

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

n° 266.731 du 20 mai 2026

A. 247.532/XIII-11.001

En cause :

1. **M.B.**,
2. **K.G.**,
ayant tous deux élu domicile chez
M^e Nicolas DUBOIS, avocat,
chaussée de Louvain 523
1380 Lasne,

contre :

1. **la commune de Lasne**,
représentée par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^{es} Frédéric van den BOSCH et
Juliette VANSNICK, avocats,
rue du Panier Vert 70
1400 Nivelles,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Damien JANS, avocat,
avenue de Tervueren 412/5
1150 Bruxelles,

Partie requérante en intervention :

la société à responsabilité limitée
MANAGEMENT AND FINANCIAL CONSULTING,
ayant élu domicile chez
M^{es} Benoît CAMBIER et
Fabien HANS, avocats,
avenue Léopold Wiener 127/11
1170 Bruxelles.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 27 février 2026, les parties requérantes demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision du 12 janvier 2026 par laquelle le collège communal de Lasne délivre à la société à responsabilité limitée (SRL) Management and Financial Consulting un permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation et l'extension de bâtiments existants et l'aménagement des abords

concernant un bien sis chemin d'Odrimont, 29 à Lasne et, d'autre part, l'annulation de ce même acte.

II. Procédure

2. Par une ordonnance du 9 mars 2026, le calendrier de la procédure a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 13 mai 2026.

La note d'observations, le dossier administratif et la requête en intervention ont été déposés dans le respect du calendrier de la procédure.

M^{me} Louise Ernoux-Neufcoeur, 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. Lionel Renders, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Nicolas Dubois, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Frédéric van den Bosch, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, M^e Damien Jans, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M^e Benoît Cambier, avocat, comparaissant pour la partie requérante en intervention, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Louise Ernoux-Neufcoeur, auditeur, 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 utiles à l'examen de la cause

3. Le 19 février 2025, la SRL Management and Financial Consulting introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation et l'extension de bâtiments existants sur un site situé chemin d'Odrimont, 29 à Lasne, cadastré 4^e division, section B, n° 145R2.

Plus précisément, la demande porte sur la transformation de deux terrains de squash intérieurs en une salle de cours, deux salles de réunion et un local de

rangement, l'extension du bâtiment principal existant vers le parking en vue de la création d'une salle polyvalente, l'agrandissement de la cuisine et la mise en conformité de l'espace horeca, l'extension de la couverture de toiture des terrains de padel existants et l'installation de stores latéraux amovibles, ainsi que le réaménagement d'un bassin d'orage et le remplacement de la bâche recouvrant le pignon du hall de tennis.

Le bien concerné accueille le tennis club Odrimont.

Le projet s'implante en zone d'aménagement communal concerté au plan de secteur Wavre-Jodoigne-Perwez. Il est également situé en périmètre de services publics et d'équipements communautaires au schéma de structure communal, adopté par un arrêté ministériel du 19 décembre 2000, devenu schéma de développement communal (SDC).

Le 4 juin 2025, un accusé de réception attestant du caractère recevable et complet de la demande est établi.

4. Divers avis sont sollicités et émis.

5. Le 4 août 2025, le collège communal invite la SRL Management and Financial Consulting à produire des plans modificatifs.

Celle-ci dépose des plans modificatifs le 26 août 2025.

6. Divers avis sont sollicités et émis sur la base des plans modificatifs, dont l'avis favorable du 8 octobre 2025 de la commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité de Lasne et l'avis favorable conditionnel du 10 octobre 2025 de la zone de secours du Brabant wallon.

7. Une enquête publique est organisée du 8 au 22 octobre 2025. Elle donne lieu au dépôt de nombreuses réclamations et lettres de soutien au projet.

8. Le 11 décembre 2025, la fonctionnaire déléguée émet un avis conforme favorable, sous réserve du respect de l'avis de la zone de secours.

