

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LA PRÉSIDENTE DE LA XV^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ
A R R Ê T

n° 265.427 du 15 janvier 2026

A. 245.742/XV-6345

En cause :

1. G.S.,
2. G.V.,
3. S.V.,
4. A .U.,
5. D.B.,

ayant tous élu domicile chez
M^{es} Michaël PILCER
et Florian EVRARD, avocats,
avenue Louise, 65
1050 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^{es} Renaud van MELSEN
et Céline MOREAU, avocats,
avenue Louise, 250/10
1050 Bruxelles.

Partie intervenante :

la commune de Woluwe-Saint-Pierre,
représentée par son collègue des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^{es} Olivia VAN der KINDERE
et Louis MASURE, avocats,
avenue Lloyd George, 16
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 19 novembre 2025, les parties requérantes demandent la suspension de l'exécution de « la décision du fonctionnaire délégué, non datée, délivrant à la commune de Woluwe-Saint-Pierre un permis d'urbanisme visant à "Réaménager sur le site de SportCity : supprimer une piste d'athlétisme, un terrain de basket, un terrain de football et abattre 3 arbres.

Aménager un terrain de football, une piste de hockey, une piste finlandaise et planter 6 arbres ainsi qu'un massif arbustif' ».

II. Procédure

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 4 septembre 2025, soit antérieurement à la demande de suspension, les parties requérantes ont demandé l'annulation de cette même décision.

La partie adverse a déposé le dossier administratif ainsi qu'un mémoire en réponse.

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 17 novembre 2025, la commune de Woluwe-Saint-Pierre a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Par une ordonnance du 27 novembre 2025, le calendrier de la procédure en suspension a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 6 janvier 2026.

Les parties adverse et intervenante ont chacune déposé une note d'observations dans le respect du calendrier de la procédure.

M. Julien Lejeune, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 17, § 4, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

Le rapport a été notifié aux parties.

M^{me} Joëlle Sautois, conseillère d'État, présidente f.f., a exposé son rapport.

M^e Michaël Pilcer, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Céline Moreau, avocate, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Louis Masure, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Julien Lejeune, 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. Selon l'acte attaqué, le 21 août 2024, la commune de Woluwe-Saint-Pierre introduit, auprès du fonctionnaire délégué, une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet l'aménagement d'un terrain de football, de hockey, de trois couloirs de course et d'un parcours périphérique d'entraînement à la course à pied sur le site de SportCity, avenue Salomé 2, à 1150 Woluwe-Saint-Pierre.

Le site se présente actuellement comme suit :



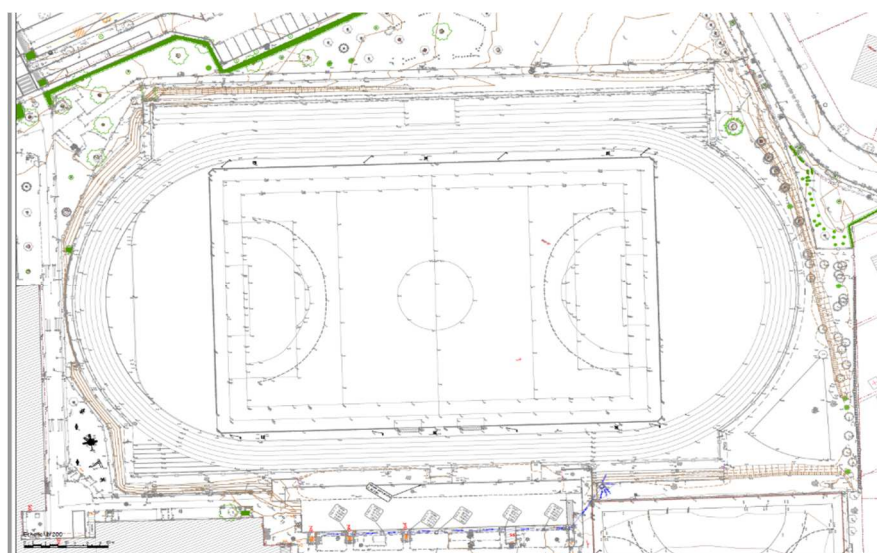
Il comprend notamment un terrain exclusivement dédié à la pratique du hockey et un terrain mixte de football/hockey.

