**CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF**

**LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE**

**A R R Ê T**

n^o^ 261.443 du 25 novembre 2024

A. 242.324/XIII-10.416

En cause : 1. **F.S.,**
2. **S.M.**,
ayant élu domicile en Belgique

contre :

**la commune de Floreffe**, représentée par son collège communal,

Parties intervenantes :

1. **J.F.**,
2. **N.J.**,
ayant élu domicile chez
M^es^ Laurence DE MEEÛS et
Zoé DE LIMBOURG, avocats,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

---

*I. Objet de la requête*

Par une requête introduite le 26 juin 2024 par la voie électronique, les parties requérantes demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision du 18 avril 2024 par laquelle le collège communal de Floreffe octroie à J.F. et N.J. un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une salle de développement personnel sur un bien situé rue Georges Hancotte, à Floreffe, cadastré 3^ème^ division, section B, n° 437C, et, d'autre part, l'annulation du même acte.

*II. Procédure*

Par une requête introduite le 23 août 2024 par la voie électronique, J.F. et N.J. demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes.

Le dossier administratif a été déposé.

M. Xavier Hubinon, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure.

Par une ordonnance du 23 octobre 2024, les parties ont été convoquées à l'audience du 21 novembre 2024 et le rapport leur a été notifié.

M^me^ Laure Demez, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

La seconde partie requérante, et M^e^ Zoé de Limbourg, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes, ont été entendues en leurs observations.

M. Xavier Hubinon, 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 utiles à l'examen de la cause*

1. Le 29 décembre 2023, J.F. et N.J. introduisent une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une salle de développement personnel sur un bien sis rue Georges Hancotte à Soye, cadastré 3^ème^ division, section B, n° 437C.

Ce bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Namur, approuvé par un arrêté de l'exécutif régional wallon du 14 mai 1986.

2. Le 15 janvier 2024, la demande fait l'objet d'un accusé de réception complet.

3. Les avis de différentes instances sont sollicités et émis, notamment les avis favorables conditionnels de la zone de secours du 26 janvier 2024, de l'intercommunale namuroise de services publics (INASEP) du 26 janvier 2024 et de la direction des risques industriels, géologiques et miniers (DRIGM) du 5 février 2024.

4. Le 18 avril 2024, le collège communal de Floreffe octroie, sous conditions, le permis sollicité.

Il s’agit de l’acte attaqué.

*IV. Intervention*

La requête en intervention introduite par J.F. et N.J., bénéficiaires de l’acte attaqué, est accueillie.

*V. Débats succincts*

L’auditeur rapporteur a examiné le présent recours dans le cadre de la procédure en débats succincts étant d’avis que le moyen unique est manifestement non fondé.

*VI. Moyen unique*

*VI.1. Thèse des parties requérantes*

Les parties requérantes prennent un moyen unique de la violation de l’article D.II.25, alinéa 2, du Code du développement territorial (CoDT), de l’article D.66, § 2, du livre I$^{er}$ du Code de l’environnement, de l’obligation de motivation formelle ainsi que de l’erreur manifeste d’appréciation.

Dans une première branche, elles font grief à l’auteur de l’acte attaqué d’avoir méconnu les conditions d’absence de mise en péril de la destination principale de la zone d’habitat à caractère rural ainsi que de compatibilité avec le voisinage prescrites par l’article D.II.25, alinéa 2, du CoDT.

En ce qui concerne la condition de l’absence de mise en péril de la destination de la zone, elles notent que l’acte attaqué mentionne que la « vie du village est fortement marquée par l’importance des fonctions résidentielles et bénéficie de quelques services de base » alors que, d’après elles, aucun service de base « dans le style de celui des titulaires du permis d’urbanisme » n’existe dans le quartier. Elles soulignent que le projet prévoit un parking de 20 places et un bâtiment d’une dimension plus importante que tous les autres, qui ne peut être comparé à une « coiffeuse de village » avec un parking d’une ou deux places ne générant pas des allées et venues permanentes de voitures. Elles indiquent être inquiètes face au précédent que ce projet peut constituer. Selon elles, l’activité projetée va affecter le calme du quartier en amenant une population et une

circulation plus importantes, incompatibles avec celles résultant d'habitations unifamiliales où passent de nombreux promeneurs et cyclistes.