9. Le 22 décembre 2025, le collège communal décide de proroger de vingt jours le délai d'envoi de sa décision.

10. Le 12 janvier 2026, le collège communal décide d'octroyer, sous conditions, le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

11. La requête en intervention introduite par la SRL Management and Financial Consulting, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Conditions de la suspension

12. 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. Exposé de l'urgence

VI.1. Thèse des parties requérantes

13. Les parties requérantes soutiennent que le projet tel qu'autorisé va multiplier les activités sur le site.

Elles exposent qu'avant la délivrance de l'acte attaqué, les installations du club de tennis comprenaient 6 terrains de tennis extérieurs, 5 terrains de tennis couverts, 2 terrains de mini-tennis, 2 terrains de squash, 3 terrains de padel, un bar-restaurant et un secrétariat. Elles précisent que, parmi les activités déjà organisées par le tennis club Odrimont, figurent des stages pour enfants, des banquets et des soirées, qui ont déjà une influence sur les emplacements de parking disponibles et la circulation dans le quartier.

Elles estiment, à l'instar de l'acte attaqué, que « le nombre de places de parking est déjà insuffisant actuellement » et elles craignent que l'augmentation et la diversification des activités telles qu'autorisées par l'acte attaqué entraîne une affluence encore plus importante de véhicules dans le chemin d'Odrimont, particulièrement étroit.

Elles observent que les activités qu'abriteront les locaux ne sont plus toutes liées à la pratique du tennis ou du padel, dès lors que deux terrains de squash

seront supprimés pour être remplacés par un bureau-salle de réunion, une salle de réunion, un local de rangement et une salle de cours polyvalente.

Elles estiment qu'avant la mise en œuvre du projet, le nombre de personnes susceptibles de fréquenter en même temps les deux terrains de squash supprimés était de quatre personnes, tandis qu'avec le remplacement de ces terrains par diverses salles destinées aux activités de groupe, aux travaux scolaires, à des réunions ou encore à des séances de remise en forme physique ou des cours collectifs, pour un total de 237 m², prévu par l'acte attaqué, le nombre de personnes appelées à fréquenter le site va augmenter de manière drastique.

Elles critiquent le maintien du nombre de 56 emplacements de parking, déjà existants. Elles considèrent qu'un tel nombre est insuffisant, compte tenu de l'extension des activités projetées et sachant que le seul mode de transport prévu à cet endroit est la voiture.

En l'absence de données fournies par la SRL Management and Financial Consulting quant à la fréquentation actuelle et future de l'établissement litigieux, elles renvoient au nombre maximum de 56 joueurs évoqué par le tennis club Odrimont dans le cadre d'un recours en annulation contre un précédent refus de permis d'urbanisme et ayant donné lieu à l'arrêt n° 250.706 du 27 mai 2021.

Elles observent que le dossier de demande est muet quant à l'augmentation de la fréquentation du site, au nombre de véhicules que vont drainer les nouvelles activités annexes et à l'éventuelle augmentation de trafic dans les rues avoisinantes, et plus particulièrement sur le chemin d'Odrimont, malgré l'insuffisance du nombre d'emplacements de parking.

Elles calculent que les activités sportives du club, après délivrance de l'acte attaqué, engendreront la présence de 52 joueurs, par la suppression des deux terrains de squash, auxquels il faut ajouter les personnes fréquentant les salles de cours et de réunion. Se référant au point 2 du paragraphe 1^{er} de l'article 3 du chapitre I du guide communal d'urbanisme (GCU), elles affirment que ces salles nécessitent « un emplacement par 5 m² de surface au plancher de la ou des salles destinées à la réception de la clientèle », soit un total de 35 emplacements de parking (175 m²/5). Elles en déduisent que le nombre total d'emplacements de parking nécessaires est de 87 unités.

Elles sont d'avis que l'insuffisance du nombre d'emplacements de parking se répercutera sur les voiries adjacentes, plus particulièrement sur le chemin

d'Odrimont, qui est une voie étroite ne permettant que très difficilement le croisement de deux véhicules.

Elles font valoir que cette situation de saturation du parking leur causera un dommage certain, lié aux multiples allers-retours depuis le chemin d'Odrimont vers le parking, au parking sauvage sur le chemin d'Odrimont, aux coups de klaxon, aux portières qui claquent, *etc.*

Elles insistent sur le fait que ce n'est pas la situation actuelle – déjà difficile – qui leur cause un dommage spécifique mais l'exécution de l'acte attaqué, qui rendra cette situation encore plus dommageable en augmentant le nombre de personnes et de véhicules fréquentant les installations.