Il est situé en zone de sports ou de loisirs de plein air ainsi qu'en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public au PRAS :



- Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public
- Zone de sports ou de loisirs de plein air

2. Le projet ne porte que sur une partie du site, située en zone de sports ou de loisirs de plein air et implique, principalement, le remplacement du terrain mixte de football et de hockey par deux terrains distincts : l'un destiné exclusivement au football, l'autre destiné exclusivement au hockey.



Situation existante



Situation projetée

3. Selon l'acte attaqué, le 3 octobre 2024, la demande est déclarée incomplète par le fonctionnaire délégué.

4. Le 24 octobre 2024, des compléments sont déposés par la commune de Woluwe-Saint-Pierre.

5. Selon l'acte attaqué, le 25 novembre 2024, le fonctionnaire délégué délivre un accusé de réception de dossier complet et constate que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription générale 0.3 du plan régional d'affectation du sol (PRAS).

6. Une enquête publique est organisée du 6 au 21 janvier 2025. Au cours de cette dernière, 365 réclamations et observations sont adressées à la commune dont trois pétitions comprenant respectivement 24, 33 et 1123 signatures.

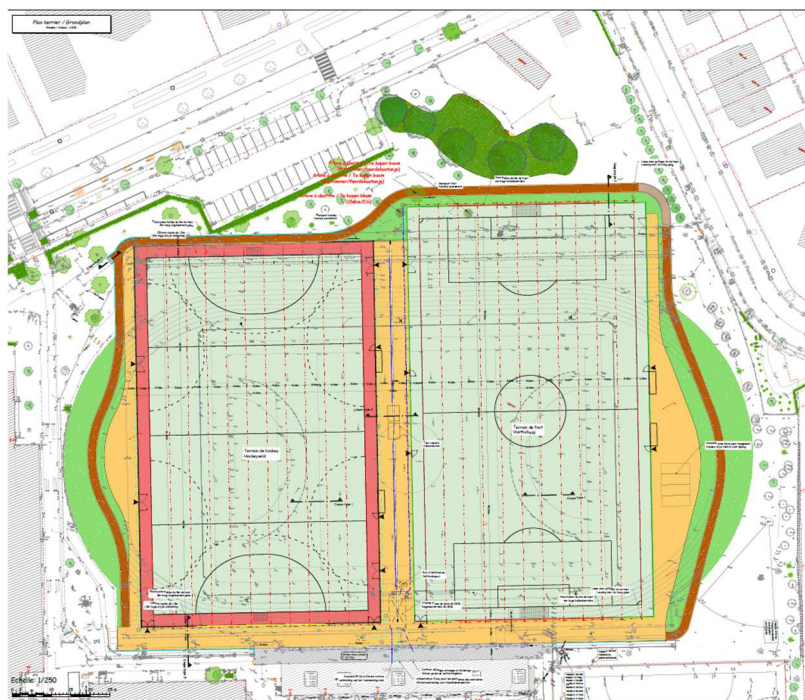
7. Le 30 janvier 2025, la commission de concertation rend un avis favorable conditionnel sur la demande de permis.

8. Le 6 mars 2025, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Woluwe-Saint-Pierre rend un avis favorable sur la demande de permis. Il y est notamment précisé que « le terrain de football/hockey, installé en 2012, est désormais obsolète, avec des risques pour la sécurité des joueurs ».

9. Selon l'acte attaqué, le 20 mars 2025, le fonctionnaire délégué notifie à la commune de Woluwe-Saint-Pierre sa décision d'imposer des conditions qui impliquent des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande de permis.