A leur estime, l'auteur de l'acte attaqué ne démontre pas non plus que le projet est compatible avec le voisinage du projet. Elles indiquent en ce sens que « la population de ce quartier est relativement calme en telle sorte que l'activité des titulaires du permis d'urbanisme risque de perturber cette quiétude par la circulation plus importante que cela va générer ».

Dans une deuxième branche, elles sont d'avis que le projet a des incidences notables sur l'environnement, de sorte qu'une étude d'incidences sur l'environnement était requise. Elles considèrent que la motivation de l'acte attaqué quant à cette question est insuffisante, et ne leur permet pas de comprendre en quoi la mobilité et le voisinage ne sont pas impactés. Selon elles, le projet aura un impact considérable sur la mobilité ainsi que sur la sécurité, liée à une mobilité plus importante résultant de l'activité projetée, en raison de l'étroitesse de certaines rues avoisinantes, notamment la rue Georges Hancotte qui ne possède aucun aménagement pour les piétons et les cyclistes. A ce titre, elles considèrent qu'il aurait été « opportun » de faire procéder à une étude d'incidences sur l'environnement, notamment en ce qui concerne cette problématique. Elles estiment encore qu'une consultation des riverains proches aurait été nécessaire.

Dans une troisième branche, et après avoir rappelé leurs griefs en termes de mobilité et d'incompatibilité du charroi projeté avec le réseau de voiries existant, elles considèrent que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation et que la motivation de l'acte attaqué est insuffisante, eu égard au caractère lucratif de l'activité projetée qui ne lui permet pas de s'inscrire pas dans la logique résidentielle du quartier.

*VI.2. Examen*

*A. Sur la première branche*

1. L'article D.II.25 du CoDT est libellé comme suit :

« La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles ainsi qu'à leurs activités de diversification déterminées par le Gouvernement en application de l'article D.II.36, § 3.

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 de même que 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.

Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics ».

Cette disposition pose trois conditions pour qu'une activité autre que résidentielle ou agricole puisse s'implanter dans une zone d'habitat à caractère rural. Il faut qu'il s'agisse d'une des activités que la disposition énumère, que l'activité ne mette pas en péril les destinations principales de la zone que sont la résidence et l'exploitation agricole, et qu'elle soit compatible avec le voisinage. Il en résulte que, lorsque l'autorité administrative autorise de telles activités, elle doit vérifier ces trois conditions et cet examen doit apparaître dans les motifs de l'acte en vertu de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

Tandis que l'examen de la condition de l'absence de mise en péril des destinations principales de la zone s'opère *in abstracto*, la condition de la compatibilité avec le voisinage requiert, quant à elle, une appréciation *in concreto* au vu non pas de la construction projetée en tant que telle mais bien de l'activité étrangère aux destinations principales de la zone d'habitat à caractère rural qu'abritera la construction. L'examen de ces conditions doit faire l'objet d'une motivation spéciale dans le permis d'urbanisme attaqué. Enfin, l'appréciation de l'activité et de la construction envisagées s'effectue par rapport à l'ensemble de la zone. Les fonctions principales de celle-ci doivent pouvoir être remplies quel que soit l'endroit de la zone considérée, sous peine d'aboutir à une modification de fait d'une partie de la zone.

2. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée, un permis d'urbanisme, comme tout acte administratif individuel 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 vérifier que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. L'étendue de la motivation requise est proportionnelle à l'importance de la décision prise.

