CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LA PRÉSIDENTE DE LA XV^e^ CHAMBRE

A R R Ê T

n^o^ 261.324 du 12 novembre 2024

A. 241.639/XV-5842

En cause : 1. **l'association sans but lucratif BRUXELLES NATURE**,
2. **l'association sans but lucratif LES AMIS DE LA FORÊT DE SOIGNES**,
3. **l'association sans but lucratif NATAGORA**,

ayant élu domicile chez
M^es^ Jacques SAMBON et
Erim AÇIGÖZ, avocats,
boulevard Reyers 110
1030 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^es^ Frédéric DE MUYNCK et
Lara THOMMÈS, avocats,
galerie du Roi 30
1000 Bruxelles.

Partie intervenante :

la société anonyme DROH!ME EXPLOITATION,
ayant élu domicile chez
M^e^ François TULKENS, avocat,
boulevard de l'Empereur 3
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 8 avril 2024, les parties requérantes demandent, d'une part, la suspension de l'exécution « du permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué le 29 janvier 2024 à la sa Droh!me Exploitation pour "rénover des bâtiments et consacrer l'affectation de la grande tribune en équipement d'intérêt collectif et en activité commerciale, ainsi qu'aménager les abords des bâtiments" sur un bien sis Chaussée de La Hulpe 51- 53 - 61 à Uccle (réf. 16/PFU/1846073) » et, d'autre part, l'annulation de ce permis.

II. Procédure

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 2 mai 2024, la société anonyme Droh!me Exploitation demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

La partie adverse a déposé une note d'observations et le dossier administratif.

M. Laurent Jans, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Par une ordonnance du 12 septembre 2024, les parties ont été convoquées à l'audience du 22 octobre 2024 et le rapport leur a été notifié.

M^me^ Anne-Françoise Bolly, présidente de chambre, a exposé son rapport.

M^e^ Jacques Sambon, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e^ Lara Thommès, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e^ François Tulkens, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Laurent Jans, premier auditeur, a été entendu en son avis partiellement conforme.

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

III. Faits

III.1. Bref résumé du contexte

1. Par un arrêt n° 253.484 du 8 avril 2022, le Conseil d'État annule le permis d'urbanisme accordé à la partie intervenante le 18 octobre 2019 pour le réaménagement « global » du site, au motif que le parking P1 qui est prévu au projet viole les prescriptions 15 et 0.7 du plan régional d'affectation du sol (PRAS) dès

lors que ce parking est, en partie, réservé aux activités d'équipements, de loisirs et commerciales, ce qui ne se peut en zone forestière au PRAS.

Le 16 février 2023, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale adopte la modification partielle du plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001 relative à l'hippodrome d'Uccle-Boitsfort. Cet arrêté fait notamment l'objet d'un recours en annulation introduit le 30 mai 2023 par les associations requérantes de la présente cause (A. 239.203/XV-5451).

Le 8 février 2024, en application de l'article 177/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), le demandeur de permis introduit d'initiative des plans modifiés dans le cadre de sa demande de permis d'urbanisme pour le réaménagement « global » du site. Le projet modifié prévoit notamment le réaménagement d'un parking principal de 302 places (P1). Le 15 avril 2024, le fonctionnaire délégué octroie le permis demandé. Ce permis fait l'objet d'un recours en annulation introduit par les parties requérantes en la présente cause, le 14 juin 2024 (A. 242.150/XV-5913).

III.2. Faits relatifs à l'acte attaqué

2. Le 16 juin 2022, la partie intervenante introduit une demande de permis d'urbanisme pour « rénover les bâtiments 01, 02, 04 et 17. Maintenir leurs affectations en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zone de commerce. Installer des grilles sous les gradins et en toiture. Aménager les abords des bâtiments sur le bien sis chaussée de La Hulpe 51 - 53 et 61 ».

La demande de permis d'urbanisme fait l'objet d'un accusé de réception de dossier complet le 2 février 2023.