10. Le 13 juin 2025, la commune de Woluwe-Saint-Pierre dépose des plans modifiés.

L'implantation du projet est modifiée comme suit :



11. Selon l'acte attaqué, le 2 juillet 2025, le fonctionnaire délégué délivre un accusé de réception de dossier complet.

12. Selon le mémoire en réponse, le 11 juillet 2025, le fonctionnaire délégué octroie sous conditions le permis sollicité, visant à « Réaménager sur le site de SportCity : supprimer une piste d'athlétisme, un terrain de basket, un terrain de football et abattre 3 arbres. Aménager un terrain de football, une piste de hockey, une piste finlandaise et planter 6 arbres ainsi qu'un massif arbustif ».

Il s'agit de l'acte attaqué.

13. Cette décision fait l'objet d'un avis de communication affiché, ainsi qu'il ressort de cet avis, à partir du 18 août 2025.

IV. Intervention

Il y a lieu d'accueillir la requête en intervention introduite par la commune de Woluwe-Saint-Pierre qui s'y prévaut de sa qualité de bénéficiaire du permis attaqué, laquelle n'est ni contestée ni contestable. À ce titre, en effet, elle dispose d'un intérêt évident à intervenir.

V. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, alinéa 3, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux dont l'examen se prête à un traitement accéléré et qui est susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

VI. L'urgence

VI.1. Exposé des parties requérantes

Les parties requérantes exposent tout d'abord les démarches qu'elles ont entreprises depuis l'introduction de leur recours en annulation auprès de la partie intervenante, laquelle leur a finalement indiqué officiellement qu'elle entendait entamer les travaux d'exécution du permis dans le courant du mois de janvier 2026.

Elles affirment ensuite, en substance, que le permis attaqué entraînera pour elles des préjudices graves et pour partie irréversibles : aggravation des nuisances de mobilité, sonores et lumineuses, atteintes aux arbres et au cadre de vie. Elles estiment que la durée de la procédure en annulation est telle qu'elle ne permettra pas de prévenir les dommages appréhendés.

Elles expliquent qu'elles habitent toutes à proximité immédiate du site de SportCity, en zone d'habitation à prédominance résidentielle, soit avenue Salomé, soit avenue de la Pelouse, à quelques mètres des terrains qui sont l'objet de l'acte attaqué.

Elles soutiennent que les nuisances qu'elles décrivent découlent directement de l'acte attaqué et de sa mise en œuvre, dès lors que le réaménagement qu'il autorise « va objectivement augmenter les nuisances dans un quartier où l'habitation est la fonction dominante et la plus protégée ».

En ce qui concerne l'aggravation des nuisances de mobilité, elles déposent un constat d'huissier ainsi que des photographies et témoignages de riverains qui démontrent, selon elles, que la configuration actuelle du site génère déjà d'importants problèmes de circulation et de stationnement. Elles estiment que le projet autorisé ne se limite pas à un repositionnement des terrains existants puisqu'il a pour effet d'augmenter l'offre de hockey par la création d'un nouveau terrain, de permettre l'accueil de compétitions de foot plus importantes et de maintenir, voire d'accroître l'intensité d'occupation du site. Elles mettent en doute la crédibilité de l'étude fournie par le demandeur visant à démontrer que la fréquentation du site sera en légère diminution au motif que, selon elles, « la création d'un terrain de hockey supplémentaire, conçu pour accueillir des équipes de haut niveau, entraînera nécessairement une augmentation du nombre de joueurs, d'équipes extérieures et de spectateurs » et, par conséquent, « une pression accrue sur la mobilité ». Elles estiment que les conséquences des travaux sont graves et difficilement réversibles : intensification accrue du trafic dans leurs rues, saturation accrue des emplacements de stationnement, y compris en soirée et le week-end, augmentation du stationnement illicite et des situations dangereuses pour les piétons, directement devant leurs habitations et accroissement corrélatif de la pollution de l'air et des nuisances de sécurité routière.