Elles précisent que leurs pièces de vie et leurs jardins sont proches des installations du club de tennis, plus particulièrement du parking, le fond de leurs jardins étant séparé du parking existant par un sentier communal d'une largeur approximative d'un mètre et leurs pièces de vie étant distantes d'environ 50 mètres du parking.

VI.2. Examen

14. L'urgence au sens de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 3, 1^o, des lois coordonnées sur le Conseil d'État ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain. Elle ne peut être reconnue que si la partie requérante établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présentera des inconvénients d'une immédiateté et d'une gravité suffisantes pour qu'on ne puisse les laisser se produire dans l'attente de l'issue de la procédure au fond. Pour apprécier la gravité des inconvénients allégués, il y a lieu d'avoir égard aux caractéristiques particulières des lieux et du projet.

L'urgence requiert, d'une part, la présence d'un inconvénient d'une certaine gravité causé au requérant par l'exécution immédiate de l'acte attaqué et, d'autre part, la constatation que le cours normal de la procédure au fond ne permet pas qu'un arrêt d'annulation puisse utilement prévenir cet inconvénient. La condition de l'urgence présente deux aspects : une immédiateté suffisante et une gravité suffisante. La loi n'exige pas l'irréversibilité de l'atteinte, mais permet que la suspension évite de sérieuses difficultés de rétablissement de la situation antérieure au cas où l'autorisation est annulée après son exécution.

Sur l'exigence d'immédiateté suffisante justifiant l'urgence à statuer, un permis d'urbanisme est exécutoire dès sa délivrance. Dès ce moment, il existe une

potentialité qu'il soit mis en œuvre dans le délai de validité, avant qu'un arrêt sur le recours en annulation soit rendu. Il s'agit là d'un élément objectif. Dès lors, le requérant peut introduire une requête en annulation assortie d'une demande en suspension ordinaire, même dès l'entame de son action, lorsqu'il constate une volonté de mise en œuvre du permis litigieux ou, à tout le moins, s'il ne reçoit pas de garanties du bénéficiaire du permis quant au fait que ce dernier ne le mettra pas en œuvre avant l'issue de la procédure en annulation.

La demande de suspension contient un exposé des faits qui, selon le requérant, justifient l'urgence de la suspension demandée. Le requérant supporte la charge de la preuve de la gravité de l'inconvénient qu'il allègue. La demande de suspension doit identifier et contenir *ab initio* les éléments de fait précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner et qui justifient concrètement l'urgence. L'inconvénient allégué, sauf lorsqu'il est évident ou n'est pas contesté, doit être étayé par des documents probants. Cette démonstration de l'urgence ne peut se limiter à un exposé théorique, se cantonner à la seule évocation de précédents, consister en de simples considérations d'ordre général ou en de simples affirmations dépourvues de l'indication d'éléments précis et concrets de nature à établir l'urgence. Il ne peut être tenu compte que des éléments que le requérant fait valoir dans sa demande de suspension.

Les inconvénients graves à démontrer ne peuvent être confondus avec le sérieux des moyens, ces deux conditions étant distinctes et devant être réalisées de manière cumulative. 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 doivent être suspendues. 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.

15. En l'espèce, sur la condition d'immédiateté, le permis d'urbanisme attaqué a été adopté le 12 janvier 2026. Les parties requérantes ne donnent aucune indication quant à l'effectivité et au moment de la mise en œuvre de l'acte attaqué ni ne soutiennent avoir effectué une quelconque démarche auprès des parties adverses ou intervenante, en vue d'obtenir cette information.

Il s'ensuit que les parties requérantes restent en défaut d'établir l'immédiateté suffisante de la survenance des inconvénients allégués, justifiant que l'exécution de l'acte attaqué soit suspendue.