La note explicative qui accompagne la demande de permis précise ce qui suit :

« Pour rappel, le site de l'Hippodrome de Boitsfort a fait l'objet d'un permis mixte d'urbanisme (réf. 16/PFU/584128) et d'environnement (réf. 584868) en vue d'y développer un projet, intitulé "Drohme", de parc récréatif à travers l'exploitation de multiples activités axées sur la nature, le sport, la détente, l'éducation et la culture.

Par un arrêt n° 253.484 du 8 avril 2022, le Conseil d'État a annulé ce permis d'urbanisme, pour des raisons liées au réaménagement du parking existant en zone forestière au plan régional d'affectation du sol (PRAS).

Dans ce contexte, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté un projet de modification partielle du PRAS portant sur le site de l'Hippodrome

d’Uccle-Boitsfort, qui a été soumis à enquête publique du 28 mars au 27 mai 2022.

Dans l’attente de l’adoption définitive de cette modification du PRAS, la présente demande entend pérenniser les activités existantes sur le site ».

3. Une enquête publique est organisée du 13 au 27 mars 2023 sur le territoire des communes d’Uccle et de Watermael-Boitsfort et de la ville de Bruxelles. Les associations requérantes émettent des observations qui concernent notamment la nécessité de clarifier l’objet de la demande et soulèvent des interrogations sur la nécessité de construire le nouveau parking P4, notamment au regard de ses incidences en matière de diminution de la valeur biologique du site et du morcellement des habitats.

4. Le 16 mars 2023, Bruxelles Environnement délivre le permis d’environnement sollicité (permis n° 1.841.980).

Le 17 avril 2023, la bénéficiaire du permis introduit un recours en réformation auprès du collège d’Environnement contre cette décision du 16 mars 2023. Il en est de même des deux premières requérantes.

Le 18 juillet 2023, le collège d’Environnement confirme l’octroi du permis d’environnement sous les modifications qu’il opère à l’article 4, conditions C1, C4, C5 et C6. Cette décision fait l’objet d’un recours en réformation au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

5. Le 2 février 2023, Urban Brussels sollicite l’avis de la commission royale des monuments et des sites (CRMS), laquelle émet un avis conforme favorable sous condition le 8 mars 2023 qui précise, en ce qui concerne le parking P4, ce qui suit :

« La CRMS a accepté une modification du PRAS pour consacrer un grand parking (cf.https://crms.brussels/sites/default/files/avis/689/BXL60040_689_URB_PRAS_Hippodrome. pdf) mais elle n’accepte pas que l’on organise d’autres poches de parking au sein du site d’autant que cela s’assortit de modifications inappropriées/impactantes en site classé et ouvert : abattage d’arbres, modifications des revêtements, accès, travaux liés à la gestion des eaux, modifications et clôture en lisière (aussi côté avenue), système de barrières levantes automatiques … Elle rend donc un avis défavorable sur la création d’un parking (49 places, c’est conséquent) à front de la chaussée de la Hulpe ».

Le 19 avril 2023, la même CRMS émet un nouvel avis conforme favorable sous condition qui précise notamment ce qui suit à propos du parking projeté :

« Comme dans son avis rendu en octobre 2017, la CRMS peut accepter la réalisation de ce parking dans la zone initialement occupée par un verger à l'époque où la maison était utilisée par un garde forestier. La CRMS s'oppose cependant à de nouveaux terrassements et travaux d'imperméabilisation sous la couronne de deux chênes qui ont déjà subi de gros dégâts racinaires lors des travaux de SIBELGA en 2017 ».

6. La commission de concertation donne un avis le 26 avril 2023 dans lequel elle précise notamment ce qui suit :

« Objectifs :
Considérant que les objectifs du projet sont de : (…)
- Créer une aire de stationnement pour tous les usagers du site qui permette l'accessibilité piétonne vers l'anneau et la sécurisation de la jonction de la voie d'accès au golf et à la zone technique depuis la chaussée de La Hulpe ;