En ce qui concerne l'aggravation des nuisances sonores et lumineuses, elles exposent que les activités de SportCity génèrent déjà des nuisances sonores importantes (cris des joueurs et des supporters, bruit des balles et sticks de hockey, sono et musiques, bruit de la circulation liée aux matchs et « après-matchs »). Elles affirment que la réalisation du projet autorisé « va objectivement aggraver ces nuisances » puisque le second terrain de hockey permettra, selon elles, une multiplication des matchs et entraînements, que la reconfiguration du terrain de football et son rapprochement des habitations de certaines d'entre elles entraînera une concentration des bruits plus près des façades et que les nouveaux dispositifs d'éclairage accroîtront la pollution lumineuse en soirée, avec un impact direct sur leurs chambres et jardins. Elles soutiennent que, contrairement à ce que laisse entendre l'acte attaqué, aucune étude indépendante d'incidences sonores et lumineuses n'a été réalisée préalablement à la délivrance du permis, alors que ces risques ont été dénoncés pendant l'enquête publique. Elles précisent que le club de hockey dont les activités sont réparties sur plusieurs sites et qui utilise notamment les installations de SportCity compte environ 1600 membres, que les terrains actuellement disponibles sont déjà intensivement utilisés, « au point que certaines équipes doivent s'entraîner sur des fractions de terrain », et présumant que le projet permettra de « rapatrier et concentrer une part significative de l'activité actuellement dispersée », augmentant ainsi la fréquence des matchs dans leur voisinage immédiat. Elles estiment que, même

si le site SportCity n'est pas situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS, les nuisances qu'il entraîne sont subies par des habitants situés dans une telle zone.

Concernant les atteintes aux arbres et au cadre paysager, elles constatent que le permis attaqué autorise l'abattage de trois arbres dont un « en excellent état phytosanitaire » et que les travaux projetés sont de nature à affecter le système racinaire des arbres entourant les terrains. Elles font valoir que de telles atteintes sont, par nature, irrémédiables à court terme.

VI.2. Appréciation

1. L'urgence visée à l'article 17, § 1^{er}, alinéa 3, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, ne peut être reconnue que si la partie requérante établit que la mise en œuvre immédiate de l'acte attaqué présenterait des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond.

La partie requérante supporte la charge de la preuve de l'urgence qu'elle allègue. Ce principe emporte plusieurs corollaires.

La partie requérante doit établir *ab initio* et *in concreto* dans sa demande de suspension que l'exécution immédiate de la décision attaquée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des inconvénients suffisamment graves. La demande de suspension doit dès lors contenir les éléments de fait précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner. Par voie de conséquence, la démonstration de l'urgence ne peut se limiter à un exposé théorique, se cantonner à la seule évocation de précédents ou encore tenir en des considérations générales.

En principe, la gravité des inconvénients invoqués ne peut se déduire de l'importance des illégalités qui affecteraient l'acte attaqué. Par ailleurs, à supposer que l'acte attaqué soit vicié par les illégalités que la requête dénonce, la condition de l'urgence est indépendante de l'examen des moyens et nécessite la démonstration que leurs conséquences dommageables justifient la suspension de l'exécution de l'acte attaqué.

Pour apprécier la gravité des inconvénients allégués, il y a lieu d'avoir égard aux caractéristiques particulières des lieux et du projet. Seuls les éléments

emportant des conséquences d'une gravité suffisante sur la situation personnelle des parties requérantes sont susceptibles d'être pris en compte.

Enfin, le Conseil d'État ne peut avoir égard qu'aux éléments avancés dans la demande de suspension.

2. Seuls les inconvénients graves liés à l'exécution du permis litigieux lui-même peuvent être pris en considération. Les inconvénients résultant d'une situation préexistante ne peuvent pas être pris en considération pour l'établissement de la condition d'urgence, sauf dans la mesure où l'exécution du permis litigieux viendrait les aggraver d'une manière suffisamment significative.