3. En l'espèce, il ressort du dossier de demande de permis que le projet litigieux prévoit un « espace de développement personnel [qui] pourra accueillir des activités telles que la danse Nia, des cours de tai-chi, yoga, des formations et ateliers en développement personnel, des activités qui prônent l'art du mouvement et l'expression corporelle pour un épanouissement physique et psychologique visant un bien être personnel ».

Selon les parties requérantes, ce projet, qui n'est pas conforme aux destinations principales de la zone d'habitat à caractère rural, les met en péril et n'est pas compatible avec le voisinage.

3.1. S'agissant de la condition de l'absence de mise en péril de la destination de la zone, il y a lieu de rappeler que les destinations principales de la zone d'habitat à caractère rural sont la résidence et l'exploitation agricole, et que cette condition implique qu'un projet non résidentiel ne peut être d'une importance telle qu'il empêcherait la zone d'habitat de remplir ses fonctions principales.

A cet égard, l'acte attaqué est motivé comme suit :

« Considérant que le projet s'inscrit au cœur du village de Soye ; que son tissu bâti ouvert est dépourvu de valeur patrimoniale et caractérisé par l'habitat isolé typique des espaces ruraux urbanisés en lotissement ; que la vie du village est fortement marquée par l'importance des fonctions résidentielles et bénéficie de quelques services de base ; que le projet s'inscrit dans une logique de renforcement du tissu bâti par le développement d'une activité de loisir aisément praticable par un nombre de citoyens et complémentaire à la fonction résidentielle ; que le programme développé trouvera à s'intégrer pour autant qu'il reste de taille modeste de manière à garder une fréquentation et donc un charroi compatible avec le réseau de voiries existant ; que le développement d'activités de loisir au cœur des zones d'habitat peut contribuer à la limitation du besoin en déplacement des riverains des quartiers les plus proches ; que le projet est en adéquation avec son site d'implantation ».

Il ressort des motifs précités que l'autorité délivrante a examiné la condition de l'absence de mise en péril des destinations principales de la zone en concluant, notamment, à la complémentarité de l'activité projetée à la fonction résidentielle.

A cet égard, et dans la mesure où les parties requérantes se limitent à formuler leur crainte du précédent que peut constituer le projet litigieux, et à souligner qu'il ne répond pas à la destination résidentielle de la zone, elles ne fournissent pas d'éléments de nature à remettre en cause l'appréciation de l'auteur de l'acte attaqué quant à l'admissibilité du projet en zone d'habitat à caractère rural. Elles ne démontrent pas que cette appréciation est entachée d'une quelconque erreur manifeste d'appréciation, ni en quoi le projet est de nature à empêcher la zone qui l'accueille de remplir ses fonctions principales.

3.2. En ce qui concerne la compatibilité du projet avec le voisinage, les parties requérantes formulent des griefs qui ont trait à la quiétude du quartier et à des soucis de mobilité.

Sur ce point, l'acte attaqué est motivé comme suit :

« Considérant que le projet s'inscrit dans l'ensemble paysager mosan, au cœur de la vallée de la Basse Sambre namuroise dont le paysage est structuré par les larges méandres de la Sambre offrant une alternance de versants abruptes largement boisés et de versants en pentes douces propices à la culture et aux pâtures ; que les finages y sont déjà largement artificialisés particulièrement dans la plaine alluviale et dans les vallons des petits affluents ;

Considérant que l'association ADESA a réalisé un inventaire des paysages remarquables sur l'ensemble de la Wallonie et plus particulièrement à Floreffe en 2012-2013 ; que l'étude a conduit à l'identification des paysages remarquables caractérisés par une disposition harmonieuse des espaces bâtis et naturels et de points et lignes de vues remarquables d'où l'on jouit de vue de grande qualité ;

Considérant que le projet s'inscrit sur un versant en pente douce au cœur d'un îlot bâti à vocation résidentielle ; que le site ne s'inscrit pas au sein d'un périmètre d'intérêt paysager ou dans l'axe d'un point de vue remarquable ; que les objectifs d'aménagement consistent dès lors à administrer le tissu bâti de manière à conserver ses caractéristiques propres ; que le projet de par son gabarit, son implantation et ses matériaux répond aux objectifs de bonne gestion du paysage ;

