

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 265.159 du 11 décembre 2025

A. 235.960/XV-5011

En cause : P.G.,
ayant élu domicile chez
M^e Gautier MELCHIOR, avocat,
avenue Brugmann 451
1180 Bruxelles,

contre :

la commune d'Uccle, représentée par
son collège des bourgmestre et échevins.

Partie intervenante :

la société anonyme ROYAL LÉOPOLD CLUB,
ayant élu domicile chez
M^{es} Frédéric DE MUYNCK et
Michel KAROLINSKI, avocats,
galerie du Roi 30
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 28 mars 2022, la partie requérante demande l'annulation de « la décision du 14 décembre 2021 par laquelle le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle a octroyé un permis d'urbanisme à la société anonyme Royal Leopold Club pour “renouveler l'installation de structures gonflables temporaires sur 6 terrains de tennis”, sur un bien immeuble situé à 1180 Uccle, avenue Adolphe Dupuich 42 ».

II. Procédure

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 11 mai 2022, la société anonyme Royal Léopold Club demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 20 mai 2022.

Le dossier administratif a été déposé.

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

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

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 6 octobre 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 9 décembre 2025.

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

M^e Gautier Melchior, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M. Valentin Vigneron, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Frédéric De Muynck, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Stéphane Tellier, premier auditeur, a été entendu 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

1. Le requérant est propriétaire d'un immeuble sis rue Roberts Jones, n° 71, à 1180 Uccle, dans lequel il est domicilié. Cette propriété est directement voisine de la propriété accueillant les infrastructures sportives de la partie intervenante. Le terrain de sport le plus proche de sa propriété est le terrain de tennis n° 19. La structure couvrante la plus proche de sa propriété est la bulle temporaire recouvrant les terrains de tennis n° 17 et 18.

2. La partie intervenante est propriétaire et exploitante d'infrastructures sportives situées avenue Adolphe Dupuich, n° 42 à 1180 Uccle. Ces infrastructures comprennent notamment des terrains de tennis.

Son bien est situé en zone de sports ou de loisirs de plein air au plan régional d'affectation du sol (PRAS). Il est également situé dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 2bis « Quartier Brugmann » du 26 juillet 1967, dans lequel il est inscrit en zone à destination sportive.

Par le passé, elle indique, sans être contestée, avoir sollicité et obtenu les autorisations suivantes, certaines visant à couvrir des terrains de tennis de structures gonflables temporaires de manière à les maintenir praticables durant la saison d'hiver :

- Un permis d'urbanisme du 16 avril 2002 « visant à implanter 4 structures gonflables temporaires (6 mois/an) sur deux terrains de tennis et une structure gonflable définitive (12 mois/an) sur deux terrains de tennis » ;
- Un permis d'urbanisme délivré le 14 octobre 2008 tendant à construire un hall à destination sportive avec toiture destinée à une aire de jeu ;
- Un permis d'urbanisme du 27 janvier 2009 « tendant à supprimer 4 terrains de tennis, à placer 2 bulles temporaires à caractère sportif, à aménager 2 nouveaux terrains de hockey, à éclairer par pylônes, et à effectuer diverses petites démolitions ». Ce permis contient l'autorisation de déplacer les bulles temporaires des terrains de tennis n°s 5/6/7/8 sur les terrains de tennis n°s 17/18 et 20/21 ;
- Un permis d'urbanisme du 6 novembre 2012 qui autorise la couverture des terrains de tennis n°s 13 et 14 par une bulle permanente ;
- Un permis d'urbanisme du même jour autorisant la couverture des terrains de tennis n°s 15 et 16 par une bulle temporaire ;
- Un permis d'urbanisme du 30 avril 2015 autorisant le renouvellement de l'installation d'une structure gonflable temporaire (6 mois par an) sur les terrains de tennis n°s 17, 18, 20 et 21, pour une durée limitée à six ans.

3. Le 28 avril 2017, la prolongation du permis d'environnement n° 01/0277 (délivré le 7 mai 2002) est accordée à la partie intervenante, pour l'exploitation d'un club sportif, jusqu'au 7 mai 2032 – soit pour une durée de 15 ans. Cette décision précise que l'exploitation comprend notamment un « générateur d'air chaud au gaz » pour les bulles des terrains de tennis n°s 20/21 et n°s 17/18, ainsi qu'une « soufflerie bulle tennis » pour les bulles des terrains de tennis n°s 20/21 et 17/18. Elle contient en outre des conditions d'exploiter relatives au bruit et aux vibrations.

