacements;

Considérant que la commune, demanderesse, s'est abstenue dans le cadre de la commission de concertation;

Considérant que le fonctionnaire délégué fait sien l'avis de la commission de concertation du 23/05/2019;

Considérant, toutefois, qu'il est à préciser, en ce qui concerne le petit terrain d'entraînement (indiqué en zone de stockage dans la demande de permis) et ces deux boxes de rangement, que ce petit terrain d'entraînement est bien à supprimer au profit de la végétation et que les deux boxes de rangement doivent être remplacés par un petit bâtiment qualitatif;

Considérant, en effet, que, d'après les photos transmises dans le dossier de la demande de permis, la zone de stockage semble plus être destinée à l'entraînement des plus jeunes :

- sur l'un des vantaux d'accès figure un panneau d'interdiction de boire, manger, promener son chien, faire du feu et fumer; seules les chaussures à pointes (*spikes*) sont autorisées sur cette zone;
- cette zone est tout à fait vide et deux petits goals sont adossés aux grilles, à l'extérieur;

Considérant donc qu'il y a lieu de n'utiliser que le terrain de football existant, ce qui permettra, entre autres, de diminuer les nuisances sonores, d'améliorer le cadre de verdure et de diminuer l'exploitation footballistique de ce terrain;

Considérant, également, qu'une petite erreur matérielle doit être mentionnée en ce qui concerne la végétalisation de la zone contre le mitoyen du n° 57 (de la rue

des Sittelles), il s'agit en réalité de la zone contre le mitoyen du n° 394 de la chaussée de Stockel;

Vu l'avis du collège des bourgmestre et échevins de Woluwe-Saint-Pierre du 29/05/2019, reçu hors délai (21/06/2019);

Considérant qu'en date du 04/06/2019, le fonctionnaire délégué a fait application de l'article 191 du [CoBAT], reprenant les conditions suivantes :

- compléter le plan d'implantation en indiquant clairement les zones de pleine terre, de pelouses, de haies et la présence des arbres le long du parking de 24 places et de préciser que les pavés de *klinkers* sont posés sur lit de sable;
- végétaliser la zone contre le mitoyen du n° 394 de la chaussée de Stockel;
- supprimer la zone de "stockage" arrière et les deux boxes de rangement qui ne participent pas au cadre de plantations, et prévoir un aménagement paysager sur cette zone ainsi qu'un abri sécurisé pour minimum 20 vélos et un petit bâtiment de stockage en remplacement des containers de chantier;
- revoir la hauteur des mâts d'éclairage, le nombre de spots par mât, l'intensité lumineuse de ceux-ci;
- fournir la preuve de l'introduction de la demande de permis d'environnement de classe 2 pour la régularisation des 24 emplacements de parking;

Considérant qu'en date du 22/07/2019, la commune demanderesse a introduit les plans modifiés/complétés, en vertu de l'article 191 du CoBAT, ainsi que des compléments d'information en ce qui concerne le type d'abri pour vélos, les mâts d'éclairage et le type de luminaires, la preuve d'avis de réception de dossier incomplet pour le permis d'environnement de classe 2 introduit à Bruxelles Environnement le 19/07/2019;

Considérant que le plan d'implantation a été complété (Plan n° 6501 A) :

- les arbres existants le long des 12 emplacements de parking mitoyens au terrain de football ont été dessinés et sont au nombre de 10;
- une nouvelle haie d'une hauteur de 5-6 mètres de hauteur sera plantée le long du mitoyen du n° 394 de la chaussée de Stockel;
- un écran de vue végétal composé de conifères (± 22) sur de la pleine terre sera planté entre le *club house* et les propriétés voisines de l'avenue des Sittelles (n°s 57, 59 et la parcelle arborée devant le n° 59) ainsi qu'une longue bande de pelouse le long de cet écran végétal ($\pm 118 \text{ m}^2$);
- les deux box de rangement sont indiqués comme "à supprimer";
- une bande de pelouse de $\pm 82,5 \text{ m}^2$ est à planter à la place de ces boxes, sur une superficie supérieure;
- la grille de 2 mètres de hauteur entourant la zone de stockage est indiquée comme "à supprimer";
- une nouvelle bande de *klinkers* à poser sur lit de sable de 5,5 mètres de large sur 42,2 mètres de long (soit 232 m^2) sera installée entre la nouvelle zone de plantations et abris pour vélos, et le terrain de football afin de compléter la fine bande de 2 mètres de large qui existait déjà à cet endroit; cette bande de *klinkers* remplacera la dolomie, le béton et l'asphalte;
- la zone de stockage (terrain d'entraînement pour juniors) est remplacée par une zone de pleine terre de différents niveaux densément végétalisés par des arbres de grande et moyenne dimensions, et des arbustes; avec un abri [...] pour 20 vélos et un espace de rangement de 17 mètres de long au total sur 4 mètres de largeur;
- une double porte est "à placer" pour accès technique [au bout] de la nouvelle bande de *klinkers* qui longe l'abri vélos et la zone arborée;
- les mât[s] d'éclairage sont indiqués comme "à remplacer (4)";

Considérant que la note explicative accompagnant le plan d'implantation et datée du 26/07/2019 précise que :

1. les zones de pavés de l'espace de stationnement (parking) sont constituées de pavés en béton (*klinkers*) posés sur lit de sable;
2. la zone de pleine terre le long du mur mitoyen du n° 394, chaussée de Stockel sera plantée d'une haie de charmes d'une hauteur proche de 5-6 mètres. Cette haie de charmes sera ainsi similaire et complémentaire à celle déjà plantée entre le terrain de football et la chaussée de Stockel;
3. les deux conteneurs de stockage actuellement à l'arrière de la buvette seront supprimés et remplacés par un édicule (construction) de qualité (revêtement en lattes de bois), (de dimensions : longueur 16-18 mètres x largeur : 4-5 mètres x hauteur : 2,20-2,80 mètres) pour accueillir le rangement de minimum 20 vélos et l'entreposage des outils et matériaux liés au fonctionnement du club de sport;
4. la zone de stockage (l'espace asphalté) à l'arrière sera remplacé[e] par un espace de pleine terre de différents niveaux densément végétalisés par des arbres (châtaigniers, noyers, cerisiers, conifère (pins, ifs, etc.)) et arbustes (noisetiers, sureaux, lilas, cornouillers, hamamélis, amélanchiers, etc.) pour créer un écran végétal dense servant à la fois d'espace écologique, d'écran de vue et d'écran de bruit. L'asphalte sera ainsi complètement retiré de cette zone. Un accès restera néanmoins prévu pour les interventions techniques d'entretien à réaliser à l'arrière du terrain de football. Cet accès sera matérialisé par des *klinkers* posés sur lit de sable pour permettre la perméabilité du sol.

Les grilles de clôture autour de cet espace de stockage asphalté seront supprimées afin d'intégrer au mieux le nouvel espace végétalisé à l'infrastructure sportive;

5. L'éclairage sera entièrement refait. Le but est de diminuer l'intensité lumineuse dans l'environnement de cette zone tout en essayant de garantir la moyenne de 130 lux (130 lm/m²) au sol réglementaires pour la praticabilité du terrain (imposition sportive);

L'éclairage sera réalisé au moyen de spots LED (trois spots au lieu de quatre actuellement existants par mât d'éclairage) avec variateur d'intensité, de couleur, de largeur et d'orientation du flux lumineux pour limiter au maximum la pollution lumineuse et la gêne potentielle des riverains autour du site. La hauteur des spots est de 16 mètres. Chaque éclairage sera également muni d'une minuterie afin de minimiser au maximum le temps d'éclairage du terrain de sport;

Considérant qu'en date du 23/08/2019, le fonctionnaire délégué a, à nouveau, fait application de l'article 191 du [CoBAT], afin d'obtenir plus de précisions concernant l'abri pour vélos et les essences d'arbres à planter dans la nouvelle zone de pleine terre;

Considérant que les conditions reprises dans le cadre du courrier intitulé article 191 sont les suivantes :

- fournir un plan à plus grande échelle (1/100^e ou 1/50^e) de la zone arrière réaménagée en :
 - précisant l'emplacement de la structure de l'abri vélos + rangement (emplacement des poteaux), l'entrée des vélos, le type d'attache vélo, et les dimensions précises;
 - ajustant la profondeur de cet abri à 5,50 mètres minimum;
 - précisant le type d'arbres plantés (essence, taille, diamètre tronc, couronne);

Considérant qu'en date du 17/09/2019, la commune demanderesse a introduit un plan complémentaire, en vertu de l'article 191 du CoBAT, afin d'apporter les précisions nécessaires quant à l'abri pour vélos et le type d'arbres plantés;

Considérant que le [plan n° 6517] a été introduit en vue de répondre au second 191 et que celui-ci reprend les informations nécessaires :

- l'abri pour vélos a une largeur de 14,55 mètres, une profondeur de 4 mètres, une hauteur extérieure de 2,50 mètres et une hauteur intérieure de 2,25 mètres, avec une structure métallique tubulaire avec un entre-axe de 2,91 mètres, et un bardage en bois. Les vélos y accèdent de manière latérale sur le petit côté via des portes coulissantes; 10 arceaux de type U sont installés permettant d'installer en tout 20 vélos, avec un entre-axe de 1,35 mètre entre chaque arceau et un libre passe de $\pm$ 2,40 mètres;
- un abri adossé au local vélos de 3,88 mètres de large sur 4 mètres de profondeur, avec la même structure et revêtement en bois;
- les essences d'arbres ont été clairement mentionnées sur le plan ainsi que leur taille à la plantation et à l'âge adulte et les Ø du tronc et de la couronne; les grands et moyens sujets étant numérotés de 1 à 6 et les arbustes de a à g. Les essences proposées comme grands et moyens sujets sont le *Carpinus Betulus* (1a et 1b), *Juglans regia* (2), le *Castanea sativa* (3), le *Prunus cerasus* (4), le *Pinus nigra* (5) et le *Pinus sylvestris* (6) et les arbustes et arbrisseaux : *Corylus avellana* (a), *Sambucus nigra* (b), *Hammamelis* (c), *Cornus sp.* (d), *Syringa vulgaris* (e), *Amelanchier* (f) et *Taxus baccata* (g);

Considérant dès lors que le cadre de plantation a été fortement amélioré par rapport à la situation actuelle et que les zones de pleine terre sont nettement plus grandes en termes de superficie; que des écrans végétaux sont ainsi créés entre le terrain de football et les habitants de l'avenue des Sittelles;

Que le maintien du parking de 24 emplacements avec *klinkers* posés sur lit de sable (semi perméable) est donc largement compensé par ces nouvelles zones de plantations;

Que dès lors, la dérogation à l'article 13 du Titre I^{er} du RRU est acceptable;

Considérant, en ce qui concerne le caractère intrusif et d'atteinte à l'intérieur d'îlot des 4 mâts d'éclairage, que ceux-ci sont également revus de telle manière à pouvoir assurer un confort pour les joueurs tout en diminuant l'impact lumineux vers les propriétés voisines;

Considérant, qu'actuellement les lampes sont constituées d'ampoules de 2000 watts dont le système de propagation de la lumière se fait par réflecteur placé derrière celles-ci, ce qui élargit le faisceau lumineux vers l'extérieur du terrain;

Considérant que le système proposé en remplacement est un nouveau système d'éclairage LED, permettant d'atteindre les exigences d'intensité en diminuant la puissance nécessaire;

Considérant que, grâce à l'installation d'un système LED :

- le nombre de projecteurs par mât passe à 3 unités au lieu de 4;
- les spots sont orientables;
- le système de direction des faisceaux lumineux n'est plus un réflecteur mais des lentilles en silicone posées devant chaque LED permettant de concentrer ces faisceaux vers des endroits précis, ce qui diminue grandement l'impact vers l'extérieur du terrain;
- les projecteurs LED spécifiques aux terrains de foot sont munis de systèmes anti-éblouissement et scintillement pour un confort de vue accru;
- un variateur d'intensité est prévu pour n'utiliser la puissance maximale qu'en cas de match spécifique l'imposant et non continuellement;

Considérant que les avantages du nouveau système LED permettent de palier la difficulté de diminuer la hauteur des mâts;
Considérant que l'éclairage du terrain de football doit être garanti uniquement pendant les heures de matches et non en dehors, tant pour le confort des habitants à l'entour que pour minimiser les pollutions lumineuses;

Qu'il incombe à la commune de veiller, en bon père de famille, à l'éclairage du terrain de football uniquement pendant les heures de matches;

Que le principe d'un interrupteur avec minuterie est intéressant à ce niveau-là;

Considérant, de ce qui précède, que le projet tel que modifié s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux;

La dérogation à l'article 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I^{er} du règlement régional d'urbanisme est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus;

Article 2. Le titulaire du permis devra :

1° respecter les conditions suivantes :

- se conformer au plan dénommé "6501" à l'indice "A" daté du 22/07/2019, au plan dénommé "6502" sans indice et daté du 17/09/2018 et au plan dénommé "6517" sans indice et daté du 26/08/2019 ainsi qu'aux autres documents transmis concernant le principe d'éclairage du terrain et le modèle d'abri pour vélos;

[...] ».

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Interventions

Les requêtes en intervention introduites par la commune de Woluwe-Saint-Pierre et par l'association sans but lucratif Royal Olympic Football Club Stockel ont été accueillies provisoirement.

Dès lors que la commune de Woluwe-Saint-Pierre est la bénéficiaire du permis attaqué, elle justifie d'un intérêt à intervenir en la présente cause. Sa demande d'intervention est accueillie définitivement.

Quant à l'association sans but lucratif Royal Olympic Football Club Stockel, étant l'exploitante des infrastructures liées au permis litigieux, il y a lieu également d'accueillir définitivement sa demande d'intervention.

V. Premier moyen

Le premier moyen est pris de la violation des articles 28, 29, 124, 125, 155, § 2, et 188 du CoBAT, de la prescription littérale 13 du PRAS, de l'arrêté du

Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme, notamment son article 4, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur de droit, de l'erreur de fait, du principe de minutie, du principe de légitime confiance et de l'erreur manifeste d'appréciation.

V.1. Thèses des parties

V.1.1. La requête

Le requérant reproduit d'abord les articles 28, 155, § 2, et 188 du CoBAT, dont il déduit *a contrario* qu'« un permis d'urbanisme ne peut jamais être accordé en dérogation à une quelconque prescription du PRAS ».

Il cite, ensuite, la prescription 13 du PRAS, relative aux zones de sports ou de loisirs de plein air. Il indique que la zone de sports ou de loisirs de plein air est classifiée au PRAS parmi les zones d'espaces verts et cite l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 adoptant le Plan régional d'affectation du sol ainsi que l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 2013 adoptant la modification partielle du Plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001. Il en retient, d'une part, que « la superficie totale au sol des infrastructures et constructions ne peut excéder, en zone de sports ou de loisirs de plein air, 20 % de la superficie totale de la zone » et, d'autre part, que « les zones de sports ou de loisirs de plein air doivent comporter un cadre de plantations important qui justifie leur catégorisation en tant qu'espace vert et la fonction écologique qu'elles assurent à côté de leur fonction sportive ».

Il rappelle, enfin, les exigences de la motivation formelle des actes administratifs.

Sur l'argumentation en fait, le moyen est divisé en deux branches.

Dans une première branche, formulée à titre principal, le requérant fait valoir que la demande ne portait pas sur l'immeuble concerné, mais sur une parcelle qui en fait partie, de sorte que la partie adverse n'a pas pu se prononcer en connaissance de cause sur la conformité du projet à la prescription 13 du PRAS.