Considérant que le bâtiment est de type ''isolé'', organisé sur un niveau hors sous- sol et composé d'un volume principal et d'un volume secondaire imbriqué couvrant une superficie au sol cumulée de 271 $m^2$ ;

Considérant que le volume principal est implanté parallèlement à l'axe de la rue Fernand Casimir, en recul de minimum 3m00 par rapport à la limite du domaine public; qu'au sein du quartier, le tissu bâti n'est pas structuré par un front de bâtisse continu qu'il conviendrait de respecter ; que l'implantation proposée s'inscrit comme un compromis raisonnable entre la volonté de structurer l'espace-rue en respectant les fronts de bâtisse existants et le maintien d'un dégagement pour aménager l'accès à l'habitation et offrir une visibilité suffisante aux abords du carrefour ;

Considérant que l'implantation de la salle nécessite une modification du relief du sol peu sensible destinée à aménager une zone de parking comportant 20 places dont une PMR ainsi que les cheminements d'accès et les aires de circulation et de manœuvre ; que les différences de niveaux sont rattrapées par l'aménagement de talus d'une hauteur inférieure à 0m50 ;

Considérant que les zones de circulation piétonne sont aménagées en pavés autobloquants gris afin de permettre de relier les rues Fernand Casimir et Georges Hancotte à l'entrée; que les zones de stationnement et de circulation seront réalisées en dalles béton-gazon; qu'en vue de maintenir une bonne infiltration des eaux pluviales, la structure des aménagements de circulation devrait au minimum comporter un matériau de jointoiement, une couche de pose, une fondation et une sous-fondation perméables ;

Considérant que le volume principal de composition simple s'assimile à une grosse habitation unifamiliale et respecte les proportions traditionnelles du bâti (rapport façade/pignon = 1,8) ; qu'il présente une hauteur sous corniche moyenne de 3m50 par rapport au relief naturel du terrain, laissant 1 niveau de baies en façade avant ; qu'il est fermé par une toiture en bâtière à deux versants symétriques (22°) donnant une bonne proportion à l'ensemble ; qu'il est flanqué d'un volume à toiture plate qui s'articule sur le pignon Est du volume ; que l'ensemble respecte le principe de hiérarchie des volumes et forme un ensemble cohérent ;

Considérant au vu de ce qui précède que le projet est acceptable d'un point de vue urbanistique ».

Il ressort de cette motivation que l'auteur de l'acte attaqué a eu égard à la compatibilité du projet avec le voisinage, de sorte que sa motivation est suffisante et adéquate. Les parties requérantes ne démontrent pas que cette appréciation est entachée d'une quelconque erreur manifeste.

Le moyen n’est pas fondé en sa première branche.

*B. Sur la deuxième branche*

*B.1. Recevabilité*

4. L’article 2, § 1er, 3°, du règlement général de procédure dispose que la requête en annulation contient l’objet de la demande ou du recours et un exposé des faits et des moyens. Un moyen, au sens de cette disposition, s’entend de l’indication de la règle de droit dont la violation est invoquée et aussi, de façon claire et sans ambiguïté, de la manière dont elle a été concrètement enfreinte. Il s’agit là d’une exigence essentielle de la procédure, le requérant devant indiquer au juge administratif l’illégalité qu’a, selon lui, commise l’auteur de l’acte administratif et la manière dont elle a eu lieu. Il y va également du respect des droits de la défense, afin de permettre à la partie adverse comme à d’éventuels intervenants de défendre la légalité de l’acte administratif attaqué. Lorsque le moyen n’individualise aucune règle ou principe général de droit et n’indique pas comment ils auraient été violés, il est irrecevable. Il n’y a toutefois pas lieu de faire preuve, dans l’appréciation du respect de la disposition précitée, d’un « formalisme excessif », comme le rappelle la Cour européenne des droits de l’homme.