3. En l'espèce, les parties requérantes dénoncent essentiellement une aggravation d'inconvénients existants, dont elles objectivent certains à l'aide d'un constat d'huissier.

Elles ne démontrent toutefois pas que la mise en œuvre de l'acte attaqué impliquerait une augmentation du nombre de visiteurs ou de sportifs dans le complexe existant, installé depuis plusieurs décennies et dont seule une partie est l'objet du réaménagement autorisé. Leur thèse est fondée essentiellement sur des intentions supposées qu'elles prêtent au club de hockey qui fréquente d'ores et déjà le site ou sur des considérations générales.

Le projet implique, en substance, la suppression d'un terrain mixte de football/hockey, d'une piste d'athlétisme et d'un terrain de basket pour les remplacer par un terrain de football et un terrain de hockey entourés par une piste finlandaise. La création d'un terrain de hockey distinct du terrain de football doit permettre aux joueurs de chaque discipline de disposer d'un nouveau terrain de qualité, le nouveau terrain de hockey s'additionnant par ailleurs à l'autre terrain de hockey également disponible sur la partie du site non concernée par le projet et qui n'offre, selon les documents déposés à l'appui de la demande de permis, aucun sanitaire, vestiaire ou possibilité de se désaltérer.

Il y a donc déjà deux terrains de hockey sur le site et, ainsi que le confirme la partie intervenante dans ses observations, la création du nouveau terrain exclusivement dédié au hockey est destinée à répondre à des besoins d'ores et déjà existants. Il s'agit également d'allonger la durabilité des deux terrains de hockey du site en évitant leur surutilisation. Les parties requérantes constatent elles-mêmes dans leur requête que les terrains actuellement disponibles sont déjà intensivement utilisés, « au point que certaines équipes doivent s'entraîner sur des fractions de terrain ». Le

réaménagement autorisé par l'acte attaqué est ainsi simplement de nature à permettre un déploiement normal des joueurs qui fréquentent déjà le site, sur deux nouveaux terrains distincts, l'un de hockey, l'autre de football.

Il ressort par ailleurs de la « note justificative complémentaire sur la non-nécessité d'un rapport d'incidences environnementales, suite à la commission de concertation » ce qui suit :

« Fréquentation

En ce qui concerne la fréquentation du site, les chiffres actuels confirment qu'il n'y aura aucun impact négatif.

En effet, voici les éléments concernant les disciplines impactées :

ATHLÉTISME :

- Le Royal White Star Athletic Club relocalise toutes leurs activités au Stade Fallon (Woluwe-Saint-Lambert) : - 60 personnes par semaine (répartis sur 2 sessions d'entraînement par semaine)
- L'Enjambée a obtenu des créneaux horaires pour leurs entraînements au Stade Fallon (Woluwe-Saint-Lambert) : - 150 personnes par semaine (répartis sur 2 sessions d'entraînement par semaine)
- Le "FRAC" déplacera ses activités lorsque le projet sera réalisé. Plusieurs pistes sont envisagées par le club (ADEPS, hors région Bruxelloise, ...) : - 50 personnes par semaine
- Le Brussels Triathlon Club déplacera également ses entraînements sur la piste du Stade Fallon (Woluwe-Saint-Lambert) ou à d'autres endroits en fonction de leurs besoins (tous leurs entraînements n'imposent pas une piste d'athlétisme) : - 100 personnes par semaine
- Coaching Zone délocalisera ses entraînements : - 20 personnes par semaine

Soit une diminution d'environ 340 passages par semaine.

HOCKEY : + 240 passages/semaine

Le club de hockey de l'Orée, principal utilisateur du futur terrain, indique l'arrivée de 6 équipes adultes supplémentaires soit 120 personnes (à raison de 20 joueurs par équipes) lorsque le projet sera finalisé. Soit une augmentation de 240 passages par semaine, à raison de 2 passages par équipe et par semaine (match et entraînement)

S'agissant d'équipe "loisir", on peut estimer que le nombre de spectateurs lors des matchs est négligeable.