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :
Régularisation
[…]
Mobilité automobile
Considérant que la note explicative jointe à la demande de permis n'apporte aucune explication quant à la nécessité de créer 49 emplacements pour véhicules motorisés dans cette zone ;
Considérant que l'évaluation appropriée relève que la zone concernée par l'implantation de ce parking (à savoir l'ancien verger attenant à la Maison Forestière) constitue un espace à valeur biologique importante contribuant à la fonction écologique de lisière entre forêt et ville et que sa suppression aura également un impact en matière de morcellement des habitats ;
Considérant qu'il convient d'éviter de démultiplier les entrée et sortie du site sur la chaussée de La Hulpe et que le parking ne doit pas constituer une zone impossible à traverser ;
[…]
Considérant que la demande doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :
Conditions communes à toutes les instances représentées en Commission de concertation :
Général
- […]
- - Modifier globalement le projet afin de permettre sa réversibilité et la réhabilitation du site naturel, dans le cadre ou des modifications réglementaires ou de programmes futurs modifieraient les besoins en matière de parking ;
[…]
Avis favorable conditionnel de Urban-DU, de Urban-DPC et de Bruxelles Environnement aux conditions communes reprises ci-dessus et à la condition supplémentaire suivante :
- Revoir l'aménagement du parking voiture de 49 places afin de :
  - Ne pas prévoir de terrassements et travaux d'imperméabilisation sous la couronne des deux chênes qui ont subi de gros dégâts racinaires lors des travaux de Sibelga en 2017 ;
  - Prévoir les accès parking tels qu'ils existent actuellement ;
  - Réduire le nombre de place pour aménager le dépose-minute au sein même du parking ;
  - Ne pas le privatiser, le clôturer ou encore l'équiper de barrière/clôtures ;
  - Garantir une parfaite intégration paysagère tant du côté de la chaussée de La Hulpe que du site de l'hippodrome ;

- Modifier la circulation sur le parking pour le rendre “traversable” pour les piétons et pour les véhicules de façon longitudinale par rapport à la chaussée de La Hulpe ;

Avis favorable conditionnel de la Commune d’Uccle aux conditions communes reprises ci-dessus et à la condition supplémentaire suivante motivée comme suit :

- Bien que celui-ci a été envisagé dans la demande initiale de 2016 (PU n° 16-42752-2016), la commune d’Uccle estime qu’en 2023, il y a lieu de prendre davantage en considération la situation environnementale et climatique globale de ce site constituant un environnement forestier exceptionnel ;

La notice explicative ne justifie pas suffisamment la nécessité d’un parking, outre un usage “ponctuel et exceptionnel” ;

- En matière d’environnement
- La commune d’Uccle n’accepte pas que l’on organise d’autres poches de parking au sein du site d’autant que cela s’assortit de modifications inappropriées et impactantes en bordure de forêt de Soignes, dont l’abattage de 10 arbres, la modification des revêtements, l’artificialisation du sol, les travaux liés à la gestion des eaux et la modification des clôtures en lisière, ce qui renforce l’effet de fracture nette entre la forêt et la périphérie urbaine avoisinante ;
- La création d’un parking créera une atténuation de l’importance de la lisière, pourtant essentielle à la bonne gestion de la forêt ;
- Ce parking se situerait sur un espace de valeur biologique importante assurant une fonction écologique de lisière de cet espace. En effet, cette zone permet à la faune de profiter d’un habitat naturel de qualité tout au long de l’été ;
- De plus, les aménagements en lisière doivent être soigneusement étudiés afin de ne pas dégrader la qualité écologique à l’échelle du site ;

La modification partielle du PRAS n’aurait pas encore été autorisée ou refusée ;
L’impact cumulé des deux parkings n’est pas étudié dans l’évaluation appropriée des incidences jointes à la demande de permis ;
L’évaluation appropriée relève que la zone concernée par l’implantation de ce parking (à savoir l’ancien verger attenant à la Maison Forestière) constitue un espace à valeur biologique importante contribuant à la fonction écologique de lisière entre forêt et ville et que sa suppression aura également un impact en matière de morcellement des habitats ;
En matière de mobilité
Le site est classé en Zone B selon le RRU, c’est-à-dire en zone bien desservie en transports en commun ;
Le taux d’occupation du stationnement dans un périmètre impliquant moins de 10 minutes de marche selon parking.brussels démontre que le taux d’occupation de ces voiries varie entre 17 % et 80 % et ne démontre donc pas la nécessité d’augmenter la capacité en stationnement.
La mutualisation de parkings privés existants aux alentours est une solution plus pertinente pour répondre à des besoins ponctuels de stationnement ;
Il convient d’éviter de démultiplier les entrée et sortie du site sur la chaussée de la Hulpe et le parking ne doit pas constituer une zone impossible à traverser ;
En conclusion

- L’aménagement d’un parking ne peut être considéré comme un aménagement soigneux de la lisière et ne peut dès lors pas être accepté ».

