

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 262.369 du 17 février 2025

A. 219.876/XV-3153

En cause :

1. **K. S.**,
2. **M. R.**,
ayant élu domicile chez
M^{es} Dominique GÉRARD et
Eva LIPPENS, avocats,
rue de la Source, 68
1060 Bruxelles,

contre :

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

Partie intervenante :

la société anonyme ASPRIA ROOSEVELT,
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 le 11 juillet 2016, les parties requérantes demandent l'annulation de :

- « l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 avril 2016 :
- Déclarant recevable et fondé le recours introduit par la S.A. Aspria Roosevelt contre la décision du collège d'Environnement du 17 novembre 2014 relative à leur demande de permis d'environnement visant à exploiter diverses installations classées dans un complexe sportif, avenue du Pérou, 80 à 1000 Bruxelles ;
 - Confirmant le permis d'environnement délivré par l'IBGE le 22 juillet 2014 à la S.A. Aspria Roosevelt dans toutes ses dispositions ; à l'exception de la suppression de la rubrique 134B ».

II. Procédure

Un arrêt n° 246.509 du 20 décembre 2019 a accueilli la demande en intervention, rouvert les débats et réservé les dépens (ECLI:BE:RVSCE:2019:ARR.246.509). Il a été notifié aux parties.

M^{me} Geneviève Martou, premier auditeur chef de section 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 3 juillet 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 10 septembre 2024.

M. Marc Joassart, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Eva Lippens, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, M^e Camille Courtois, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M^e François Tulkens, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

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

Les faits ont été exposés dans les arrêts n^{os} 237.005 du 11 janvier 2017 (ECLI:BE:RVSCE:2017:ARR.237.005), 246.317 du 5 décembre 2019 (ECLI:BE:RVSCE:2019:ARR.246.317) et 258.175 du 7 décembre 2023 (ECLI:BE:RVSCE:2023:ARR.258.175). Il convient de s'y référer.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse des parties requérantes

Le premier moyen est libellé comme suit :

- « Premier moyen : la motivation du permis est faite par référence à une autre décision ou à un avis qui nous est inconnu : l’auteur de l’acte attaqué motive la prétendue conformité du projet contesté au PRAS par référence à une décision qui aurait été rendue par le Gouvernement bruxellois “dans le cadre du recours dirigé contre le permis d’urbanisme” ; or aucune publicité n’a été faite à ce jour de cette décision, elle nous est donc inconnue. À notre connaissance, sur la base des arguments évoqués lors des échanges de conclusions au cours des étapes précédentes, le PRAS est méconnu et subjectivement interprété tant par la partie adverse que par les motivations du Gouvernement. Les conclusions des collèges d’Urbanisme et d’Environnement en attestent. Nous maintenons donc que l’acte attaqué et le permis d’environnement délivré doivent être annulés pour non-conformité manifeste au PRAS ».

Dans leur mémoire en réplique, les requérants indiquent que le moyen est pris de la violation de la prescription générale 0.6 du PRAS. Ils font valoir que cette prescription, qui impose que, dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent en priorité les qualités végétales des intérieurs d’îlots, a été méconnue. Ils estiment que la parcelle se situe bien à l’intérieur d’un îlot, délimité par l’avenue du Pérou, la chaussée de Boitsfort, la chaussée de La Hulpe et l’avenue des Coccinelles et que cette qualification a été reconnue dans l’acte attaqué. Ils estiment que l’entretien du site est une obligation incombant au propriétaire, indépendamment du projet et ne saurait être invoqué comme une réponse à l’exigence d’amélioration des qualités végétales. Ils soutiennent que l’acte attaqué qui autorise un projet comprenant des constructions et des piscines extérieures, ne démontre pas en quoi ces actes amélioreraient prioritairement les qualités végétales. Ils font valoir que la destruction d’arbres, la création d’un chemin d’accès et la minéralisation du site sont en contradiction avec cet objectif. Selon eux, l’abattage d’arbres, dont plusieurs sont remarquables, et l’absence de mesures assurant la préservation ou le développement futur de la végétation notable sur le site sont incompatibles avec la prescription 0.6. Ils soulignent que le terrain de football actuel est plus en adéquation avec les qualités végétales et environnementales attendues qu’un bâtiment destiné à des activités de loisirs intérieurs et hôtelières puisqu’il n’exige pas de systèmes énergivores ni de gestion complexe des ressources. Ils allèguent que si le terrain de football doit être supprimé, ce ne peut être qu’au bénéfice d’un espace de pleine terre avec des qualités végétales accrues, conformément aux principes édictés par la Région de Bruxelles-Capitale sur la préservation des intérieurs d’îlots comme espaces verts et poumons urbains.

Dans leur dernier mémoire, ils renvoient à leurs écrits précédents.

IV.2. Appréciation

Sont irrecevables les nouveaux moyens ou développements soulevés au stade du mémoire en réplique qui ne relèvent pas de l'ordre public ou qui s'appuient sur des informations connues de la partie requérante préalablement à la prise de connaissance du dossier administratif. Une telle exigence s'impose afin d'assurer le respect des droits de la défense, dont le principe du contradictoire.

Le moyen, tel qu'il est formulé dans la requête, critique la motivation de l'acte attaqué en tant qu'elle fait référence au permis d'urbanisme délivré pour le même projet.

Les développements du mémoire en réplique relatifs à une violation de l'article 0.6 du PRAS ne relèvent pas de l'ordre public et ne s'appuient pas sur des éléments qui n'auraient pu être découverts qu'à la lecture du dossier administratif. Ce grief est par conséquent irrecevable.

L'obligation de motivation formelle découlant de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, suppose, en principe, que la motivation soit exprimée dans l'acte lui-même. Il est toutefois admis que la motivation soit faite par référence à un autre document pour autant, soit que la substance du document référé soit rapportée dans l'acte, soit que le destinataire ait eu connaissance de ce document au plus tard au moment où l'acte lui est notifié.

En l'espèce, concernant le respect des prescriptions du PRAS, l'acte attaqué énonce ce qui suit dans son préambule :

« Considérant qu'en vertu du principe de la séparation des polices administratives, les considérations relatives à la conformité du projet au PRAS ont été examinées dans le cadre du recours dirigé contre le permis d'urbanisme ; que, dans le cadre de ce recours, le gouvernement a décidé que le projet en cause était conforme au PRAS dans son ensemble ; que le gouvernement a également décidé qu'il n'y avait pas eu de violation de l'article 173/1 du CoBAT ; qu'il y a par conséquent lieu de se référer à cette décision ; que, partant, le projet est conforme aux prescriptions urbanistiques ».

Dans le cadre d'un projet mixte nécessitant à la fois un permis d'urbanisme et un permis d'environnement, le destinataire de ces deux actes est identique et la motivation de l'un des permis peut dès lors faire référence à celle de l'autre.

Le premier moyen n'est pas fondé.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèse des parties requérantes

Le deuxième moyen est libellé comme suit :

« Deuxième moyen : prise en compte de données erronées : le gouvernement prétend que “la surface nette des espaces verts sera *in fine* accrue dans le cadre du projet, celle-ci passant de 22.437 m² à 24.431,1 m². Or, la superficie du terrain est de 42.103 m² et la surface construite actuelle est de 504 m² au sol, sont donc dévolus aux espaces verts et de loisirs de plein air 41.599 m²”. Les 24.431,1 m² résultant du projet Aspria avancés par l’acte attaqué ne peuvent être obtenus qu’en excluant les infrastructures de sport de plein air. C’est donc une diminution de 16.293 m² qui résultent du projet et non un accroissement comme le prétend l’arrêté du gouvernement. Il est souligné que le gouvernement ne fait que recopier l’argument avancé par la partie adverse (Aspria) au lieu, comme le lui impose son devoir, de procéder par lui-même à des re-calculs dans le but de veiller à l’intérêt général et au respect des règlements. Le Gouvernement prétend que “les infrastructures sportives et de loisirs extérieures sont maintenues et complétées par un terrain multisport engazonné...” Elles ne sont en rien complétées, mis à part la piscine, tout le reste est déjà en place (le terrain est déjà un terrain multisport et il y a déjà des plaines de jeux. La piste de jogging (grattée sur les espaces verts) remplace en diversité les terrains de pétanque. Par contre, la moitié de la surface occupée par les terrains sportifs extérieurs sera perdu au profit du centre de wellness. On ne peut donc prétendre qu’il y a accroissement alors que la surface disponible aux sports extérieurs diminue de près de 7000 m² !».

