CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n^o^ 260.384 du 3 juillet 2024

A. 241.204/XIII-10.269

En cause : 1. **M.L.**,

2. **A.D.**,

ayant élu domicile chez
M^es^ Benoit HAVET et Sophie OZCAN, avocats,
rue de Bruxelles 51
1400 Nivelles,

contre :

la Région wallonne, représentée
par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
M^e^ Damien JANS, avocat,
avenue de Tervueren 412/5
1150 Bruxelles,

Partie intervenante :

la société en nom collectif KINTHICO,

ayant élu domicile chez
M^e^ Damien JANS, avocat,
avenue de Tervueren 412/5
1150 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 13 février 2024, les parties requérantes demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de l'arrêté du 27 décembre 2023 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire délivre à la société en nom collectif (SNC) Kinthico un permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation et l'extension d'une habitation en vue de créer un second logement et deux cabinets de kinésithérapie sur un bien situé rue Rosier Bois n° 43 à Rixensart et, d'autre part, l'annulation de ce même acte.

II. Procédure

Par une requête introduite le 6 mars 2024, la SNC Kinthico a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés.

M^me^ Isabelle Leysen, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Par une ordonnance du 23 mai 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 20 juin 2024 et le rapport a été notifié aux parties.

M. Luc Donnay, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e^ Sophie Ozcan, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et M^e^ Damien Jans, avocat, comparaissant pour les parties adverse et intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^me^ Isabelle Leysen, premier auditeur chef de section, a été entendue en son avis conforme.

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

III. Faits

1. Le 14 mars 2023, la SNC Kinthico introduit auprès du collège communal de Rixensart une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation d'une habitation familiale située rue Rosier Bois n° 43 à Rixensart.

Il existe, sur le bien considéré, une servitude de passage. Il s'agit d'une voie carrossable qui longe la parcelle concernée par la demande de permis avant de la traverser en son milieu pour permettre l'accès à l'arrière des biens voisins sis aux n^os^ 41, 41A et 41B.

Le bien à transformer est composé d'un rez-de-chaussée, d'un étage sous toiture et d'un volume secondaire accolé à la façade arrière. Un volume annexe à usage de garages est implanté au milieu de la parcelle, de l'autre côté de la servitude.

Le projet prévoit de créer au rez-de-chaussée de l'immeuble un centre de kinésithérapie composé de deux cabinets et d'une salle polyvalente. L'accès au centre se fera par le nouveau volume secondaire situé à l'arrière de l'habitation.

L’accès aux studios (duplex) se réalisera par un escalier extérieur arrivant à une coursive située au-dessus du volume secondaire. Réservé aux occupants des studios, un *carport*, d’une capacité de deux voitures, sera implanté à l’endroit du garage existant situé dans la zone de jardin. Cinq emplacements seront réalisés dans cette même zone. Il est prévu d’abattre un arbre, de replanter trois arbustes et de réaménager les abords.

Le bien est situé en zone d’habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez.

Il est repris en zone « 1.3 Quartier résidentiel dense » au schéma de développement communal (SDC) entré en vigueur le 25 décembre 2020 et en « sous-aire de Bourgeois, de Rosières et de Mahiermont » au guide communal d’urbanisme (GCU) entré en vigueur le 2 avril 2011.

La demanderesse de permis sollicite notamment des écarts au SDC et au GCU.

Le premier requérant est propriétaire et occupant d’une maison d’habitation située rue Rosier Bois n° 44, de l’autre côté de la servitude de passage. Le second requérant est quant à lui propriétaire et occupant d’une maison d’habitation située rue Rosier Bois n° 45, de l’autre côté de la rue.

2. Le 9 mai 2023, le collège communal réceptionne des pièces complémentaires.

3. Le 30 mai 2023, il délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande.

4. Une première annonce de projet est organisée du 1er au 21 juin 2023. Elle donne lieu à onze réclamations, dont celles des requérants.

5. Une seconde annonce de projet est effectuée du 29 juin au 13 juillet 2023 en raison d’un vice de procédure. Dix-huit réclamations sont déposées, parmi lesquelles celles des requérants.

6. Plusieurs avis sont sollicités et obtenus au cours de la procédure d’instruction de la demande. Ainsi en est-il notamment de la commission consultative communale d’aménagement du territoire et de mobilité (CCATM) qui a émis un avis défavorable à une date indéterminée.

7. Le 19 juillet 2023, le collège communal décide de proroger de 30 jours le délai d'envoi de sa décision.

8. Le 30 août 2023, il refuse de délivrer le permis sollicité.

Il considère que l'écart au GRU et les écarts au GCU sont justifiés (à l'exception de celui relatif à l'aménagement des emplacements de parcage hors des zones de recul et latérale) mais que les écarts au SDC ne le sont pas.

9. Le 29 septembre 2023, la demanderesse de permis introduit auprès du Gouvernement wallon un recours contre cette décision, lequel est réceptionné le 2 octobre 2023.

10. Le 22 novembre 2023, la commission d'avis sur les recours (CAR) émet un avis favorable.

11. Le 18 décembre 2023, la direction juridique, des recours et du contentieux (DJRC) propose au ministre de délivrer le permis sous conditions.

12. Le 27 décembre 2023, le ministre de l'Aménagement du territoire délivre, sous conditions, le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par la SNC Kinthico, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1er, 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 susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

VI. Premier moyen

VI.1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes prennent un premier moyen de la violation des articles 6.8 et 6.9 de la Convention sur l'accès à l'information, la participation du public au processus décisionnel et l'accès à la justice en matière d'environnement, faite à Aarhus le 25 juin 1998 (Convention d'Aarhus), de l'effet utile de l'enquête publique, des articles D.IV.5, D.IV.27 et D.IV.53 du Code du développement territorial (CoDT), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes de bonne administration en raison du défaut d'examen complet des circonstances de la cause et du devoir de minutie, de l'absence, de l'insuffisance et de l'inexactitude dans les motifs, de l'erreur de fait, de l'erreur de droit et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Elles rappellent que l'auteur de l'acte attaqué identifie un écart au guide régional d'urbanisme (partie dédiée aux enseignes), deux écarts au SDC (refusés en première instance) et 19 écarts au GCU (dont un a été refusé en première instance).