Il expose que, pour appliquer la prescription 13 du PRAS, il convient de déterminer avec précision quelle est la superficie totale au sol des infrastructures et

constructions situées dans la zone de sports ou de loisirs de plein air. Il se prévaut du devoir de minutie et de l'article 4 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme. Il fait valoir que, le projet attaqué se situant en zone de sports ou de loisirs de plein air, la partie adverse devait s'assurer qu'elle disposait de toutes les informations nécessaires pour se prononcer sur la conformité du projet à la prescription 13 du PRAS. Or, il constate que ni les plans initiaux ni les plans modifiés déposés en application de l'article 191 du CoBAT ne permettent de déterminer avec précision la superficie totale au sol des infrastructures et constructions situées dans l'ensemble de la zone de sports ou de loisirs de plein air. Il ajoute que l'annexe 1 de la demande de permis ne reprend la superficie totale au sol des constructions que pour la parcelle n° 182H et non pour l'ensemble du complexe sportif.

Il soutient que la demande de permis devait porter sur l'intégralité de la zone dès lors que celle-ci constitue un seul « immeuble », puisque la parcelle n° 182H contient en réalité des constructions accessoires au terrain de sport situé sur la parcelle n° 180P et qu'elle en constitue les abords. Il s'appuie sur la définition d'« immeuble » reprise au glossaire du PRAS. Il en déduit que la demande de permis d'urbanisme n'aurait pas dû être considérée comme complète, dès lors qu'elle ne vise que l'une des deux parcelles formant, ensemble, un même immeuble.

Il conclut qu'en octroyant l'acte attaqué, son auteur a manqué à son devoir de minutie et a commis une erreur manifeste d'appréciation en estimant pouvoir statuer en pleine connaissance de cause.

Dans une seconde branche, formulée à titre subsidiaire, il fait valoir qu'en tout état de cause, le projet ne respecte pas la condition d'un maximum de 20 % de superficie au sol des constructions et infrastructures consacrée par la prescription 13 du PRAS.

Il relève que la zone de sports ou de loisirs de plein air est catégorisée au PRAS comme une zone d'espaces verts, ce qui se justifie par les caractéristiques dominantes de cette zone, à savoir un cadre de plantations important et une faible superficie au sol des constructions et infrastructures. Il relève que la condition de maximum 20 % de superficie totale des constructions au sol imposée par le PRAS permet d'assurer la faible superficie au sol des constructions et infrastructures, et donc d'assurer que la zone puisse remplir efficacement sa fonction écologique. Il observe qu'un terrain synthétique est une construction qui nécessite un permis d'urbanisme préalable. Il soutient qu'il est évident que les constructions représentent

bien plus que 20 % de la zone considérée, en tenant compte de l'importance du terrain synthétique par rapport à la zone de sports ou de loisirs de plein air, auquel s'ajoutent les aménagements accessoires tel que le *club house*, les vestiaires et les infrastructures régularisées par l'acte attaqué. Selon lui, le projet litigieux n'est donc pas conforme à la prescription 13 du PRAS et ne pourrait être régularisé. Il conclut qu'en octroyant l'acte attaqué, son auteur a commis une erreur de droit et une erreur de fait qui l'ont mené à commettre une erreur manifeste d'appréciation.

V.1.2. L'exception d'irrecevabilité soulevée par la première partie intervenante

La première partie intervenante estime que le premier moyen est irrecevable en tant qu'il est pris de la violation des articles 29, 124 et 125 du CoBAT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée et du principe de légitime confiance, faute pour le requérant d'expliquer les raisons pour lesquelles, selon lui, ces dispositions et principes n'auraient pas été respectés. Elle observe qu'en dehors de l'exposé des dispositions dont la violation est alléguée, le requérant ne dit pas un mot de ces dispositions.

V.1.3. Le mémoire en réplique

En réponse à l'exception d'irrecevabilité de la première partie intervenante, le requérant souligne que l'essentiel est que la partie adverse et le Conseil d'État soient en mesure de comprendre les griefs qu'il formule. Il fait valoir que, s'il ne reprend pas textuellement, dans ses développements, la violation de certains principes et dispositions, la manière dont ceux-ci ont été violés ressort néanmoins de façon tout à fait compréhensible de ces développements. Il relève que la partie adverse ne critique d'ailleurs pas la recevabilité du moyen et répond aux griefs dénoncés, tout comme la seconde partie intervenante, ce qui démontre à suffisance que leur fondement a bien été compris par les autres parties à la cause.

Il est d'avis que les motifs pour lesquels il estime que les articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée, ont été violés ressortent suffisamment de sa requête, puisqu'il y explicite en quoi la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en estimant pouvoir statuer sur la demande concernée en pleine connaissance de cause, ce qui implique selon lui, sans ambiguïté aucune, une critique de la motivation de l'acte attaqué qui ne peut être adéquate. Il soutient que la seconde partie intervenante a d'ailleurs bien cerné cette critique de la motivation de l'acte attaqué.

Concernant les articles 124 et 125 du CoBAT relatifs au caractère complet du dossier de demande de permis d'urbanisme, il est également d'avis qu'il ressort des développements de la requête en annulation en quoi ces dispositions ont été violées à travers la démonstration de l'erreur manifeste d'appréciation commise parce que la partie adverse ne disposait pas de tous les éléments pour statuer en pleine connaissance de cause. Il précise avoir indiqué que « la demande de permis d'urbanisme n'aurait pas dû être considérée comme complète [...] dès lors qu'elle ne vise que l'une des deux parcelles formant, ensemble, un même immeuble ».

Il expose que l'article 29 du CoBAT, devant être lu en combinaison avec l'article 28, dispose que les prescriptions du PRAS peuvent impliquer des restrictions à l'usage de la propriété, et notamment l'interdiction de bâtir, ces restrictions ayant force réglementaire conformément à cet article 28. En exposant, dans sa requête, en quoi l'acte attaqué déroge à la prescription 13 du PRAS, qui implique, dans une certaine mesure, une interdiction de bâtir en zones de sports ou de loisirs de plein air, alors qu'un permis ne peut jamais être accordé en dérogation aux prescriptions du PRAS, il considère avoir indiqué sans ambiguïté la manière dont il considère que l'article 29 du CoBAT a été violé par l'acte attaqué.

Enfin, il est d'avis qu'il apparaît clairement de la requête en annulation et des manquements qui y sont dénoncés, la manière dont le principe de légitime confiance a été violé par l'auteur de l'acte attaqué.

Sur le fond, quant à la première branche, il estime que la partie adverse reste en défaut de démontrer en quoi les documents de la demande de permis comportaient toutes les informations utiles et pertinentes et que la première partie intervenante semble même confirmer que le dossier administratif comporte des lacunes, lesquelles pourraient être palliées par des déductions.

Il réitère, en substance, son argumentation ou renvoie à sa requête.

En complément, il fait valoir que les formulaires de demande de permis déposés successivement se limitent aux superficies des aménagements uniquement pour la parcelle cadastrée n° 182H, et non pour l'ensemble du complexe et de la zone de sports ou de loisirs de plein air, composé des parcelles n^{os} 180P et 182H. Il souligne que cette approche est, du reste, confirmée par la position de la commission de concertation, en ce qu'elle retient que le parking de 24 emplacements occupe 432 m² sur 2875 m², visant ainsi uniquement la parcelle 182H.

S'agissant des plans annexés à la demande de permis ainsi que des plans supplémentaires joints à l'occasion des modifications apportées à la demande, il rappelle l'argumentation de sa requête, dans laquelle il conclut que l'ensemble des jeux de plans ne permettent pas de déterminer avec précision la superficie totale au sol des infrastructures et constructions situées dans l'ensemble de la zone de sports ou de loisirs de plein air.

Il ajoute que l'acte attaqué ne contient aucune motivation ni aucune référence à un quelconque examen de la condition du seuil de 20 % imposé par la prescription 13 du PRAS, ce qui suffit à vicier l'acte attaqué.

Concernant les permis délivrés antérieurement, il fait valoir que la référence à des permis antérieurs ne peut suffire en elle-même à pallier un vice de motivation dans l'acte attaqué. Il détaille le fait que, malgré qu'ils aient tous été délivrés après l'entrée en vigueur du PRAS, aucun de ces permis antérieurs, y compris celui autorisant le terrain de football synthétique, ne comprend une quelconque motivation sur la conformité des installations à la prescription 13 du PRAS. Il en déduit que le défaut de motivation ne pourrait, en tout état de cause, pas être couvert, ni par l'acte attaqué ni *a posteriori* dans le cadre de la présente procédure.

Concernant le cadre des plantations, il relève qu'une large partie du cadre des plantations vanté par les parties adverse et intervenante se trouve en fait en dehors de la zone de sports ou de loisirs de plein air concernée. Il observe que la rangée d'arbres qui sépare la zone de sports ou de loisirs de plein air se trouve en zone d'habitat à prédominance résidentielle (parcelle 181A4) et non dans la zone de sports en cause qui ne contient qu'un cadre de plantations très restreint sur la parcelle 182H. Il en déduit qu'il est évident que la zone de sports ou de loisirs de plein air concernée ne comporte pas un tel cadre de plantations. Il observe qu'en lieu et place du cadre de plantations qui devrait être aménagé en bordures sud et ouest du terrain, la zone est aménagée en une large bande imperméable (pavés), sous laquelle serait installé le câblage électrique de l'éclairage du terrain, ce que le permis octroyé ne mentionne nullement, alors qu'il porte bien sur les mâts d'éclairage du terrain. Il ajoute que l'acte attaqué ne motive nullement en quoi le cadre de plantations vanté par les parties adverse et intervenante permettrait d'assurer la fonction écologique que doit assurer la prescription 13 du PRAS.

Sur la seconde branche, en réponse à la partie adverse et à la première partie intervenante, il relève que l'acte attaqué ne mentionne aucunement l'application de la prescription générale 0.7 du PRAS dans sa motivation et est

d'avis qu'il ne peut pas y être fait référence, s'agissant d'une motivation *a posteriori*. Pour le surplus, il indique que l'application de la prescription générale 0.7 est soumise à des conditions de forme et de fond. Il critique le fait que la demande n'a pas été soumise à enquête publique afin de vérifier si les équipements étaient compatibles avec la destination principale de la zone et les caractéristiques du cadre urbain environnant. Il ajoute que l'équipement en cause n'est pas compatible avec les caractéristiques du cadre urbain environnant, comme il l'a dénoncé et largement démontré dans sa requête. Il en déduit que tant la condition de forme que l'une des conditions de fond de la prescription 0.7 du PRAS ne sont pas donc remplies en l'espèce.

En réponse à l'argumentation de la partie adverse et de la première partie intervenante, selon laquelle le seuil de 20 % imposé par la prescription 13 du PRAS ne vaudrait que pour les infrastructures et constructions complémentaires à la pratique du sport et ne comprendrait donc pas les terrains de sport en eux-mêmes sous peine d'exclure totalement l'activité sportive dans cette zone, il souligne que cette affirmation ne ressort pas du texte de la prescription 13 du PRAS.

Il souligne également la fonction écologique que doivent jouer les zones de sports ou de loisirs de plein air, comme cela ressort encore clairement des travaux préparatoires de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 2013 adoptant la modification partielle du plan régional d'affectation du sol du 3 mai 2001. Il en déduit que la justification du seuil de 20 % d'infrastructures et de constructions imposé par la prescription 13 du PRAS est, comme l'imposition d'un cadre de plantations important, de préserver la fonction écologique que ces zones assurent concomitamment à leur fonction sportive, et donc leur place dans les zones d'espaces verts. Il est donc clair, selon lui, que ce seuil de 20 % doit s'appliquer à toutes les infrastructures et constructions susceptibles de mettre en péril la fonction écologique de la zone. Il affirme qu'un revêtement synthétique pour le terrain ne permet en aucun cas de jouer un quelconque rôle écologique pour la zone de sports ou de loisirs de plein air concernée. En décider autrement reviendrait, selon lui, à priver de tout effet utile la prescription 13 du PRAS puisque, outre la prévision d'un cadre de plantations, les zones de sports ou de loisirs de plein air pourraient être entièrement recouvertes de terrains synthétiques, empêchant ainsi totalement la zone de remplir sa fonction écologique, au profit uniquement de sa fonction sportive. Il conclut que le terrain de sport synthétique entre nécessairement dans le calcul des 20 %.

Il réfute que cela revient à exclure l'activité sportive de la zone, puisque des terrains naturels ou dotés d'un revêtement ne privant pas entièrement la zone de

sa fonction sont tout à fait admissibles sans être contraints par le seuil imposé par la prescription 13 du PRAS. Il rappelle que les fonctions principales de la zone de sports ou de loisirs de plein air sont les fonctions sportives et les fonctions écologiques, et non pas uniquement la fonction sportive.

S'appuyant sur les travaux préparatoires du PRAS, il conteste la thèse de la première partie intervenante selon laquelle le cadre de plantations requis par la prescription 13 vise, avant tout, à assurer la fonction principale de sports de plein air du terrain. Il soutient que le cadre de plantations vise à assurer un équilibre entre la fonction sportive et l'autre fonction principale de la zone, à savoir sa fonction écologique.

V.1.4. Le dernier mémoire du requérant

Le requérant renvoie à son mémoire en réplique en ce qui concerne l'exception d'irrecevabilité. Il ajoute que les développements de ce mémoire n'ont pas pour but de combler des lacunes de la requête, mais de répondre aux parties adverse et intervenantes.

Sur le fond, il répète d'abord qu'un terrain synthétique ne peut échapper à la qualification de construction ou d'infrastructure, et qu'il s'agit d'un gazon artificiel installé sur des fondations, qui ne nécessite aucune tonte. Il ajoute qu'« à n'en pas douter » un terrain synthétique est imperméable, qu'il fait l'objet d'un drainage et dispose d'un égouttage tout autour. Il doit donc bien être qualifié de construction, à l'instar d'une terrasse, dès lors qu'il s'ancre dans le sol. Il en déduit qu'un terrain synthétique doit être pris en considération dans le seuil de 20 % édicté par la prescription particulière 13 du PRAS, s'agissant d'une construction et à tout le moins d'une infrastructure sportive. Il conclut que le projet litigieux porte au-delà du seuil de 20 % les infrastructures et constructions dans la zone de sports ou de loisirs de plein air, de sorte que l'acte attaqué porte une atteinte avérée à la prescription particulière 13 du PRAS.

Il se réfère, ensuite, à d'autres textes législatifs, comme l'ordonnance du 21 juin 2012 relative à la promotion de la santé dans la pratique du sport, à l'interdiction du dopage et à sa prévention et l'ordonnance du 31 mai 2018 relative à l'octroi de subsides aux investissements en infrastructures sportives communales, ou encore l'ordonnance du 3 mars 2005 relative à l'octroi de subsides destinés à encourager la réalisation d'infrastructures sportives de proximité, dont il infère que les terrains sont compris dans la notion d'« infrastructures sportives ». Il cite encore le site Internet des pouvoirs locaux relevant de la responsabilité du Gouvernement

de la Région bruxelloise dont il déduit la volonté du Gouvernement bruxellois lui-même de définir un terrain de football comme étant une « infrastructure ». Il conclut qu'en l'espèce, le terrain de sport est inclus dans la notion d'infrastructure et que, dès lors qu'il s'agit d'un terrain synthétique, soit d'une imperméabilisation du sol, le terrain doit être inclus dans les 20 % de constructions autorisées par la prescription particulière 13 du PRAS.