Dans leur mémoire en réplique, les requérants font valoir que ce moyen est également pris de la violation de la prescription 0.6 du PRAS. Ils soutiennent que cette disposition qui impose que les actes et travaux améliorent prioritairement les qualités végétales des intérieurs d’îlots, a également été méconnue dans le cadre du permis d’environnement attaqué, notamment en raison d’incohérences dans les justifications de la partie adverse et d’un impact négatif avéré sur les qualités végétales du site. Ils relèvent que l’acte attaqué mentionne un accroissement de 9 %, soit un passage de 22 437 m² à 24 434 m² (+1 997 m²), tandis que le permis d’urbanisme concernant le même projet évoque une augmentation de 14 %. Selon eux, ces deux permis, délivrés le même jour, présentent des données contradictoires. Ils ajoutent que la justification de l’accroissement de la végétalisation par la suppression d’un terrain de tennis est contredite par les dimensions réelles de ce terrain (195 m²), très inférieures à l’augmentation invoquée. Ils allèguent que la suppression du terrain de tennis ne constitue pas un accroissement des surfaces vertes, mais une simple compensation des détériorations végétales causées par l’aménagement de l’entrée des parkings, comme précisé dans le rapport d’incidences. Ils mettent en exergue le fait que le terrain de football actuel est une pelouse gazonnée dépourvue d’infrastructures techniques lourdes qui est plus

conforme aux qualités végétales et environnementales exigées par la prescription 0.6 du PRAS qu'un bâtiment imposant avec des équipements techniques. Ils soulignent que la construction envisagée entraînera une régression des qualités végétales du site, en annihilant des éléments de biodiversité déjà documentés, comme le *Trifolium micranthum*, une espèce rare mais abondante sur le site. Ils considèrent que le motif selon laquelle le terrain de football « ne présente aucun intérêt » est opportuniste, servant uniquement à justifier la construction autorisée, alors que les intérieurs d'îlots doivent préserver leur rôle de « poumons verts », tel que défini par les principes de la Région de Bruxelles-Capitale. Ils proposent que, pour respecter ces principes, le terrain de football soit converti en un espace gazonné sans infrastructure, ou maintenu en tant qu'infrastructure pour des sports de plein air, avec des pratiques de gestion biologique renforcées.

Dans leur dernier mémoire, ils renvoient à leurs écrits précédents.

V.2. *Appréciation*

Sont irrecevables les nouveaux moyens ou développements soulevés au stade du mémoire en réplique qui ne relèvent pas de l'ordre public ou qui s'appuient sur des informations connues de la partie requérante préalablement à la prise de connaissance du dossier administratif. Une telle exigence s'impose afin d'assurer le respect des droits de la défense, dont le principe du contradictoire.

Le moyen, tel qu'il est formulé dans la requête, critique la motivation de l'acte attaqué en tant qu'elle indique, en se fondant sur le rapport d'incidences, que « la surface nette des espaces verts sera *in fine* accrue dans le cadre du projet, celle-ci passant de 22.437 m² à 24.431,1 m² ».

Les développements du mémoire en réplique relatifs à une violation de l'article 0.6 du PRAS ne relèvent pas de l'ordre public et ne s'appuient pas sur des éléments qui n'auraient pu être découverts qu'à la lecture du dossier administratif. Ce grief est par conséquent irrecevable.

Il est constant que les lacunes d'un dossier de demande de permis ou les erreurs entachant les documents qui l'accompagnent ne sont de nature à affecter la légalité du permis délivré que si l'autorité a été induite en erreur ou n'a pas pu se prononcer en pleine connaissance de cause du fait de ces lacunes ou de ces erreurs. Ces défauts n'entraînent en principe l'annulation de l'autorisation que si celle-ci a été accordée en méconnaissance de cause par l'autorité, celle-ci n'ayant été complètement et exactement informée ni par le dossier de demande ni d'une autre manière. Les inexactitudes ou carences éventuelles d'un dossier de demande peuvent

en effet être palliées par d'autres informations. En principe, il revient à celui qui dénonce les lacunes susvisées de rendre vraisemblable que ces défauts ont empêché l'administration d'apprécier convenablement la demande et qu'en leur absence, elle aurait pu être amenée à prendre une décision différente.

L'acte attaqué délivre un permis d'environnement pour des installations classées et il ne couvre pas les actes et travaux nécessitant un permis d'urbanisme. À supposer qu'une erreur ait été commise dans le rapport d'incidences au sujet de l'évaluation de la surface occupée par les constructions ou les infrastructures sportives du projet, cette erreur n'aurait pas pour conséquence d'empêcher l'autorité d'apprécier correctement les incidences relatives à la demande de permis d'environnement. Par ailleurs, le recours introduit par la première requérante contre le permis d'urbanisme autorisant les constructions et les infrastructures sportives a été rejeté par l'arrêt n° 250.591 du 12 mai 2021 (ECLI:BE:RVSCE:2021:ARR.250.591).

Le deuxième moyen n'est pas fondé.

VI. Troisième moyen

VI.1. Thèse des parties requérantes

Le troisième moyen est libellé comme suit :

- « Troisième moyen : absence de prise en compte de la demande de suppression des activités non autorisée au PRAS, absence de prise en compte de réduction du gabarit des constructions et enfin absence d'une étude d'incidence détaillée, le gouvernement estimant que le simple rapport d'incidences soumis par Aspria est suffisamment complet.

Pour rappel, le gouvernement n'a pas pris en compte l'avis de la commission de concertation requérant une étude d'incidences stipulant qu'en l'absence d'une telle étude le projet ne serait admissible que moyennant :

La suppression de l'hôtel ;

La suppression des salles polyvalentes permettant l'organisation de fêtes ;

La diminution du gabarit en conséquence ;

La révision de l'impact du projet sur la mobilité et la biodiversité.

Or,

En vertu de l'obligation de veiller au bon aménagement du territoire et au cadre de vie des riverains,

En vertu d'arguments relevant de l'intérêt général de la Région de Bruxelles Capitale tels que les propriétés particulièrement exceptionnelles du site en termes

de valeur historique, dendrologique, de maillage vert, de biodiversité ; de sa participation directe et étroite au Plan Nature.

En vertu d'arguments relevant plus étroitement du cadre de vie des riverains directs : détérioration du cadre de vie calme, vert, résidentiel et peu "commercialisé", des nuisances visuelles résultant outre des imposantes constructions en lieu et place de l'espace vert actuel, du dispositif d'éclairage, des inévitables nuisances sonores résultant de l'exploitation massive visée par Aspria (et son volet événementiel) liée à sa vision de la gérance de tels sites; de l'accentuation des nuisances en terme de mobilité alors que le quartier s'est intensément densifié depuis les relevés faits par l'étude de mobilité en 2010 (!).

En vertu aussi de l'interaction de différents projets à caractère événementiel qui sont en cours d'élaboration dans le quartier v. Cahier de charge de l'étude d'incidences du projet d'exploitation de l'hippodrome de Boitsfort-Uccle établi par l'IGBE : "dans sa démarche d'analyse le chargé d'étude devra se baser, (...) sur les plans et projets connus : Le projet Aspria (avenue du Pérou 80 sur 1000 Bruxelles)".

Si ce projet doit être étudié en termes d'incidences jusqu'au site Pérou 80 ; inversement le projet envisagé sur ce site Pérou doit être étudié en termes d'incidences pour la zone incluant l'hippodrome de Boitsfort et la zone Natura 2000 voisine dans tous ses effets. Sans quoi d'ailleurs deux exploitants situés à moins de 100 m l'un de l'autre se trouveraient dans une situation d'inégalité face à de telles obligations.

En vertu du fait que le projet n'apporte aucun avantage au cadre de vie des riverains directs du site comme l'exige pourtant la prescription 0.6 du PRAS.

Une étude d'incidences permettrait de décrire dans le détail les nombreux impacts négatifs du projet visé dans sa configuration actuelle et permettrait de définir les contours d'un projet conforme au site, aux prescriptions qui le régissent et aux plans régionaux d'aménagement du territoire (Plan nature, plan eau, ...)