4. Le 15 septembre 2021, le service de l'urbanisme de la commune d'Uccle délivre une attestation de dépôt d'une demande de permis d'urbanisme introduite par la partie intervenante et portant sur « le renouvellement d'une autorisation de structures gonflables temporaires (6 mois/an) à caractère sportif implantée sur les 6 terrains de tennis suivants : 15/16, 17/18 et 20/21 ».

5. La durée de validité du permis d'urbanisme du 30 avril 2015, précité, ayant expiré, le requérant met en demeure, par un courrier du 29 septembre 2021, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle de contraindre la partie intervenante à démonter les structures gonflables temporaires dont l'installation sur les terrains de tennis n^{os} 17, 18, 20 et 21, a été finalisée le 17 septembre 2021.

6. Le 8 octobre 2021, la commune d'Uccle délivre un accusé de réception de dossier complet.

7. Une enquête publique est organisée du 14 au 28 octobre 2021. Au cours de celle-ci, le requérant introduit une lettre de réclamation.

8. Le 17 novembre 2021, la commission de concertation de la commune d'Uccle émet un avis favorable conditionnel sur la demande de permis.

9. Le 25 novembre 2021, le service technique Voirie de la commune d'Uccle donne un avis sur le projet, principalement sur la question de la gestion des eaux pluviales sur la parcelle concernée.

10. Le 14 décembre 2021, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle délivre sous conditions le permis d'urbanisme sollicité. Cette décision est motivée comme suit :

« Motivation de l'acte

Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat ouvert et semi-ouvert, entouré de verdure et bordé par le parc Bruyckmann ;
- Le site du Royal Léopold Club, à destination sportive, est enclos en intérieur d'îlot et bordé par le Sukkelweg à l'Ouest, le Lijkweg au Sud ainsi que par les arrières des parcelles des maisons sises le long des avenues Roberts Jones, Leo Errera et Adolphe Dupuich ;
- Le domaine sportif est principalement accessible par l'avenue Dupuich où il dispose d'un parking de 95 emplacements, au bout de cette voirie sans issue.
- Accessoirement, il dispose d'une entrée de service secondaire pour les véhicules d'urgence et charrois de livraison / entretien à hauteur du n°65 de la rue Roberts Jones.
- Les abords du complexe sont fortement arborés du côté du Sukkelweg, créant une transition avec les 3 immeubles de logements avenue de la Ferme Rose et

le long du Lijkweg, qui longe la haute école de Bruxelles avec accès par le square De Fré.

- Les plantations sont plus éparées au niveau des limites avec les fonds de jardins des habitations mitoyennes ;
- Le site est relativement peu bâti (1 club house pour les adeptes du tennis/hockey et 1 club house pour les adeptes du squash), et comporte essentiellement des terrains de tennis dont certains sont couverts de manière temporaire et d'autres de façon permanente ;
- Les structures gonflables temporaires ont été autorisées et renouvelées par les permis d'urbanisme suivants :
 - n° 16-38199-2007 daté du 24/03/2009 pour les terrains 17/18 et 20/21 ;
 - n° 16-40604-2012 délivré le 09/04/2013 pour les terrains 15/16 ;
 - n° 16-41991-2014 daté du 20/07/2015 pour les terrains 17/18 et 20/21 ;

Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :

- Le programme vise le renouvellement des structures gonflables de couverture de 6 terrains de tennis (15/16, 17/18 et 20/21) d'une hauteur maximale de 10 m au sommet de la bulle ;
- Il s'agit d'une demande dont la durée de validité du permis d'urbanisme est de 6 ans ;

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite des considérations particulières suivantes :

- en matière de programme :
 - les bulles sont placées 6 mois par an et sont présentes sur le site depuis 2007, au moins 6 mois par an ;
 - les mêmes structures sont reprises chaque année et comportent une tonalité blanche au niveau de l'avenue Dupuich et verte pour celles qui sont les plus proches du Lijkweg ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'implantation des terrains 15/16, est situé à proximité de l'entrée de l'avenue Dupuich, et des terrains 17/18 et 20/21 à proximité de l'angle entre la rue Roberts Jones et du Lijkweg ;
 - il est à noter que la prescription particulière n° 13 du PRAS autorise notamment les actes et travaux nécessaires à l'affectation des zones de sports et loisirs de plein air ou complémentaires à leur fonction sociale et qu'au regard de l'objet de la demande, à savoir la couverture saisonnière de terrains de tennis, les objectifs de la situation planologique du site sont rencontrés et justifie la nécessité de tels couvertures ;
 - l'alinéa 5 de la prescription 13 exclut expressément du calcul des 20 % de la superficie de la zone "les installations provisoires à caractère saisonnier", que sont notamment les "bulles" de tennis l'hiver, et les terrains de sports ne sont pas des "infrastructures et constructions" à prendre en compte dans ce calcul des 20 % ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - au regard de l'importante couverture, et vu l'antériorité des permis d'urbanisme précités par rapport à l'entrée en vigueur du règlement communal d'urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluies, approuvé par le Conseil communal le 25/02/2016, il y a lieu de répondre aux exigences du Règlement Communal, et ce suivant l'article 12 pour les constructions temporaires ou saisonnières d'une surface en projection de plus de 1000 m²;
- quant aux autres aspects techniques et environnementaux propres à la demande :
 - ces bulles temporaires sont reprises dans le permis d'environnement de classe 1B n° 01/0277, prolongé en 2017 pour une période de 15 ans (expire le 07/05/2032), pour le club house, le bâtiment central, le bâtiment école, les générateurs d'air chaud au gaz, le captage d'eau, les citernes à mazout, le transformateur statique, le parking à l'air libre ainsi que les souffleries pour les bulles de tennis

Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet suscite les observations suivantes :

- application de la prescription générale 0.5 du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²):
 - le projet de bulle temporaire en saison hivernale profite tant à la santé des membres qu'au développement sportif en général, tant au niveau de l'enseignement que compétitif ;
 - son intégration dans le milieu bâti environnant est assuré par les écrans de végétation et le caractère de parc de cette importante propriété plantée ;
 - il est à noter que ces structures gonflables font partie intégrante de l'affectation sportive de la zone prévue par le plan particulier d'affectation du sol et qu'elles sont uniquement positionnées au niveau des terrains de tennis, sans nécessiter d'abattage ou de modification du terrain perméable et des abords paysagers ;
- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - les structures s'implantent pendant la mauvaise saison où l'activité extérieure est moindre et n'altèrent pas la beauté du site, l'ouverture de ses vues et son cadre de plantations pendant la belle saison ;
 - la bulle sur les terrains 15/16 s'implante à forte distance de toute habitation ;
 - celles au niveau des terrains 17/18 et 20/21, sont cependant plus proche d'une seule habitation (environ 18 m, mesure prise au point le plus défavorable), située au n° 75 rue Roberts Jones mais dont l'intimité et la vue est préservée par des arbres à hautes tiges et d'autant plus la hauteur limitée à 10 m ;
 - par ailleurs, leur tonalité verte permet une forme d'intégration dans le contexte végétal environnant ;

Considérant que la demande est régie par les dispositions suivantes :

- elle répond aux critères de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/01/2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée limite la validité à 6 ans ;
- elle répond aux critères de la loi du 30/07/1979 et à la liste arrêtée par l'arrêté royal du 28/02/1991, relatifs à la prévention des incendies et des explosions ainsi qu'à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile dans ces mêmes circonstances, la destination que le permis d'urbanisme autorise étant inclus dans la catégorie suivante :
 1. salles de sports ;

Considérant que la mise en œuvre du permis doit être soumise aux conditions suivantes :

- mettre en place les dispositions en matière de gestion des eaux pluviales ruisselante en bas des bulles et répondant au Règlement communal en matière de gestion des eaux pluviales ;
 - prévoir pour chaque bulle un dispositif de collecte, rétention temporaire et infiltration d'un volume d'eau de 36 m³ (100 m³ x 33 m²/m²) par bulle (par exemple : en infiltrant les eaux autour des terrains via des noues périphériques percolantes, ou un réseau de noues menant à une zone infiltrante située en espace vert) ;
- prendre les dispositions pour [...] éviter tout risque de ruissellement et de ravinement sur les propriétés privées situées près des terrains 17-18 et 20-21, et sur le Lijkweg au cas où les terrains 19 et 22 laissés à l'air libre seraient inondés et ne pourraient plus absorber l'eau des bulles voisines, par exemple en séparant les terrains des propriétés privées par une noue longée d'un merlon en terre ;

Considérant qu'en ce qui concerne la mise en œuvre des conditions :

En application de l'article 192, al.1, du CoBAT, les conditions de mise en œuvre doivent :

- o avoir débuté dans un délai de 1 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme ;
- o être terminés dans un délai de 3 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme ;

Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers ».

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Moyen unique

IV.1. Thèse de la partie requérante

IV.1.1. La requête

Le requérant prend un moyen unique de la violation « de l'article 33 de la Constitution, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration, du devoir de minutie, du principe de l'exercice effectif du pouvoir d'appréciation et de l'effet utile de l'enquête publique ».