7. Le 2 mai 2023, le collège des bourgmestres et échevins de la commune d’Uccle émet son avis dans lequel il demande notamment de « supprimer le parking de 49 places du projet ».

8. Le demandeur dépose des plans modificatifs le 14 novembre 2023 afin de rencontrer les conditions émises par Urban.Brussels et Bruxelles Environnement en commission de concertation.

9. Le 29 janvier 2024, le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisme sollicité. La motivation de ce permis précise notamment ce qui suit :

« En ce qui concerne les motivations relatives [au] projet modifié :
[…]
Abords
Considérant qu'afin de permettre sa réversibilité et la réhabilitation du site naturel, dans le cas où des modifications réglementaires ou de programmes futurs modifieraient les besoins en matière de parking :
- Les nouvelles surfaces minérales se concentrent exclusivement sur la nouvelle poche de parking de 47 places et la nouvelle voirie de desserte de l'espace logistique depuis la chaussée de la Hulpe ;
- Pour toutes ces surfaces minérales, un géotextile anti-contaminant de 210gr/m² est prévu sur le fond de coffre, sous les matériaux de fondation, de sorte que le sol initial pourra être retrouvé ultérieurement par décapage des matériaux d'apport ;
- Toutes les terres décapées seront conservées sur site, afin de pouvoir être remises en place si besoin ;
- Les niveaux finis du projet d'aménagement restent très proches des niveaux existants, et facilitent ainsi l'éventuelle réversibilité du projet ;

[…]
Considérant également que le projet modifié revoit l'aménagement du parking et le réduit de 2 places de stationnement afin notamment de maintenir le vieux poirier ; que le nombre d'arbres fruitiers sur le parking a été revu à la baisse afin d'offrir de meilleures conditions de plantation et de développement ;
Considérant enfin que les mesures d'atténuation reprises dans l'évaluation appropriée des incidences Natura 2000 ont été intégrées au dossier et aux aménagements ;
Considérant que le permis unique référencé 16/PFU/584128 est annulé par le Conseil d'État ; que dès lors, le site de l'hippodrome de Boitsfort, qui comporte déjà plusieurs activités régulières, ne dispose pas de zone de stationnement automobile suffisant pour accueillir ses divers visiteurs ; que le projet a une ampleur régionale, notamment en ce qu'il constitue une porte d'entrée vers la forêt de Soignes ;
Considérant que le parking proposé est de petite taille et que son intégration au site, moyennant le respect des conditions émises par le présent permis, est acceptable ; que la manière dont il est aménagé (sans clôture, avec un revêtement léger et perméable) permet de limiter son impact sur la zone Natura 2000 ;
[…]
Considérant que les haies entourant le parking de 47 places sont doublées de clôtures ; que la suppression de ces clôtures permettrait de limiter l'effet de morcellement créé par le projet ; que l'implantation des barrières à l'entrée du parking sont suffisantes pour contrôler les entrées/sorties ; qu'il y a lieu de remplacer ces clôtures par un aménagement de type câble sur piquets permettant de maintenir la haie ».

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

En tant que bénéficiaire du permis attaqué, la SA Droh !me Exploitation a un intérêt suffisant à intervenir dans le cadre de la présente procédure. Il y a lieu d'accueillir cette requête.

V. Débats succincts

L'auditeur rapporteur a examiné le présent recours dans le cadre de la procédure en débats succincts étant d'avis que le premier moyen est fondé.