Il n'a donc nullement été placé en balance les intérêts de l'exploitant et ceux de la collectivité, pourtant exprimés clairement de façon fondée et justifiée par toutes les instances publiques et indépendantes ayant eu à s'exprimer au cours de la procédure : les trois communes concernées Bruxelles, Uccle et Watermael-Boitsfort, la Commission de concertation, le Collège d'urbanisme et le Collège d'environnement.

Le gouvernement favorisant ainsi l'intégralité de l'intérêt purement économique de l'opérateur privé Aspria au détriment de tous les arguments du bon aménagement du territoire en termes d'environnement et de biodiversité ainsi que la préservation du cadre de vie des riverains. Le projet ne s'inscrivant en rien en termes de services répondant à des besoins liés au cadre historique résidentiel/familial du quartier, ni à ses évolutions récentes (logements sociaux et homes) ».

Dans leur mémoire en réplique, les requérants indiquent que le moyen est pris de la violation de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), des articles 3, 5 et 6 de la directive 2011/92/UE sur l'évaluation des incidences environnementales et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

Ils indiquent que le moyen se divise en deux branches, l'une relative à l'impact du projet sur l'environnement et la biodiversité et l'autre relative à son interaction avec d'autres projets.

En ce qui concerne la première branche, ils soutiennent que le rapport d'incidences sur lequel se fonde l'acte attaqué était déjà obsolète au moment où l'autorité a statué. Ils font valoir que des informations complémentaires fournies par le demandeur de permis n'ont pas été soumises à la procédure de participation du public, en violation des garanties de transparence et de participation prévues par la directive 2011/92/UE. Ils estiment que la flore et la faune du site sont mal étudiées dans les documents, se limitant à une identification sommaire des arbres sans tenir compte d'espèces rares présentes, comme le *Trifolium micranthum*, ou d'espèces animales (chauves-souris, abeilles sauvages, écureuils roux, batraciens), dont la survie serait menacée. Ils critiquent également le rapport d'incidences en ce qu'il se limite aux aménagements prévus à l'intérieur du site sans évaluer les effets probables sur l'environnement au sens large, notamment sur le maillage vert, le cadre de vie des habitants, la qualité de l'air et le réchauffement climatique. Selon eux, l'impact de la construction sur l'équilibre écologique de l'intérieur d'îlot n'est pas étudié de manière adéquate. Ils ajoutent que la partie adverse a fondé sa décision sur des documents (comme la note complémentaire de juillet 2014 sur la biodiversité) qui n'ont pas été rendus publics, empêchant toute appréciation critique par les citoyens et la commission de concertation.

En ce qui concerne la seconde branche, ils contestent l'absence de prise en compte du projet « Coccinelles » qui fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré le 27 août 2015, alors que ce projet aurait, selon eux, dû être intégré dans l'évaluation globale de l'impact sur l'intérieur d'îlot. Ils relèvent que le rapport d'incidences mentionne de manière incorrecte qu'aucun autre projet n'était prévu dans l'îlot, malgré la demande de permis du projet Coccinelles déposée en 2014. Ils indiquent que le projet Droh!me, visant à transformer le site de l'Hippodrome en centre de loisirs, était déjà connu en 2013 et qu'il aurait dû être pris en compte dans l'évaluation des incidences pour estimer l'impact cumulé des différents projets sur la mobilité, les nuisances et la qualité de vie du quartier. Ils relèvent que la demanderesse de permis a introduit des plans modificatifs lors de la première audition devant le Gouvernement en juin 2015, sans qu'ils soient rendus accessibles au public ni soumis à une seconde audition. Selon eux, ces plans, qu'ils considèrent comme déterminants, n'ont pas été analysés de manière transparente ni pris en compte dans l'évaluation des incidences de manière rigoureuse. Ils ajoutent que la participation du public n'a pas été assurée, violant ainsi les exigences procédurales européennes et nationales relatives à la transparence et à l'exhaustivité de l'évaluation environnementale. Ils estiment que l'évaluation des incidences se

concentre sur des projets isolés, sans analyser leur interaction ni leurs impacts cumulatifs sur l'intérieur d'îlot et le quartier environnant.

Dans leur dernier mémoire, ils renvoient à leurs écrits précédents.

VI.2. Appréciation

Sont irrecevables les nouveaux moyens ou développements soulevés au stade du mémoire en réplique qui ne relèvent pas de l'ordre public et qui s'appuient sur des informations connues de la partie requérante préalablement à la prise de connaissance du dossier administratif. Une telle exigence s'impose afin d'assurer le respect des droits de la défense, dont le principe du contradictoire.

Le moyen, tel qu'il est formulé dans la requête, critique l'absence d'une étude des incidences sur l'environnement compte tenu de l'avis de la commission de concertation au sujet de la demande de permis d'urbanisme et du caractère cumulatif des incidences d'autres projets situés dans le voisinage.

Les développements du mémoire en réplique relatifs à la prise en considération insuffisante dans le rapport d'incidences d'espèces protégées ou d'un autre projet autorisé par un permis d'urbanisme délivré en 2005 ne relèvent pas de l'ordre public et ne s'appuient pas sur des éléments qui n'auraient pu être découverts qu'à la lecture du dossier administratif. Ces griefs sont par conséquent irrecevables.

Les griefs formulés dans la requête au sujet de l'absence d'une étude d'incidences sont similaires à ceux dirigés contre le permis d'urbanisme dans le recours introduit par la première requérante, lequel a été rejeté par l'arrêt n° 250.591, précité, qui a notamment jugé ce qui suit :

« L'article 148, §§ 1^{er} à 3, du CoBAT, dans sa version applicable à l'acte attaqué, dispose comme suit :

“§ 1^{er}. Dans des circonstances exceptionnelles la commission de concertation peut, dans un avis spécialement motivé, recommander au Gouvernement de faire réaliser une étude d'incidences.

§ 2. Lorsqu'il estime qu'il y a lieu de faire réaliser une étude d'incidences, le Gouvernement notifie sa décision au demandeur dans les trente jours de la réception du dossier.

[...]

§ 2/1. Lorsqu'il estime une telle étude inopportune, le Gouvernement motive sa décision et transmet le dossier à l'autorité délivrante dans le délai visé au § 2, alinéa 1^{er}.

§ 3. Le silence du Gouvernement à l'expiration du délai visé au § 2 équivaut au refus de faire réaliser une étude d'incidences”.

Les travaux préparatoires de l'ordonnance du 30 juillet 1992 relative à l'évaluation préalable des incidences de certains projets dans la Région de Bruxelles-Capitale, indiquent ce qui suit au sujet de cette disposition qui a été codifiée dans le CoBAT (Projet d'ordonnance relative à l'évaluation des incidences en milieu urbain, doc. parl. bxl., 1991-1992, n° A-162/1, p. 15) :

“La motivation spéciale imposée à la commission de concertation vise à éviter un recours abusif à cette disposition. La commission de concertation est donc tenue de soumettre à l'exécutif des arguments sérieux démontrant le caractère indispensable de la réalisation d'une étude d'incidences”.

Dans son avis du 1^{er} avril 2014, la commission de concertation se borne à affirmer que “[vu] l'ampleur du projet et les incohérences relevées dans le dossier (appréciation inexacte des impacts de mobilité et de stationnement que générerait le projet sur le quartier), il y a lieu d'établir et de fournir une étude d'incidences complète afin de pouvoir analyser ce dossier”.

L'avis ne donne pas de précision au sujet de “l'ampleur du projet” qu'il semble redouter. Les “incohérences” qu'il dénonce paraissent concerner l'étude de mobilité à laquelle l'alinéa précédent de l'avis reproche son caractère obsolète ainsi que le fait de ne pas avoir tenu compte des constructions érigées entre-temps “et dans le futur” (permis octroyé pour la réhabilitation de l'Hippodrome).

L'étude de mobilité a cependant été actualisée par un rapport du 17 juin 2014 et par une note complémentaire du 23 juin 2015 adaptée le 5 juillet 2017, rapport et note qui ont corroboré les conclusions de l'étude initiale.