En une première branche, elles soutiennent que l'acte attaqué n'expose pas en quoi chacun des 22 écarts est admissible au regard des conditions légales prescrites à cette fin et qu'en tout état de cause, le projet met en péril les objectifs des différents outils d'aménagement du territoire étant donné le nombre particulièrement élevé d'écarts.

En une seconde branche, elles considèrent que la décision contestée n'est pas motivée à cet égard et que, par ailleurs, la motivation des écarts ne permet pas de répondre aux réclamations formulées lors de l'annonce de projet et dans l'avis défavorable de la CCATM.

En vertu de l'article 2, § 1er, alinéa 3, première phrase, de l'arrêté du Régent du 23 juin 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État, en vigueur depuis le 1er septembre 2023, « si le moyen nécessite des développements, la requête comprend un résumé du grief allégué ». En l'espèce, la requête contient une quinzaine de pages de développements mais aucun résumé du moyen, qui peut être synthétisé comme suit.

S'agissant de l'écart au SDC relatif à la gestion non judicieuse du patrimoine végétal privé, elles considèrent que l'auteur de l'acte attaqué confond l'objectif de ce schéma avec « sa traduction au travers d'une indication » et qu'en tout état de cause, la motivation de l'écart n'est ni pertinente ni adéquate.

S’agissant de l’écart au SDC relatif aux nuisances pour le voisinage, elles déplorent que l’auteur de l’acte attaqué n’identifie pas clairement l’objectif principal de ce schéma et le confonde avec plusieurs recommandations. Elles estiment également que l’examen de la condition paysagère est absent et que la motivation de l’écart n’est ni adéquate ni fondée sur des considérations étayées à l’appui du dossier de demande.

S’agissant de l’écart au GCU relatif aux emplacements de parking aménagés en dehors des zones de recul avant et latérale, elles soutiennent que la motivation de l’acte attaqué qui l’admet est également lacunaire, en particulier compte tenu de l’opinion émise par l’autorité communale.

S’agissant des autres écarts au GCU, elles estiment que la référence à la décision du collège communal est une motivation inadéquate en ce que celui-ci fait siennes « les justifications fournies par le demandeur, en y ajoutant quelques considérations relevant de la pure opportunité ».

VI.2. Examen prima facie *sur les deux branches réunies*

1. L’article D.IV.5 du CoDT, tel qu’applicable au moment où l’acte attaqué a été pris, dispose comme suit :

> « Un permis ou un certificat d’urbanisme n° 2 peut s’écarter du schéma de développement du territoire lorsqu’il s’applique, d’un schéma de développement pluricommunal, d’un schéma de développement communal, d’un schéma d’orientation local, d’une carte d’affectation des sols, du contenu à valeur indicative d’un guide ou d’un permis d’urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet :
>
> 1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d’aménagement du territoire ou d’urbanisme contenus dans le schéma, la carte d’affectation des sols, le guide ou le permis d’urbanisation ;
>
> 2° contribue à la protection, à la gestion ou à l’aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

Concernant la première condition émise par cette disposition, la démonstration que les objectifs du document à valeur indicative ne sont pas compromis implique qu’au préalable, l’autorité détermine ces objectifs. Si ces objectifs ne sont pas expressément identifiés dans le document, ils peuvent toutefois découler de l’ensemble de ses dispositions. Lorsque les options urbanistiques et architecturales ne sont pas clairement exposées par le document de planification, l’exigence de compatibilité avec ces options fait appel au pouvoir d’appréciation de l’autorité administrative qui doit veiller à ce que les objectifs principaux visés par ce

document ne soient pas mis en péril par l'écart sollicité. L'autorité compétente dispose d'un pouvoir discrétionnaire pour déterminer la nature et la portée des objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme non expressément identifiés dans les schémas, les cartes d'affectation, les guides ou les permis d'urbanisation.

Concernant la seconde condition, un permis peut notamment s'écarter d'un SDC ou d'un GCU moyennant une motivation qui démontre que le projet contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis. L'autorité doit d'abord démontrer qu'elle a une perception exacte des lignes de force du paysage, présenter ensuite l'impact du projet sur celles-ci et établir enfin la manière selon laquelle le projet respecte les lignes de force du paysage, les structure ou les recompose. Ces trois temps de l'analyse doivent apparaître dans la motivation.

L'article D.IV.27 du CoDT est libellé de la façon suivante :

> « Lorsqu'elle porte sur des actes et travaux nécessitant une dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme, ou un écart à un schéma, à une carte d'affectation des sols, à un guide d'urbanisme ou au permis d'urbanisation, la demande contient une justification du respect des conditions fixées par les articles D.IV.5 à D.IV.13 ».

L'article D.IV.53 du CoDT dispose comme il suit, en ses alinéas 1er à 3 :

> « Sur la base d'une motivation adéquate, le permis peut être refusé, délivré avec ou sans conditions, avec ou sans charges d'urbanisme ou consentir des dérogations ou des écarts prévus au présent Code.
>
> Les conditions sont nécessaires soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à la faisabilité du projet, c'est-à-dire à sa mise en œuvre et à son exploitation.
>
> Outre la compatibilité avec le contenu du plan de secteur, en ce compris la carte d'affectation des sols, des schémas, permis d'urbanisation et guides, le permis ou le refus de permis est fondé sur les circonstances urbanistiques locales et peut être fondé notamment sur les motifs et conditions mentionnés dans la présente section ».

2. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, un permis d'urbanisme, comme tout acte administratif à portée individuelle au sens de l'article 1er de cette loi, 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. La motivation doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier que celle-ci a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. L'obligation

de motivation formelle ne va pas jusqu'à exiger d'une autorité qu'elle donne les motifs de ses motifs.

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 de la partie requérante quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste.

L'erreur manifeste d'appréciation est celle qui, dans les circonstances concrètes, est inadmissible pour tout homme raisonnable, l'erreur qui est incompréhensible et qu'aucune autre autorité administrative placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise.