16. Quant à la gravité alléguée des inconvénients liés à l'insuffisance du nombre d'emplacements de parking et à l'augmentation du trafic sur le chemin d'Odrimont, les parties requérantes dénoncent une aggravation d'inconvénients existants. Leur thèse est fondée essentiellement sur des intentions supposées qu'elles prêtent au club de tennis d'Odrimont de multiplier les activités proposées sur le site, entraînant une augmentation substantielle de sa fréquentation. Ce faisant, elles ne rendent pas suffisamment plausible que la mise en œuvre de l'acte attaqué implique un risque sérieux d'une augmentation substantielle du nombre de visiteurs ou de sportifs dans le complexe existant, installé depuis plusieurs décennies.

Le projet implique, notamment, la transformation de deux terrains de squash intérieurs en une salle de cours, deux salles de réunion et un local de rangement ainsi que l'extension du bâtiment principal existant vers le parking pour permettre la création d'une salle polyvalente, destinée principalement à l'accueil des jeunes enfants (cours de psychomotricité, stages, ...), l'agrandissement de la cuisine et la mise en conformité de l'espace horeca aux exigences de l'agence fédérale pour la sécurité de la chaîne alimentaire (AFSCA).

Le formulaire de demande de permis indique notamment ce qui suit :

« 1. Transformation intérieure du volume existant abritant deux terrains de squash :

Les deux terrains de squash se situant à l'arrière du hall de sport sont transformés en quatre salles (un local de rangement, une salle de cours et deux salles de réunion), permettant d'abriter avec un meilleur confort des activités déjà existantes.

Ces nouveaux locaux permettront d'accueillir des activités déjà présentes sur le site dans de meilleures conditions.

[...]

2. Extension du bâtiment principal existant :

La prolongation du bâtiment existant, à l'avant, permettra, notamment, la création d'une salle polyvalente destinée principalement à l'accueil des jeunes enfants (cours de psychomotricité, stages, ...) et à l'agrandissement de la cuisine et la mise en conformité de l'espace Horeca aux impositions de l'AFSCA.

Cette extension permettra d'accueillir des activités déjà existantes dans le club amis dans des conditions optimisées.

[...]

Le parking existant compte 56 emplacements de stationnement, dont 2 emplacements pour personnes à mobilité réduite.

L'extension empiètera partiellement sur le parking existant, supprimant ainsi 3 emplacements de stationnement existants. Mais une légère modification du parking existant permet d'ajouter 3 nouveaux emplacements et ainsi conserver le même nombre d'emplacements qu'actuellement (56 places).

[...]

La demande répond à un réel besoin du demandeur.

Les objectifs poursuivis sont d'améliorer l'accueil des membres du club en leur offrant l'accès à des infrastructures de qualité, d'adapter les bâtiments aux normes en vigueur dans le secteur de l'Horeca (en particulier, les normes AFSCA) tout en améliorant les conditions de travail du personnel, de profiter de l'installation des égouts chemin d'Odrimont pour améliorer le traitement des eaux usées et d'améliorer l'isolation phonique et lumineuse des activités extérieures existantes. La demande n'entraîne aucune activité nouvelle sur le site ».

Il y est également indiqué ce qui suit :

« 1. Transformation intérieure du volume existant abritant deux terrains de squash :

Les terrains de squash se situant à l'arrière du hall de sport sont transformés en quatre salles, permettant d'abriter avec un meilleur confort des activités déjà existantes :

a. Un local de rangement de 62 mètres carrés : les espaces de rangement manquent actuellement cruellement dans le club et cette salle permettra de stocker le matériel de sport dans des conditions de propreté adéquates.

b. Une salle de cours "multi-activités" de 60 mètres carrés, accueillant notamment l'organisation de séances de remise en forme physique et de cours collectifs pour tous les membres et plus particulièrement les plus âgés ou les autres, ayant fait l'objet de traitement médicaux et devant reprendre une pratique de sport progressive. Une partie significative de la clientèle actuelle du club d'Odrimont dépasse en effet les 70 ans et des demandes de ce type sont très régulièrement adressées au club en ce sens.