En ce qui concerne plus particulièrement le projet Droh!me qui s'implante sur le site de l'ancien hippodrome d'Uccle-Boitsfort, il a donné lieu à un permis d'environnement qui fait l'objet de deux recours en annulation, pendants sous les numéros de rôle G/A.226.657/XV-3906 et 226.663/VII-40.427, et à un premier permis d'urbanisme délivré le 6 décembre 2018, annulé par l'arrêt n° 245.641 du 4 octobre 2019, suivi d'un second, délivré le 18 octobre 2019, qui fait l'objet d'un recours en annulation pendant sous le numéro de rôle G/A.229.818/XV-4299.

Ce projet a fait l'objet d'une étude d'incidences en raison de son parking de plus de 200 véhicules. La partie requérante n'allègue pas que ce projet pourrait former avec le projet autorisé par l'acte attaqué une unité géographique et technique qui aurait nécessité une évaluation globale des incidences sur l'environnement dans une étude d'incidences commune.

Comme déjà souligné, le rapport d'incidences montre que le trafic a peu évolué entre 2010 et 2014, à l'exception du carrefour entre l'avenue du Pérou et la chaussée de La Hulpe à l'heure de pointe du matin, en raison d'un chantier à cet endroit qui générerait du trafic de camions à l'entrée de l'avenue du Pérou. D'après ces comptages, réalisés en 2014, la réserve de capacité de la voirie aux heures de pointe était de minimum 450 équivalents véhicules particuliers (EVP) par sens, ce qui implique qu'il était encore possible d'ajouter 450 voitures par sens de circulation sur la voirie sans que cela ne crée de problème de circulation. Si la partie requérante critique cette évaluation de l'auteur du rapport, elle n'apporte aucun élément qui permettrait de la contredire.

Comme il l'a déjà été relevé, les augmentations de circulation possibles à la suite du développement du quartier sont sans commune mesure avec la réserve de capacité disponible en voirie de sorte qu'elles ne pourront influencer le trafic que de manière non significative.

En tout état de cause, à supposer, comme le considère l'avis de la commission de concertation sans autre précision, que ce rapport procède à une appréciation inexacte des impacts de mobilité et de stationnement que générerait le projet sur le quartier, il s'agirait d'un motif justifiant que le rapport d'incidences soit amendé, complété ou actualisé et non d'une circonstance exceptionnelle rendant indispensable la réalisation d'une étude d'incidences.

Il s'ensuit que l'avis de la commission de concertation ne peut pas s'analyser comme une recommandation spécialement motivée faite au gouvernement de faire réaliser une étude d'incidences justifiée par des "circonstances exceptionnelles" ».

Il n'y a pas lieu de s'écarter de ces considérations.

Le troisième moyen n'est pas fondé.

VII. Quatrième moyen

VII.1. Thèse des parties requérantes

Le quatrième moyen est libellé comme suit :

« Quatrième moyen : qualification incomplète de la situation existante et prévisible.

Tant le rapport d'incidences d'Altiplan que l'acte querellé omettent d'actualiser la situation du quartier. En effet différents projets immobiliers de construction ou de changement d'affectation ont vu le jour. Un permis d'urbanisme a notamment été accordé le 27 08 2015 pour la construction d'un immeuble de 23 logements (PU L35/2014-PU/527066 chaussée de la Hulpe juste entre le home (bureaux reconvertis) et le site 80 avenue du Pérou soit pratiquement accolé au bâtiment Aspria ».

Dans leur mémoire en réplique, les requérants font valoir que la partie adverse a méconnu l'obligation d'analyser les incidences cumulées des projets concrets affectant l'intérieur de l'îlot et ses environs. Ils estiment que ce manquement entache la légalité de la décision contestée. Ils insistent sur la nécessité de considérer non pas des hypothèses théoriques, mais des projets concrets dont les demandes de permis étaient antérieures ou concomitantes et dont les permis ont été octroyés avant la délivrance de l'acte attaqué. Ils indiquent que ces projets sont notamment un immeuble situé à l'intérieur de l'îlot et dont le permis est également attaqué devant le Conseil d'État, dans l'affaire G/A 217.515/XV-2935, ainsi que le projet de centre de loisirs et de divertissement sur le site de l'Hippodrome de Boitsfort. Ils en déduisent que l'acte attaqué ne tient pas compte de l'impact cumulatif des projets voisins situés dans le même îlot. Ils soutiennent qu'une analyse de mobilité ne doit pas se limiter à l'étude des flux entrants et sortants du parking du projet litigieux, mais doit intégrer, à l'échelle du quartier, les flux de circulation et

les situations de stationnement induits par la combinaison de plusieurs projets. Selon eux, l'augmentation du nombre de logements dans l'immeuble voisin entraînera une hausse significative des véhicules circulant autour de l'îlot, ce qui aura un impact sur les quatre axes routiers qui l'encerclent (l'avenue du Pérou, la chaussée de Boitsfort, la chaussée de La Hulpe et la rue des Coccinelles). Ils estiment que la concomitance des projets pourrait avoir un effet exponentiel sur les nuisances, renforçant la nécessité d'une évaluation intégrée.

Dans leur dernier mémoire, ils renvoient à leurs écrits précédents.

VII.2. Appréciation

Les griefs formulés dans la requête au sujet de l'absence d'actualisation du rapport d'incidences sont similaires à ceux dirigés contre le permis d'urbanisme dans le recours introduit par la première requérante, lequel a été rejeté par l'arrêt n° 250.591, précité, qui a notamment jugé, outre ce qui a déjà été exposé dans l'appréciation du moyen précédent, ce qui suit :

« En ce qu'il dénonce la violation des articles 2 et 4 de la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement et de ses annexes, le moyen est irrecevable. Cette directive procède à la codification de la directive 85/337/CEE du Conseil du 27 juin 1985, laquelle a été transposée en droit bruxellois et la partie requérante ne soutient pas que cette transposition en droit interne serait incorrecte.

Le moyen n'indique pas que la procédure du rapport d'incidences, prévue aux articles 142 à 147 du CoBAT, dans leur version applicable au présent litige, qui a été suivie en l'espèce, serait contraire aux articles 5 à 10 de la directive 2011/92/UE, précitée. La procédure d'instruction des projets soumis à rapport d'incidences suffit, en principe, à répondre aux exigences de cette directive tandis que la procédure d'instruction des projets soumis à étude d'incidences va au-delà de ces exigences.

En ce qui concerne l'évaluation globale des incidences sur l'environnement, la Cour de justice de l'Union européenne a rappelé, à plusieurs reprises, que "l'objectif de la réglementation ne saurait être détourné par un fractionnement des projets et que l'absence de prise en considération de leur effet cumulatif ne doit pas avoir pour résultat pratique de les soustraire dans leur totalité à l'obligation d'évaluation alors que, pris ensemble, ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement" (C.J.U.E., 17 mars 2011, C-275/09, Région de Bruxelles-Capitale/Région flamande, point 36; C.J.U.E., 28 février 2008, C-2/07, Abraham/ Région wallonne, point 27; C.J.U.E. 21 septembre 1999, C-392/96, Commission/Irlande, point 76).

En l'espèce, le projet n'a pas été soustrait à l'obligation d'évaluation des incidences puisqu'il a fait l'objet d'un rapport d'évaluation des incidences.

Enfin, "les domaines social et économique" et "la mobilité globale" cités à l'article 127, § 2, 4° et 5°, du CoBAT ne sont pas mentionnés à l'article 5 de la

directive 2011/92/UE, ni dans son annexe IV. Il ne s'agit donc pas d'une transposition de la directive mais bien d'une particularité du droit bruxellois.

D'éventuelles lacunes du rapport d'incidences à ce sujet ne pourraient dès lors constituer une violation des dispositions de droit européen visées au moyen.

En vertu de l'article 128 du CoBAT, les projets soumis à une étude d'incidences sont ceux qui sont énumérés à l'annexe A du Code. La rubrique 18 de l'annexe A, dans sa version applicable à l'acte attaqué, mentionne les "garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc) comptant plus de 200 véhicules automobiles ou remorques". Les parcs de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteur en dehors de la voie publique sont visés à la rubrique 17 et sont soumis à une étude d'incidences lorsqu'ils comptent plus de 200 emplacements pour véhicules automobiles.