L’exception *obscuri libelli* n’est pas fondée lorsque le moyen indique les règles de droit et les principes violés et que les reproches formulés à l’encontre de l’autorité et du permis d’urbanisme attaqué permettent de déduire les raisons pour lesquelles le voisin requérant estime que les dispositions et principes visés auraient été violés. Il en va d’autant plus ainsi lorsque l’autorité n’est nullement induite en erreur quant à la portée du moyen auquel elle a opposé une réponse en fait et en droit.

5. En l’espèce, les parties requérantes, qui ne sont pas assistées d’un avocat, invoquent la violation de l’article D.66, § 2, du livre Ier du Code de l’environnement, alors que la disposition pertinente sur la décision d’imposer ou de ne pas imposer une étude d’incidences figure à l’article D.65, § 1er, du même code, et non à la disposition précitée.

Il ressort toutefois à suffisance des développements de cette branche du moyen que les parties requérantes font grief à l’autorité de ne pas avoir jugé nécessaire de procéder à une étude des incidences sur l’environnement, en violation des conditions fixées à l’article D.65, § 1er, du code précité.

Il convient de ne pas faire preuve d'un formalisme excessif dans la mesure où les requérants ne sont pas assistés d'un conseil. Même si la requête n'identifie pas clairement la règle de droit qui aurait été violée par la partie adverse, elle reste néanmoins compréhensible et les développements de la requête en intervention démontrent, par ailleurs, que les parties intervenantes n'ont pas été induites en erreur par cette indication erronée, ont pu identifier les dispositions réellement en cause et ont saisi le grief puisqu'elles y répondent.

Le principe du contradictoire est donc respecté en l'espèce, de sorte que la deuxième branche, bien qu'incomplètement libellée, est recevable quand elle développe des critiques de légalité qui, à les supposer fondées, seraient de nature à justifier l'annulation de la décision attaquée.

*B.2. Fondement*

6. L'article D.65, § 1er, du livre Ier du Code de l'environnement dispose comme suit :

« Lorsqu'une demande de permis est relative à un projet non visé par l'article D.64, § 1er, l'autorité chargée d'apprécier le caractère complet ou recevable du dossier de demande détermine, au vu notamment de la notice et en tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'annexe III si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

L'autorité visée à l'alinéa 1er prend sa décision d'imposer ou de ne pas imposer d'étude d'incidences sur base des informations fournies par le demandeur, conformément à l'article D.66, § 2, et en tenant compte, le cas échéant, des résultats des vérifications préliminaires ou des évaluations des incidences sur l'environnement réalisées en vertu d'autres dispositions que celles du présent Code ».

L'annexe III de ce même code énumère, quant à elle, les critères de sélection permettant de déterminer la nécessité d'une étude d'incidences sur l'environnement, dans les termes suivants :

« 1. Caractéristiques des projets
Les caractéristiques des projets sont considérées notamment par rapport :
a) à la dimension et à la conception de l'ensemble du projet ;
b) au cumul avec d'autres projets existants ou approuvés ;
c) à l'utilisation des ressources naturelles, en particulier le sol, les terres, l'eau et la biodiversité ;
d) à la production de déchets ;
e) à la pollution et aux nuisances ;
f) au risque d'accidents ou de catastrophes majeurs en rapport avec le projet concerné, notamment dus au changement climatique, compte tenu de l'état des connaissances scientifiques ;
g) aux risques pour la santé humaine dus, par exemple, à la contamination de l'eau ou à la pollution atmosphérique.
2. Localisation des projets