c. Deux salle de réunion de 53 et 62 mètres [carrés] destinées aux activités de groupe (par exemple, les rencontres du club de lecture qui s'organisent actuellement dans le club, au milieu du va et vient des joueurs de tennis et de padel), à la mise en place d'une zone de travail au calme pour les enfants qui suivent les cours de l'école de tennis et de padel, leur permettant de réaliser les travaux scolaires qui leur sont demandé en attendant leurs parents, à la tenue des réunions organisées sur le site (préparation des interclubs et des animations avec les membres, réunions de travail avec l'équipe des enseignants, réunions de travail de l'équipe Horeca, etc), réunions qui se tiennent elles aussi au milieu du club house actuellement, générant de nombreuses difficultés pour les membres qui viennent pratiquer des activités sportives sur le site.

Cette transformation des deux terrains de squash réduira le nombre de joueurs de squash accueillis simultanément sur le site (en particulier les lundis et jeudis soirs) et n'entraîne aucune modification des volumes du bâtiment existant, la seule modification visible étant la création de baies vitrées permettant à la lumière naturelle de pénétrer dans les nouvelles salles.

2. Extension du bâtiment principal existant :

La prolongation du bâtiment existant, à l'avant, le long du court extérieur de mini-tennis existant permet :

a. La création d'une salle de +/- 100 mètres carrés, d'une zone de rangement de 25 mètres carrés et des sanitaires (dont des sanitaires dédiés aux plus jeunes enfants). L'objectif est de pouvoir accueillir mieux les enfants de 3 à 8 ans dans

des conditions adaptées pour les activités d'éveil et de psychomotricité durant les périodes de cycle de cours et les périodes de stages. L'accueil actuellement de groupes de plus de 25 enfants est en effet fréquent et cela nécessite l'organisation de zones spécifiques pour les siestes, les repas et le changement des langes, ce qui est en l'état actuel des infrastructures très compliqué à organiser et génère de nombreuses sources de dérangements et contraintes pour les membres adultes.

b. La zone se situant entre le bâtiment existant et la nouvelle salle de 100 mètres carrés permettra le doublement de la surface dans la cuisine, offrant au personnel Horeca des conditions de travail grandement améliorées, l'installation de sanitaires pour le personnel Horeca, conformément aux demandes de l'AFSCA, un accès direct des fournisseurs aux zones de stockage et à une chambre froide, conformément une nouvelle fois aux recommandations de l'AFSCA.

[...]

Il doit aussi être souligné les points suivants :

La demande n'entraîne aucune activité nouvelle sur le site et le parking existant garde sa capacité actuelle, en ce compris les places réservées aux PMR.

[...]

La demande répond à un réel besoin du demandeur ».

La partie intervenante précise encore ce qui suit dans son courrier accompagnant le dépôt de plans modificatifs :

« Pour le point 4 “Gestion spécifique des stationnements lors d'évènements de type interclubs (exemple parking enherbé)”, le demandeur rappelle les précisions qu'il avait apportées dans l'annexe 4 et dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, du dossier de demande de permis, à savoir :

- Le parking existant compte 56 emplacements de stationnement, dont 2 emplacements pour personnes à mobilité réduite ;
- L'extension empiètera partiellement sur le parking existant, supprimant ainsi 3 emplacements de stationnement existants. Mais une légère modification du parking existant permet d'ajouter 3 nouveaux emplacements et ainsi conserver le même nombre d'emplacements qu'actuellement (56 places) ;
- La demande n'entraîne aucune activité nouvelle sur le site et le parking existant garde sa capacité actuelle, en ce compris les places réservées aux PMR ;
- Un parking pour vélos est également créé.

Le demandeur rappelle également qu'il avait été clairement convenu précédemment avec le service Urbanisme de la commune que le présent projet ne comporterait aucunement l'aménagement d'une autre zone de stationnement sur une autre parcelle.

Pour ces raisons notamment, le demandeur refuse d'intégrer toute gestion spécifique des stationnements lors d'évènements de type interclubs, dans la présente demande de permis.

La présente demande de permis ne porte en effet pas sur une extension des activités existantes et y associer une extension de la zone de parking pourrait le suggérer ».