Il faut également relever qu'une saison de hockey compte 6 mois (septembre à novembre/mars à mai)

L'Ombrage HC effectuera sa préparation physique au Parc de la Woluwe ou sur son terrain de l'avenue Parmentier : - 40 personnes par semaine (répartis sur 2 sessions d'entraînement par semaine)

Soit, pour le hockey, une différence de 200 passages supplémentaires par semaine ».

Les parties requérantes, sur qui repose la charge de la preuve, n'apportent aucun élément objectif de nature à remettre en cause l'exactitude de ces informations, desquelles il ressort que l'augmentation de la fréquentation du site liée à la pratique du hockey qu'impliquerait le projet serait compensée par la diminution de celle liée à la pratique de l'athlétisme, compte tenu de la suppression de la piste d'athlétisme. Par ailleurs, elles ne soutiennent pas et *a fortiori* ne démontrent pas que la création d'une piste finlandaise et celle d'un terrain de football distinct du terrain de hockey projeté pourraient engendrer une augmentation significative de la fréquentation du site. Leur argumentation relative à l'aggravation des inconvénients préexistants repose donc sur une prémisse non démontrée.

Les parties requérantes invoquent encore des nuisances sonores dont elles n'établissent pas qu'elles résulteraient directement et exclusivement du projet autorisé et non de l'exploitation d'autres infrastructures sportives et récréatives autorisées sur la partie du site SportCity non concernée par le projet, ni qu'elles diffèreraient de la surutilisation actuelle du terrain mixte.

Enfin, rien ne permet d'affirmer que les nuisances sonores et lumineuses éventuellement générées par le projet lui-même dépasseraient significativement celles auxquelles doivent s'attendre les riverains d'une zone de sports et de loisirs de plein air exploitée de longue date, notamment pour le football et le hockey, même si leur maison est située dans la zone d'habitation à prédominance résidentielle qui lui est adjacente. Le fait qu'aucune « étude indépendante d'incidences sonores et lumineuses » n'a été réalisée préalablement à la délivrance du permis n'énervé pas ce qui précède, dès lors qu'il n'apparaît pas, en l'espèce, qu'un rapport d'incidences devait être établi de plein droit. Partant, il ne peut être présumé de l'absence de réalisation d'un tel rapport ni l'existence, ni le degré de gravité des inconvénients qu'elles allèguent.

Quant aux atteintes au système racinaire des arbres entourant le complexe sportif ainsi qu'à l'abattage de trois arbres, si les parties requérantes dénoncent leur caractère irréversible, elles n'exposent pas en quoi il en résulterait pour elles un inconvénient grave. Elles n'exposent pas davantage en quoi l'acte attaqué porterait gravement atteinte au cadre paysager dont elles prétendent bénéficier alors que, d'une part, le projet a été modifié à la demande du fonctionnaire délégué en vue notamment de diminuer l'impact sur les racines des arbres existants, l'abattage des trois arbres étant ainsi appelé à être compensé par la plantation d'un massif arboré de 600 m² comportant six arbres et que, d'autre part, l'auteur de l'acte attaqué a imposé des conditions destinées précisément à protéger les arbres existants et à éviter de porter atteinte au système racinaire.

Il s'ensuit que l'urgence n'est pas établie.

VII. Conclusion

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut.

La demande de suspension ne peut, en conséquence, être accueillie.

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la commune de Woluwe-Saint-Pierre est accueillie dans la présente procédure.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé, à Bruxelles, le 15 janvier 2026, par la XV^e chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Joëlle Sautois,
Frédéric Quintin,

conseillère d'État, présidente f.f.,
greffier.

Le Greffier,

La Présidente,

Frédéric Quintin

Joëlle Sautois