3. L'acte attaqué est notamment motivé comme suit :

« Considérant que la demande s'écarte du schéma de développement communal pour les motifs suivants :
- La gestion non judicieuse du patrimoine végétal privé ;
- Le projet ne garantit pas une certaine quiétude dans les quartiers résidentiels et dont l'affectation risque d'être une source de nuisances pour le voisinage ;
Considérant que la demande s'écarte du contenu à valeur indicative du guide communal d'urbanisme pour les motifs suivants :
- L'implantation du nouveau volume annexe à usage de carport, situé en intérieur d'îlot, qui ne respecte pas la quiétude des quartiers habités ;
- Le nouveau volume annexe à usage de carport qui ne respecte pas une marge de recul de minimum 3 m par rapport à la limite mitoyenne ;
- La différence de hauteur entre 2 volumes principaux contigus qui excède la hauteur d'1/2 niveau ;
- L'harmonie entre deux constructions voisines qui n'est pas assurée ;
- Toutes les maçonneries qui ne sont pas traitées pour l'ensemble des façades et pignons avec le même matériau ou la même combinaison de matériaux ;
- Le bardage en fibrociment de teinte grise qui n'est pas autorisé comme matériau de parement ;
- Le béton qui n'est pas autorisé comme matériau de parement ;
- La tuile plate de teinte bleue fumée anthracite qui n'est pas autorisée comme matériau de parement ;
- La tuile plate de teinte bleue fumée anthracite qui n'est pas autorisée comme matériau de couverture ;
- La tuile plate qui ne comprend pas un relief marquant des creux verticaux ;
- La tonalité du matériau de couverture qui ne s'harmonise pas avec la tonalité dominante des volumes voisins ;
- Le choix du matériau de couverture qui ne cherche pas à respecter la proportion de trois-quarts des constructions ayant leur toiture en tuile rouge ;
- L'ensemble des baies des façades visibles depuis l'espace public qui ne présente pas une dominante verticale ;
- Les tabatières rampantes qui ne sont pas en relation avec l'architecture de la façade ;

- Toutes les menuiseries qui ne sont pas traitées pour l’ensemble de la façade et pour chacun des éléments, suivant une même tonalité, une même facture et une même texture ;
- Les interventions nouvelles qui détruisent la volumétrie du bâtiment initial ;
- La tonalité et la texture des matériaux de parement des élévations d’un même volume qui ne s’harmonisent pas avec celles du volume ancien ;

- L’aménagement des emplacements de parcage situé en dehors des zones de recul avant et latérale ;
- L’emplacement de l’enseigne qui est non autorisé ;

Considérant que conformément à l’article D.IV.5 du Code, un permis ou certificat d’urbanisme n° 2 peut s’écarter du schéma de développement du territoire lorsqu’il s’applique, d’un schéma de développement pluricommunal, d’un schéma de développement communal, d’un schéma d’orientation local, d’une carte d’affectation des sols, du contenu à valeur indicative d’un guide ou d’un permis d’urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet:
• ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d’aménagement du territoire ou d’urbanisme contenus dans le schéma, la carte d’affectation des sols, le guide ou le permis d’urbanisation ;
• contribue à la protection, à la gestion ou à l’aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ;

[…]

Considérant que le motif principal invoqué par le Collège communal est fondé sur l’aménagement des emplacements de parcage hors des zones de recul avant et latérale ;
Considérant qu’en ce qui concerne l’activité paramédicale dans le bâtiment, en zone d’habitat, celle-ci ne met pas en péril la destination principale de la zone du plan de secteur et est compatible avec le voisinage ;
Considérant en effet que le projet prévoit, en termes de stationnement, cinq emplacements aériens pour le cabinet paramédical et un carport de deux emplacements pour les logements, à l’arrière du bâtiment existant en zone de cours et jardins ; qu’une servitude de passage est déjà existante à cet effet ; qu’elle appartient à la partie demanderesse ;
Considérant que les emplacements de parking sont constitués sur la parcelle de la demanderesse ; que la servitude est libre de tout passage ; que la limite entre la servitude et la propriété voisine est aménagée et arborée limitant ainsi toutes nuisances possibles ;
Considérant que lors du recours, le conseil de la demanderesse motive la capacité du parking par le fait que seront présents sur le site simultanément, deux kinés, recevant chacun un patient ; ce qui est totalement plausible au vu des locaux et des surfaces disponibles pour l’activité ;
Considérant qu’en l’espèce, les cinq emplacements prévus dont un pour PMR, sont largement suffisants, à considérer que tous les patients viennent en auto ;
Considérant que des emplacements de parking sont prévus en dalles béton-gazon (surface drainante) ; que des pavés de type klinkers sont également prévus notamment pour la place PMR ; que la servitude ne sera pas modifiée ; que seul son revêtement sera modifié sur une faible largeur ; qu’ainsi une bande de pavés de béton, de 1,20 m de large, sera aménagée, afin de respecter les prescriptions du GRU en termes d’accessibilité pour les PMR ; que cette imperméabilisation mineure et les aménagements nécessaires dans la zone de jardin ne sont pas de nature à compromettre l’objectif du SDC qui consiste à gérer judicieusement le patrimoine végétal ; que ce ne sont pas les 8 % de superficie supplémentaire qui ne seront plus végétalisés qui compromettront cet objectif ainsi que l’impact paysager qui est traité dans la demande par l’aménagement paysager de la zone de parcage ;
Considérant dès lors qu’au vu des caractéristiques de ces cinq emplacements de parking, de la situation et de l’usage de la servitude, les nuisances sont très réduites et sont acceptables pour la zone ;
Considérant par ailleurs qu’il est également envisageable de se stationner en voirie ; que de plus, la place Ardelle, proche du bâtiment, reste également une possibilité de parcage ; que les transports en commun sont également une possibilité au vu de la bonne accessibilité du site ;

Considérant enfin que le schéma de développement communal ainsi que le guide communal d'urbanisme n'ont qu'une valeur indicative ; que l'autorité peut s'en écarter en se basant sur des motifs exacts et pertinents au regard du bon aménagement du territoire et des circonstances particulières de la cause ;

Considérant que la décision de refus du Collège communal reprend les différents écarts relatifs à la demande, tout en motivant et les justifiant pertinemment ; qu'il y a lieu de se référer aux différents considérants y relatifs à l'exception des considérants relatifs aux deux écarts aux SDC ainsi qu'à l'aménagement des emplacements de parking (voir annexe 3) ; que pour ces derniers, il convient de se référer à la présente motivation ;

Considérant qu'au vu de la motivation développée ci-avant, le projet ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma de développement communal, ni dans le guide communal d'urbanisme ; que le projet contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ;

Considérant en conclusion que le projet respecte les conditions de l'article D.IV.5 du Code ».