Il souligne encore qu'aucune autre installation ni infrastructure que les installations saisonnières, telles que les bulles et les terrasses, ainsi que les tribunes ouvertes, n'est exclue du calcul des 20 %. Il ajoute qu'il faut interpréter restrictivement ces exclusions, étant des exceptions au calcul des superficies au sol occupées par les infrastructures et constructions.

Il invite, enfin, à se replacer au moment de l'élaboration du PRAS, à la fin des années 90 et jusqu'en 2001, et à se rappeler qu'à cette époque les terrains synthétiques n'étaient pas fréquents. Selon lui, le PRAS n'a pas tenu compte, dans le seuil de 20 %, des terrains de sports, lesquels étaient des terrains naturels et participaient dès lors, *de facto*, à la fonction écologique de la zone de sports ou de loisirs de plein air. Il fait valoir que, depuis, les infrastructures sportives ont évolué vers du synthétique et, partant, vers « du construit et de l'imperméable ». Selon lui, cela ne justifie pas qu'il soit contrevenu au PRAS, d'autant plus que les zones de sports ou de loisirs de plein air ont expressément été catégorisées comme étant des zones vertes, participant au maillage vert de la Région bruxelloise. Il estime que « la caducité du PRAS à cet égard ne saurait servir de prétexte pour en valider le non-respect ».

Il en déduit qu'en l'état actuel du PRAS, la construction et l'aménagement de terrains synthétiques doivent se conformer à la condition de ne pas dépasser le seuil de 20 %, que le terrain synthétique doit être inclus dans les infrastructures et constructions et qu'en conséquence, le seuil de 20 % édicté par le PRAS est déjà illégalement largement dépassé dans la zone de sports ou de loisirs de plein air concernée. Il conclut que le projet litigieux aggrave encore les superficies construites et ne saurait dès lors être autorisé.

Il rappelle que la partie adverse n'a pas entendu faire application de la prescription générale 0.7, qu'il s'agit d'une motivation *a posteriori* et qu'en tout état de cause, le projet litigieux ne respecte pas les conditions de la prescription générale 0.7. Il ajoute que la demande de permis n'a pas été soumise à enquête publique sur la base de la prescription générale 0.7 du PRAS et il comprend difficilement que la première partie intervenante soulève alors indirectement un vice de forme. Il

rappelle encore qu'un projet équivalent a été refusé dans les années 1980 et que les motifs de ce refus restent valables à ce jour.

Il relève que l'absence de cadre de plantations n'a pas été invoquée comme motif d'enquête publique et souligne qu'il s'agit d'un grief d'ordre public, qui peut être soulevé à tout moment.

Enfin, il avance que « sur la base de calculs effectués à partir des images disponibles sur le site Brugis, [...] même en ne tenant pas compte de l'infrastructure sportive que représente le terrain de sport, les infrastructures et constructions représentent 26,49 % de la ZSLPA ». Il propose de tenir compte de la surface de la zone de sports ou de loisirs de plein air et de reprendre chaque partie qui ne comprend aucune construction ou infrastructure. Selon lui, même en ne tenant pas compte du terrain, « on arrive néanmoins à un pourcentage d'infrastructures et de constructions de plus de 26 % ». Il conclut que le projet litigieux n'est pas conforme au PRAS et que l'acte attaqué est illégal.

V.2. Appréciation

V.2.1. Quant à la recevabilité du moyen

Un moyen, au sens de l'article 2, § 1^{er}, 3^o, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État, consiste en l'indication d'une irrégularité qui doit, selon la partie requérante, entraîner l'annulation de l'acte attaqué, ce qui suppose qu'à peine d'irrecevabilité, il comporte, à tout le moins, l'indication des dispositions légales ou réglementaires qui auraient été violées ainsi que l'indication de la manière dont elles auraient été méconnues. Il ne suffit pas, pour rencontrer cette exigence de recevabilité, de citer des extraits de jurisprudence ou des définitions de concepts juridiques sans expliquer en quoi ceux-ci sont, dans les circonstances particulières de l'espèce, violés par l'acte dont l'annulation est sollicitée. Ces exigences liées à la recevabilité d'un moyen sont claires et prévisibles et obéissent aux exigences de la sécurité juridique et de la bonne administration de la justice.

À moins qu'ils relèvent de l'ordre public, les nouveaux moyens ou développements soulevés au stade du mémoire en réplique – *a fortiori* du dernier mémoire –, sont irrecevables si la partie requérante pouvait les déceler préalablement à la prise de connaissance du dossier administratif. Cette exigence s'impose afin d'assurer les droits de la défense.

En l'espèce, la requête n'expose pas en quoi les articles 29 et 124 du CoBAT, les articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée, et le principe de légitime confiance auraient été méconnus.

L'article 29 du CoBAT dispose que « les prescriptions du plan régional d'affectation du sol peuvent impliquer des restrictions à l'usage de la propriété, l'interdiction de bâtir y comprise ». Les développements du mémoire en réplique ne s'imposaient pas à l'évidence. Ils ne peuvent pallier l'absence d'argumentation dans la requête.

L'article 124, § 1^{er}, du CoBAT habilite le gouvernement à déterminer les conditions requises pour qu'un dossier de demande de permis soit considéré comme complet et dispose que le dossier de demande contient en principe l'avis préalable du service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU). L'article 124, § 2, porte sur les projets mixtes, ce qui n'est pas le cas du projet autorisé par l'acte attaqué. Même à la lecture des développements tardifs du mémoire en réplique, le Conseil d'État n'aperçoit pas quelle règle aurait été violée en l'espèce et de quelle manière elle l'aurait été.

L'article 125 du CoBAT comprend des dispositions nombreuses et diverses relatives au traitement de la demande de permis immédiatement après son introduction. Bien que l'énoncé du moyen ne précise pas laquelle de ces dispositions serait violée, l'on peut comprendre, à la lecture des développements de la requête, que le requérant vise plus précisément l'alinéa 4 relatif notamment au sort du dossier incomplet.

Les développements du moyen, dans la requête, ne portent pas sur d'éventuelles lacunes dans la motivation formelle de l'acte attaqué. Les critiques prises de l'erreur manifeste d'appréciation n'impliquent pas nécessairement une critique de légalité prise de la méconnaissance des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée. Le fait que la première partie intervenante a mentionné l'existence d'une « lacune de motivation » n'énervé pas ce qui précède.

Les développements du moyen, dans la requête, ne permettent pas non plus de déceler une critique tirée de la violation du principe de légitime confiance.

Enfin, le « principe de minutie » n'est pas en soi une règle de droit positif, mais seulement une ligne de conduite à suivre en vue d'éviter de commettre des illégalités, qui, elles, sont la violation de règles de droit. En tant qu'il est pris de la violation de ce principe, le moyen n'est pas non plus recevable.

Il résulte de ce qui précède que le moyen n'est recevable qu'en tant qu'il est pris de la violation des articles 28, 125, 155, § 2, et 188, du CoBAT, de la prescription particulière 13 du PRAS, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme, notamment son article 4, de l'erreur de droit, de l'erreur de fait et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Toutefois, en ce qui concerne la violation alléguée de la prescription particulière 13 du PRAS, la requête se concentre sur la question de savoir si la superficie totale au sol des infrastructures et constructions excède 20 % de la superficie de la zone, mais ne comporte aucun développement relatif à l'absence alléguée de cadre de plantations. Les griefs exposés pour la première fois dans le mémoire en réplique et dans le dernier mémoire tendant à contester l'existence du cadre de plantations sont tardifs et, partant, irrecevables.

De même, l'argumentation selon laquelle, même en ne tenant pas compte du terrain de sport, les infrastructures et constructions représenteraient 26,49 % de la zone de sports ou de loisirs de plein air, est développée pour la première fois dans le dernier mémoire. Les calculs effectués par le requérant, sur la base de l'orthoplan Brugis, n'ont été soumis ni au double examen ni au contradictoire. Cette argumentation nouvelle est, elle aussi, irrecevable.

V.2.2. Quant au fond

La prescription particulière 13 du PRAS, relative « aux zones de sports ou de loisirs de plein air », prévoit ce qui 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.

[...] ».

V.2.2.1. Quant à la première branche

L'article 4, alinéa 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme dispose comme suit :

« Le dossier de demande de permis d'urbanisme doit comprendre les éléments pertinents permettant à l'autorité de statuer sur la demande en pleine connaissance de cause ».

Les inexactitudes ou les carences du dossier de demande de permis peuvent être palliées par d'autres informations ou déductions. Elles n'ont de conséquences que si les éléments du dossier n'ont pu permettre à l'administration de se prononcer en connaissance de cause ou l'ont induite en erreur. En d'autres termes, ces défauts n'entraînent en principe l'annulation de l'autorisation que si cette dernière a été accordée en méconnaissance de cause par l'autorité, celle-ci n'ayant pas été complètement et exactement informée, ni par le dossier de demande de permis ni d'une autre manière.

En l'occurrence, comme il ressort de l'acte attaqué notamment, les deux parcelles n^{os} 180P et 182H se situent en zone de sports ou de loisirs de plein air au PRAS. Il n'est pas contesté que ces deux parcelles portent sur une même activité sportive, de telle sorte que le respect des règles visées sous la prescription 13 du PRAS doit s'apprécier en considérant ces deux parcelles comme formant un tout indivisible.

Si le dossier administratif ne comporte pas de plans ou de notes reprenant précisément le calcul des superficies totales des deux parcelles et le calcul des infrastructures et constructions autres que les installations provisoires à caractère saisonnier et les tribunes ouvertes existantes et projetées, l'ensemble des pièces portées à la connaissance de l'auteur de l'acte attaqué (formulaire de demande reprenant la surface au sol des constructions reprises sur la parcelle 182H; avis du 23 mai 2019 de la commission de concertation; plans n^{os} 6501, 6502 et 6501A), ainsi que des outils cartographiques en libre accès, tels que l'application Brugis, permettent de connaître la superficie totale des deux parcelles et d'examiner si les infrastructures ou constructions faisant l'objet de l'acte attaqué ont pour conséquence un dépassement du critère de 20 %.

Il ne peut être considéré que le dossier administratif, tel que constitué au jour de l'adoption de l'acte attaqué, était de nature à induire en erreur son auteur ou qu'il ne lui permettait pas de prendre sa décision en connaissance de cause quant à cette question.

Le moyen n'est pas fondé en sa première branche.

V.2.2.2. Quant à la seconde branche

La prescription générale 0.7 du PRAS dispose comme suit en ses alinéas 1^{er} et 3 :

« Dans toutes les zones, les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant.

Toutefois, dans les zones vertes, les zones vertes de haute valeur biologique, les zones forestières, les zones de parcs et les zones agricoles, ces équipements ne peuvent être que le complément usuel et l'accessoire de leurs affectations.

Lorsque ces équipements ne relèvent pas des activités autorisées par les prescriptions particulières ou en cas de dépassement de la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone, ces équipements sont soumis aux mesures particulières de publicité ».

Il ne ressort ni de l'acte attaqué ni du dossier administratif que l'auteur de l'acte attaqué aurait considéré que le projet litigieux pouvait être admis au regard des règles visées sous la prescription 0.7 du PRAS. L'enquête publique n'a pas été organisée en vue de l'application de cette disposition. Le Conseil d'État ne peut substituer les motifs de droit de l'acte attaqué, en examinant *a posteriori* l'admissibilité de la demande au regard de cette prescription.

En ce qui concerne le respect de la prescription 13 du PRAS, il convient d'observer que l'acte attaqué ne porte pas sur le terrain de football en revêtement synthétique, autorisé par le permis du 24 juin 2002, devenu définitif, si bien que le dépassement du critère des 20 % qui résulterait de l'installation de ce terrain ne serait pas imputable à l'acte attaqué et ne pourrait être critiqué à l'occasion du présent recours.

En tout état de cause, le Conseil d'État a déjà jugé, dans l'arrêt n° 222.538 du 18 février 2013, que « les terrains de sports ne sont pas des "infrastructures et constructions" à prendre en compte dans ce calcul des 20 % ». Il a décidé, dans les arrêts n°s 247.007 et 247.008 du 7 février 2020, que « la limitation à 20 % de la superficie de la zone ne concerne pas la minéralisation mais uniquement les "infrastructures et constructions" autres que les installations provisoires à caractère saisonnier et les tribunes ouvertes » et a admis l'interprétation selon laquelle doivent être exclus de ce calcul, les terrains de sport proprement dits, même s'ils comportent des revêtements durables.

Conformément à cette jurisprudence, dont on n’aperçoit pas de motifs de s’écarter, la surface du terrain de football, fût-il en gazon synthétique, ne doit pas être comptabilisée parmi les superficies reprises dans le critère des 20 % visé à l’alinéa 5 de la prescription 13 du PRAS.

Il résulte de ce qui précède que l’argumentation développée par le requérant, en termes de requête, manque en droit.

Le requérant n’établit ni dans sa requête ni dans son mémoire en réplique, que la partie adverse aurait commis une erreur manifeste d’appréciation en ne considérant pas que les infrastructures et constructions autres que les installations provisoires à caractère saisonnier et les tribunes ouvertes n’excèdent pas 20 % de la superficie de la zone de sports ou de loisirs de plein air.

Le moyen n’est pas fondé en sa seconde branche.

Il résulte de ce qui précède que le premier moyen n’est pas fondé.

VI. Deuxième moyen

Le deuxième moyen est pris de la violation des articles 64, 65, 87, 88, 155, § 2, et 188 du CoBAT, des articles 2.3.1 et 2.4 du PPAS n° X/22 approuvé par l’arrêté de l’Exécutif la Région de Bruxelles-Capitale le 27 mai 1999, des articles 11 et 13 du Titre I^{er} du Règlement régional d’urbanisme (RRU), du principe de proportionnalité et du raisonnable, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée, de l’erreur de droit, du principe de précaution, du principe de légitime confiance et de l’erreur manifeste d’appréciation.

VI.1. Thèses des parties

VI.1.1. La requête

Le requérant rappelle d’abord les principes applicables au permis dérogatoire, à la lumière des articles 188 et 155, § 2, du CoBAT, dans leur version applicable au permis en cause. Il indique qu’une dérogation à un PPAS ne peut pas être accordée si elle touche à une donnée essentielle de ce PPAS – ce qui inclut les affectations –, que le fonctionnaire délégué lorsqu’il statue sur la demande et le gouvernement sur recours sont tenus par cette limitation et que le fonctionnaire délégué peut accorder des dérogations aux prescriptions d’un règlement d’urbanisme. Il cite de la jurisprudence à ce sujet.

Le moyen est ensuite divisé en trois branches.

Le requérant formule une première branche, à titre principal, dans laquelle il fait valoir que l'acte attaqué procède du constat de l'abrogation implicite du PPAS X/22 et, partant, n'octroie aucune dérogation à ce PPAS, alors que le projet litigieux nécessite une dérogation à une donnée essentielle du PPAS X/22.

Il relève que le parking est situé en zone de recul et en zone de cours et jardins au PPAS X/22 « Stockel – Val des Seigneurs », dont il reproduit les articles 2.3.1 et 2.4.

Il constate que, sur la question de l'applicabilité du PPAS, l'auteur de l'acte attaqué fait sien l'avis du 23 mai 2019 de la commission de concertation qui conclut que le PPAS est abrogé implicitement.