VI. Premier moyen

VI.1. Thèses des parties

1. Les parties requérantes prennent un premier moyen « de la violation des articles 2, 3, 175/1, 188/7 et 190 du CoBAT, et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ».

Elles le résument comme suit :

> « Lors de l'instruction de la demande de permis, les avis des instances consultées et les réclamations émises relevaient l'absence de justification concrète de la nécessité du parking P4 projeté au regard des impacts négatifs que son implantation et son exploitation pouvaient générer.
>
> Le fonctionnaire délégué, dans le permis querellé, ne répond pas adéquatement aux avis et réclamations ainsi émis ».

2. La partie adverse estime, tout d'abord, que les autorités chargées de la délivrance des permis d'urbanisme ont pour mission de vérifier que les projets qui leur sont soumis répondent à la réglementation en vigueur et, plus généralement, à la conception qu'elles se font du bon aménagement des lieux mais n'ont pas à se prononcer sur le bienfondé des raisons qui conduisent un demandeur de permis à leur présenter un projet.

Elle est d'avis qu'en l'espèce, les parties requérantes ne démontrent pas qu'elle a commis une erreur manifeste d'appréciation en autorisant la construction du nouveau parking.

Elle ajoute qu'en tout état de cause, les besoins en stationnement du site ont été étudiés par le rapport sur les incidences environnementales élaboré à

l’occasion de la révision partielle du PRAS, lequel a mis en évidence la capacité insuffisante du parking principal existant (d’une capacité d’environ 240 places).

En ce qui concerne la motivation de l’acte attaqué, elle rappelle que la question du nouveau parking sollicité par la demande a constitué l’un des points de discussion centraux de la procédure d’instruction de la demande. Elle affirme, ensuite, que la lecture de l’acte attaqué permet aisément de comprendre les raisons pour lesquelles le parking a été autorisé. Selon elle, la critique des parties requérantes n’est pas une critique juridique de défaut de motivation mais une tentative de substituer leur propre appréciation à celle de l’autorité, ce qui ne se peut.

3. La partie intervenante se rallie à l’analyse du moyen de la partie adverse.

VI.2. Appréciation

1. La loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs impose à l’autorité d’indiquer, dans l’*instrumentum* de l’acte administratif individuel, les considérations de fait et de droit qui le fondent afin de permettre à son destinataire de comprendre, à la lecture de cet acte, les raisons juridiques et factuelles qui ont conduit l’autorité à se prononcer dans ce sens, et d’apprécier l’opportunité d’introduire un recours à son encontre. Pour être adéquate, et, par ailleurs, rencontrer l’obligation de motivation interne, la motivation doit reposer sur des éléments qui, au regard du dossier administratif, s’avèrent exacts, c’est-à-dire conformes à la réalité, pertinents pour la solution retenue et légalement admissibles.

L’étendue de cette motivation dépend des circonstances d’espèce et doit être appréciée de manière raisonnable. Il peut ainsi être admis qu’une motivation soit plus succincte sur certains points lorsque ceux-ci sont bien connus par l’administré et que celui-ci ne les a pas contestés lors du déroulement de la procédure administrative.

Par ailleurs, l’administration n’a pas l’obligation de répondre à chacune des objections soulevées lors de l’enquête publique. Il suffit que la décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels l’autorité se fonde, pour peu que les réclamants y trouvent, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de leurs réclamations.

Toutefois, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises ont été formulées, dont l'exactitude et la pertinence ne sont pas démenties par le dossier, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé dès lors qu'il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

2. En l'espèce, la note explicative à la demande de permis mentionne, dans son préambule, ce qui suit :

« Par un arrêt n° 253.484 du 8 avril 2022, le Conseil d'État a annulé ce permis d'urbanisme, pour des raisons liées au réaménagement du parking existant en zone forestière au plan régional d'affectation du sol (PRAS).

Dans ce contexte, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté un projet de modification partielle du PRAS portant sur le site de l'Hippodrome d'Uccle-Boitsfort, qui a été soumis à enquête publique du 28 mars au 27 mai 2022.

Dans l'attente de l'adoption définitive de cette modification du PRAS, la présente demande entend pérenniser les activités existantes sur le site ».