4. Le SDC de la commune de Rixensart comporte sept options générales qui constituent l'énoncé des grands principes de développement pour l'ensemble des domaines qui touchent directement ou indirectement l'aménagement du territoire et l'urbanisme.

L'option générale « 1. Cadre de vie » est libellée comme suit :

«

I. CADRE DE VIE

Option 1.1

Le développement territorial de RIXENSART se doit d'être durable, d'anticiper l'avenir et les changements du cadre de vie.
Le cadre de vie englobe à la fois l'environnement physique et humain ; il est essentiel de tendre vers un équilibre harmonieux entre toutes ses composantes. Elle doit rester une commune verdoyante et aérée, à caractère villageois et principalement résidentiel, où la mixité sociale et culturelle se révèle équilibrée et épanouissante pour l'ensemble de la population.
En ce qui concerne l'environnement physique, il faut que la commune garde son caractère aéré et vert, que l'urbanisation[1] y soit maîtrisée et que l'on garantisse la sécurité et la santé de ses habitants.
Sur le plan des relations humaines, on veillera à maintenir le caractère « villageois » là où il existe et à le susciter dans les autres cas. Le terme villageois sous-entend une vie et un sentiment d'appartenance à un quartier ainsi que des relations conviviales entre les habitants.

Directive 1.1.1

Il faut encourager le sentiment d'appartenance des habitants, RIXENSART ne désirant pas être une « commune dortoir ».

Directive 1.1.2

Dans les centres de villages, il faut concevoir des aménagements qui permettent de favoriser le contact humain, renforcer la structure des quartiers et y créer des points forts de rencontre. Une certaine quiétude doit par contre être garantie dans les quartiers résidentiels, en veillant notamment à ce qu'ils ne soient pas traversés par du trafic extérieur au quartier, mais sans pour autant y négliger l'importance des espaces de rencontre adaptés.

Moyens

- *Aménager dans les villages qui en sont dépourvus et là où il y a encore moyen, des places publiques qui seront avant tout des lieux de rencontre et de rassemblement ponctuel.*
- *A l'échelle des quartiers, aménager ou réaménager aussi des lieux de rencontre adaptés, qui constituent des espaces de convivialité pour les riverains et améliorent la qualité du cadre de vie local (placettes avec bancs, aires de jeux pour les enfants, végétation...).*
- *Favoriser, dans les centres de villages, le commerce de première nécessité, notamment pour faciliter les achats des personnes âgées et encourager les déplacements non motorisés ; les petites commerces et services de proximité peuvent également être encouragés dans les centres de quartiers, mais on privilégiera les localisations bien accessibles (notamment pour les camions de livraison), et qui n'occasionnent pas de nuisances pour le quartier.*

[…]

Directive 1.1.4

Il faut combattre les pollutions et les nuisances diverses ressenties par la population ; on veillera en particulier à améliorer le système de circulation, à améliorer l'égouttage et à assurer la propreté de l'espace public et privé.

Moyens

- *Eviter d'accorder des permis pour des bâtiments dont l'affectation risque d'être source de nuisances pour le voisinage.*
- *Etudier des solutions pour atténuer les nuisances dues au bruit le long des infrastructures de communication, comme l'autoroute à Rosières ou lors de la construction prochaine du Réseau Express Régional (RER).*

».

L'option générale « V. Protection de l'environnement » se présente comme suit :

«

V. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Option 5.1

Le patrimoine végétal de la commune, qu'il soit public ou privé, doit faire l'objet d'une gestion visant à l'améliorer et à lui permettre en tout cas de retrouver une structure d'âge équilibrée.

Directive 5.1.1

Les espaces verts publics de la commune doivent faire l'objet d'une gestion suivie, assurée par un personnel compétent. Cette gestion pourra être différenciée, car en fonction de leur rôle et de leur localisation, tous les espaces verts ne demandent pas le même niveau d'entretien ; certains peuvent même faire l'objet d'une gestion semi-naturelle. Le cas échéant, notamment dans des endroits sensibles, la Commune fera appel à des experts compétents pour l'aider dans cette gestion.
Les espaces verts accessibles au public seront aménagés dans un souci didactique.

Moyens

- *Aménager l'arrière de la villa Beau Site à Genval en jardin didactique.*

Directive 5.1.2

Il faut sensibiliser la population aux richesses du patrimoine végétal de la commune et aux mesures à prendre pour assurer une bonne gestion du patrimoine privé, afin de prévenir son vieillissement et d'éviter sa disparition.

Moyens

- *Poursuivre la mise en œuvre du PCDN pour ce qui concerne la sensibilisation de la population et les mesures visant la protection du patrimoine végétal public ou privé.*
- *Accorder une attention particulière à certains quartiers dans lesquels le patrimoine végétal est très âgé et représente une source de danger pour les riverains (par exemple le quartier du Beau Site à Rixensart).*

- *Mettre en évidence par un panneau explicatif tous les arbres remarquables de la commune situés sur terrains communaux, voire ceux sur terrains privés visibles depuis l'espace public en accord avec les propriétaires.*

».

Par ailleurs, les objectifs, les prescriptions et les recommandations du SDC applicables à la catégorie « (1.3.) Quartiers résidentiels denses » sont énoncés comme suit :

«

1.3. Quartier résidentiel dense

Cette catégorie rassemble trois types de quartiers :
- les extensions des centres à caractère « urbain » de Maubroux et Rixensart,
- les quartiers d'habitat plus ancien qui n'ont ni vocation centrale, ni caractère rural (Bruyères-Charmettes, hameau de Woo, extensions de Bourgeois, de Genval, de Rosières),
- des ensembles sociaux (Fond Tasnier…).

On trouve également des noyaux ayant vocation de lieu central au cœur des zones résidentielles.

Objectifs

Encourager une relative densification lorsque la zone est proche de commerces et d'équipements, mais une densification « raisonnée » pour y garantir la qualité du cadre de vie.