Il souligne que les prescriptions en cause ne prévoient pas une affectation spécifique pour la zone de recul et la zone de cours et jardins, mais les destinent simplement à recevoir un aménagement spécifique, de telle sorte qu'elles ne sont pas contraires au PRAS et que l'on ne saurait constater leur abrogation implicite. Il ajoute que l'acte attaqué est particulièrement laconique sur ce point, alors que la première partie intervenante elle-même a justifié les dérogations dans sa note explicative.

Il en déduit que l'acte attaqué procède d'une erreur de droit.

Il fait valoir que, même si le Conseil d'État devait juger que la prescription en cause porte bien sur l'affectation de la zone et non sa destination, ce qu'il conteste, les prescriptions 2.3.1 et 2.4 du PPAS n'empêchent pas l'aménagement de la zone conformément à son affectation en zone de sports ou de loisirs de plein air.

Il s'appuie sur la circulaire n° 15 du 28 juin 2001 explicative sur le régime de l'abrogation implicite du 28 juin 2001.

Il soutient qu'en l'espèce, les dispositions du PPAS qui pourraient éventuellement empêcher l'affectation principale de la zone au PRAS, *quod non* selon lui, concernent une partie extrêmement réduite de la zone de sports ou de loisirs de plein air au PRAS. Il expose que le fait que ces zones doivent être plantées et que le parking y est exclu permet la valorisation de la zone de sports ou de loisirs

de plein air de sorte que ces prescriptions ne peuvent être considérées comme étant contraires au PRAS et, partant, abrogées implicitement.

Il en déduit qu'en tout état de cause, l'acte attaqué procède d'une erreur de droit et que le permis litigieux nécessitait une dérogation aux articles 2.3.1 et 2.4 du PPAS.

Il tire de ces deux dispositions, d'une part, que la zone de recul au PPAS est une zone *non aedificandi*, qui ne peut en aucun cas servir d'aire de parking et, d'autre part, que la zone de cours et jardins au PPAS est destinée à être aménagée en espaces plantés et jardins, dallages en surfaces restreintes et abris de jardins, ainsi qu'aux constructions en sous-sol et les clôtures à des conditions précises et qu'aucune autre utilisation n'y est admise.

Il écrit que ces textes sont clairs et ne s'interprètent pas et qu'ils reflètent une volonté d'aménagement sans ambiguïté pour les zones considérées, alors même que la zone de recul et la zone de cours et jardins en cause ne sont pas attachées à une construction spécifique. Il en veut pour preuve que ce PPAS date de 1999 et que le terrain de sport existait déjà. Selon lui, l'aménagement souhaité est donc conscient et volontaire.

Il relève qu'une partie du parking installé le long de la chaussée de Stockel et une partie du parking de 24 emplacements se situent en zone de recul au PPAS, tandis qu'une partie du parking de 24 emplacements, une partie du terrain de football et un des 4 mâts d'éclairage du terrain se situent en zone de cours et jardins au PPAS.

Il fait valoir que l'acte attaqué portant en partie sur la régularisation du parking de 24 emplacements et des mâts d'éclairage du terrain, le projet litigieux déroge dès lors aux articles 2.3.1 et 2.4 du PPAS.

Il constate que, dans sa note technique accompagnant les premiers plans modificatifs déposés en application de l'article 191 du CoBAT, la première partie intervenante sollicite ces dérogations au PPAS. Il note, toutefois, qu'elle ne sollicite une dérogation à l'article 2.4 du PPAS que pour la régularisation du parking de 24 emplacements, et non pour la régularisation du mât d'éclairage (et ses installations électriques) situé également en zone de cours et jardins.

Concernant l'article 2.4 du PPAS, il réfute l'argumentation de la première partie intervenante selon laquelle il n'y a pas lieu à dérogation vu que la

prescription en question n'exclut pas expressément les emplacements de parking dans cette zone. Il conteste qu'un aménagement puisse être autorisé dans une certaine zone délimitée par le PPAS du simple fait que celui-ci n'exclut pas expressément cet aménagement. Il est d'avis que si l'intention du PPAS était effectivement d'autoriser des aménagements autres tels que des parkings en zone de cours et jardins, cette intention aurait été clairement indiquée dans la prescription 2.4. Il estime que, même si l'auteur du PPAS avait poursuivi une telle intention, des emplacements de parking ne pourraient en aucun cas être considérés comme des aménagements accessoires compatibles avec la destination principale de la zone de cours et jardins, c'est-à-dire des espaces plantés et aménagés en jardins, des dallages en surfaces restreintes et des abris de jardins.

Il conclut que la demande de permis nécessite clairement une dérogation aux articles 2.3.1 et 2.4 du PPAS.

Il expose qu'une dérogation ne peut porter sur les données essentielles d'un PPAS et qu'il faut donc examiner si cette dérogation est admissible et ne porte pas atteinte à une donnée essentielle du PPAS.

Concernant la dérogation à l'article 2.3.1 du PPAS, il estime que dès lors que le PPAS a voulu strictement et expressément interdire les aires de parking en zone de recul, cette interdiction consiste en une donnée essentielle. Selon lui, en autorisant l'aménagement d'un parking de 24 emplacements en partie dans le périmètre d'une zone de recul au PPAS, l'acte attaqué octroie une dérogation à une donnée essentielle du plan, en violation de l'article 155, § 2, du CoBAT.

Concernant la dérogation à l'article 2.4 du PPAS X/22, il estime qu'elle concerne une donnée essentielle, sachant qu'il est admis par le Conseil d'État que des prescriptions autres que les affectations peuvent se voir reconnaître un caractère essentiel si leur respect est indispensable pour ne pas dénaturer les objectifs du plan. Il fait valoir que, dans le cas d'espèce, la zone est clairement destinée à recevoir les aménagements habituels d'une zone de cours et jardins. Permettre d'autres aménagements reviendrait à dénaturer les objectifs du PPAS pour cette zone, de sorte qu'il estime que cette destination constitue une donnée essentielle du plan. Il rappelle qu'au moment de l'élaboration du PPAS, le terrain de sport existait déjà et que l'autorité a donc sciemment et volontairement édifié les zones en cause en zone *non aedificandi*. Il en retire que ni l'aménagement d'emplacements de stationnement ni l'aménagement d'un mât d'éclairage ne correspondent à la destination voulue, d'autant plus que les emplacements de stationnement ne laissent aucune place aux aménagements prévus par la prescription 2.4 du PPAS. Partant, il est d'avis qu'en

autorisant l'aménagement d'un parking de 24 emplacements partiellement en zone de recul et partiellement en zone de cours et jardins au PPAS, l'acte attaqué octroie une dérogation à une donnée essentielle du plan, en méconnaissance de l'article 155, § 2, du CoBAT.

Il souligne qu'une dérogation doit nécessairement être sollicitée expressément, et faire l'objet d'une décision explicite et qu'il s'agit là d'une formalité substantielle prescrite à peine de nullité. Il critique le fait que l'acte attaqué n'octroie aucune dérogation aux prescriptions précitées et qu'aucune dérogation à l'article 2.4 du PPAS n'ait été sollicitée pour la régularisation du mât d'éclairage. Il y voit, au moins, une erreur de droit.

Dans une deuxième branche, il fait valoir que l'acte attaqué n'examine pas la compatibilité du projet au regard de l'article I.11. du RRU alors qu'il nécessite une dérogation à cette disposition.

Après avoir rappelé les termes des articles 2, 25° et 11 du Titre I^{er} du RRU, il relève que les emplacements de parking sont situés en zone de recul au sens de cet article 11, de telle sorte que le projet litigieux nécessite une dérogation, en ce qu'il prévoit des espaces de stationnement en zone de recul.

Or, il observe qu'une telle dérogation n'a été ni sollicitée ni octroyée. Il y voit une erreur de droit.

S'appuyant sur la jurisprudence, il est d'avis qu'une telle dérogation n'est pas admissible.

Dans une troisième branche, il fait valoir que le permis est accordé en dérogation à l'article I.13 du RRU alors que cette dérogation ne pouvait pas être accordée et qu'elle l'a été pour des motifs erronés.

Le requérant retient des articles 2, 25°, 2, 21° et 13 du Titre I^{er} du RRU que la zone de cours et jardins doit comporter une surface perméable d'au moins 50 % de sa surface, celle-ci devant être en pleine terre et plantée.

Il considère que le projet attaqué nécessite une dérogation à l'article 13 du Titre I^{er} du RRU.

Il rappelle la position prise par la commission de concertation dans son avis du 23 mai 2019 et la demande du fonctionnaire délégué consécutive en application de l'article 191 du CoBAT en date du 4 juin 2019.

Il observe qu'à la suite de cette demande, la première partie intervenante a déposé, le 22 juillet 2019, des plans modifiés accompagnés d'une note technique qui sollicite une dérogation à l'article 13 du Titre I^{er} du RRU. Il cite la note explicative qui accompagne ces plans.

Il critique la motivation de la dérogation à l'article 13 du Titre I^{er} du RRU par l'auteur de l'acte attaqué. Il y voit une erreur de droit et une erreur de fait ainsi qu'une erreur manifeste d'appréciation.

Il souligne que le projet ne semble pas répondre à la condition de l'article 13 du Titre I^{er} du RRU sur le fait que 50 % de la surface doit être perméable, qu'aucun examen de la dérogation par rapport au critère du bon aménagement des lieux n'a été effectué, que les dérogations sont principalement accordées sur la base de la modification apportée au projet et de la diminution de leur impact, que la motivation reprise dans l'acte attaqué se réfère à la situation existante de fait (présence d'une zone de stockage en hydrocarboné non autorisée) alors que la dérogation devrait être justifiée au regard de la situation de droit, à savoir un terrain vague de pleine terre.

Il résume que l'auteur de l'acte attaqué justifie le caractère admissible de la dérogation en soulignant qu'elle est plus acceptable dans le projet tel que modifié conformément à l'article 191 du CoBAT que celle nécessaire pour la demande initiale. À son estime, si tant est qu'il faille considérer que cette dérogation est admissible, ce qu'il conteste, elle ne peut s'apprécier que par rapport au bon aménagement des lieux, et non au regard des modifications éventuellement apportées à la demande en cours de procédure.

En outre, il soutient que les motifs pour lesquels l'auteur de l'acte attaqué octroie la dérogation, à savoir le caractère semi perméable des matériaux utilisés, manquent tant en droit qu'en fait et qu'ils procèdent d'une erreur manifeste d'appréciation.

VI.1.2. Les exceptions d'irrecevabilité soulevées par la première partie intervenante

Dans une première exception, la première partie intervenante estime que le moyen n'est pas recevable en tant qu'y est visée la méconnaissance des articles 64, 65, 87 et 88, du CoBAT, dès lors que le requérant n'en dit mot, en dehors de l'énumération contenue dans l'exposé de son moyen. De même, elle relève qu'il invoque la violation des principes de proportionnalité, du raisonnable, de précaution et de légitime confiance, sans plus de précision. Il en est aussi ainsi des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée. Elle ajoute que le « principe du raisonnable » n'existe pas.

Dans une seconde exception, elle rappelle que la demande vise à « régulariser la situation en place – zone de stockage arrière et grilles, 4 mats d'éclairage du terrain, zone de stationnement pour 24 véhicules ». Elle expose que le requérant semble invoquer des dérogations illégales liées à des actes et travaux effectués par le passé qui ne font pas l'objet de cette demande dans la mesure où il reproduit, dans sa requête, une photo qui semble centrée sur le parking situé en voirie. Si tel était le cas, elle considère que le moyen serait irrecevable dès lors que ces emplacements de stationnement ne font pas l'objet de la demande ayant donné lieu à l'acte attaqué. Elle précise que ce parking en voirie a été autorisé en 2003 par un permis d'urbanisme devenu définitif.

Elle fait valoir que le moyen qui serait tiré de la violation de l'article 2.4 du PPAS X/22 et de la prescription I.13 du RRU en raison de l'aménagement d'une partie du terrain de football en zone de cours et jardins serait également irrecevable puisque l'acte attaqué ne porte pas sur ce terrain de football, qui a fait l'objet d'un permis d'urbanisme en 2002 et qui est devenu définitif.

Elle conclut qu'il n'appartient pas au Conseil d'État d'apprécier la légalité de l'acte attaqué en prenant en compte des actes et travaux non visés dans ce permis et encore moins quand ils ont fait l'objet d'un permis d'urbanisme devenu définitif.

VI.1.3. L'exception d'irrecevabilité soulevée par la partie adverse

Dans son mémoire en réponse, la partie adverse s'interroge sur l'intérêt du requérant à la critique, dans la mesure où, durant l'enquête publique, de nombreuses réclamations ont mis en évidence le report du parcage sur les voiries adjacentes. Elle observe que, s'il devait être fait droit à la thèse du requérant, cette

situation serait aggravée puisque l'exploitation du terrain de football n'est pas mise en cause par la présente procédure. Elle rappelle que le projet ne porte pas sur le terrain de football et sa fréquentation, mais uniquement sur des aménagements limités aux 24 emplacements de parking et aux quatre mâts d'éclairage.

VI.1.4. Le mémoire en réplique

Dans son mémoire en réplique, le requérant renvoie à ses écrits de procédure, qui lui paraissent exposer suffisamment en quoi les dispositions et principes invoqués ont été violés.

Il est d'avis qu'il ressort clairement des développements de sa requête la manière dont il estime que les articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée, ont été violés, puisqu'il y explicite en quoi la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation dans la motivation de l'acte attaqué, d'une part, en considérant que le PPAS n° X/22 a été abrogé implicitement et, d'autre part, en octroyant une dérogation à l'article 1.13 du RRU.

Il fait valoir, concernant le principe de légitime confiance, plusieurs erreurs (dérogation à l'article 1.13 du RRU non adéquatement motivée, absence d'examen de l'article 1.11 du RRU auquel déroge pourtant le projet attaqué, appréciation inexacte quant à l'abrogation implicite du PPAS n° X/22), malgré une attente légitime suscitée par une ligne de conduite constante de l'autorité sans qu'aucun motif grave ne permette de revenir sur cette attente légitime. Il en déduit qu'est clairement exposée dans la requête la manière dont le principe de légitime confiance a été violé.

Il expose que les articles 64, 65, 87 et 88, du CoBAT, qui concernent respectivement les plans particuliers d'affectation du sol et les règlements d'urbanisme, doivent évidemment être lus en combinaison avec les dispositions permettant d'y octroyer des dérogations. En exposant dans sa requête que les dérogations n'ont pas été adéquatement motivées ou n'ont pas été octroyées alors qu'elles étaient nécessaires, il considère avoir exposé clairement en quoi ces dispositions ont été violées.

Il rapproche le principe du raisonnable du principe de proportionnalité. Il fait valoir qu'il ressort clairement des développements de sa requête en quoi il considère que l'auteur de l'acte attaqué a manqué au principe de proportionnalité en accordant le permis demandé pour l'ensemble de son objet malgré la situation existante de droit et de fait de la zone considérée.

Quant à la recevabilité du moyen sur de prétendues dérogations invoquées pour des actes et travaux déjà autorisés antérieurement par un permis d'urbanisme, il renvoie à sa réplique relative à la deuxième branche du moyen.

Quant au fond, sur la première branche, il estime qu'il n'est pas adéquat de prétendre, comme le fait la partie adverse, que les prescriptions du PPAS X/22 devraient être abrogées pour le même motif que le premier projet de PRAS avait considéré devoir abroger les prescriptions du PPA X/18. Il relève que l'arrêté du 16 juillet 1998 expose bien qu'il n'abroge, pour le PPA X/18, que les « prescriptions graphiques de la zone destinée à des logements sociaux dans la mesure où : en zone verte du projet de plan régional d'affectation du sol, elles autorisent des actes et travaux interdits », soit seulement les prescriptions relatives à des logements sociaux. Or, les prescriptions invoquées ici concernent les zones de recul et les zones de cours et jardins, qui, elles, n'empêchent pas la réalisation de l'affectation principale de la zone au PRAS.