S'agissant des « stationnements », elle précise notamment ce qui suit :

« 5.2.1. Automobile
Outre le parking public existant situé en dehors du périmètre de la présente demande, le projet prévoit la création d'une aire de stationnement à hauteur de l'accès du golf comprenant 41 places auto (dont 1 PMR) et 8 places motos.
5.2.2. Deux roues
Plusieurs zones de stationnement vélo sont prévues dans le site, offrant au total 148 places dont 30 % sont couverts Ces zones sont équipées de 6 à 20 arceaux pour vélo (U renversé) pouvant accueillir chacun deux vélos. Certaines de ces places peuvent être dédiées au vélo tri-porteur ou autres nouveaux modes de transports alternatifs individuels. Un point de rechargement pour vélo électrique est prévu à l'est de la grande Tribune ».

Dans l'évaluation appropriée sur site Natura 2000 réalisée dans le cadre d'une procédure de demande de permis d'environnement de classe [2] et d'une procédure de demande de permis d'urbanisme par le bureau Aries en septembre 2022, il est fait mention tant du « parking existant » que du « nouveau parking de 49 places » mais n'aborde ni leur articulation ni les besoins de l'exploitation du site.

Pendant l'instruction de cette demande de permis d'urbanisme, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a arrêté, le 16 février 2023, la modification partielle du plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001 relative à l'hippodrome d'Uccle-Boitsfort. Cet arrêté mentionne notamment, dans son préambule, ce qui suit :

« Que, quel que soit le projet qui sera au fil du temps développé sur le site de façon à lui permettre remplir son rôle de pôle d'accueil du public mais aussi de pôle récréatif et didactique en bordure de Forêt de Soignes, la Région de Bruxelles-Capitale estime que le parking existant doit être non seulement maintenu, mais sa capacité étendue, afin d'être accessible tant aux utilisateurs de la Forêt de Soignes, qu'à ceux du site de l'hippodrome, et ce pour toutes les activités (nature, sport, détente, culture, horeca, etc.), afin de permettre au site de l'hippodrome d'assumer son statut de Porte d'entrée de la Forêt de Soignes ; que la volonté de la Région de Bruxelles-Capitale exprimée à plusieurs reprises est de permettre un usage polyvalent du parking, à savoir tant pour l'accès à la Forêt de Soignes qu'au site de l'hippodrome, en ce compris pour ce dernier à titre principal ;
Qu'à défaut, l'accessibilité au site serait restreinte d'une manière qui empêcherait le développement souhaité en termes d'accès à la forêt et d'offre d'activités récréatives et didactiques, et aurait une série d'incidences non souhaitables (report de stationnement en voirie plus fréquent et plus long, réponse insatisfaisante à l'objectif de limiter l'accès aux zones plus centrales de la forêt de Soignes, absence de réponse au risque de parking sauvage en forêt, absence de gestion des eaux de parking avec risque de ruissellement directement ou indirectement vers la forêt et la zone de captage, difficulté de valoriser le patrimoine de l'ancien hippodrome et les activités y liées, etc ...) ; que l'absence de parking pourrait conduire à un nouvel abandon préjudiciable des constructions ; que les importants investissements consentis, et les retombées sociales et économiques pourraient être irrémédiablement perdus ;
Considérant qu'il résulte des deux arrêts du Conseil d'État n° 245.641 du 4 octobre 2019 et n° 253.484 du 8 avril 2022 annulant les permis d'urbanisme délivrés en décembre 2018 et octobre 2019 qu'une modification partielle du PRAS est nécessaire pour permettre le maintien et le réaménagement du parking existant ; qu'il est souhaitable de modifier le plan pour prévoir une affectation conforme aux objectifs régionaux évoqués plus avant afin de pérenniser cette infrastructure et en permettre un aménagement adapté et adaptable aux circonstances évolutives ».

Cet arrêté, publié au *Moniteur belge* du 31 mars 2023, est entré en vigueur le 15 avril 2023.