Il fait valoir que, dans la réclamation qu'il a introduite dans le cadre de l'enquête publique, il a expressément contesté l'implantation projetée et souligné que les structures gonflables pouvaient être aménagées sur des terrains de tennis plus éloignés des habitations, à savoir les terrains de tennis 1, 2, 3 et 4. Il ajoute s'être référé, dans sa réclamation, aux avis favorables conditionnels émis par la commission de concertation le 21 novembre 2001 et le 6 février 2008 dans le cadre de précédentes demandes de permis de la partie intervenante, cette commission ayant considéré qu'il s'indiquait de déplacer les structures gonflables sur les terrains 1 à 4.

Il constate que l'acte attaqué ne répond nullement à sa réclamation sur ce point et n'expose pas les raisons pour lesquelles les bulles litigieuses ne pourraient pas être placées sur des terrains autres que ceux situés à proximité des habitations de la rue Roberts Jones, dont la sienne.

Il en déduit un défaut de motivation adéquate.

Il soutient que ce raisonnement vaut également pour ce qui concerne les nuisances sonores provoquées par les machineries nécessaires au fonctionnement des structures temporaires litigieuses (générateur d'air chaud au gaz et soufflerie des bulles de tennis) dont il s'est plaint dans sa réclamation. Il souligne que ces machineries fonctionnent 24h/24 et génèrent des nuisances tant le jour que la nuit.

Il affirme que l'acte attaqué est également muet à cet égard.

Il est d'avis que la partie adverse n'a pas exercé son pouvoir d'appréciation judicieusement et n'a, de ce fait, pas statué en pleine connaissance de cause, dès lors qu'elle n'a pas pris en considération les griefs soulevés dans la réclamation.

IV.1.2. Le mémoire en réplique

Le requérant conteste tout d'abord l'exception soulevée par la partie intervenante – selon laquelle « le moyen est irrecevable en ce qu'il est pris de la violation de l'article 33 de la Constitution, du principe de bonne administration, du devoir de minutie et du principe de l'exercice effectif du pouvoir d'appréciation, sans autre précision » –. Il estime son moyen recevable dès lors que, selon lui, il a exposé des « indications plus circonstanciées quant à la violation desdits principes [visés au moyen] » et a indiqué quels principes de bonne administration étaient violés. Il ajoute que le moyen est également recevable en tant qu'il soulève la violation de l'exercice effectif du pouvoir d'appréciation qui découle de l'article 33 de la Constitution.

Sur le fond, en ce qui concerne l'emplacement des structures gonflables temporaires litigieuses, il soutient que, dans sa réclamation, il a souligné l'impact visuel du projet autorisé sur sa propriété, photographies à l'appui, cet impact étant encore plus marqué en saison hivernale en raison de la couverture végétale moins abondante.

Il maintient que l'acte attaqué n'apporte aucune réponse à cet aspect de sa réclamation en manière telle qu'il ne peut comprendre pourquoi il n'est pas possible de déplacer les structures gonflables temporaires comme il l'a suggéré. Il souligne que, par cette suggestion, il n'a pas cherché à substituer son appréciation à celle de l'autorité mais a simplement voulu attirer l'attention de la partie adverse sur la possibilité de réaliser le projet litigieux à un endroit plus isolé des habitations voisines. À son sens, son observation était pertinente et appelait une réponse adéquate, afin de donner une portée utile à l'enquête publique. Il conteste que sa réclamation implique que la partie adverse devrait « examiner l'ensemble des autres possibilités d'aménagements qui pourraient s'envisager » puisqu'elle visait une alternative très précise de déplacement vers les terrains de tennis n^{os} 1 à 4.

Il est d'avis que la motivation de l'acte attaqué exposant les raisons pour lesquelles le projet litigieux est conforme au bon aménagement des lieux, soit principalement en raison d'un écran végétal constitué de quelques arbres épars situés entre le projet litigieux et les habitations riveraines, n'est pas suffisante puisqu'elle ne

permet pas de comprendre pourquoi le déplacement des bulles temporaires vers un autre endroit du site sportif n'est pas retenu.

Il allègue également que l'écran végétal en question ne peut avoir pour finalité que d'atténuer l'impact visuel du projet, outre que cet objectif n'est du reste même pas atteint.

Selon lui, le déplacement des structures gonflables aurait permis de supprimer toute incidence visuelle et toute nuisance sonore ainsi que de régler la question de l'écoulement des eaux de pluie.