La note explicative relative à la salle polyvalente mentionne ce qui suit :

- « Le demandeur rappelle les précisions qu'il avait apportées dans l'annexe 4 et dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, du dossier de demande de permis, à savoir :
- La prolongation du bâtiment existant, à l'avant, permettra, notamment, la création d'une salle polyvalente destinée principalement à l'accueil des jeunes enfants (cours de psychomotricité, stages, ...) et à l'agrandissement de la cuisine et la mise en conformité de l'espace Horeca aux impositions de l'AFSCA.
 - Cette extension permettra d'accueillir des activités déjà existantes dans le club amis dans des conditions optimisées.
 - Par la création d'une salle de +- 100 mètres carrés, d'une zone de rangement de 25 mètres carrés et des sanitaires (dont des sanitaires dédiés aux plus jeunes enfants), l'objectif est de pouvoir accueillir mieux les enfants de 3 à 8 ans dans des conditions adaptées pour les activités d'éveil et de psychomotricité durant les périodes de cycle de cours et les périodes de stages. L'accueil actuellement de groupes de plus de 25 enfants est en effet fréquent et cela nécessite l'organisation de zones spécifiques pour les siestes, les repas et le changement des langes, ce qui est en l'état actuel des infrastructures très compliqué à organiser et génère de nombreuses sources de dérangements et contraintes pour les membres adultes.

Le demandeur confirme cette affectation.

Suivant la suggestion du collège communal, la dénomination de cette salle est adaptée sur les plans en "salle de psychomotricité/accueil des enfants" (les plans concernés ont été mis à jour, reprenant cette modification de dénomination).

Le demandeur se tient à la disposition de la commune de Lasne pour toute précision à ce sujet ».

L'avis favorable du 8 octobre 2025 de la CCATM est notamment motivé comme il suit :

- « Le projet permet de rafraîchir les infrastructures, que l'augmentation de l'emprise au sol est minime, que celle-ci est nécessaire afin de rendre le club plus confortable pour les membres et pour l'accueil des enfants sans pour autant augmenter la fréquentation ».

L'avis favorable du 11 décembre 2025 du fonctionnaire délégué énonce ce qui suit :

- « Considérant qu'il s'agit d'accueillir des activités déjà existantes sur le site mais en offrant un meilleur confort et flexibilité d'utilisation ;

[...]

Considérant que le nombre d'emplacements existants (56) est préservé ; que la perte d'emplacements liée à la création du nouveau volume est compensée par la création de trois nouvelles places au sein de la zone de parking ;

[...]

Considérant que les réclamations lors de l'enquête publique semblent principalement découler des incidences liées à la situation actuelle que sur le projet lui-même ;

Considérant que les extensions/transformations sont limitées et ne visent pas une augmentation de la capacité d'accueil mais bien sa diversification (permettant par exemple d'accueillir des enfants lors de périodes de faible utilisation des infrastructures) et à un meilleur confort de l'accueil ;

Considérant que le Collège ne relève pas, dans son avis, une situation de sous-capacité de stationnement ;

Considérant dès lors qu'il n'y a pas lieu de remettre en cause l'existence historique de ce club sportif à cet endroit, bien que son implantation en lot de fond n'est pas optimale ».

L'acte attaqué comporte les motifs suivants :

- « Considérant que l'écart sollicité relatif au stationnement non-conforme peut être autorisés dans la mesure où l'objectif du projet est d'accueillir des activités déjà existantes sur le site, mais en offrant un meilleur confort et flexibilité d'utilisation ; que le nombre d'emplacements de parking existant (56) est préservé ; que la perte d'emplacements liée à la création du nouveau volume est compensée par la création de trois nouvelles places au sein de la zone de parking ; que si l'on ne tient pas compte des périodes de compétitions, la capacité de parking semble suffisante ; qu'il est primordial de s'assurer de la capacité de ce parking reste suffisante dans le temps ; que par conséquent, dans la configuration du bâti actuel, il y a lieu de limiter le programme à celui décrit actuellement dans la demande ;

[...]