Les développements de l'arrêté attaqué énoncent ce qui suit :

"Considérant qu'en 2010, une étude de mobilité relative au projet initial avait été réalisée ;

Que le rapport d'incidence du 24 juillet 2013 se fondait, en ce qui concerne la mobilité, sur les conclusions de cette étude ; ses conclusions et recommandations étant reproduites en annexe du rapport d'incidence ;

Que cette étude avait été mise à jour le 17 juin 2014 ;

Que le demandeur avait déposé, le 26 juin 2015, une note complémentaire relative à la mobilité, établie par le bureau d'études Stratec le 23 juin 2015, quant à l'impact de la réduction initiale de l'hébergement de 49 à 25 chambres sur les questions de mobilité ;

Que, compte tenu de la modification apportée au projet par le demandeur portant sur la suppression totale de tout hébergement et la reconversion des volumes en fonctions sportives d'intérieur, une adaptation de l'étude de mobilité était nécessaire ;

Qu'une note du 5 juillet 2017 a repris et mis à jour les principaux tableaux et figures du rapport de la note du 23 juin 2015 susmentionnée ;

Que cette note confirme, les conclusions de l'étude de mobilité réalisée en 2010 et de sa mise à jour des 17 juin 2014 et 23 juin 2015, selon lesquelles les flux de circulation générés par le projet seront limités et acceptables vu la capacité des voiries desservant le site d'implantation du projet ;

Qu'il en est d'autant plus ainsi que la suppression totale de l'activité d'hébergement sur le site est de nature à diminuer la fréquentation globale des lieux, dès lors que la capacité d'accueil du club reste inchangée, le nombre de membres étant limité à 5000, ce qui représente une fréquentation quotidienne de 860 personnes, avec un pic maximal estimé à 250 personnes.

Que cette note confirme également que les 197 places de stationnement prévues dans le projet (à savoir 193 places couvertes dont 3 emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite, 3 places à l'air libre réservées aux personnes à mobilité réduite et un emplacement couvert réservé aux livraisons) permettront de répondre à la demande maximale en emplacements et qu'il n'y aura donc aucun report de stationnement aux abords du site".

Il n'est pas contesté que le projet qu'autorise le permis d'urbanisme attaqué, prévoit la construction d'un parking souterrain de 193 "places" sur deux niveaux, plus trois emplacements à l'air libre, outre un emplacement pour les livraisons.

L'étude de mobilité réalisée par le bureau Stratec, le 17 juin 2014, constate que "la demande maximale du projet en emplacements de parking est de 175 places (voitures/motos des membres et des clients de l'hôtel + voitures/motos des travailleurs) et que cette demande maximale a lieu en semaine vers 19 heures". Elle conclut que "les 196 places de parking prévues dans le projet permettent de répondre à la demande maximale en emplacements" et qu'il "n'y aura donc aucun report de stationnement aux abords du site".

À la suite de la modification du projet, la demande maximale en emplacements de parking a été ramenée à 174 places (voitures/motos des membres + voitures/motos des travailleurs), dans l'adaptation, en 2017, de la note complémentaire du 23 juin 2015 du bureau d'études Stratec.

Dans sa motivation, qui est reproduite ci-dessus, l'acte attaqué considère que le nombre d'emplacements prévus, qui comprend les places de stationnement destinées aux voitures et aux motos, est largement suffisant au regard des dimensions et de la fréquentation projetée du complexe. L'hypothèse formulée par la partie requérante selon laquelle le centre de wellness pourrait accueillir 33 personnes qui ne seraient pas membres du club et qui y accéderaient au moyen d'un véhicule automobile individuel semble peu probable. À supposer même que cette hypothèse se concrétise néanmoins, il n'en résulterait pas que le parking couvert pourrait accueillir plus de véhicules que le nombre prévu par l'acte attaqué et que le projet relèverait de la rubrique 18 de l'annexe A.

L'étude de mobilité a calculé le besoin en places de stationnement en tenant compte des motos. Il importe peu, pour l'examen du moyen, que les emplacements réservés aux motos n'aient pas été identifiés comme tels sur les plans dès lors que le permis attaqué autorise uniquement l'aménagement de 193 emplacements couverts de parcage sans qu'une division éventuelle de certains emplacements en vue de les destiner aux motos puisse conduire, sur la base de ce permis, à augmenter ce nombre. Dès lors que le nombre d'emplacements prévus a été fixé en prenant en compte les besoins de stationnement des motos, il ne peut pas être affirmé que l'identification des emplacements réservés aux motos se traduira par une augmentation du nombre de place de parking, par exemple, à la suite d'une division des emplacements de parcage pour les automobiles, nécessitant une modification du permis.

Quant à l'argument de la partie requérante selon lequel la réaffectation des zones prévues initialement à l'hébergement va entraîner un surplus d'activités qui ne pourra s'exercer en horaires décalés comme celles de l'hébergement, ce qui aura une incidence sur le flux des présences dans le centre sportif et donc sur les possibilités de stationnement, il y a lieu de relever que le projet a été conçu pour accueillir un nombre maximal de membres de 5000 personnes et que l'augmentation des salles de sport en intérieur n'a aucune incidence sur cette capacité d'accueil. Dès lors que le nombre de membres du club n'a pas été augmenté, il ne peut être affirmé, comme le fait la partie requérante, que ce changement d'affectation aura une incidence marquée sur le taux de fréquentation du centre sportif et aura pour conséquence d'augmenter la présence de voitures et de motos sur le site, avec un dépassement de la capacité des parkings prévus.

Enfin, si la partie requérante critique la comparaison faite avec un autre club sportif pour déterminer les besoins en parking du présent projet, elle se limite à faire référence à des recherches sur Internet sans démontrer la pertinence de celles-ci ».

Il n'y a pas lieu de s'écarter de ces considérations.

Le quatrième moyen n'est pas fondé.

VIII. Cinquième moyen

VIII.1. Thèse des parties requérantes

Le cinquième moyen est libellé comme suit :

- « Cinquième moyen : Non-respect des prescriptions générales du PRAS en matière de protection de l'environnement. La prescription 13 du PRAS relève du cahier V: Les zones d'espaces verts et les zones agricoles. Or, le site est en relais avec la zone Natura 2000 voisine. Une faune et une flore exceptionnelles s'y sont développées grâce à la gestion raisonnée de Solvay pendant des décennies.

Autoriser, en dérogeant au règlement, des activités d'une telle ampleur privera toute la zone jusqu'au centre-ville du rayonnement de la biodiversité. Le projet du promoteur aboutira à la disparition probable d'une majeure partie de la faune sauvage ayant établi sa présence du fait d'une gestion raisonnée par l'exploitation précédente (écureuils roux, chauve-souris, batraciens, renards, ... v énumération du relevé IBGE pour ne citer que les plus visibles). Le développement d'une flore exceptionnelle et d'arbres remarquables sera stoppé et on peut aisément prévoir la disparition du patrimoine constitué. Le gouvernement n'a visé qu'à assurer qu'un état de conservation minimum essentiellement ornemental ; or, l'objectif du règlement en la matière est d'exploiter le site et de le gérer de manière à favoriser le développement de l'espace vert. Comme déjà indiqué, le Gouvernement prend comme seul élément un accroissement en m² de la zone verte basée sur un calcul grossièrement (sciemment ?) erroné. Les aspects dynamiques propres au développement de la biodiversité sont totalement absents tant du projet de l'entrepreneur que des requêtes du Gouvernement. Le Gouvernement a complètement éludé ces aspects en ne prenant que l'intérêt économique en compte. Autoriser le projet sans la moindre réserve revient à détourner l'objet du site en tant qu'espace vert et de sport et loisirs de plein air en un centre d'activité commerciale (même si orientée vers le sport), d'hôtellerie, d'horeca et d'événementiel.

Il convient de souligner ce que dit le Pras pour ce site : Pras. Cahier V pg 3:

Bruxelles est une ville verte par excellence. Les prescriptions générales 0.2 et 0.3 du plan cherchent non seulement à protéger les espaces verts existants, mais également à favoriser leur développement. La politique d'amélioration du cadre de vie s'exprime également par l'accroissement des zones d'espaces verts et agricoles, qui consacrent des espaces verts existants et de nouveaux espaces verts. (...) Aux rôles de divertissement et d'embellissement classiquement dévolus aux espaces verts s'ajoutent ceux de la protection de la biodiversité et de maillage vert social ou écologique.