Il ajoute que, dans sa réclamation, il a souligné que l'écran de verdure séparant le site sportif des habitations voisines est insuffisant pour limiter l'impact visuel des structures gonflables litigieuses, de sorte que, selon lui, cet écran végétal ne peut pas fonder la bonne intégration paysagère du projet. Il estime que, là encore, aucune réponse n'a été donnée par la partie adverse sur cet aspect de sa réclamation, de sorte que la motivation de l'acte attaqué est inadéquate. Il relève, à cet égard, que la partie adverse expose elle-même que « les plantations sont plus éparées au niveau des limites avec les fonds de jardins des habitations mitoyennes ».

En ce qui concerne la référence aux avis de la commission de concertation des 21 novembre 2001 et 6 février 2008, il expose qu'elle n'avait pour but que de renforcer la pertinence de son observation formulée lors de l'enquête publique, suggérant le déplacement des bulles temporaires vers les terrains de tennis n^{os} 1 à 4.

Selon lui, si le contexte bâti et non bâti a évolué depuis que l'avis du 21 novembre 2001 a été émis, il n'en demeure pas moins que les terrains n^{os} 20 et 21 sont toujours proches des habitations voisines et que la possibilité de déplacer les bulles vers les terrains n^{os} 1 à 4 existe toujours.

S'agissant de l'avis du 6 février 2008, dès lors que la partie adverse soutient qu'il se réfère à une version erronée de cet avis, il a demandé à la partie adverse de produire le procès-verbal de la commission de concertation du 6 février 2008, afin de comprendre la raison pour laquelle il existe deux versions de cet avis. Il constate qu'il n'a pas été fait droit à cette demande.

Il ajoute qu'à la lecture de l'avis du 6 février 2008 à laquelle il se réfère, il n'est pas possible de comprendre pourquoi les bulles ne pourraient pas être localisées sur les terrains n^{os} 1 à 4. Il estime qu'une explication sur ce point était nécessaire dès lors qu'il s'agit d'un changement d'appréciation par rapport à ce qui avait été décidé en 2001-2002.

Il affirme enfin que la motivation de l'acte attaqué ne peut pas être complétée par des motifs figurant dans des avis ou décisions antérieurs, ceux-ci n'étant du reste ni joints ni reproduits dans l'acte attaqué.

En ce qui concerne les nuisances sonores générées par le projet litigieux, à son estime, il appartenait à la partie adverse d'appréhender ces nuisances dans le cadre de la délivrance du permis d'urbanisme litigieux, dès lors qu'il ne peut pas être fait abstraction de l'impact environnemental d'un projet lors de l'appréciation de celui-ci avec le bon aménagement des lieux, d'autant plus qu'une réclamation attirait spécifiquement l'attention de l'autorité sur cette question.

Il soutient que l'acte attaqué n'est pas motivé à cet égard, le renvoi au permis d'environnement qui autorise le système de soufflerie des bulles n'étant pas joint, de sorte qu'il ne peut pas constituer une motivation par référence.

Il considère, par ailleurs, qu'il ne lui revient pas de démontrer, dans le cadre de l'enquête publique, que les nuisances sonores générées par le projet sont de nature à excéder les inconvénients normaux de voisinage, sur la base de documents probants comme une étude acoustique. Il soutient qu'à partir du moment où les nuisances ou le risque de nuisances qu'il allègue sont probables compte tenu de la situation des lieux et du type de projet, il appartient à la partie adverse de les prendre en considération et de vérifier que, malgré ces nuisances, le projet est conforme au bon aménagement des lieux. Selon lui, la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de vérifier si cet aspect du projet a bien été pris en compte alors qu'il a fait état, dans sa réclamation, d'une possibilité permettant de mettre fin à ces nuisances.

Il ajoute que, dans son mémoire en réponse, la partie adverse ne répond pas à la question de l'impact en termes de ruissellement en cas de fortes précipitations, qu'il a pourtant soulevée lors de l'enquête publique.

Enfin, il considère que la référence faite par la partie intervenante à l'arrêt du Conseil d'État n° 222.538 du 18 février 2013 qui serait transposable en l'espèce, n'est pas pertinente.

IV.1.3. Le dernier mémoire de la partie requérante

Le requérant maintient que la référence, dans sa réclamation, aux avis précités de la commission de concertation est pertinente et est « de nature à démontrer le “sérieux” du grief formulé dans le cadre de l’enquête publique visant à obtenir de la partie adverse un examen de la possibilité d’installer les bulles litigieuses sur des terrains plus éloignés des habitations ».

S’agissant plus particulièrement de l’avis de 2008, il conteste l’affirmation non étayée de la partie adverse selon laquelle celui-ci aurait fait l’objet d’une correction en 2009.