Prescriptions

Destinée **à la résidence**. Toutefois, on pourra y trouver d'autres fonctions à la condition que leur importance et leur rôle polarisateur soit strictement limités : commerces, services, bureaux, établissements socio-culturels, équipements de service public, équipements touristiques, ainsi que des espaces verts.

On peut aussi y trouver ponctuellement de l'artisanat ou de très petites entreprises. Ces activités sont autorisées pour autant qu'elles ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et soient compatibles avec le voisinage.

Densité d'occupation du sol : recommandée de 20 logements à l'hectare et maximale de 25 logements à l'hectare.

Recommandations

- **diversifier l'offre de logements** : petits logements pour personnes seules ou âgées, logements pour familles, pour personnes à revenus modestes ;
- diversifier les types de constructions et d'implantation, autoriser **les ensembles à appartements,** s'intégrant dans le contexte urbanistique bâti et non bâti [voir RCU] :
- autoriser la **subdivision** de bâtiments en plusieurs logements dans la mesure où le projet s'intègre au cadre bâti et non bâti (intégration urbanistique, possibilités de parcage, capacité des voiries d'accès, nuisances de voisinage limitées…) et respecte les conditions minimales de confort et de sécurité ;
- encourager une certaine mixité des fonctions : tolérer les **bureaux et les services** d'importance limitée ou le petit artisanat s'intégrant dans le contexte bâti et non bâti et qui ne génèrent pas de nuisances pour les riverains ;
- favoriser la **mitoyenneté** des constructions ;
- ne pas autoriser la construction **en intérieur d'îlot**, en particulier dans le cas des jardins en lanières étroits et allongés ;
- intégrer les ensembles bâtis par la continuité urbanistique et la qualité de l'aménagement de l'espace public, afin **d'éviter une trop grande homogénéité des constructions et la constitution de ghettos**. ;
- **aménager les rues et places** comme lieux privilégiés d'échange et de rencontre, en y rendant une place aux piétons et aux cyclistes ;
- soigner la **qualité des espaces publics**, notamment les espaces verts, avec des plantations suffisantes choisies parmi les essences locales.
- encourager la gestion judicieuse du **patrimoine végétal privé**, privilégiant les essences locales.

».

5. Au GCU, le projet est situé en aire différenciée d'habitat et, plus particulièrement, en « sous-aire de Bourgeois, de Rosières et de Mariemont ».

S'agissant de cette sous-aire, « [l]'option fondamentale est de renforcer ce pôle villageois secondaire en respectant sa structure initiale, en affirmant son identité et en renforçant sa convivialité », « [l]a densité bâtie existante est renforcée ; sa mise en œuvre respecte le contexte local », « [l']intégration du bâti au tissu existant est un critère essentiel régissant l'octroi des permis d'urbanisme » et « [u]ne attention particulière doit être apportée en vue de respecter la quiétude des quartiers habités, notamment des intérieurs d'îlots [de sorte qu'] on évitera l'implantation de garages en intérieur d'îlot ».

Ce GCU vise particulièrement à assurer le respect des alignements et des reculs à rue, le respect et la mise en œuvre de la mitoyenneté, l'intégration des bâtiments aux constructions voisines et au quartier, la cohérence du parti architectural, la qualité architecturale des transformations et des réalisations nouvelles, la continuité de l'espace-rue et le respect du milieu naturel.

S'agissant des « voiries et espaces publics », le point intitulé « Parcage des véhicules » indique ce qui suit :

> « Parcage sur fond privé
>
> En cas de construction, de reconstruction ou de transformation, la commune fixe le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui devront être aménagées par les propriétaires à leurs frais ou sur fonds privés. Cette disposition est également applicable en cas de changement de destination d'un immeuble existant ou de création d'un ou plusieurs nouveaux logements dans une construction existante.
> Afin de protéger la zone de cours et jardins, les emplacements de parcage sont aménagés au sein de la zone de recul avant et/ou latérale ».

6. Il convient de relever que l'objectif du SDC en ce qui concerne les quartiers résidentiels denses, qui préconise la densification « raisonnée » pour y garantir la qualité du cadre de vie, et l'option fondamentale du GCU relative à la sous-aire de Bourgeois, de Rosières et de Mariemont, qui préconise le renforcement de la densité bâtie existante dans le respect du contexte local, ont la même finalité.

7. S'agissant de déterminer les objectifs du GCU et du SDC, l'auteur de l'acte attaqué précise qu'il se réfère à la motivation ainsi qu'à la justification des écarts contenues dans la décision de première instance – laquelle constitue l'annexe 3 de l'arrêté litigieux –, à l'exception des considérants relatifs aux deux écarts au SDC ainsi qu'à l'écart du GCU en ce qui concerne l'aménagement des emplacements de parking.

Dès lors que l'autorité délivrante se réfère expressément à la motivation de la décision du collège communal et que celle-ci a été annexée à l'acte attaqué, il peut être admis qu'elle détermine les objectifs du guide et du schéma à travers cette décision.

8. Dans sa décision de première instance, le collège communal met en exergue, d'une part, le premier objectif fondamental du SDC qui propose plusieurs directives, en particulier les directives 1.1.2 (les quartiers ne doivent pas être traversés par du trafic extérieur au quartier) et 1.1.4. (amélioration de la circulation sur les voiries communales) et, d'autre part, l'objectif du SDC relatif à la zone de quartier résidentiel dense (densité raisonnée du quartier pour y garantir la qualité du cadre de vie).

L'autorité communale estime que le projet ne semble pas induire une source de nuisances sur le réseau de voiries et que la densité de la zone de quartier résidentiel dense est respectée.

9. Dans sa décision de première instance, le collège communal met également en exergue l'option fondamentale de la « sous-aire 1/21 de Bourgeois, de Rosières et de Mahiermont » du GCU, où est localisé le projet, qui consiste à renforcer ce pôle villageois secondaire en respectant sa structure initiale, en affirmant son identité et en renforçant sa convivialité et la densité bâtie existante dans le respect du contexte local, l'intégration du bâti au tissu existant étant un critère essentiel qui doit régir l'octroi des permis d'urbanisme.