Il ajoute que le périmètre du PPA X/18 couvrirait l'entièreté de la zone de sports ou de loisirs de plein air actuelle, empêchant donc plus fondamentalement son affectation principale, alors que le périmètre du PPAS X/22 ne couvre qu'une partie minimale de la zone, n'empêchant en aucun cas la réalisation de son affectation principale.

Il conteste la thèse de la partie adverse selon laquelle le PPAS X/22 doit être considéré comme abrogé en ce qu'il empêche la réalisation des « infrastructures et constructions » autorisées en zone de sports ou de loisirs de plein air du PRAS, avec un seuil limite de 20 %. Il s'appuie sur la circulaire ministérielle n° 15, précitée.

Il estime que la première partie intervenante se méprend en exposant qu'il s'agit d'une demande de régularisation qui doit être appréciée en fonction des prescriptions réglementaires et de la notion du bon aménagement des lieux en vigueur au moment où les actes et travaux ont été exécutés sans permis. Il soutient que le projet litigieux porte à la fois sur la régularisation de certains actes et travaux et à la fois sur la modification des infrastructures et constructions existantes. Or, ces modifications se voient appliquer les articles 1.11 et 1.13 du RRU ce que, du reste, l'acte attaqué ne contredit pas.

Il ajoute que la demande de permis de 1982, qui portait déjà sur la construction du terrain, du vestiaire, d'un parking de 24 emplacements et l'installation de l'éclairage artificiel, avait justement été refusée sur la base des

prescriptions réglementaires et de la notion du bon aménagement des lieux en vigueur à l'époque. Partant, sur cette base, l'auteur de l'acte attaqué aurait dû refuser à nouveau la demande de permis ayant mené à l'acte litigieux, à tout le moins s'agissant de ce parking.

Il confirme qu'il y a lieu de distinguer les notions de destination et d'affectation et d'en tenir compte. Il indique que le PPAS X/22 ne prévoit pas, en ses prescriptions 2.3.1 et 2.4, une affectation qui serait potentiellement contradictoire avec l'affectation en zone de sports ou de loisirs de plein air du PRAS (par exemple, en prévoyant une affectation de logement dans cette zone), mais destine simplement les parties de cette zone qu'il délimite à recevoir des aménagements propres, d'une part, à la zone de recul et, d'autre part, à la zone de cours et jardins. Pour le surplus, il renvoie à sa requête en annulation.

Il conteste la thèse de la première partie intervenante selon laquelle le PPAS X/22 devrait être considéré comme implicitement abrogé. Selon lui, le PPAS X/22 n'empêche pas l'application de la prescription générale 0.7 du PRAS. La prescription 0.7, si elle expose que les équipements d'intérêt collectif ou de service public sont admis dans toutes les zones, s'ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant, n'impose pas, à son estime, que tout équipement doit pouvoir être construit en tout lieu. Il est d'avis que les prescriptions du PPAS n'empêchent pas l'installation d'équipements sur l'ensemble de la zone du PRAS mais bien sur une partie extrêmement réduite de celle-ci. Il se réfère à de la jurisprudence à ce sujet.

Il critique l'argumentation de la première partie intervenante prise de l'abrogation implicite du PPAS X/22 au regard de la circulaire ministérielle n° 15, précitée. Il conteste que le PPAS matérialise une zone d'habitat (essentiellement constructible) dans la zone de sports ou de loisirs de plein air (essentiellement non constructible). Le PPAS ne matérialise, selon lui, au sein de la zone de sports ou de loisirs de plein air, qu'une zone de recul et une zone de cours et jardins, qui ne concernent en outre qu'une partie extrêmement réduite de la zone de sports ou de loisirs de plein air au PRAS. Pour le surplus, il prévoit des zones, essentiellement non constructibles (zone de recul et zone de cours et jardins), au sein d'une zone du PRAS également essentiellement non constructible.

Il rappelle que le complexe sportif existait déjà au moment de l'adoption du PPAS X/22. Il estime que le choix d'y matérialiser une zone de recul et une zone de cours et jardins était donc tout à fait délibéré, et ne peut être considéré comme contraire à l'affectation en zone de sports ou de loisirs de plein air au PRAS.

Il critique la thèse de la première partie intervenante quant à l'abrogation du PPAS X/22 par l'abrogation du PPA X/18, selon le principe voulant que le sort de l'accessoire suit celui du principal. Il écrit que le PPAS X/22 constitue un plan indépendant du PPA X/18, ne couvrant d'ailleurs pas tout à fait le même périmètre. Il ajoute que le PPAS X/22 a été adopté par la première partie intervenante postérieurement à l'adoption du premier projet de PRAS, et à un moment où le complexe sportif existait déjà depuis de nombreuses années. Il constate qu'en 1999, le PPAS X/22 grève d'une servitude *non aedificandi* l'emplacement du parking de 24 emplacements, refusé expressément en 1982, au motif qu'il ne répondrait pas au bon aménagement des lieux.

Il remet en cause le raisonnement de la partie adverse qui tente de soutenir que le PPAS comporterait une erreur matérielle sur la délimitation du périmètre du PPAS X/22. Il fait valoir que l'extrait du plan du PPA X/18 inséré dans le mémoire en réponse n'est pas clair et laisse à penser que le terrain hachuré, contrairement à ce que soutient la partie adverse, n'a pas été repris dans ce périmètre. Il note que la carte de la situation existante de droit, reprise sur Brugis, ne fait pas apparaître le terrain en cause comme faisant partie du PPA X/18 abrogé alors que, pour d'autres terrains compris dans le périmètre de plusieurs PPAS, cette même carte fait l'exercice. Il considère qu'il est douteux que les limites d'un PPAS puissent être considérées comme étant susceptibles de constituer une erreur matérielle, notamment au regard du processus d'élaboration mis en place.

Pour le surplus, il renvoie aux développements de sa requête.

Sur la deuxième branche, il relève qu'il ne vise pas le parking en épi en voirie, qui ne fait pas partie de l'objet de l'acte attaqué, mais bien le parking de 24 emplacements visé par la demande.

Il renvoie à sa requête en annulation, à laquelle il estime qu'il n'est pas répondu par la partie adverse et la première partie intervenante.

En ce qui concerne la troisième branche, à l'argument exposé à titre principal par la première partie intervenante quant au fait que l'article 13 du Titre I^{er} du RRU contreviendrait aux prescriptions réglementaires du PRAS, il relève que la première partie intervenante elle-même a reconnu que le projet litigieux nécessitait une dérogation à l'article 13 précité, puisqu'elle a elle-même sollicité celle-ci.

Il souligne qu'en tout état de cause, l'article 13 précité ne contrevient pas aux dispositions réglementaires du PRAS. Soutenir le contraire reviendrait,

selon lui, à vider le RRU de tout contenu dès lors que ce dernier fixe un cadre important en matière de constructibilité.

S'appuyant sur une interprétation analogique de la jurisprudence, il soutient que l'article 13 du Titre I^{er} du RRU, en limitant les constructions en zone de cours et jardins, soit une petite partie de la zone de sports ou de loisirs de plein air, ne met pas en péril la fonction principale de la zone, et ne peut donc pas être considéré comme étant inapplicable. Il rappelle que la zone de sports ou de loisirs de plein air prévoit d'ailleurs l'obligation d'un cadre de plantations important afin de garantir la fonction écologique de la zone. Dès lors, l'article 13 ne saurait, en tout état de cause, lui être contraire.

Pour le reste, il relève que la partie adverse et la première partie intervenante ne font que renvoyer à des extraits de la motivation de l'acte attaqué pour justifier l'admissibilité de la dérogation accordée à l'article 13 du Titre I^{er} du RRU, sans indiquer en quoi ces extraits seraient suffisants et adéquats pour répondre aux irrégularités qu'il dénonce. Il renvoie à sa requête en annulation pour l'erreur manifeste d'appréciation qu'aurait commise l'auteur de l'acte attaqué en octroyant cette dérogation, tout en réitérant certains de ses arguments sur ce point.

VI.1.5. Le dernier mémoire du requérant

Dans son dernier mémoire, le requérant renvoie à ses précédents écrits de procédure.

VI.2. Appréciation

VI.2.1. Quant à la recevabilité

Un moyen doit, pour être recevable, comporter, à tout le moins, l'indication des dispositions légales ou réglementaires qui auraient été violées ainsi que l'indication de la manière dont elles auraient été méconnues, sans qu'il ne faille pour autant faire preuve d'un formalisme excessif.

Le deuxième moyen ne porte pas de développements spécifiquement pris de la violation des articles 64, 65, 87 et 88 du CoBAT et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée. Les explications apportées dans le mémoire en réplique ne permettent pas de combler cette lacune.

Il ne ressort pas d'évidence de la requête en quoi tout ou partie des règles de droit reprises aux articles 64, 65, 87 et 88, du CoBAT seraient méconnues. Le mémoire en réplique reste toujours général sur ce point, alors même que ces dispositions comportent de nombreuses règles de droit particulières.

Une critique prise de l'erreur manifeste d'appréciation n'implique nullement qu'il faudrait en déduire une critique prise des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée. Par ailleurs, si la requête comporte un long développement théorique sur la motivation formelle, il n'en ressort aucunement en quoi, concrètement, l'acte attaqué serait inadéquatement motivé.

Il ne peut non plus être déduit aisément de la requête en quoi le principe de légitime confiance aurait été méconnu. S'il est exact que des critiques prises d'erreurs commises par l'auteur de l'acte attaqué y sont formulées, le Conseil d'État ne perçoit pas de développement explicite aux termes duquel le requérant aurait mis en exergue l'existence d'« une attente légitime suscitée par une ligne de conduite constante de l'autorité ».

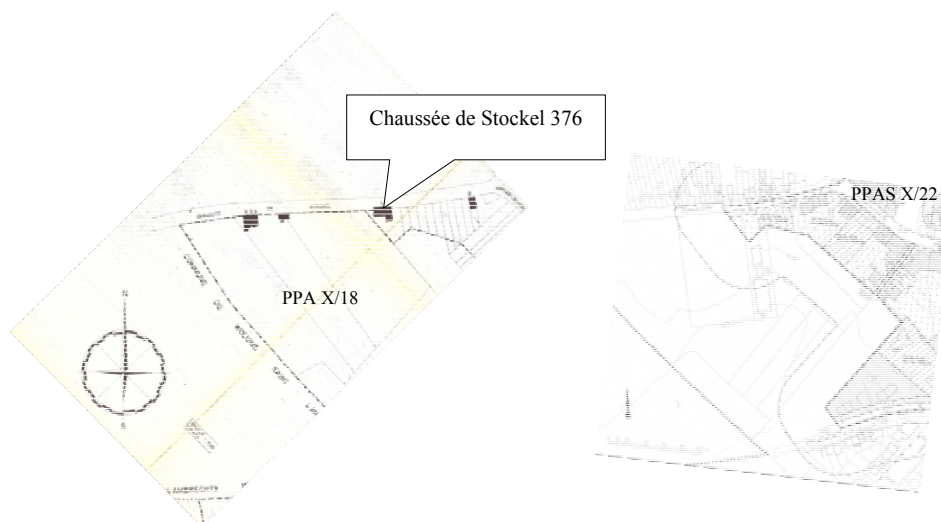
S'il n'existe pas, en tant que tel, un principe dit du « raisonnable », les parties adverse et intervenantes ont pu comprendre que le requérant visait en réalité la méconnaissance du principe général de droit de la proportionnalité. Toutefois, le Conseil d'État ne perçoit pas de critique de légalité spécifiquement prise de ce principe, sauf à le combiner avec celles liées à l'erreur manifeste d'appréciation. Les développements du mémoire en réplique sur ce point semblent confirmer ces limites à l'argumentation du requérant.

L'exception d'irrecevabilité soulevée par la première partie intervenante quant aux critiques de légalité qui reposeraient, en réalité, sur certains actes et travaux déjà autorisés définitivement et antérieurs et qui ne font pas l'objet de l'acte attaqué, est liée au fond.

Sous ces réserves et moyennant l'examen de recevabilité spécifique à la troisième branche, le deuxième moyen est recevable.

VI.2.2. Quant à la première branche du moyen

Les figures suivantes permettent de comprendre l'historique planologique du site. La première illustre une partie du périmètre du PPA X/18, approuvé par un arrêté royal du 23 janvier 1975 et la seconde, une partie du périmètre du PPAS X/22, adopté le 27 mai 1999.



L'extrait du registre des délibérations du conseil communal du 9 septembre 1977, déposé par la première partie intervenante, définit le périmètre du PPA X/18 comme étant « limité par [...] la limite de la commune de Woluwe-Saint-Lambert, la chaussée de Stockel, depuis cette limite jusqu'au n° 376, l'arrière des propriétés chaussée de Stockel du n° 376 au n° 448 [...] ». L'ensemble de la zone est destinée à des habitations sociales. Le PPA X/18 n'inclut donc pas les parcelles correspondant, à l'époque, aux numéros 376 et 378 de la chaussée de Stockel.

Le PPAS X/22, adopté en 1999, est lui-même élaboré en suivant les limites du PPA X/18. L'intitulé de l'arrêté du Gouvernement bruxellois du 27 mai 1999 approuvant le PPAS n° X/22 "Stockel - Val des Seigneurs" de la commune de Woluwe-Saint-Pierre confirme qu'il est « délimité par [...] les limites du PPAS n° X/18, la chaussée de Stockel [...] ». Il inclut les parcelles correspondant aux numéros 376 et 378 de la chaussée de Stockel, situées en zone d'habitation selon le plan de secteur et définit des zones (d'habitation, de recul, de cours et jardin) conformes à cette situation de droit.

Entretemps, la première partie intervenante a acquis les parcelles correspondant aux numéros 376 et 378 de la chaussée de Stockel et a aménagé le terrain de football et ses annexes sur les parcelles désormais cadastrées 180P et 180H, qui incluent les anciennes parcelles correspondant aux numéros 376 et 378. Lors de l'adoption du PPAS X/22, la situation de fait ne correspond dès lors plus à la situation de droit.

La figure suivante, présentée par le requérant et non contestée par les parties adverse et intervenantes, permet de se représenter la situation de fait et la

situation de droit selon le PPAS X/22 « Stockel - Val des Seigneurs », en ce qui concerne les parcelles 180P et 182H.



Image 11 : Affectations au PPAS

Le PRAS, adopté en 2001, affecte entièrement les parcelles cadastrées 180P et 182H, en ce compris la portion incluse dans le périmètre du PPAS X/22, aux sports ou aux loisirs de plein air. Il apparaît ainsi que le PRAS modifie l'affectation de la zone dans laquelle s'implante le terrain de football et ses accessoires pour en faire une zone de sports ou de loisirs de plein air, dans le but spécifique de faire coïncider la situation de droit avec les aménagements de fait.



En ce qui concerne les zones de recul, le PPAS X/22 dispose comme il suit :

« 2.3. Zone de recul

2.3.1. Destination - Aménagement

Ces zones sont libres de toute construction et sont réservées aux jardinets et aux entrées des propriétés. Elles sont plantées sur un tiers au moins de leur superficie totale, le surplus peut être dallé. Elles ne peuvent en aucun cas servir d'aire de parking. Des saillies sont autorisées (voir *sub.* 2.4.1.3.).