Il rappelle que, dans sa réclamation, « après avoir fait état d’un impact visuel (non atténué par la végétation existante qui n’est pas à feuillage persistant), d’un effet d’écrasement, d’écoulement d’eaux de pluies ; de nuisances sonores », il a souligné qu’« [...] il n’est pas compréhensible qu’au vu des nombreux terrains disponibles, ce soit le groupe de terrain situé juste derrière les habitations de la rue Robert Jones qui soit pour une partie importante de l’année couvert de bulles impactantes » alors qu’« il semble que le bon aménagement des lieux commande de couvrir les terrains de tennis 1, 2, 3 et 4 lesquels sont situés en retrait de toute habitation ». Selon lui, la motivation de la décision attaquée ne permet pas de comprendre pourquoi, alors que les bulles sont situées à proximité de l’habitation du requérant et que, pour cette raison, elles entraînent un impact non négligeable au droit de celle-ci (visuel, écrasement, ruissellement d’eau, nuisances sonores), il n’a pas été apprécié l’opportunité de les installer sur des terrains de tennis plus éloignés.

Il ajoute que seul l’impact visuel des bulles a été apprécié par la partie adverse sans pour autant répondre au problème lié à l’installation des bulles lors de la saison hivernale, soit à un moment où les arbres ont perdu leur feuillage.

S’agissant des nuisances sonores, il est d’avis que l’arrêt n° 258.745 du 8 février 2024, auquel le rapport de l’auditorat se réfère, n’est pas transposable en l’espèce dès lors qu’il n’a pas pris en considération des motifs contenus dans le permis d’environnement pour contester la légalité du permis d’urbanisme litigieux.

Il maintient qu’il appartenait bel et bien à la partie adverse de se prononcer sur la conformité du projet litigieux par rapport au bon aménagement des lieux en tenant notamment compte des nuisances sonores qu’elles sont susceptibles de provoquer et que la seule référence faite au permis d’environnement de 2017 ne suffit pas.

IV.2. Appréciation

1. Tout acte administratif doit reposer sur des motifs matériels exacts, pertinents et admissibles en droit qui doivent ressortir du dossier administratif.

Par ailleurs, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

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

En matière de droit de l'urbanisme, le bon aménagement des lieux, qui doit être recherché dans le cadre de tout octroi de permis, est une notion évolutive qui se rapporte à l'examen concret que doit exercer l'autorité compétente, pour chaque demande de permis, de la compatibilité, de l'absence d'impact négatif ou d'incidence inacceptable de la construction envisagée sur l'aménagement local bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait.

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

2. En l'espèce, la réclamation déposée par le requérant au cours de l'enquête publique, faisait notamment état de ce qui suit :

« 18.1.5. En ce qui concerne le projet litigieux, force est de constater que celui-ci méconnaît le bon aménagement des lieux.

Ainsi, l'implantation des structures gonflables temporaires sur les terrains de tennis 17,18, 20 et 21 se situe aux abords des habitations sises à 1180 Uccle, rue Robert Jones à hauteur des numéros 71 à 77.

[...]

L'implantation des structures gonflables temporaires est donc localisée à proximité immédiate des propriétés riveraines situées aux numéros 71 à 77 sur la rue Robert Jones : la zone de recul entre le projet litigieux et les logements est ainsi indubitablement insuffisante.

Aussi, comme indiqué ci-avant, l'écran de verdure existant délimitant la parcelle de terrain de la [partie intervenante] de celles des propriétés riveraines situées sur la rue Robert Jones, n'est pas pourvu de feuillage persistant de sorte que la période de placement des structures gonflables temporaires correspond à la période durant laquelle la végétation est dépourvue de feuilles.

Ces dernières ne peuvent ainsi se confondre au cadre environnant urbain ni affaiblir les nuisances visuelles subies et ce d'autant plus qu'en raison du gabarit démesuré des infrastructures à régulariser, les plantes sises en limite de propriété sont insuffisantes pour en masquer l'impact.

La reportage photographique repris ci-dessous les illustrent :

[...]

Ces nuisances visuelles sont davantage renforcées par l'effet d'écrasement provoqué par la volumétrie imposante des structures gonflables temporaires laquelle empêche les riverains, dont [le requérant], de pouvoir jouir d'une vue dégagée ainsi que d'un ensoleillement et d'une luminosité adéquats sans compter l'incidence dévaluative que ces dernières pourraient engendrer sur la valeur vénale de leur habitation.

À l'analyse des plans joints à la demande de permis d'urbanisme, les structures susdécrites se caractérisent, en effet, d'une part, par une emprise au sol de 35,70 mètres (de longueur) et de 31 mètres (de largeur) pour les terrains 17 et 18 et par une emprise au sol équivalente pour les terrains 20 et 21 ; d'autre part, par une hauteur respective de 10 mètres.