Maillage vert : Principe d'aménagement écologique, social et paysager des espaces publics et privés dont l'expression se traduit dans les objectifs du PRD ou ses instruments de mise en œuvre qui visent à :

PRAS	Niveau adéquation du projet Aspria : -5 (diminution de l'attribut) à +5 (augmentation de l'attribut)	Commentaires justifiant la note
------	---	---------------------------------

1° créer ou améliorer une continuité entre les espaces verts par des plantations, des espaces de promenade ou tout couloir vert	-3	<ul style="list-style-type: none"> -Abattage d'arbres remarquables -Abattage d'arbres en liste de sauvegarde -fermeture du couloir par l'ampleur de la construction -fermeture du couloir par la pose d'une seconde clôture -pas de proposition de nouvelles plantations ajoutant une valeur au site -construction sur l'ensemble de la superficie de l'ex-terrain de sport. -modification structurelle incohérente du tracé paysager et perçage du massif arboré.
2° Assurer une répartition spatiale et fonctionnelle (récréative, paysagère, écologique et pédagogique) adéquate des espaces verts tenant compte des besoins des habitants et de l'écologie urbaine	<p>Récréatif : +1 (uniquement pour des membres fortunés)</p> <p>Paysagère : -4 une grosse partie de l'aménagement intégré du parc sera déstructuré et menacé</p> <p>Écologique : -3 l'ampleur des travaux condamnera la plupart des espèces présentes.</p> <p>La taille des installations nécessitera une machinerie et l'utilisation de produits d'entretien peu compatible avec l'écologie.</p> <p>Pédagogique : 0 rien à ce sujet.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - le programme d'Aspria maximise les activités intérieures -le programme de services d'Aspria est destiné aux entreprises pas aux habitants du quartier. (Ceux-ci sont majoritairement contre le projet d'Aspria) -l'atteinte au sol est de plus de 40% de sa superficie avec risque pour les écoulements d'eau. - impact des bruits générés par les installations du bâtiment et les activités.
3° Établir une continuité entre des zones centrales et les zones de développement de la nature par des zones de liaison	-3	<ul style="list-style-type: none"> - l'occupation urbanistique réduira significativement le rôle du site à cet égard - l'incompatibilité entre la couverture urbanistique, l'intense activité humaine sur une plage horaire étendue 24h/24h et les flux automobiles générés par la fréquentation asphyxieront progressivement les composants naturels du site et particulièrement leur fonction de vecteur de biodiversité. - la nouvelle entrée créée dans le massif vert d'un seul tenant, parcellise le domaine et crée une coupure radicale dans les flux de la biodiversité. - le nombre d'arbres diminue - 8 et la couverture verte diminue significativement aussi (- 7000 m² du terrain de sport et autres aménagements (pistes, entrées, ...)) - l'éclairage intensif jusque 22h et l'éclairage nocturne permanent est un facteur de

		nuisance considérable pour la biodiversité.
--	--	---

Le projet d'Aspria n'est donc déjà pas conforme aux aspects généraux du PRAS. Il n'ajoute rien et va au contraire à l'encontre du maillage vert.

Il n'est pas conforme au RRU non plus (pas d'amélioration des qualités végétales ni minérales, esthétiques et paysagères).

De par sa localisation géographique et de par sa valeur exceptionnelle telle qu'elle ressort des différents rapports d'experts, le site s'inscrit de manière évidente dans le "réseau écologique bruxellois" tel que défini dans l'Ordonnance relative à la conservation de la nature (Moniteur 1^{er} mars 2012) : ensemble cohérent de zones représentant les éléments naturels, semi-naturels, et artificiels du territoire régional qu'il est nécessaire de conserver, de gérer et/ou de restaurer afin de contribuer à assurer le maintien(...) des espèces et habitats naturels(...) ; le réseau écologique est composé de zones (...) ; il inclut en outre les sites de haute valeur biologique au sens du PRAS ainsi que les éléments ponctuels et linéaires du paysage urbain ou rural de taille insuffisante pour constituer une zone centrale(...) indépendamment de son statut dans le PRAS, tout site susceptible de présenter une haute valeur pour le réseau est intégré dans le réseau écologique, notamment (...) certains intérieurs d'îlots, certains sites classés et les zones vertes de fait...

Autoriser, en dérogeant au règlement, des activités d'une telle ampleur privera toute la zone jusqu'au centre-ville du rayonnement de la biodiversité.

Vous trouverez en annexe une note d'analyse que nous avons transmis dans le cadre du recours introduit par Aspria contre la décision du collège d'Environnement le 23 décembre 2014, le Gouvernement n'a pas répondu aux principales objections au projet que nous y avons formulés et s'est limité à reprendre les arguments de la partie adverse.

Ce matin du 11 juillet 2016, nous avons eu l'occasion de consulter le dossier Aspria Roosevelt tel que disponible au cabinet de la ministre de l'Environnement. Nous avons pu constater que notre long mémoire rentré [...] le 15 septembre 2015 ainsi que ses annexes n'était pas repris au dossier ».

Dans leur mémoire en réplique, les requérants indiquent que le moyen est pris de la violation de la prescription particulière 13 du PRAS, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs de la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, de l'article 124, § 2, du CoBAT et de l'article 12, alinéa 1^{er}, de l'Ordonnance sur les permis d'environnement (OPE).

Ils rappellent que la prescription particulière 13 du PRAS impose, dans les zones de sports ou de loisirs de plein air, que la superficie totale des infrastructures ne dépasse pas 20 % de la zone concernée. Or, selon eux, les infrastructures prévues atteignent 50 % de la superficie, en contradiction flagrante avec cette exigence. Ils estiment que le projet autorisé favorise des constructions massives pour des activités intérieures (centre de wellness, hôtel, salles de sport) au détriment des infrastructures de sport de plein air et des espaces verts. Ils

considèrent que cette approche va à l'encontre de l'esprit de la prescription, qui vise à privilégier les espaces extérieurs. Ils critiquent le remplacement du terrain de football par des constructions entraînant une augmentation de la surface minéralisée de 10 000 m², soit 23 % de la superficie totale du site, ce qui porte atteinte à la continuité écologique et aux fonctions environnementales du site.

Ils font valoir que le rapport d'incidences ne présente pas un état des lieux complet de la biodiversité (flore spécifique, faune, interactions avec le maillage vert) et qu'il ne démontre pas que les travaux participent à une amélioration prioritaire des qualités environnementales du site. Ils allèguent que l'acte attaqué se fonde sur des documents incomplets et non soumis à la participation du public, en violation des principes de la convention d'Aarhus et de la directive européenne précitée. Ils réitèrent l'argument selon lequel le rapport d'incidences ignore l'interaction avec d'autres projets dans l'îlot, notamment le projet « Coccinelles » et le centre de loisirs de l'Hippodrome de Boitsfort. Selon eux, l'augmentation des constructions et des flux de circulation a des conséquences exponentielles sur l'environnement, la mobilité et le cadre de vie urbain.

Ils critiquent l'absence de prise en considération de l'avis du collège d'Urbanisme, qui jugeait le projet incompatible avec la prescription 13 du PRAS. Selon eux, les permis nécessaires pour le projet sont interdépendants, car les infrastructures autorisées par le permis d'urbanisme ne peuvent fonctionner sans les installations classées du permis d'environnement (piscines, chaufferies, transformateurs, etc.). Ils en déduisent que le non-respect de la prescription 13 du PRAS dans le cadre du permis d'urbanisme rejaillit sur l'acte attaqué, qui est entaché des mêmes irrégularités.

Ils soutiennent que le projet fragmente le massif boisé en deux parties, qu'il affecte la circulation des espèces, qu'il réduit les fonctions écologiques du site et qu'il compromet son rôle comme relais entre les zones Natura 2000 et les zones urbaines moins riches en biodiversité. Ils ajoutent que le projet autorisé intensifie l'utilisation des infrastructures, qu'il augmente les nuisances (bruits, émissions, déchets) sur une base annuelle et que les équipements nécessaires (chauffage, climatisation, éclairage, stockage de produits nocifs) accentuent les impacts négatifs.

Dans leur dernier mémoire, ils renvoient à leurs écrits précédents.