2.3.2. Clôtures

Les zones de recul peuvent être clôturées à front de la voie publique et sur les limites mitoyennes. La clôture ne peut dépasser une hauteur maximale de 80 cm sauf pour répondre aux dispositions de l'A.R. traitant des boîtes aux lettres et le placement de grilles ».

En ce qui concerne les zones de cours et jardins, le PPAS X/22 dispose comme il suit :

« 2.4. Zones de cours et jardins

Ces zones sont affectées aux espaces plantés et jardins, aux dallages en surfaces restreintes et aux abris de jardin conformément à la réglementation en vigueur.

Les constructions en sous-sol, en zone de cours et jardins, sont autorisées pour les zones de logements plurifamiliaux, sur une surface limitée au 3/4 de la surface de la parcelle.

Les clôtures autorisées sont le fil de fer tendu ou le treillis sur piquets et la haie vive, le tout d'une hauteur de 1,50 mètre maximum par rapport au niveau du sol (naturel ou modifié suite à un accord entre voisins).

Le collège des bourgmestre et échevins peut subordonner l'octroi du permis d'urbanisme à des conditions précises en vue de la préservation ou de la reconstitution d'éléments de végétation; comme par exemple la production d'un plan de chantier détaillant les protections envisagées pour certains arbres remarquables ou encore la production d'un plan paysager ».

L'article 41, alinéa 1^{er}, du CoBAT, dans sa version applicable au jour de l'adoption de l'acte attaqué, énonce ce qui suit :

« Le plan particulier d'affectation du sol précise en les complétant le plan régional d'affectation du sol et s'inscrit dans les orientations du plan communal de développement. Il indique, notamment, pour la partie du territoire communal qu'il détermine :

- 1° la situation existante de fait et de droit;
 - 2° l'affectation détaillée des diverses zones et les prescriptions qui s'y rapportent;
 - 3° les prescriptions relatives à l'implantation et au volume des constructions;
 - 4° les prescriptions relatives à l'esthétique des constructions et de leurs abords;
 - 5° le tracé et les mesures d'aménagement des voies de communication et les prescriptions qui s'y rapportent.
- [...] ».

L'article 64 du CoBAT dispose :

« Le plan particulier d'affectation du sol a force obligatoire et valeur réglementaire en toutes ses dispositions.

Il demeure en vigueur jusqu'au moment où il est en tout ou en partie modifié ou abrogé ».

En vertu du principe de la hiérarchie des normes, les dispositions d'un plan communal d'aménagement adoptées avant l'entrée en vigueur du PRAS sont implicitement abrogées par celui-ci, lorsqu'elles sont incompatibles avec ses prescriptions. Tel est le cas, soit lorsqu'elles autorisent sur une parcelle donnée une affectation que le PRAS interdit, soit lorsqu'elles compromettent la réalisation de l'affectation prévue par le PRAS pour une zone déterminée.

En l'espèce, le PPAS X/22 ne peut être considéré comme précisant ou complétant le PRAS. La zone de cours et jardins n'apparaît pas comme cohérente avec l'affectation aux sports ou loisirs de plein air consacrée par le PRAS, tandis que la zone d'habitation est incompatible avec la zone de sports ou de loisirs de plein air. La portion du PPAS X/22 couverte par la zone de sports ou loisirs de plein air doit être considérée comme implicitement abrogée.

Au sujet de l'application simultanée du PPAS X/22 et du PRAS à la parcelle concernée, l'acte attaqué comprend les considérations suivantes :

« [...]

Vu l'avis majoritaire de la commission de concertation du 23/05/2019 libellé comme suit :

Considérant que le bien se situe en zone de sports ou de loisirs de plein air du Plan Régional d'Affectation du Sol adopté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001; que la demande est conforme aux prescriptions de ce plan;

Considérant que la demande se situe partiellement au Plan Particulier d'Affectation du Sol n° X/22 "Stockel - Val des Seigneurs", adopté par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27/05/1999;

[...];

Considérant, cependant, que la présente demande vise aussi à régulariser l'exploitation de ces 24 emplacements de parking;

Considérant que [ceux-ci] sont implantés en zone de recul (6 mètres), en zone de cours et jardins et sur une infime portion de zone d'habitation du Plan Particulier d'Affectation du Sol n° X/22 "Stockel - Val des Seigneurs", approuvé par arrêté de l'Exécutif du 27/05/1999;

Considérant que ce PPAS de 1999 est antérieur au PRAS de 2001 qui prévoit sur cette zone une zone de sports et loisirs de plein air;

Considérant donc que les affectations prévues par le PPAS sont antérieures aux affectations proposées par le PRAS, et qu'elles ne sont pas compatibles avec ce dernier; que, dès lors, le PPAS est abrogé implicitement et que l'application du [CoBAT], art. 155, § 2, pour mise à l'enquête publique, en ce qui concerne la dérogation au PPAS n'a plus lieu d'être;

[...];

Considérant que le fonctionnaire délégué fait sien l'avis de la commission de concertation du 23/05/2019;

[...] ».

L'auteur de l'acte attaqué n'a pas commis d'erreur en droit en faisant sienne l'argumentation de la commission de concertation selon laquelle les prescriptions du PRAS ont abrogé implicitement la prescription 2.3.1 du PPAS X/22 et, partant, en ne relevant pas l'existence d'une demande de dérogation à celle-ci.

La première branche du deuxième moyen manque en droit.

VI.2.3. Quant à la deuxième branche

L'article 11, § 1^{er}, du Titre I^{er} du RRU, intitulé « Aménagement et entretien des zones de recul », dispose comme il suit :

« La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès.

Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions.

[...] ».

L'article 2, 25°, du même Titre du RRU définit la zone de recul comme étant la « partie du terrain comprise entre l'alignement et le front de bâtisse ».

Les emplacements visés par l'acte attaqué ne sont pas implantés en zone de recul au sens de l'article 2, 25°, précité, en sorte que la branche manque en fait.

L'auteur de l'acte attaqué ne devait pas relever l'existence d'une dérogation inexistante à la prescription précitée du RRU.

La deuxième branche n'est pas fondée.

VI.2.4. Quant à la troisième branche

L'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat dispose comme suit :

« Les irrégularités visées à l'alinéa 1^{er} ne donnent lieu à une annulation que si elles ont été susceptibles d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise, ont privé les intéressés d'une garantie ou ont pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte ».

En l'espèce, si cette branche devait être jugée fondée, l'illégalité qui serait ainsi constatée serait de nature à avoir une incidence sur le sens de la décision prise. Ceci suffit à justifier l'intérêt au moyen du requérant.

L'article 13 du Titre I^{er} du RRU, intitulé « Maintien d'une surface perméable », dispose :

« La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50 % de sa surface.

Cette surface perméable est en pleine terre et plantée.

L'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée que pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites.

Les toitures plates non accessibles de plus de 100 m² doivent être aménagées en toitures verdurisées ».

L'article 2, 26°, du même Titre du RRU définit la zone de cours et jardin comme étant la « partie non bâtie ou non encore bâtie hors-sol du terrain, ne comprenant pas la zone de recul, ni la zone de retrait latéral ».

La surface perméable est définie à l'article 2, 21°, du RRU comme étant la « surface qui permet le passage naturel de l'eau de pluie à travers le sol, à l'exclusion des surfaces situées au-dessus de constructions en sous-sol ».

L'article 94 du CoBAT dispose comme suit :

« Les prescriptions des règlements régionaux et communaux en vigueur ne sont d'application sur le territoire couvert par un plan établi conformément au titre II que dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux prescriptions réglementaires desdits plans ».

Les dispositions reprises à l'article 13 du Titre I^{er} du RRU ne seraient contraires à la prescription 13 du PRAS que si les premières étaient de nature à

compromettre la réalisation de l'affectation prévue par le PRAS pour une zone déterminée. En l'espèce, les prescriptions litigieuses n'emportent pas un tel effet en ce qui concerne les deux parcelles, d'autant qu'elles sont déjà couvertes par des actes et travaux définitivement autorisés qui assurent que la zone de sports ou de loisirs de plein air concernée ne soit pas dénaturée. La première partie intervenante ne peut donc être suivie lorsqu'elle soutient qu'il faudrait conclure que les prescriptions reprises à l'article 13 du Titre I^{er} du RRU devraient être jugées contraires à l'affectation visée à la prescription 13 du PRAS.

Il convient d'examiner si la dérogation accordée sur ce point est admissible.

Le formulaire de demande de permis mentionne que le terrain s'étend sur une superficie totale de 2.875 m² et qu'il comprend 1.122,50 m² de superficie imperméable (superficie totale de la (des) construction(s), cumulée à la superficie totale de toutes les surfaces imperméables égouttées, telles que les voies d'accès, aires de stationnement, terrasses, constructions enterrées).

Le dossier administratif révèle toutefois qu'au cours de l'instruction, « l'application de l'article 13 du Titre I^{er} du RRU a été invoquée pour la zone de parking et la zone de "stockage" qui n'assurent pas le maintien d'une surface perméable ».

Reprenant à son compte l'avis de la commission de concertation, le fonctionnaire délégué a, en application de l'article 191 du CoBAT, demandé, notamment, de « compléter le plan d'implantation en indiquant clairement les zones de pleine terre, de pelouses, de haies et la présence des arbres le long du parking de 24 places », de « préciser que les pavés de *klinkers* sont posés sur lit de sable », de « végétaliser la zone contre le mitoyen du n° 394 de la chaussée de Stockel » et de « supprimer la zone de "stockage" arrière et les deux boxes de rangement qui ne participent pas au cadre de plantations, et de prévoir un aménagement paysager sur cette zone ainsi qu'un abri sécurisé pour minimum 20 vélos et un petit bâtiment de stockage en remplacement des containers de chantier ».

Des plans modifiés ont été déposés en réponse à cette demande. Ils ont encore été précisés par la suite, notamment en ce qui concerne les essences d'arbres. Ces plans font apparaître que, tenant compte des constructions et de l'ensemble des zones couvertes de « klinkers », dont le parking, la proportion de superficies imperméables est inférieure à celle de la demande initiale (notamment grâce à la

suppression de la zone de stockage goudronnée), mais que le *ratio* de 50 % de surfaces imperméables est dépassé.

Il convient dès lors d'examiner si la dérogation accordée sur ce point est admissible.

L'article 155, § 2, alinéas 1^{er} et 3, du CoBAT disposait, dans sa version applicable à la demande de permis, comme il suit :

« Le fonctionnaire délégué peut, sur proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins, accorder des dérogations aux prescriptions d'un plan particulier d'affectation du sol ou d'un permis de lotir pour autant que ces dérogations ne portent pas atteinte aux données essentielles du plan ou du permis, dont les affectations, et que la demande de permis ait été soumise préalablement aux mesures particulières de publicité visées aux articles 150 et 151.

Le fonctionnaire délégué peut également déroger aux prescriptions des règlements d'urbanisme, des règlements sur les bâtisses ou des règlements concernant les zones de recul. Lorsque la dérogation porte sur le volume, l'implantation et l'esthétique des constructions, la demande est soumise aux mesures particulières de publicité visées aux articles 150 et 151 ».

L'article 188, alinéa 2, du CoBAT, rendait applicable la disposition précitée au fonctionnaire délégué ou au gouvernement statuant sur une demande de permis en vertu des articles 175 et suivants du même Code.

Une dérogation, décidée par un acte individuel, ne peut pas porter atteinte aux éléments essentiels d'un document d'urbanisme à valeur réglementaire, ni se révéler inconciliable avec les objectifs d'aménagement du territoire. En d'autres termes, la dérogation accordée ne peut pas conduire à la dénaturaion du plan, du règlement ou du permis de lotir.

Il s'ensuit que le fonctionnaire délégué doit faire de la dérogation un usage modéré et montrer l'intérêt qu'il y a à l'accorder plutôt que d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action. Il doit justifier en quoi la dérogation sollicitée lui paraît demeurer dans des limites compatibles avec les objectifs du plan auquel il est dérogé.

Le contrôle du Conseil d'État sur la matérialité des faits et leur qualification est complet. Le contrôle de l'appréciation est marginal, limité à l'erreur manifeste d'appréciation. À cet égard, en effet, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et de la partie requérante quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la

délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

Les motifs de l'acte attaqué ne font pas apparaître que son auteur aurait admis de manière manifestement déraisonnable la dérogation sollicitée à l'article 13 du Titre I^{er} du RRU. Dans la motivation de l'acte attaqué, il rappelle les évolutions apportées au projet quant aux aménagements concernés dans le cadre de la procédure administrative. Il expose la situation en droit et en fait, sans que soit établie une erreur sur ces points. Il insiste notamment sur l'amélioration du cadre de plantations, sur l'augmentation de la superficie des zones de pleine terre et sur le fait que les *klinkers* en béton du parking de 24 emplacements faisant l'objet du permis de régularisation seront posés sur lit de sable (semi perméable). Il estime ainsi que la version finale du projet présente des améliorations suffisantes pour l'amener à considérer que la dérogation est admissible.

Il n'est, à cet égard, pas constitutif d'une erreur manifeste d'appréciation de tenir compte de la situation préexistante en fait, s'agissant d'un élément parmi d'autres l'ayant conduit à admettre la dérogation.

Pour le surplus, le requérant ne soutient pas que, sur ces aspects, la motivation de l'acte attaqué serait inadéquate au sens des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée.

La troisième branche du deuxième moyen n'est pas fondée.

Il résulte de ce qui précède que le deuxième moyen n'est pas fondé.

VII. Troisième moyen

Le troisième moyen est pris de la violation des articles 2, 3, 150, 151 et 188 du CoBAT, de la prescription générale 0.6 du PRAS, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée, du principe de proportionnalité et du raisonnable, de l'erreur de droit, de l'erreur de fait, du principe de précaution, du principe de légitime confiance et de l'erreur manifeste d'appréciation.

VII.1. Thèses des parties

VII.1.1. La requête

Le requérant rappelle les exigences de la motivation formelle des actes administratifs, notamment quant aux réclamations formulées au cours de l'enquête publique, les termes des articles 2 et 3 du CoBAT, dont il retient qu'« une autorité administrative est tenue, lors de la délivrance d'un permis d'urbanisme, de s'assurer que cette demande de permis ne compromet pas le bon aménagement des lieux où elle se situe », ainsi que l'article 188 du CoBAT et la jurisprudence relative aux conditions pouvant assortir un permis.

Le moyen est divisé en deux branches.

Dans une première branche, il fait valoir que l'acte attaqué ne répond pas à toutes les observations pertinentes qu'il a formulées dans le cadre de l'enquête publique.

Il énumère les griefs formulés dans les dix-neuf réclamations déposées lors de l'enquête publique, à savoir : les nuisances sonores causées par l'activité du terrain de football; les nuisances lumineuses causées par les mâts d'éclairage; la taille surdimensionnée des luminaires; l'activité incessante sur le terrain de football en semaine et le week-end; la non-intégration du complexe sportif dans le contexte d'un quartier essentiellement résidentiel; les impacts de l'activité du terrain sur la propreté du site, notamment en termes de dépôt d'ordures par les utilisateurs; les problèmes de stationnement causés par l'activité du terrain; les fortes odeurs de friture et d'huile émanant du *club house*; la nécessité de fermer le parking desservant le complexe à partir de 22 heures; l'incompatibilité du projet avec la fonction écologique de la zone de sports ou de loisirs de plein air, notamment la compatibilité du parking de 24 emplacements avec le cadre de plantations nécessaire à ces zones; l'incompatibilité du projet avec la prescription 13 du PRAS, au niveau de la nécessité d'un cadre de plantations important, et du plafond de maximum 20 % de surface au sol pour les infrastructures et constructions; l'incompatibilité du projet avec la prescription 0.6 du PRAS; l'incompatibilité du projet avec les articles 2.3 et 2.4 du PPAS X/22; l'incompatibilité du projet avec l'article 13 du Titre I^{er} du RRU.