L'excessivité du volume desdites structures est dès lors patente ; elle a, par ailleurs, été relevée au sein de l'avis rendu le 6 février 2008 par la Commission de concertation.

À remarquer également que les structures gonflables temporaires ne sont aucunement implantées à un niveau inférieur à celui des propriétés voisines.

Le ruissellement des eaux de pluie déversant, en cas de fortes précipitations, sur la rue Robert Jones, la terre battue présente sur les terrains de tennis portant les numéros 19 et 22, le démontre à outrance.

[...]

De cet état de fait, l'impact visuel et volumétrique sus-détaillés ne peuvent certainement pas être atténués par le supposé dénivelé des terrains concernés ; à l'inverse, le domaine de la [partie intervenante] se trouvant en amont des propriétés voisines, ces impacts sont d'autant plus ressentis.

19. Les dimensions massives de ces structures nécessitent inexorablement en vue de leur fonctionnement et de leur maintenance une machinerie opérant 24 heures/24 ce qui occasionne des nuisances sonores tandis que les riverains devraient aspirer à une quiétude légitime.

20. De par les nuisances visuelles et sonores sus-décrites, le projet litigieux contrevient profondément à l'homogénéité du cadre bâti et non bâti environnant.

Ces nuisances devraient, en outre, être supportées durant l'entièreté du placement des structures gonflables temporaires, soit pendant près de 7 mois ce qui est

totalement inacceptable compte tenu des entraves portées aux droits civils des tiers, spécialement à ceux [du requérant].

[...]

Eu égard aux considérations sus-exposées, il s'indique dès lors, comme suggéré par la Commission de concertation en son avis du 6 février 2008, à tout le moins, de déplacer les structures gonflables temporaires des terrains 17,18, 20 et 21 sur les terrains de tennis 1, 2, 3 et 4 dans la mesure où le voisinage est inexistant.

En effet, il n'est pas compréhensible qu'au vu des nombreux terrains de tennis disponibles, ce soit le groupe de terrain situé juste derrière les habitations de la rue Robert Jones qui soit pour une partie importante de l'année couvert de bulles impactantes.

À cet égard, il semble que le bon aménagement des lieux commande de couvrir les terrains de tennis 1, 2, 3 et 4 lesquels sont situés en retrait de toute habitation ».

Dans la décision attaquée, la partie adverse résume le contenu des réclamations comme suit :

- « Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/10/2021 au 28/10/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;
Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :
o identité du demandeur ?
o durée limitée non respectée (7 mois au lieu de 6):
o les infrastructures dépassent les 20 % de la zone (cf. zone de sport en plein air du PRAS) et la demande aggrave cette situation
o zone de recul par rapport aux habitations est insuffisante afin de limiter les nuisances visuelles ;
o ruissellement important des eaux en cas de fortes intempéries ;
o nuisances sonores dues aux machineries ;
o proposition de déplacement de ces structures vers des terrains plus éloignés des habitations ».

Dans les caractéristiques des lieux, la partie adverse mentionne notamment que « les plantations sont plus éparées au niveau des limites avec les fonds de jardins des habitations mitoyennes ».

Elle motive l'octroi du permis par les considérations suivantes, quant à l'intégration paysagère des bulles projetées critiquée par le requérant :

- « o son intégration dans le milieu bâti environnant est assurée par les écrans de végétation et le caractère de parc de cette importante propriété plantée ;
[...]
o les structures s'implantent pendant la mauvaise saison où l'activité extérieure est moindre et n'altère pas la beauté du site, l'ouverture de ses vues et son cadre de plantations pendant la belle saison ;
[...]
o [les structures] au niveau des terrains 17/18 et 20/21 sont cependant plus proches d'une seule habitation (environ 18 m, mesure prise au point le plus défavorable) située au n° 75 rue Robert Jones mais dont l'intimité et la vue est préservée par des arbres à hautes tiges et d'autant plus la hauteur limitée à 10 m ;
o par ailleurs, leur tonalité verte permet une forme d'intégration dans le contexte végétal environnant ».

Ces motifs permettent de comprendre que la partie adverse a considéré que l'intégration paysagère des bulles projetées sur les terrains n^{os} 17/18 et 20/21 était suffisante, compte tenu, d'une part, du fait qu'elles ne sont installées que durant la mauvaise saison pendant laquelle on profite moins de son jardin et, d'autre part, de la distance qui les sépare des habitations les plus proches. Il convient de constater sur ces deux aspects que le requérant n'a joint à sa réclamation que des photos prises de chambres situées à l'étage de son habitation, et non de pièces de vie du rez-de-chaussée ou de son jardin et que l'habitation la plus proche vis-à-vis de laquelle il est constaté que des arbres à haute tige limitent l'impact visuel des bulles n'est pas celle du requérant, celle-ci étant plus éloigné.