10. Il ressort de la motivation de la décision du collège communal à laquelle se réfère expressément l'auteur de l'acte attaqué que les objectifs du SDC et du GCU préconisent tous deux le renforcement de la densité existante dans le respect du contexte local et l'intégration du bâti au tissu existant, et que le projet respecte la densité de l'aire (quartier résidentiel dense) dans laquelle il prend place.

11. Par ailleurs, l'acte attaqué comporte encore les motifs propres suivants :

> « Considérant dès lors qu'il convient d'examiner le projet en fonction des circonstances architecturales locales, de son intégration au cadre bâti et non bâti environnant, de son impact sur le paysage ainsi que de son adéquation avec les objectifs des outils d'aménagement communaux en vigueur ;
>
> Considérant qu'en termes d'opportunité, la partie du territoire dans laquelle le projet prend place dispose d'un potentiel suffisant pour le développement socio-économique et pour améliorer son attractivité et la qualité du cadre de vie de ses habitants ; qu'elle présente une concentration importante en logements ; qu'elle

présente une offre en service importante ; que le site bénéficie d'une bonne accessibilité en transport public ;

Considérant qu'à ce titre, cette partie du territoire doit être renforcée et présente une localisation favorable pour densifier l'habitat et diversifier l'offre en matière de logements dans la perspective de freiner l'étalement urbain et réduire la consommation des terres non artificialisées tout en tirant profit des infrastructures existantes ;

Considérant que la demande vise la rénovation et la transformation d'un bâtiment existant ;

Considérant que la parcelle est de l'ordre de 870 m^2 ; que la demande visant la création d'un logement supplémentaire, propose donc une densité de 23 logements à l'hectare, ce qui est admissible au vu de la situation ;

Considérant qu'en termes d'intégration dans le cadre bâti et non bâti, si l'attrait du lieu dépend notamment de la qualité architecturale des bâtiments traditionnels qui le composent, il dépend également de l'architecture contemporaine qu'il convient de promouvoir dans son expression actuelle, riche, créative et agréable à regarder ;

Considérant que cette architecture doit cependant, dans son expression, contribuer à la création d'une urbanisation harmonieuse ; que cette harmonie passe notamment par la prise en compte du contexte, de son implantation, de sa volumétrie ;

Considérant que dans le cas présent, le projet s'inscrit dans une urbanisation semi-ouverte, dense, alternant les constructions sur R+toiture ou R+l+toiture, le long d'une voirie communale ;

Considérant que la demande vise un bâtiment existant en front de voirie ; que les 2 cabinets de kinés sont au rez-de-chaussée ; que les 2 logements sont situés au 1er étage du bâtiment ; que le toit est rehaussé afin de pouvoir profiter, au 1er étage, pour les pièces de vie des logements, d'une hauteur sous-plafond de 2,40 m ; qu'en ce qui concerne les matériaux, l'auteur de projet opte pour un langage architectural contemporain avec l'usage de soubassement en badigeon, ou béton, de maçonnerie de briques et bardage en fibrociment, de pierres de type moellons, et d'une couverture en tuiles ; que ces choix font référence aux matériaux mis en œuvre dans la rue ; que cette réinterprétation actuelle est à encourager en ce qu'elle ne consiste pas à faire un mimétisme de l'architecture vernaculaire mais réinterprète les caractéristiques traditionnelles de manière contemporaine et actuelle ;

Considérant *in fine* que le projet mise davantage sur la complémentarité entre les styles architecturaux plutôt que sur le mimétisme ; que des styles architecturaux peuvent cohabiter sans pour autant créer de rupture inacceptable ; que plusieurs éléments tels que l'implantation, la sobriété de la volumétrie, la tonalité des matériaux participent à l'intégration du projet dans son environnement ».

12. Il découle de ce qui précède que l'autorité délivrante identifie, dans l'acte attaqué, les objectifs de développement du territoire du SDC et du GCU, par référence à la décision de première instance, et estime qu'en l'espèce, le projet renforce la densité bâtie existante dans le respect du contexte local et du bâti existant et que, nonobstant les écarts, il s'intègre au bâti existant.

Elle précise par ailleurs que l'impact paysager du projet est traité dans la demande par l'aménagement paysager de la zone, lequel prévoit, en remplacement de l'arbre à abattre, la plantation de trois nouveaux arbres et de nouvelles plantations sur la parcelle, exprimant par-là la raison pour laquelle le projet contribue, à son estime, à la protection, la gestion ou l'aménagement du paysage.

Partant, en ce qu'il dénonce l'absence d'identification des objectifs du SDC et du GCU et en ce qu'il dénonce l'absence d'examen de la condition paysagère, le moyen n'est pas sérieux.

13. Dans sa demande de permis d'urbanisme, la partie intervenante fait état d'un seul écart au SDC (la gestion non judicieuse du patrimoine végétal privé) en ce que le projet prévoit l'abattage d'un arbre présent à l'arrière de la parcelle, dans la zone de jardin. Elle justifie sa demande d'écart comme suit :

> « La présente demande comprend une demande d'abattage d'un arbre qui se trouve à l'arrière du bâti, dans la zone de jardin, proche des annexes futures et existantes. Cet arbre a une ampleur importante et est, actuellement, source de conflit entre les propriétaires et le voisin. Les branches de l'arbre allant sur la propriété voisine.
> L'arbre est un saule qui accepte difficilement l'élagage.
> Son implantation actuelle est également problématique avec l'implantation du nouvel espace d'accueil pour les cabinets. En effet, les racines se trouvent actuellement fort proches des annexes futures et existantes et le charroi nécessaire pour le démontage et la mise en œuvre des travaux risques d'endommager fortement le système racinaire de l'arbre, risquant de le mettre en péril sur du long terme et donc une potentielle chute vers les bâtiments ou sur le parking.
> Son ampleur et son implantation actuelles créeraient également une zone importante d'ombrage sur les futurs panneaux photovoltaïques.
> Considérant que l'arbre est actuellement source de conflits car les branches vont chez le voisin, considérant qu'il risque d'être fortement endommagé par les travaux el pourrait donc être source d'accidents.
> Considérant qu'il empêcherait de disposer de sources d'énergie renouvelable;
> Le maître d'ouvrage demande son abattage.
> Afin de pallier la disparation de l'arbre, la demandeuse prévoit l'implantation de 3 arbres. Un amélanchier proche de l'implantation actuelle de l'arbre mais à une distance de 3,50 m de la limite mitoyenne. De dimension plus réduite, il ne serait pas en conflit avec le voisinage ni avec les panneaux photovoltaïques mais permettrait tout de même de créer une coupure visuelle végétale entre la coursive des logements et le parking.
> Un second amélanchier serait implanté au bout du parking et un noisetier serait implanté entre la façade latérale et la servitude de passage, au niveau de l'enseigne ».