Dans sa réclamation introduite lors de l'enquête publique, la troisième partie requérante indique notamment ce qui suit :

« Par exemple, cette demande touche à la création d'une aire de stationnement de 41 places, comment celles-ci vont-elles s'articuler avec le grand parking ayant fait l'objet d'une modification du PRAS ou encore avec les activités pédagogiques prévues par Bruxelles-Environnement suite à la modification de la concession ayant pour objet la gestion du site.
[…]
Or les documents soumis à l'enquête publique confirment la non-pertinence de ce(s) parking(s) :
- Cet espace est l'ancien verger de la Maison Forestière.
- Ce parking, bien qu'implanté en zone d'intérêt collectif renforcera l'effet de fracture nette entre la forêt et la périphérie urbaine avoisinante - EA pp. 37. Or un tel effet crée une atténuation de l'importance de la lisière, pourtant essentielle à la bonne gestion de la forêt.
- Il participe au morcellement des habitats ! EA pp. 80
- Ce parking se situerait sur un espace de valeur biologique importante - EA C pp. 53 - assurant une fonction écologique de lisière de cet espace. Cette zone permet à la faune de profiter d'un habitat naturel de qualité tout au long de l'été.

• L’implantation du parking en situation projetée réduira la zone actuellement laissée en friche et conduira à une dégradation de la qualité écologique à l’échelle du site. (Note : cette dégradation à l’échelle du site retentit sur une échelle plus large, le site est partie de la forêt de Soignes et cet espace spécifique fait l’articulation entre la forêt et le milieu urbain, l’impact sur celui-ci est aussi évident.) - EA pp 82
En résumé, “Cette réduction d’écotope, à l’échelle du site de Droh!me, est très faible mais que l’addition de toutes les pertes d’écotope des projets d’échelle réduite des abords de la Forêt de soignes aura un impact cumulé non négligeable. Même si cette analyse ne doit pas porter sur cet objet, il est bon de rappeler les effets des incidences cumulées sur l’écotope Natura 2000” - EA pp.82
Un parking peut-il être un aménagement acceptable d’une lisière en zone forestière et en zone Natura 2000 ?
Plus globalement, nous tenions à rappeler, comme déjà à de nombreuses reprises lors des précédentes enquêtes publiques, que nous considérons l’ensemble des propositions de parkings faites sur le site incohérent avec les objectifs Natura 2000 définis sur pour ce site et pour l’affectation forestière de la zone et autour de la zone ou encore le classement UNESCO ».

Dans son avis du 26 avril 2023, la commission de concertation relève notamment « que la note explicative jointe à la demande de permis n’apporte aucune explication quant à la nécessité de créer 49 emplacements pour véhicules motorisés dans cette zone », « que l’évaluation appropriée relève que la zone concernée par l’implantation de ce parking (à savoir l’ancien verger attenant à la Maison Forestière) constitue un espace à valeur biologique importante contribuant à la fonction écologique de lisière entre forêt et ville et que sa suppression aura également un impact en matière de morcellement des habitats » et « qu’il convient d’éviter de démultiplier les entrée et sortie du site sur la chaussée de La Hulpe et que le parking ne doit pas constituer une zone impossible à traverser ». En outre, la commune d’Uccle conclut, quant à elle, que « l’aménagement d’un parking ne peut être considéré comme un aménagement soigneux de la lisière et ne peut dès lors pas être accepté ».

En ce qui concerne la création du parking, l’acte attaqué est motivé comme suit :

« Considérant que le permis unique référencé 16/PFU/584128 est annulé par le Conseil d’État ; que dès lors, le site de l’hippodrome de Boitsfort, qui comporte déjà plusieurs activités régulières, ne dispose pas de zone de stationnement automobile suffisant pour accueillir ses divers visiteurs ; que le projet a une ampleur régionale, notamment en ce qu’il constitue une porte d’entrée vers la forêt de Soignes ;
Considérant que le parking proposé est de petite taille et que son intégration au site, moyennant le respect des conditions émises par le présent permis, est acceptable ; que la manière dont il est aménagé (sans clôture, avec un revêtement léger et perméable) permet de limiter son impact sur la zone Natura 2000 ».