Il expose que, dans l'acte attaqué, il est seulement indiqué que les réclamations déposées portent principalement sur les nuisances sonores liées à l'activité du club de football, les nuisances lumineuses liées à l'éclairage des 4 mâts,

la compatibilité des 24 emplacements de parking et le cadre de plantations nécessaire aux zones de sports ou de loisirs de plein air.

Il soutient que, ce faisant, l'auteur de l'acte attaqué ne reprend pas toutes les observations pertinentes de sorte qu'il n'y répond pas, en violation de l'exigence d'une motivation adéquate, et vide ainsi l'enquête publique de tout effet utile. Il note que ne sont pas mentionnées, les observations relatives à l'activité incessante sur le terrain en semaine et le week-end, les impacts de l'activité du terrain sur la propreté du site, notamment en termes de dépôt d'ordures par les utilisateurs, les problèmes de stationnement causés par l'activité du terrain et la nécessité de fermer le parking à partir de 22 heures, l'incompatibilité du projet avec la prescription 13 du PRAS, en ce qui concerne le respect d'un plafond maximum de 20 % de surface au sol pour les infrastructures et constructions et les fortes odeurs de friture et d'huile émanant du *club house*.

Il est d'avis que l'effet utile de l'enquête publique est doublement ignoré par l'auteur de l'acte attaqué.

Concernant l'utilisation intempestive et à toute heure du terrain de sport, il réplique aux motifs de l'acte attaqué relatifs à l'éclairage du terrain uniquement pendant les heures de matches que la notion de matches n'est pas définie et qu'elle laisse une marge d'appréciation trop importante dans le chef du bénéficiaire du permis. Il expose que, dans les faits, le terrain est utilisé même en dehors des heures de matches (notamment pour les entraînements), sans égard pour le voisinage et les nuisances qui lui sont causées. La condition prévue ne lui paraît pas admissible au sens de l'article 188 du CoBAT dès lors qu'elle n'est pas suffisamment précise.

Il expose que l'acte attaqué ne répond pas adéquatement aux observations formulées relatives aux nuisances lumineuses causées par les quatre mâts d'éclairage.

Il note que l'utilisation des mâts d'éclairage cause également des nuisances sonores importantes pour les riverains, ce que l'auteur de l'acte attaqué s'abstient de justifier par une motivation adéquate dans sa décision.

Il conclut que les objections pertinentes formulées par les réclamants sur des points essentiels du projet n'ont soit pas été prises en considération par l'auteur de l'acte attaqué, soit ne l'ont pas été de manière adéquate. Il indique que la motivation de l'acte attaqué est manifestement insuffisante, voire inadéquate.

Dans une seconde branche, il considère que l'acte attaqué procède d'une erreur manifeste d'appréciation en considérant que le projet répond au bon aménagement des lieux.

Il estime qu'en considérant que « le projet tel que modifié s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux », l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur manifeste d'appréciation et n'a pas effectué un examen complet du projet par rapport au bon aménagement des lieux. Il critique l'absence d'analyse quant à la compatibilité du projet initial avec le principe du bon aménagement des lieux et, surtout, avec le cadre bâti dans lequel il s'inscrit. Il conteste le fait que l'auteur de l'acte attaqué se contente de motiver le respect du cadre urbain environnant par le remplacement des mâts d'éclairage, la nécessité de prévoir un règlement strict des heures d'ouverture du *club house* pour limiter les nuisances sonores, et l'amélioration du cadre de plantations par rapport à la situation existante.

Il rappelle que l'acte attaqué permet le placement de mâts d'éclairage aux quatre coins du terrain de football. Il estime que la motivation de l'acte attaqué sur cet aspect du projet est insuffisante puisque la notion du bon aménagement des lieux et l'examen de la compatibilité du projet avec son cadre urbain ne se limite pas, en l'espèce, aux nuisances lumineuses générées par les spots mais plus particulièrement aux nuisances sonores générées par l'utilisation des terrains et à l'incompatibilité de cette utilisation avec le cadre urbain, rendant de ce fait l'atteinte à l'intérieur d'îlot inadmissible, tant en droit qu'en fait.

Il rappelle que la commission de concertation a estimé que les 4 mâts d'éclairage nuisent à l'intérieur d'îlot et qu'elle a formulé des conditions à ce sujet et que le fonctionnaire délégué a fait application de l'article 191 du CoBAT pour imposer des conditions supplémentaires dont celle de « revoir la hauteur des mâts d'éclairage, le nombre de spots par mât, l'intensité lumineuse de ceux-ci ». Il rappelle la note explicative du demandeur de permis à ce sujet et reproduit la motivation de l'acte attaqué sur la conformité du projet à la prescription 0.6 du PRAS.

Il estime que cette motivation est insuffisante parce que « l'examen de la compatibilité du projet avec son cadre urbain ne se limite pas, en l'espèce, aux nuisances lumineuses générées par les spots mais plus particulièrement aux nuisances sonores générées par l'utilisation des terrains et à l'incompatibilité de cette utilisation avec le cadre urbain, rendant de ce fait l'atteinte à l'intérieur d'îlot inadmissible, tant en droit qu'en fait ».

Il note que cette condition n'est pas respectée et qu'il continue de subir des nuisances lumineuses et sonores, ce qui démontre à suffisance l'inadéquation de l'acte attaqué par rapport au respect du bon aménagement des lieux et de l'erreur manifeste d'appréciation commise par l'auteur de l'acte attaqué dès lors qu'il se contente d'imposer une condition dont le non-respect n'entacherait pas la validité du permis.

Il fait valoir que la notion de « bon aménagement des lieux » ne se limite pas à la limitation des nuisances sonores et lumineuses, et à la création d'espaces verdurisés.

Il soutient que l'auteur de l'acte attaqué ne se prononce pas, notamment, sur l'intégration d'un tel complexe dans un quartier résidentiel, composé essentiellement de maisons familiales.

Il revient sur l'historique des actes et travaux sur le site. Il souligne que, depuis 1982, la fonction résidentielle du quartier ne s'est pas affaiblie, bien au contraire. Il voit mal comment l'extension du complexe (avec un parking de 24 emplacements et le placement de nouveaux mâts d'éclairage) pourrait maintenant s'intégrer parfaitement dans le cadre urbain environnant.

Il expose que si le fonctionnaire délégué aborde très succinctement la question des nuisances sonores causées par l'activité du terrain de football, il occulte de nombreux aspects concernant ces nuisances.

Il relève que, par un rapport de mesures du 6 avril 2017, l'IBGE (actuellement Bruxelles Environnement) a conclu à un dépassement très important des valeurs de bruit fixées par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage. Il pointe qu'à la suite de ce rapport, il a cité les parties intervenantes devant le Tribunal de première instance francophone de Bruxelles, sur la base de l'article 544 du Code Civil, pour le trouble de voisinage causé par les importantes nuisances sonores résultant de l'activité du terrain de football.

Il critique le fait que ces données, pourtant essentielles à l'examen de la conformité du projet au cadre urbain environnant, sont totalement occultées par le fonctionnaire délégué, alors qu'elles ont été portées à sa connaissance par le biais des mesures particulières de publicité.

Il expose que l'autorité délivrante a ainsi ignoré l'examen de la compatibilité du projet au voisinage et, partant, au bon aménagement des lieux. Il en résulte, selon lui, que l'acte attaqué est insuffisamment et inadéquatement motivé.

VII.1.2. Les exceptions d'irrecevabilité soulevées par la première partie intervenante

Dans une première exception, la première partie intervenante relève que le moyen n'indique pas en quoi les articles 150 et 151 du CoBAT, les articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée, le principe de précaution ou encore le principe de légitime confiance seraient violés par l'acte attaqué, de sorte qu'il est irrecevable sur cette base.

Dans une deuxième exception, elle soutient que les articles 2 et 3 du CoBAT, invoqués à l'appui du moyen, n'ont pas d'effet direct au vu de l'imprécision des objectifs qui y sont contenus. Elle est d'avis que ces dispositions laissent aux autorités administratives compétentes toute latitude pour décider comment elles entendent rencontrer les différents objectifs énumérés et notamment assurer la qualité de la vie et que les objectifs qui sont concernés, sont à ce point diversifiés qu'ils pourraient tout autant permettre à la Région de Bruxelles-Capitale de justifier l'adoption de l'acte attaqué. En effet, la possibilité d'exploiter le club de football trouve aussi sa raison d'être, selon elle, dans les « besoins sociaux, économiques, patrimoniaux et environnementaux et de mobilité » ou dans le « progrès social et économique » visés aux articles 2 et 3 susmentionnés.

Dans une troisième exception, elle estime que le requérant n'est pas recevable à invoquer l'irrégularité de l'enquête préalable au regard des nuisances invoquées en termes d'impact négatif sur la propreté, de nuisances olfactives et de problèmes de mobilité qui n'ont pas été abordées par lui dans le cadre de l'enquête publique. Elle écrit qu'il n'est pas fondé à faire valoir devant le Conseil d'État le fait que l'auteur de l'acte attaqué n'aurait pas répondu à des réclamations qu'il n'a pas personnellement émises, alors même qu'il a eu tout le loisir d'y procéder.

Dans une quatrième exception, elle estime encore que le requérant n'est pas recevable à fonder son moyen sur des éléments qui ne relèvent pas de l'objet de la demande. Elle en déduit qu'il n'appartient pas au Conseil d'État de statuer sur les éléments d'ordre urbanistique qui sortent du cadre de la demande qui a donné lieu à l'autorisation faisant l'objet du recours, aux considérations d'ordre environnemental relatives à la compétence générale du bourgmestre en matière de nuisances sonores, à l'utilisation qui serait faite des aménagements autorisés, dans la mesure où la

légalité d'un acte s'apprécie au moment où il est adopté, aux contestations civiles qui sont de la compétence exclusive des juridictions de l'ordre judiciaire.

Elle tire de ses exceptions d'irrecevabilité que ne subsiste, en ce qui concerne la première branche, que la critique de la non-prise en compte de l'argument formulé dans la réclamation du requérant relatif à « l'incompatibilité du projet avec la prescription 13 du PRAS, au niveau du respect d'un plafond de maximum 20 % de surface au sol pour les infrastructures et constructions ».

VII.1.3. Le mémoire en réplique

En ce qui concerne la recevabilité du moyen, le requérant rappelle que le principe du bon aménagement des lieux, invoqué à travers les articles 2 et 3 du CoBAT, est un principe fondamental du droit de l'urbanisme, qu'une autorité délivrante doit obligatoirement apprécier lors de l'examen de l'admissibilité d'une demande de permis. Il en déduit que l'auteur de l'acte attaqué avait donc bien une obligation d'apprécier le respect, par le projet attaqué, du principe du bon aménagement des lieux, appréciation dans laquelle il est fondé à invoquer une erreur manifeste d'appréciation de l'auteur de l'acte attaqué.

Il soutient avoir largement critiqué, dans ses observations formulées dans le cadre de l'enquête publique, les diverses nuisances causées par l'activité du complexe et l'amplification de celles-ci que causeront les actes et travaux autorisés par l'acte attaqué. S'il s'est ensuite concentré sur les nuisances les plus graves à son égard, à savoir les nuisances sonores et lumineuses, il estime qu'en évoquant de manière générale les nuisances causées par le complexe et ses aménagements, il a entendu critiquer l'ensemble des nuisances généralement causées par ce type d'activité, ce qui couvre, entre autres, les impacts sur la propreté du site ainsi que les nuisances olfactives pour les riverains. Il pointe un extrait de sa réclamation concernant les problèmes de stationnement.

Il estime en tout état de cause que l'absence de motivation de l'acte attaqué par rapport à de nombreuses observations émises lors de l'enquête publique a manifestement eu une influence sur le sens de l'acte attaqué, de sorte qu'il présente bien un intérêt à l'ensemble de ce moyen, conformément à l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État.

Il précise encore que son argumentation n'est pas basée sur des considérations étrangères à l'objet de la demande.

Quant au fond, sur la première branche, il indique que, s'il est exact que l'autorité délivrante n'a pas à se prononcer sur des critiques ne portant pas sur le projet en tant que tel, il est néanmoins inexact de considérer que les réclamations concernant l'utilisation du terrain ou du *club house* ne sont, en l'espèce, pas liées au projet.

Il souligne que les aménagements autorisés par l'acte attaqué auront pour effet de renforcer considérablement l'activité déjà existante sur le terrain et dans le *club house*. Il expose que la mise en place d'un éclairage artificiel de cette envergure permettra de prolonger l'activité liée au terrain et au *club house*, et donc les nuisances liées à celle-ci. Il en déduit que l'auteur de l'acte attaqué devait donc bien répondre aux observations liées à l'utilisation du terrain et du *club house* (entre autres, l'activité incessante sur le terrain en semaine et le week-end, l'impact sur la propreté du site, les fortes odeurs émanant du *club house*, ...) puisque les aménagements autorisés par l'acte querellé ont pour effet de renforcer les nuisances liées à cette utilisation. Il soutient que ces éléments font partie des éléments que l'autorité délivrante devait prendre en considération dans le cadre de l'examen en opportunité du projet litigieux, qui participent au fait que ce projet ne respecte pas le bon aménagement des lieux.

Il fait valoir qu'à l'évidence, les actes et travaux qui font l'objet de l'acte attaqué ne répondent pas au bon aménagement des lieux, non seulement eu égard à leurs caractéristiques mais aussi à l'égard de ce qu'ils permettent sur le terrain en cause et à l'impact subséquent sur le voisinage, ce qu'il considère démontrer à suffisance au travers du troisième moyen.

Concernant l'utilisation des mâts d'éclairage, il rappelle l'article 1^{er} du dispositif de l'acte attaqué, dont il tire l'existence d'une condition – et non d'une suggestion – imposée par l'auteur de l'acte attaqué assortissant le permis délivré en vue de sauvegarder le bon aménagement des lieux. Il expose que cette condition est libellée et imposée dès lors qu'elle permet au projet critiqué, selon la partie adverse à tout le moins, de respecter le bon aménagement des lieux. Il s'agit donc bien d'une considération d'ordre urbanistique et de bon aménagement des lieux.

Sur la seconde branche, il rappelle que les modifications apportées au projet ne sont ni suffisantes ni adéquates, pour démontrer que la partie adverse a correctement motivé sa décision quant à l'intégration du projet dans le cadre urbain environnant. Selon lui, en basant entièrement sa motivation sur les modifications apportées au projet, l'auteur de l'acte attaqué ne justifie pas l'intégration du projet

en soi dans une zone résidentielle essentiellement composée de maisons unifamiliales.

Il soutient que les nuisances critiquées ne sont pas de celles inhérentes à n'importe quel terrain de football mais celles d'un terrain de football dont il est fait usage de manière excessive. Il se réfère au programme des entraînements du club de football pour la saison 2020-2021, disponible sur son site Internet.