À l'instar du collège communal, l'auteur de l'acte attaqué identifie un écart au SDC en raison de « la gestion non judicieuse du patrimoine végétal privé ».

La recommandation du SDC applicable dans les quartiers résidentiels denses consiste à « encourager la gestion judicieuse du patrimoine végétal privé, privilégiant les essences locales ».

Il n'est pas établi en l'espèce, ni d'ailleurs prétendu, que le projet ne privilégie pas les essences locales. *Prima facie*, il y a donc lieu de s'interroger sur l'existence d'un écart au SDC à cet égard. Néanmoins, tant le collège communal que l'auteur de l'acte attaqué considèrent que le projet s'écarte de cette recommandation.

À l'inverse du collège communal, l'autorité délivrante juge qu'un tel écart est admissible aux motifs que, d'une part, les emplacements de parking sont en dalles béton-gazon dont la surface est drainante et que, d'autre part, « ce ne sont pas les 8 % de superficie supplémentaires qui ne seront plus végétalisés qui compromettront cet objectif ainsi que l'impact paysager qui est traité dans la demande par l'aménagement paysager de la zone de parcage ».

Cette appréciation, concrète et suffisamment motivée, n'est entachée d'aucune erreur.

14. L'auteur de l'acte attaqué fait état d'un second écart au SDC, en ce que le projet ne garantit pas une certaine quiétude dans les quartiers résidentiels et dont l'affectation risque d'être une source de nuisances pour le voisinage.

Il ressort du dossier de demande de permis que le projet vise à remplacer des garages existants sur la parcelle et que la servitude dessert, avant travaux, trois propriétés dont celle de la demanderesse de permis (41A, 41B et 43).

Les réclamations introduites au cours de l'annonce de projet dénoncent diverses nuisances en lien avec cette problématique, en particulier les entrées et sorties de véhicules tout au long de la journée dans la zone de jardins. Dans son avis défavorable, la CCATM considère également que l'implantation des cinq emplacements est de nature à créer un chaland important dans la zone de cours et jardins qui impliquera des nuisances sonores, visuelles et olfactives. Le collège communal de Rixensart a, lui aussi, estimé que ces nuisances ne sont pas admissibles et que les conditions de l'article D.IV.5 du CoDT ne sont pas remplies.

À l'inverse, l'auteur de l'acte attaqué considère que la densité de la zone de quartier est respectée et que le projet, malgré cet écart, est admissible car les nuisances seront, au vu des caractéristiques des cinq emplacements, de la situation et de l'usage de la servitude, très réduites et acceptables pour la zone de jardin, exprimant de la sorte une appréciation en opportunité différente.

Cette appréciation est ainsi basée sur le fait qu'il existe déjà une servitude de passage sur le bien de la demanderesse de permis et que cette servitude est située dans la zone de jardin, soulignant par là qu'il existe un charroi préexistant sur le bien de cette dernière. L'auteur de l'acte attaqué estime qu'à supposer que tous les patients viennent en voiture, la capacité en stationnement est suffisante pour accueillir en même temps deux kinésithérapeutes et deux patients, soit au maximum quatre véhicules. Il souligne que les emplacements de stationnement seront situés

sur le bien faisant l'objet de la demande, considérant de la sorte que la densification de la parcelle n'impliquera aucun report de stationnement sur la voirie. Il relève encore que cette parcelle sera aménagée et bordée d'arbres, ce qui devrait encore diminuer les nuisances.

Cette appréciation, concrète et suffisamment motivée, n'est entachée d'aucune erreur et permet de comprendre pourquoi l'auteur de l'acte attaqué ne partage pas l'opinion des réclamants, de la CCATM et de l'autorité communale.

15. S'agissant de l'écart au GCU refusé par le collège communal et admis par l'autorité délivrante, relatif à « l'aménagement des emplacements de parcage situé en-dehors des zones de recul avant et latérale », il y a lieu de renvoyer à l'examen des écarts octroyés au SDC.

16. S'agissant des écarts au GCU admis par la décision de première instance à laquelle se réfère l'acte attaqué, le collège communal relève que le CoDT ne limite pas le nombre d'écarts que peut présenter un projet. Le fait que celui-ci nécessite de nombreux écarts n'a pas en soi pour effet de mettre en péril les objectifs du document d'aménagement concerné. À cet égard, il y a lieu de relever que la décision de première instance à laquelle l'autorité délivrante se réfère expressément expose les raisons pour lesquelles son auteur considère, pour chacun des écarts qu'il juge admissibles, que le projet s'intègre au bâti existant.

17. Il s'ensuit que le premier moyen n'est pas sérieux.

VII. Second moyen

VII.1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes prennent un second moyen de la violation des articles D.50, D.62, D.65 et D.66 du livre I^{er} du Code de l'environnement, de l'article D.II.24 du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes de bonne administration et plus particulièrement du devoir de minutie, de l'insuffisance des motifs, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

En une première branche, elles soutiennent que la compatibilité du projet avec la zone d'habitat n'a pas été suffisamment examinée et qu'il n'est pas conforme à celle-ci en raison du charroi qu'il va générer.

En une seconde branche, elles allèguent que les incidences du projet sur l'environnement n'ont pas été suffisamment évaluées en termes de charroi.

Sur les deux branches réunies, elles font valoir les éléments suivants.

Selon elles, il est inexact de prétendre que la limite entre la servitude et la propriété voisine est aménagée et arborée puisque la haie située le long de la servitude n'est pas continue depuis l'alignement, de sorte que l'avant de la propriété du second requérant ne bénéficiera d'aucun écran visuel. Elles font en outre valoir que cette haie ne diminue pas les nuisances occasionnées par le charroi pour les riverains.