Ce faisant, le fonctionnaire délégué ne répond pas de manière adéquate aux avis et observations précités et émis lors de l’instruction de la demande de

permis concernant l'absence de justification du parking P4. Par ailleurs, alors que dans sa note explicative, la partie intervenante justifiait sa demande de permis par « l'attente de la modification définitive » du PRAS, la motivation précitée ne fait nulle mention de l'arrêté du 16 février 2023 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale précité, lequel était pourtant entré en vigueur dans l'intervalle.

Partant, le premier moyen est fondé.

VII. Demande d'annulation partielle

VII.1. Thèses des parties

Dans leurs notes d'observations, les parties adverse et intervenante demandent que, dans l'hypothèse où un moyen serait jugé fondé, seule une annulation partielle soit prononcée. Elles estiment que le parking est détachable du reste du permis dont l'objet principal est constitué des bâtiments et des tribunes et que les critiques formulées par les parties requérantes dans les différents moyens de la requête ne visent que ce parking.

À l'audience, les parties requérantes contestent tant l'absence de lien entre les différents objets du permis attaqué que l'affirmation selon laquelle aucun moyen de leur requête ne viserait l'ensemble de celui-ci.

VII.2. Appréciation

Le Conseil d'État ne peut annuler partiellement un acte administratif que pour autant que, ce faisant, il ne procède pas à la réformation de l'acte attaqué. L'annulation partielle n'est donc possible que s'il n'existe pas entre les diverses parties de la décision une indivisibilité, de droit ou de fait, telle que l'annulation de certaines dispositions ou de certains effets de l'acte transformerait par ricochet les dispositions qui subsistent. Ainsi, lorsque les objets de l'acte entrepris sont clairement dissociables, une annulation partielle du permis d'urbanisme litigieux est possible. À l'inverse, il ne peut y avoir d'annulation partielle si le projet litigieux est conçu comme un tout. En cas de doute, il y a lieu de procéder à l'annulation intégrale de l'acte attaqué.

En l'espèce, le permis attaqué a pour objet de « rénover des bâtiments et consacrer l'affectation de la grande tribune en équipement d'intérêt collectif et en activité commerciale, ainsi qu'aménager les abords des bâtiments ». Outre les travaux prévus sur différents bâtiments du site et la création du parking litigieux, il

autorise également l'aménagement des chemins d'accès vers et à partir de ce parking. Il existe donc un lien d'interdépendance entre la création de cette zone de stationnement et d'autres travaux autorisés par le permis attaqué. Par ailleurs, compte tenu des interactions avec les destinations des bâtiments rénovés et les besoins en stationnement, il ne peut être conclu avec certitude que le fonctionnaire délégué aurait pris la même décision en l'absence du seul parking. Au vu de ces différents éléments, il ne peut être fait droit à la demande d'annulation partielle.

VIII. Autres moyens et conclusion

Les autres moyens, s'ils étaient fondés, ne pourraient mener à une annulation plus étendue. Il n'y a dès lors pas lieu de les examiner.

La conclusion du rapport relative au caractère fondé du premier moyen peut être suivie.

IX. Indemnité de procédure

Les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure de 770 euros. Il y a lieu de faire droit à leur demande.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par la société anonyme Droh !me Exploitation est accueillie.

Article 2.

Le permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué le 29 janvier 2024 à la sa Droh!me Exploitation pour « rénover des bâtiments et consacrer l'affectation de la grande tribune en équipement d'intérêt collectif et en activité commerciale, ainsi qu'aménager les abords des bâtiments » sur un bien sis Chaussée de La Hulpe 51- 53 - 61 à Uccle (réf. 16/PFU/1846073) est annulé.

Article 3.

La partie adverse supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 600 euros, la contribution de 24 euros et l'indemnité de procédure de 770 euros, accordée aux parties requérantes.

La partie intervenante supporte le droit de 150 euros lié à son intervention.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 12 novembre 2024, par la XV^{e} chambre du Conseil d'État, composée de :

Anne-Françoise Bolly,	présidente de chambre,
Caroline Hugé,	greffier.

Le Greffier,	La Présidente,
Caroline Hugé	Anne-Françoise Bolly