VIII.2. Appréciation

Les griefs formulés dans la requête au sujet de la méconnaissance de la prescription particulière 13 du PRAS sont similaires à ceux dirigés contre le permis

d'urbanisme dans le recours introduit par la première requérante, lequel a été rejeté par l'arrêt n° 250.591, précité, qui a notamment jugé ce qui suit :

« L'arrêt n° 241.661 du 29 mai 2018 qui n'a pas autorité de chose jugée à l'égard de la partie requérante, s'est prononcé sur une version précédente du projet autorisé par l'acte attaqué et a jugé ce qui suit :

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

Considérant que la prescription 13 du PRAS 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 aient 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. [...]’.

qu'en vertu de l'alinéa 2 de cette prescription, ne peuvent être autorisés dans ces zones que les actes et travaux nécessaires à leur affectation aux jeux et aux activités sportives de plein air ou complémentaires à leur fonction sociale ; que cet alinéa ne définit donc pas les affectations admises ou interdites, mais impose d'examiner tout projet d'actes et travaux en fonction de sa complémentarité par rapport à la fonction sociale de la zone, c'est-à-dire la pratique des jeux et activités en plein air ; que la prescription de l'alinéa 4 en ce qui concerne les commerces tend à définir restrictivement l'admissibilité de cette affectation qui constitue une exception par rapport à celle que l'alinéa 1^{er} prévoit, en principe, pour la zone concernée ;

Considérant qu'en l'espèce, l'auteur de l'acte attaqué constate tout d'abord que le projet prévoit bien le maintien et la diversification d'infrastructures de sports et de loisirs en plein air ; qu'il qualifie ensuite les locaux affectés à une pratique sportive intérieure comme complétant l'usage des infrastructures à l'air libre ; qu'il appréhende le centre de wellness comme un commerce de taille réduite constituant le complément usuel et l'accessoire de la zone ; qu'il qualifie le centre d'hébergement comme complémentaire à la fonction sociale de la zone ; qu'il est souligné dans la motivation que la fonction sociale de la zone doit s'entendre de “ la possibilité de rencontres sportives pouvant s'étaler sur plusieurs jours, que le lieu d'hébergement permet ‘l'accueil, le repos et la restauration des sportifs’ et qu'il ne constitue pas un établissement hôtelier dès lors que ‘seuls pourront profiter de ce lieu les personnes fréquentant la zone en tant que membres’ ;

Considérant que la partie adverse a pu estimer que les locaux permettant une pratique sportive intérieure étaient, en l'espèce, complémentaires à la fonction sociale de la zone ; que le lien établi entre la pratique sportive extérieure et intérieure n'est pas démenti par le seul fait que les installations pourraient également, le cas échéant, fonctionner ailleurs de manière autonome ; que les activités extérieures demeurent prépondérantes puisque la superficie des infrastructures de plein air s'élève à 9.256 m² tandis que les bâtiments présentent une surface au sol de 4.913,9 m² et une superficie plancher hors sol de 7.224 m² ;

Considérant qu'à juste titre, la partie adverse a traité distinctement le centre de wellness, qui est un commerce visé par l'alinéa 4 de la prescription 13, et le centre d'hébergement, qui ne ressortit pas à cette catégorie et doit être appréhendé au regard de l'alinéa 2 ; qu'en effet, au glossaire des principaux termes utilisés dans les prescriptions urbanistiques du PRAS, le commerce est défini comme étant l' 'Ensemble des locaux accessibles au public dans lesquels lui sont fournis des services ou dans lesquels lui sont vendus des biens meubles, y compris les bureaux accessoires et locaux annexes' ; que l'établissement hôtelier est, quant à lui, défini comme un 'Établissement d'accueil de personnes pouvant offrir des prestations de services à la clientèle, tel qu'hôtel, auberge, auberge de jeunesse, motel, pension, appart-hôtel, flat-hôtel, ...' ; qu'un hôtel ou centre d'hébergement ne constitue donc pas un commerce au sens du PRAS ;

Considérant qu'en ce qui concerne les commerces, le requérant ne démontre pas que l'appréciation portée par la partie adverse, en décidant que ceux-ci constituent bien un 'complément usuel et accessoire de la zone' dans le contexte décrit par le préambule de la motivation de l'acte attaqué, dépasserait la marge que la prescription 13 du P.R.A.S. lui ouvre en son alinéa 4 ;

Considérant qu'en revanche, une infrastructure d'hébergement de type hôtelier, quelle que soit sa qualification et les conditions auxquelles le titulaire du permis entend la rendre accessible à sa clientèle, n'est pas complémentaire à la fonction sociale d'une zone qui, classée parmi les zones d'espaces verts, est vouée aux activités de plein air et non au séjour récréatif de longue durée ; que ni l'accueil de la clientèle ni l'organisation de compétitions sportives sur un tel site, situé en zone urbanisée, n'impliquent de proposer un hébergement sur place ; que la notion de complémentarité implique un rapport suffisamment direct avec la pratique sportive en plein air, et qu'elle ne peut être étendue, sous peine de dénaturer la zone considérée, à toute affectation qui représente simplement une offre supplémentaire à la clientèle ; que le premier moyen est, dans cette mesure, fondé".

L'enseignement de cet arrêt ne relève qu'une incompatibilité limitée du projet avec la prescription particulière n° 13 du PRAS puisque seule l'infrastructure d'hébergement est considérée comme incompatible avec la zone de sports ou de loisirs en plein air. À l'inverse, il considère que c'est à juste titre que l'autorité a estimé que les locaux affectés à une pratique sportive intérieure complètent l'usage des infrastructures à l'air libre et que le centre de wellness est un commerce de taille réduite constituant le complément usuel et l'accessoire de la zone.

Les développements du moyen consacrés à une violation de la prescription n° 13 du PRAS n'amènent pas à devoir s'écarter de l'enseignement de cet arrêt.

En outre, la pratique du sport et les soins esthétiques procèdent du même souci de prendre soin de son corps tandis que la présence d'une crèche est destinée à permettre aux jeunes parents, membres du club, de conserver une pratique sportive.

Par ailleurs, il n'est pas établi que le club de sport hébergé dans le clubhouse autorisé par l'acte attaqué serait le seul à proposer un centre de soins esthétiques

ou des infrastructures destinées aux enfants des membres du club, d'autres centres sportifs offrant à leurs membres de tels services. Par conséquent, la partie adverse, en autorisant ce centre et ces infrastructures, n'a pas dénaturé la notion de "commerce de taille réduite constituant le complément usuel et l'accessoire de la zone" autorisée par la prescription particulière n° 13 dans les zones de sport ou de loisirs en plein air.

Ces zones sont principalement affectées aux jeux et aux activités sportives en plein air. L'acte attaqué précise sur ce point "que sont donc autorisés des infrastructures correspondant à celles indiquées par le Conseil d'État sur la base du dossier administratif, à savoir une surface hors sol de 4.913,9 m² pour la nouvelle construction, 504 m² pour la construction existante maintenue et 167,9 m² pour les divers pavillons tels que la cabine HT, le pavillon lié à la bulle de tennis, etc, soit une superficie cumulée de 8.412,9 m², représentant 19,98 % de la zone de sports et de loisirs en plein air; que la superficie des activités de plein air reste largement prépondérante (9.256 m²), par rapport à la superficie actualisée des activités sportives d'intérieur (2.793 m²)".

Par ailleurs, 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.

Selon les développements de l'acte attaqué, doivent être exclus de ce calcul : "les terrains de sport proprement dits, les plots de fixation des modules de la plaine de jeux, le parcours-santé et la piste de jogging ; qu'en effet, si l'on devait inclure les terrains de sports comportant des revêtements durables dans le calcul de la superficie des infrastructures et constructions, cela reviendrait, dans bien des cas (par exemple, dans les zones de sports et de loisirs de plein air de superficie limitée), à réduire l'utilisation de la zone de sports et loisirs de plein air aux 20 % d'infrastructures et à interdire toute autre activité sur les 80 % de superficie restants ; qu'une telle lecture ne correspond ni à l'objet ni à l'esprit de la prescription 13 du PRAS".

L'interprétation de la prescription particulière n° 13 par l'acte attaqué est conforme à la jurisprudence de plusieurs arrêts du Conseil d'État dont l'arrêt n° 241.661, précité. L'objection de la partie requérante selon laquelle une telle interprétation pourrait aboutir à des zones totalement construites de terrains de sport, sans la moindre végétation, n'est pas pertinente puisqu'une telle zone doit nécessairement comporter un cadre de plantations, ce qui est bien le cas en l'espèce.