Dès lors que l'acte attaqué est pourvu d'une motivation suffisante quant au respect du bon aménagement des lieux et qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'est démontrée sur ce point, la partie adverse n'était pas tenue de justifier les raisons pour lesquelles elle n'a pas considéré que les terrains de tennis n^{os} 1 à 4 constituaient un lieu plus adéquat pour accueillir les bulles litigieuses. En d'autres termes, saisie d'une demande précise visant l'installation de bulles sur les terrains n^{os} 17/18 et 20/21, la partie adverse ne devait pas expliciter pour quelles raisons elle n'imposait pas une autre implantation, même si celle-ci est suggérée lors de l'enquête publique.

En ce qui concerne les avis de la commission de concertation auxquels le requérant s'est référé dans sa réclamation pour appuyer sa demande d'une modification d'implantation, ils ont été émis dans le cadre de procédures antérieures de demandes de permis dont l'objet concerne notamment le placement de structures gonflables temporaires. L'avis donné le 21 novembre 2001 portait cependant sur un projet plus large que celui contesté en l'espèce et, depuis, le complexe sportif concerné a évolué. Compte tenu de ces différents éléments, la partie adverse n'était pas tenue de préciser la raison pour laquelle elle s'écartait de la condition fixée par la commission de concertation en 2001 de déplacer les bulles temporaires vers les terrains de tennis n^{os} 1 et 2.

En ce qui concerne l'avis du 6 février 2008 évoqué, la partie adverse produit les pièces démontrant que le permis délivré ensuite a été retiré, qu'une nouvelle enquête publique a eu lieu et que la commission de concertation, à nouveau saisie, a émis un avis le 5 novembre 2008, lequel ne contient pas de condition de déplacer les bulles projetées sur les terrains de tennis n^{os} 3 et 4. Compte tenu de ces éléments, la partie adverse n'était pas tenue de préciser la raison pour laquelle elle s'écartait de la condition fixée par la commission de concertation dans son avis du 6 février 2008 de déplacer les bulles temporaires vers les terrains de tennis n^{os} 3 et 4.

Elle n'avait pas non plus à justifier ce « revirement d'attitude » dans le permis attaqué délivré en 2022.

En ce qui concerne les nuisances sonores dénoncées par le requérant dans sa réclamation précitée, l'appréciation de la compatibilité du projet d'urbanisme avec les règles applicables relevant de la police spéciale de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, à laquelle est tenue l'autorité administrative, implique de vérifier la bonne intégration du projet litigieux dans le cadre bâti et non bâti environnant et la compatibilité du projet avec le bon aménagement des lieux, dont relève la question des nuisances sonores du projet sur le voisinage.

Dans la décision attaquée, la partie adverse motive sa décision d'octroi, sur cette question, comme suit :

« o quant aux autres aspects techniques et environnementaux propres à la demande :
o ces bulles temporaires sont reprises dans le permis d'environnement de classe 1B n° 01/0277, prolongé en 2017 pour une période de 15 ans (expire le 07/05/2032), pour le club house, le bâtiment central, le bâtiment école, les générateurs d'air chaud au gaz, le captage d'eau, les citernes à mazout, le transformateur statique, le parking à l'air libre ainsi que les souffleries pour les bulles de tennis ».

Le permis d'environnement auquel il est référé autorise notamment l'exploitation des souffleries des bulles de tennis, source des nuisances sonores dénoncées par le requérant, jusqu'au 7 mai 2032. Celui-ci n'indique pas avoir attaqué ce permis d'environnement. Par ailleurs, il n'invoque pas le fait que les nuisances sonores générées par cette installation se seraient aggravées depuis lors.

La référence expresse à ce permis dans la décision attaquée suffit à répondre à la critique formulée dans la réclamation, l'intérêt du requérant à celle-ci étant démentie par l'existence de ce permis qui autorise l'exploitation des machineries des bulles projetées.

Enfin, s'agissant de la critique exposée dans le mémoire en réplique, selon laquelle il est constaté que dans son mémoire en réponse, la partie adverse ne répond pas à la question de l'impact en termes de ruissellement en cas de fortes précipitations, pourtant soulevée lors de l'enquête publique, elle n'est pas exposée dans la requête introductive d'instance, de sorte qu'à défaut d'être d'ordre public, elle est tardive et partant, irrecevable.

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

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

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

La partie requérante supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros et la contribution de 22 euros.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles le 11 décembre 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