À leur estime, l'autorité délivrante ne procède à aucun examen concret et précis de nuisances induites par le projet. Elles ajoutent que la notice est lacunaire et que le dossier de demande ne fournit aucune évaluation du nombre de mouvements estimé des véhicules au quotidien.

Enfin, elles soutiennent que la motivation du permis d'urbanisme octroyé pour une construction à finalité non résidentielle en zone d'habitat n'est pas suffisante dès lors qu'elle ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles son auteur considère que les emplacements de parking en zone de cours et jardins sont compatibles avec les propriétés voisines.

VII.2. Examen prima facie

1. L'article D.II.24 du CoDT dispose comme suit en ses deux premiers alinéas :

> « La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.
> Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage ».

Il ressort des termes de cette disposition que certaines activités non résidentielles peuvent être autorisées en zone d'habitat, qui est une zone multifonctionnelle, pour autant qu'elles ne mettent pas en péril la destination principale de la zone, à savoir la résidence, et qu'elles soient compatibles avec le voisinage. Il s'agit de deux conditions cumulatives distinctes. La première de ces conditions procède à la fois de l'affirmation *in abstracto* de la mixité de la zone et du caractère prépondérant de la fonction résidentielle, étant entendu que le projet ne

peut pas empêcher la zone d'habitat de remplir pleinement sa fonction principale qui est l'habitation. La seconde condition impose qu'il soit tenu compte *in concreto* de l'importance, de la nature et des caractéristiques des constructions et activités existantes du voisinage au vu, non pas de la construction projetée en tant que telle, mais bien de l'activité qu'abritera la construction. L'examen de ces deux conditions doit faire l'objet d'une motivation spéciale dans l'acte attaqué.

2. Par ailleurs, il est constant que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est un document qui doit permettre à l'autorité de refuser ou délivrer un permis en toute connaissance de cause quant aux incidences sur l'environnement du projet soumis à autorisation. Elle doit dès lors contenir des renseignements complets, précis et exacts. Les défauts dont elle serait affectée ne peuvent toutefois entraîner l'annulation de l'autorisation que si celle-ci a été accordée en méconnaissance de cause par l'autorité, celle-ci n'ayant été complètement et exactement informée ni par la notice d'évaluation des incidences ni d'une autre manière. L'autorité peut en effet se fonder sur d'autres pièces du dossier administratif pour obtenir d'éventuelles informations manquantes, telles des pièces du dossier de la demande, les informations recueillies au cours de l'enquête publique et les avis recueillis dans le cadre de l'instruction de la demande. À cet égard, il appartient en principe à celui qui dénonce les lacunes ou les insuffisances de la notice de rendre raisonnablement plausible que ces défauts ont été de nature à induire en erreur l'autorité administrative ou l'ont empêchée de statuer en connaissance de cause.

A. Sur la première branche

3. Comme déjà relevé, l'auteur de l'acte attaqué considère que, « sur le plan de la conformité au plan de secteur, la demande est admissible » et « qu'en ce qui concerne l'activité paramédicale dans le bâtiment, en zone d'habitat, celle-ci ne met pas en péril la destination principale du plan de secteur et est compatible avec le voisinage ».

De plus, il ressort de la motivation de l'acte attaqué reproduite à l'occasion de l'examen du premier moyen que l'autorité délivrante expose de manière suffisante les raisons pour lesquelles elle considère que les écarts au SDC et au GCU sont admissibles et que le projet est compatible avec le voisinage.

Compte tenu de ces éléments et de l'ampleur de l'activité paramédicale envisagée, limitée à deux cabinets de kinésithérapeutes, aucun élément ne conduit à considérer que le projet litigieux est de nature à mettre en péril la destination de la

zone d’habitat à l’endroit considéré, composée principalement de maisons d’habitation.

4. Il s’ensuit que la première branche n’est pas sérieuse.

B. Sur la seconde branche

5. Il n’est pas contesté en l’espèce qu’une haie est présente sur le bien considéré, ni que l’autorité a pris en considération l’aménagement de la parcelle.

Elle ne saurait avoir été induite en erreur sur le fait que cette haie n’est pas continue dès lors que la parcelle doit pouvoir rester accessible pour y stationner des véhicules. La haie, ainsi que l’aménagement paysager de la parcelle, limiteront, dans une certaine mesure, les nuisances visuelles liées au charroi. Il y a également lieu de relever que la parcelle est déjà bâtie et que la propriété du second requérant ne bénéficie pas d’un écran visuel à cet endroit.

Par ailleurs, la notice d’évaluation des incidences sur l’environnement renseigne, au titre de charroi pour le transport de personnes, la voiture et le vélo.

À l’instar des réclamants dans leurs observations, l’autorité délivrante a pu, à la lumière de ces éléments, évaluer concrètement le charroi lié à deux cabinets de kinésithérapie, sans que le dossier de la demande de permis doive contenir plus de renseignements à cet égard.

6. En considérant que le projet n’est pas compatible avec le voisinage à cet égard, les requérants tentent en réalité de substituer leur appréciation à celle de l’autorité alors qu’aucune erreur manifeste d’appréciation n’est démontrée en l’espèce, la circonstance que la CCATM ne partage pas l’appréciation de l’auteur de l’acte attaqué étant en l’espèce insuffisante à démontrer une telle erreur.

7. Enfin, l’autorité a également pu considérer, sans commettre d’erreur, que les emplacements de parking sont admissibles à l’endroit considéré eu égard à la situation existante, en particulier l’existence d’une servitude le long de la parcelle, et aux mouvements des véhicules jugés peu nombreux que le projet litigieux implique.

8. Une telle motivation permet de comprendre le point de vue de l’autorité émis en opportunité.

9. Il s’ensuit que la seconde branche n’est pas sérieuse.

10. Par conséquent, le second moyen n'est sérieux en aucune de ses deux branches.

VIII. Conclusion

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1er, 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 1er.

La requête en intervention introduite par la SNC Kinthico est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 3 juillet 2024, par la XIIIe chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Luc Donnay,	conseiller d'État, président f.f.,
Thierry Blanjean,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Thierry Blanjean Luc Donnay