Quant à l'argument de la partie requérante selon lequel le projet pouvait privilégier des activités sportives ne nécessitant pas une trop grande emprise au sol, comme la pétanque, le yoga ou le frisbee, il y a lieu de relever qu'il s'agit là de sports qui peuvent se pratiquer en amateur dans la nature sans qu'il soit nécessaire de recourir à des infrastructures particulières. Or, en l'espèce, le projet entend permettre des pratiques sportives qui requièrent des aménagements spécifiques comme la natation, le tennis ou la musculation et qui peuvent être réalisés au sein des zones de sports et loisirs qui autorisent de telles infrastructures avec une certaine emprise au sol.

Quant à la prescription générale 0.6. du PRAS, elle est libellée comme suit :

"Dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre.

Les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité".

Cette prescription n'impose pas une priorité absolue au maintien de la végétation et des zones de pleine terre en intérieur d'îlot mais autorise les actes et travaux en intérieur d'îlot, sous la condition d'en améliorer en priorité les qualités végétales et paysagères et d'y favoriser le maintien ou la création de surfaces de pleine terre.

L'amélioration des qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots doit être appréciée au regard de l'ensemble du projet et non pour chacun de ses éléments pris isolément.

Les développements de l'arrêté attaqué considèrent que le projet est compatible avec la prescription 0.6. et énoncent trois raisons à l'appui de cette conclusion :

- l'accroissement de la surface nette dévolue aux espaces verts particulièrement grâce à la suppression du court de tennis situé à l'ouest du clubhouse, au profit d'une pelouse destinée à améliorer la biodiversité du site ;
- la condition assortissant le permis et interdisant la minéralisation du chemin piétonnier central au-delà de la zone destinée à accueillir la piscine extérieure ;
- le parti architectural projeté, "qui consiste à prolonger le bâtiment au départ de la rotonde existante par un volume horizontal suivant le relief naturel du terrain est une réponse adéquate qui respecte le site tout en mettant en valeur le clubhouse d'origine".

La comparaison des plans de la situation existante et de la situation projetée confirme que le terrain de tennis existant situé à l'ouest du clubhouse est effectivement supprimé et remplacé par une pelouse. Ce constat n'est pas contredit par le motif qui exclut les terrains de sport du calcul de superficie pour l'application de la prescription particulière n° 13, cette exclusion n'équivalant pas à les assimiler de plein droit à des espaces verts. Il convient d'ajouter que certaines des infrastructures sportives comportent une surface végétalisée (par exemple, le terrain multisports revêtu de gazon). Le projet respecte enfin les parties du site qui sont inscrites sur la liste de sauvegarde.

Le rapport d'incidences donne un tableau des arbres à abattre, qui sont localisés sur le plan d'abattage des arbres (JNC1343/110) accompagnant la demande de permis, arbres qui sont au nombre de huit et dont le septième (*prunus serrulata* – circonférence = 54 cm) n'est pas un arbre dont les qualités lui vaudraient d'être maintenu ; le rapport justifie aussi l'abattage du plus gros d'entre eux, l'acer *pseudoplatanus* (C 240 cm pour une hauteur de 18 mètres). La « note descriptive du projet paysager » qui y est annexée énonce que l'un des enjeux des aménagements est de préserver les arbres remarquables présents dans le parc. Le rapport d'incidences fournit aussi des explications au sujet de la plantation de quelques nouveaux arbres et des massifs d'arbustes que le projet d'aménagement prévoit au sein du périmètre d'intervention (voir le plan JNC13043/200). Il a été complété, le 18 juillet 2014, par une note consacrée au respect et au renforcement de la biodiversité sur le site.

La partie adverse a ainsi justifié sa conclusion selon laquelle le projet est compatible avec la prescription 0.6. du PRAS par des motifs dont l'inexactitude matérielle n'est pas établie par la partie requérante et qui ne sont pas entachés d'une erreur manifeste d'appréciation ni d'une contradiction interne. Quant au mauvais entretien de la végétation existante, il ne peut être reproché à la partie intervenante de ne pas avoir voulu entamer l'exécution du permis attaqué sans avoir de certitude quant à l'issue des recours introduits auprès du Conseil d'État.

L'article 8 de l'ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la conservation de la nature dispose ce qui suit :

“§ 1^{er}. Le gouvernement établit un plan régional nature pour la Région de Bruxelles-Capitale.

Le plan régional nature est un document d'orientation, de programmation et d'intégration de la politique de conservation de la nature en Région de Bruxelles-Capitale. Il détermine les lignes directrices à suivre à court, moyen et long termes, lors de la prise de décision par le Gouvernement, l'administration régionale, les organismes d'intérêt public, les personnes privées chargées d'une mission de service public et, dans les matières d'intérêt régional, les communes.

Le plan est établi tous les cinq ans. Il reste d'application tant qu'il n'a pas été modifié, remplacé ou abrogé. Le premier plan est adopté au plus tard dans les deux ans suivant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

§ 2. Le Gouvernement détermine les dispositions du plan qui sont contraignantes pour les autorités visées au § 1^{er}. Il ne peut y être dérogé qu'à titre exceptionnel, à défaut de solutions alternatives et pour autant que la décision soit justifiée et spécialement motivée par des motifs impérieux d'intérêt général. Le Gouvernement peut déterminer les modalités de la procédure de dérogation.

Le plan régional nature a valeur indicative pour le surplus. Tout écart par rapport aux prescriptions non contraignantes du plan est motivé.

§ 3. Sans préjudice des exigences fixées à l'article 40, les arrêtés de désignation de réserves naturelles et forestières, les arrêtés de désignation des sites Natura 2000 et les plans et programmes autres que le plan régional nature, en vigueur, pris en vertu de la présente ordonnance et identifiés comme incompatibles dans le plan régional nature, sont mis en révision dans les douze mois qui suivent la publication du plan régional nature aux conditions et selon les modalités de procédure prévues par la présente ordonnance de manière à garantir la compatibilité de leurs dispositions avec celles du même plan".

Le moyen n'identifie pas précisément une prescription contraignante du plan qui aurait été méconnue, en l'espèce, ou une prescription non contraignante de ce plan dont l'acte attaqué s'écarterait sans une motivation.

Dans le réseau écologique bruxellois annexé à ce plan sont reprises comme zones de liaison, toutes les zones vertes au PRAS non précédemment sélectionnées comme zone centrale ou zone de développement. Cette inscription n'implique pas la reconnaissance d'une valeur biologique particulière. Par ailleurs, le PRAS ne prévoit pas un objectif de réalisation du maillage vert dans une zone de sports ou de loisirs de plein air à la différence de ce qu'il prévoit dans une zone verte à haute valeur biologique.

Comme déjà relevé ci-avant, il ressort des pièces du dossier administratif que le projet a été conçu pour préserver la flore existante dont les arbres remarquables présents sur le site et pour maintenir l'aménagement paysager de celui-ci tout en tenant compte des besoins des activités sportives extérieures et des loisirs. Dès lors que le projet prévoit la plantation de nombreux arbres, de haies et d'arbustes, qu'il préserve la partie sauvegardée du site et qu'il maintient des pelouses, la partie requérante ne démontre pas concrètement en quoi le site ne pourrait plus être considéré comme une zone de liaison écologique étant situé non loin de la forêt de Soignes.

Si à l'appui de son dernier mémoire, la partie requérante se prévaut d'une étude de Natagora à propos des chauve-souris présentes sur le site, elle n'indique cependant pas en quoi, le projet serait de nature à mettre en péril la présence de cette espèce compte tenu notamment du maintien de la végétalisation du site.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, le deuxième moyen n'est ainsi pas fondé ».

Il n'y a pas lieu de s'écarter de ces considérations.

Le cinquième moyen n'est pas fondé.

IX. Indemnité de procédure

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 770 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les parties requérantes supportent les dépens, à savoir le droit de rôle de 400 euros et l'indemnité de procédure de 770 euros, accordée à la partie adverse, à concurrence de la moitié chacune.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles le 17 février 2025, par la XV^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Anne-Françoise Bolly,
Marc Joassart,
Élisabeth Willemart,
Caroline Hugé,

présidente de chambre,
conseiller d'État,
conseillère d'État,
greffier.

Le Greffier,

La Présidente,

Caroline Hugé

Anne-Françoise Bolly