Il relève qu'en l'espèce, l'auteur de l'acte attaqué ne se prononce pas de manière adéquate sur l'intégration du complexe dans le quartier résidentiel environnant, tel que grandement modifié par les actes et travaux qui font l'objet de l'acte attaqué, motivation d'autant plus importante vu les fortes nuisances causées par l'activité intensive sur ce terrain que permettent, à tout le moins partiellement, les actes et travaux qui font l'objet de l'acte attaqué (mâts d'éclairage plus puissants permettant de prolonger l'activité en soirée, parking de 24 emplacements permettant de gonfler la fréquentation du terrain).

Il souligne qu'il ne demande pas la suppression du terrain de football, lequel ne fait pas l'objet de l'acte attaqué, mais qu'il soutient qu'en l'état, les aménagements qui font l'objet de l'acte attaqué ont pour conséquence que le complexe sportif ne s'intègre plus dans son cadre urbain environnant. La circonstance qu'il se soit installé dans le quartier à un moment où le complexe sportif existait déjà n'a, selon lui, aucune incidence sur ce constat. Il considère que prétendre le contraire reviendrait à contester son intérêt au recours ce que ni la partie adverse ni la première partie intervenante ne font.

Il rappelle qu'une première demande de permis de bâtir du 30 août 1982 pour la construction du même complexe (éclairage artificiel et parking inclus) avait été refusée au motif que « le terrain de football projeté dépasse largement la notion d'infrastructure pouvant desservir un complexe d'habitations sociales ». S'il constate que ce refus est lié à l'objectif du PPA X/18 de construire des habitations « sociales », il ne voit pas en quoi ce caractère social des habitations mènerait à une appréciation différente du critère du bon aménagement des lieux : s'il ne se compose pas aujourd'hui d'habitations sociales, le quartier a conservé et même renforcé sa fonction résidentielle, aux besoins de laquelle les actes et travaux autorisés par l'acte attaqué ne répondent aucunement.

VII.2. Appréciation

VII.2.1. Quant à la recevabilité

Un moyen doit, pour être recevable, comporter, à tout le moins, l'indication des dispositions légales ou réglementaires qui auraient été violées ainsi que l'indication de la manière dont elles auraient été méconnues, sans qu'il ne faille pour autant faire preuve d'un formalisme excessif.

En l'espèce, le troisième moyen ne comporte pas de développements spécifiques pris de la violation des articles 150 et 151 du CoBAT, du principe de précaution ou du principe de légitime confiance.

Le requérant n'a pas intérêt à dénoncer l'absence de réponse à une réclamation introduite par un tiers lorsque les griefs formulés dans cette réclamation sont propres à son auteur et étrangers à sa propre situation.

L'article 2 du CoBAT énonce :

« Le développement de la Région, en ce compris l'aménagement de son territoire, est poursuivi pour rencontrer de manière durable les besoins sociaux, économiques, patrimoniaux et environnementaux et de mobilité de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager et par une amélioration de la performance énergétique des bâtiments ainsi que de la mobilité ».

L'article 3 du CoBAT dispose :

« Dans la mise en œuvre du présent Code, les autorités administratives s'efforcent de concilier le progrès social et économique et la qualité de la vie en garantissant aux habitants de la Région le respect d'un aménagement harmonieux ».

Les articles 2 et 3 du CoBAT qui imposent aux autorités en charge de l'urbanisme d'agir afin d'assurer le bon aménagement des lieux, sont des dispositions dont la violation peut être invoquée. En ce cas, le moyen serait recevable sur cette base, dès lors que les parties adverse et intervenantes ont pu comprendre aisément le sens de la critique prise par le requérant sur ce fondement.

Sous ces réserves, le troisième moyen est recevable.

VII.2.2. Quant au fond

VII.2.2.1. Sur la première branche

En principe, la motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure d'enquête publique. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement les réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de la réclamation. En conséquence, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

Lorsqu'une critique émise dans le cadre d'une enquête publique ne porte pas sur le projet en tant que tel, l'auteur de l'acte attaqué n'est pas tenu d'y répondre dans la motivation de sa décision. En l'espèce, le projet autorisé par l'acte attaqué porte sur la régularisation urbanistique d'une zone de stockage arrière et de grilles, de quatre mâts d'éclairage du terrain et d'une zone de stationnement pour 24 véhicules.

Au regard de cet objet limité, la partie adverse n'était pas tenue de répondre aux critiques portant sur les impacts de l'activité du terrain sur la propreté du site, notamment en termes de dépôt d'ordures par les utilisateurs, sur les problèmes de stationnement causés par l'activité du terrain, sur l'incompatibilité du projet avec la fonction écologique de la zone de sports ou de loisirs de plein air (sauf en tant qu'elle porte sur la compatibilité du parking de 24 emplacements avec les prescriptions relatives à cette zone) et sur les odeurs de friture et d'huile émanant du *club house*.

Quant aux critiques concernant les nuisances dues à l'activité incessante sur le terrain en semaine et le week-end, elles ne sont en rapport avec l'acte attaqué qu'en tant qu'elles sont liées à son objet. Il s'agit donc des nuisances liées à l'utilisation du parking et de celles causées par l'utilisation des mâts d'éclairage.

L'intérêt du requérant à critiquer l'absence de réponse aux réclamations relatives aux nuisances découlant spécifiquement du parking faisant l'objet du permis et à la nécessité de fermer celui-ci après 22 heures n'est pas établi. En ce qui concerne ces nuisances, sa situation est différente de celle des voisins immédiats du

parking et il n'a pas formulé d'observation précise à ce sujet (si ce n'est pour indiquer que « l'activité du parking et plus généralement la pratique du football n'est pas compatible avec la densité urbanistique environnante spécifiquement élevée dans notre cas »).

Quant aux critiques relatives aux nuisances résultant de l'utilisation des mâts d'éclairage, l'avis de la commission de concertation comporte notamment les motifs suivants :

« [...]

Considérant, en ce qui concerne les 4 mâts d'éclairage, qu'ils nuisent à l'intérieur d'îlot et à la qualité de vie des riverains alentours, raison pour laquelle la prescription 0.6 du PRAS a été invoquée pour mettre la demande à l'enquête publique;

Considérant, dès lors, qu'il y a lieu de revoir la hauteur des mâts, le nombre de spots par mât, l'intensité lumineuse de ceux-ci et de limiter l'utilisation de ces spots aux heures strictement nécessaires à l'utilisation du terrain de football;

Considérant, en ce qui concerne les nuisances sonores, que celles-ci sont liées à la gestion du club de football et à l'exploitation du *club house* : qu'il y a lieu de prévoir un règlement strict prévoyant des heures d'ouverture et de fermeture décentes pour la qualité de vie des riverains alentours (pas au-delà de 22h00);

Considérant que, moyennant le respect des conditions émises ci-dessous, le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques et n'est pas contraire au principe du bon aménagement des lieux;

Avis favorable à condition de :

[...];

- revoir la hauteur des mâts d'éclairage, le nombre de spots par mât, l'intensité lumineuse de ceux-ci et limiter l'utilisation de ces spots aux heures strictement nécessaires à l'utilisation du terrain de football;

[...] ».

À ces motifs s'ajoutent les considérations émises à l'occasion de l'application de l'article 191 du CoBAT, qui se lit notamment comme il suit :

« [...]

Considérant qu'en date du 04/06/2019, le fonctionnaire délégué a fait application de l'article 191 du [CoBAT], reprenant les conditions suivantes :

[...]

- revoir la hauteur des mâts d'éclairage, le nombre de spots par mât, l'intensité lumineuse de ceux-ci;

[...];

Considérant qu'en date du 22/07/2019, la commune demanderesse a introduit les plans modifiés/complétés, en vertu de l'article 191 du CoBAT. Ainsi que des compléments d'information en ce qui concerne [...] les mâts d'éclairage et le type de luminaires, [...];

Considérant que le plan d'implantation a été complété (Plan n° 6501 A) :

[...]

- les mât[s] d'éclairage sont indiqués comme "à remplacer (4)□;

Considérant que la note explicative accompagnant le plan d'implantation et datée du 26/07/2019 précise que :

[...]

5. L'éclairage sera entièrement refait. Le but est de diminuer l'intensité lumineuse dans l'environnement de cette zone tout en essayant de garantir la moyenne de 130 lux (130 lm/m²) au sol réglementaires pour la praticabilité du terrain (imposition sportive);

L'éclairage sera réalisé au moyen de spots LED (trois spots au lieu de quatre actuellement existants par mât d'éclairage) avec variateur d'intensité, de couleur, de largeur et d'orientation du flux lumineux pour limiter au maximum la pollution lumineuse et la gêne potentielle des riverains autour du site. La hauteur des spots est de 16 mètres. Chaque éclairage sera également muni d'une minuterie afin de minimiser au maximum le temps d'éclairage du terrain de sport;

[...]

Considérant, en ce qui concerne le caractère intrusif et d'atteinte à l'intérieur d'ilot des 4 mâts d'éclairage, que ceux-ci sont également revus de telle manière à pouvoir assurer un confort pour les joueurs tout en diminuant l'impact lumineux vers les propriétés voisines;

Considérant, qu'actuellement les lampes sont constituées d'ampoules de 2000 watts dont le système de propagation de la lumière se fait par réflecteur placé derrière celles-ci, ce qui élargit le faisceau lumineux vers l'extérieur du terrain;

Considérant que le système proposé en remplacement est un nouveau système d'éclairage LED, permettant d'atteindre les exigences d'intensité en diminuant la puissance nécessaire;

Considérant que, grâce à l'installation d'un système LED :

- le nombre de projecteurs par mât passe à 3 unités au lieu de 4;
- les spots sont orientables;
- le système de direction des faisceaux lumineux n'est plus un réflecteur mais des lentilles en silicone posées devant chaque LED permettant de concentrer ces faisceaux vers des endroits précis, ce qui diminue grandement l'impact vers l'extérieur du terrain;
- les projecteurs LED spécifiques aux terrains de foot sont munis de systèmes anti-éblouissement et scintillement pour un confort de vue accru;
- un variateur d'intensité est prévu pour n'utiliser la puissance maximale qu'en cas de match spécifique l'imposant et non continuellement;

Considérant que les avantages du nouveau système LED permettent de palier à la difficulté de diminuer la hauteur des mâts;

Considérant que l'éclairage du terrain de football doit être garanti uniquement pendant les heures de matches et non en dehors, tant pour le confort des habitants à l'entour que pour minimiser les pollutions lumineuses;

Qu'il incombe à la commune de veiller, en bon père de famille, à l'éclairage du terrain de football uniquement pendant les heures de matches;

Que le principe d'un interrupteur avec minuterie est intéressant à ce niveau-là;

Considérant, de ce qui précède, que le projet tel que modifié s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux;

[...] ».

Cette motivation constitue une réponse adéquate aux réclamations formulées au sujet des nuisances découlant des mâts d'éclairage.

En ce qui concerne les nuisances lumineuses proprement dites, la partie adverse détaille les modifications apportées aux installations techniques afin de diminuer l'impact lumineux vers les propriétés voisines. Les modifications apportées au projet initial, en tenant compte des réclamations, amènent la partie adverse à considérer que « le projet tel que modifié s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ». Les motifs de l'acte attaqué rencontrent ainsi globalement les réclamations émises à l'encontre de l'utilisation des mâts d'éclairage.

Quant aux nuisances sonores découlant du fait que les mâts d'éclairage permettent une utilisation du terrain sur une plage horaire plus étendue, elles ne sont pas directement liées aux installations faisant l'objet du permis, mais découlent des conditions d'exploitation de ces installations, comme l'observait à juste titre la commission de concertation. En invitant la commune à limiter l'usage de l'éclairage aux heures de matches et en notant que « le principe d'un interrupteur avec minuterie est intéressant à cet égard », la partie adverse répond adéquatement aux réclamations, dans les limites de sa compétence.

Cette invitation à limiter l'usage de l'éclairage n'est pas formulée, dans le dispositif de l'acte attaqué, en tant que condition destinée à sauvegarder le bon aménagement des lieux, au sens de l'article 188 du CoBAT. Le grief pris de son imprécision n'est donc pas fondé en droit.

Quant aux critiques relatives à la compatibilité du parking de 24 emplacements avec la prescription 13 du PRAS, au niveau du critère de 20 % de surface au sol pour les infrastructures et constructions, la réclamation du requérant, après avoir cité un extrait de la disposition précitée, se limite à donner une superficie approximative de la zone et à dessiner un schéma sur lequel un espace central serait affecté auxdites infrastructures et constructions, tandis que le reste de la zone serait

« réservé pour le cadre des plantations ». D'une part, ce schéma ne correspond pas à la situation en fait ni en droit et, d'autre part, cet aspect de la réclamation est rencontré par le motif de l'acte attaqué selon lequel « l'adoption du plan régional d'affectation du sol, [le] 3 mai 2001, a entériné une situation existante de fait depuis au moins 15 ans en inscrivant la zone et les commodités adjacentes en zone de sports ou de loisirs de plein air ». Il en résulte que ce terrain de football et ses « commodités », tel que notamment le parking, entrent nécessairement dans les prévisions de cette zone du PRAS.

La première branche du moyen n'est pas fondée

VII.2.2.2. Sur la seconde branche

Le contrôle du Conseil d'État sur la matérialité des faits et leur qualification est complet. Le contrôle de l'appréciation est marginal, limité à l'erreur manifeste d'appréciation. À cet égard, en effet, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et de la requérante quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

Il ressort des motifs de l'acte attaqué qu'à la suite de l'avis du 23 mai 2019 de la commission de concertation, le fonctionnaire délégué a sollicité, en application de l'article 191 du CoBAT, diverses modifications au projet litigieux, précisément pour s'assurer que celui-ci était compatible avec le cadre environnant et le voisinage.

Au regard de l'objet limité de l'acte attaqué, la partie adverse n'avait pas à se prononcer sur « l'intégration d'un tel complexe dans un quartier résidentiel, composé essentiellement de maisons familiales », alors qu'un permis d'urbanisme du 24 juin 2002 autorise l'aménagement d'un revêtement en gazon synthétique sur le terrain de football, qu'un permis d'urbanisme du 24 mars 2003 autorise l'aménagement d'une zone de stationnement le long de la chaussée de Stockel et qu'un permis d'urbanisme du 29 juin 2009 permet la reconstruction d'un chalet et la construction d'un nouveau *club house* et de vestiaires.

En ce qui concerne la conformité des quatre mâts d'éclairage au bon aménagement des lieux, il résulte de l'appréciation de la première branche du moyen que la partie adverse a examiné à suffisance en quoi le projet litigieux était de nature à emporter des effets sur le voisinage et qu'elle a pu, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, considérer que le projet modifié conformément à l'avis de la commission de concertation était conforme au bon aménagement des lieux.

La deuxième branche du troisième moyen n'est pas fondée.

Partant, le troisième moyen n'est pas fondé.

VIII. Indemnité de procédure

Dans son mémoire en réponse, la partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros, à la charge du requérant. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}

Les requêtes en intervention introduites par la commune de Woluwe-Saint-Pierre et par l'association sans but lucratif Royal Olympic Football Club Stockel sont accueillies.

Article 2

La requête est rejetée.

Article 3

Le requérant supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros, la contribution de 20 euros et l'indemnité de procédure de 700 euros, accordée à la partie adverse.

Les parties intervenantes supportent chacune le droit de 150 euros lié à leur intervention.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre,
le 31 mars 2022, par :

Pascale Vandernacht,
Marc Joassart,
Élisabeth Willemart,
Frédéric Quintin,

président de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Frédéric Quintin

Pascale Vandernacht