Considérant [...] que, comme le précise le Fonctionnaire Délégué dans son avis, les réclamations lors de l'enquête publique semblent principalement découler des incidences liées à la situation actuelle que sur le projet en lui-même ; [...] qu'en ce qui concerne les préoccupations liées au stationnement, en particulier lors des compétitions, il convient de relever que la société requérante nous a fait part de la possibilité, dans une démarche distincte, d'utiliser à cette fin une parcelle voisine ; qu'en tout état de cause, la présente demande ne porte pas sur l'organisation de ces compétitions, mais vise uniquement à améliorer les activités existantes sans véritable diversification ».

La délivrance du permis attaqué est, par ailleurs, subordonnée à la condition de « limiter les activités à celles prévues dans le programme actuel » afin « que le parking existant soit suffisant pour une utilisation “courante” du site (hors compétition) ».

À cet égard, il ressort de l'article D.IV.53, alinéa 2, du Code du développement territorial (CoDT) que la condition est celle qui est nécessaire à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, ou à la faisabilité du projet. Si elle participe, en amont, à l'appréciation par l'autorité compétente de l'admissibilité du projet au regard de sa propre conception du bon aménagement des lieux, la condition a pour spécificités de participer à la détermination de la portée du permis d'urbanisme délivré et de s'imposer, en aval, au bénéficiaire de l'acte attaqué, étant entendu que son non-respect est sanctionné de la manière établie par le CoDT.

Il en ressort que la suppression de deux terrains de squash entraîne la réduction du nombre de joueurs de squash accueillis simultanément sur le site, que les actes et travaux autorisés sont destinés à améliorer le confort des usagers et la flexibilité d'utilisation pour l'organisation d'activités déjà existantes, que la demande n'entraîne aucune activité nouvelle sur le site et qu'il est en tout état de cause imposé de limiter les activités à celles prévues dans le programme actuel, à défaut de quoi, s'agissant d'une condition assortissant le permis attaqué, la partie intervenante pourra être sanctionnée conformément aux règles énoncées par le CoDT. Le projet prévoit en outre l'aménagement d'un parking pour vélos.

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. Au contraire, elles admettent que des stages pour enfants sont déjà organisés au sein du club et que des banquets et soirées ont déjà lieu dans le restaurant. Pour le surplus, elles n'apportent aucun élément qui démente que les activités pour lesquelles les actes et travaux de transformation sont prévus sont déjà organisées au sein du complexe sportif ou répondent à une demande des membres actuels du club (s'agissant des rencontres du club de lecture, d'une zone de travail pour les enfants suivant les cours de l'école de tennis, la tenue des réunions organisées sur le site ou encore l'organisation de séances de remise en forme physique et de cours collectifs). Elles ne démontrent donc pas qu'il soit plausible que l'organisation de telles activités puisse engendrer une augmentation significative de la fréquentation du site. L'argumentation des parties requérantes relative à l'aggravation des problèmes de stationnement et de mobilité repose donc sur une prémisse non démontrée.

Les parties requérantes se limitent à faire référence au GCU pour calculer le nombre de places de stationnement pour voitures que le projet doit, à leur estime, prévoir. À cet égard, l'acte attaqué impose la limitation des activités à celles prévues dans le programme actuel. Outre le fait que les conditions de l'urgence et de l'existence d'au moins un moyen sérieux sont distinctes, les problèmes de mobilité et de stationnement actuels liés à l'importante fréquentation du site lors de l'organisation d'interclubs, évoqués par les parties requérantes, sont préexistants à la mise en œuvre de l'acte attaqué et ne peuvent pas justifier la suspension de celui-ci.

Il n'est ainsi pas démontré que l'exécution de l'acte attaqué va emporter une aggravation des inconvénients actuels allégués, encore moins atteignant un degré de gravité suffisant pour justifier la suspension de l'exécution de l'acte attaqué. Le seul fait de craindre une augmentation de la fréquentation des installations sportives ne permet pas d'objectiver la gravité des nuisances redoutées.

17. Partant, l'urgence n'est pas établie.

VII. Conclusion

18. L'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, alinéa 3, 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 SA Management and Financial Consulting est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 20 mai 2026, par la XIII^e chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Lionel Renders,
Thierry Blanjean,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Thierry Blanjean

Lionel Renders