La sensibilité environnementale des zones géographiques susceptibles d'être affectées par le projet est considérée en prenant notamment en compte :
a) l'utilisation existante et approuvée des terres ;
b) la richesse relative, la disponibilité, la qualité et la capacité de régénération des ressources naturelles de la zone, y compris le sol, les terres, l'eau et la biodiversité et de son sous-sol ;
c) la capacité de charge de l'environnement naturel, en accordant une attention particulière aux zones suivantes :
1) zones humides, rives, estuaires ;
2) zones côtières et environnement marin ;
3) zones de montagnes et de forêts ;
4) réserves et parcs naturels ;
5) zones répertoriées ou protégées par la législation nationale : zones Natura 2000;
6) zones ne respectant pas ou considérées comme ne respectant pas les normes de qualité environnementale pertinentes pour le projet ;
7) zones à forte densité de population ;
8) paysages et sites importants du point du vue historique, culturel ou archéologique.
3. Type et caractéristiques de l'impact potentiel
Les incidences notables probables qu'un projet pourrait avoir sur l'environnement doivent être considérées en fonction des critères énumérés aux 1. et 2. de la présente annexe, par rapport aux incidences du projet sur les facteurs précisés à l'article D.66, § 1er, en tenant compte de:
a) l'ampleur et l'étendue spatiale de l'impact, par exemple, la zone géographique et l'importance de la population susceptible d'être touchée ;
b) la nature de l'impact ;
c) la nature transfrontière de l'impact ;
d) l'intensité et la complexité de l'impact ;
e) la probabilité de l'impact ;
f) le début, la durée, la fréquence et la réversibilité attendus de l'impact ;
g) le cumul de l'impact avec celui d'autres projets existants ou approuvés ;
h) la possibilité de réduire l'impact de manière efficace ».

L'article D.65, § 1er, du livre Ier du Code de l'environnement dispose que, lorsque le projet ne figure pas dans la liste des projets obligatoirement soumis à la réalisation d'une étude d'incidences, l'autorité chargée d'apprécier le caractère complet ou recevable du dossier de demande examine, notamment à la lumière de la notice et en tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'annexe III, si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Les raisons concrètes de cette décision doivent, à tout le moins, ressortir de l'acte final par lequel l'autorité délivrante se prononce sur la demande de permis, autrement qu'au moyen d'une clause de style comme serait une motivation qui ne dépasse pas l'énumération des critères et n'en fait pas l'application concrète aux caractéristiques du projet. Cet examen doit être fondé sur les critères « pertinents » et l'étendue nécessaire de cette motivation peut varier en fonction de la nature du projet et de l'environnement dans lequel il est appelé à s'insérer. Une motivation d'apparence stéréotypée, spécifique à l'appréciation émise en application de l'article D.65, ne peut être dissociée des autres motifs de l'acte attaqué, dont il peut ressortir que l'autorité a effectivement examiné les incidences concrètes du projet qui lui est soumis. L'examen des incidences réalisé dans le cadre de la détermination de la

nécessité qu'il y a ou non de réaliser une étude d'incidences ne doit pas non plus résulter exclusivement de la prise de connaissance de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement mais peut également résulter des différents avis émis par les autorités consultées.

En outre, la motivation relative à la nécessité de réaliser ou non une étude d'incidences peut varier en fonction de la nature du projet et de l'environnement dans lequel il est appelé à s'insérer.

7. En l'espèce, l'acte attaqué est motivé comme suit sur ce point :

« Considérant qu'au vu de la notice et au regard de l'ensemble des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 § 2 du livre I$^{er}$ du Code de l'environnement tel que modifié, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ; qu'une étude d'incidences n'était pas requise compte tenu du fait que :
• le projet s'inscrit dans le périmètre du village de Soye en zone affectée à l'habitat ; que la nature du projet devrait trouver à s'intégrer dans un contexte résidentiel ;
• le projet porte sur la construction d'une salle de développement personnel qui n'aura pas d'impact significatif sur le contexte paysager local ;
• la notice ne mentionne aucun impact sur les biens matériels, la mobilité et le patrimoine culturel ;
• le projet n'est pas susceptible de générer des eaux usées en quantité importante et ne s'inscrit pas dans un ou aux abords d'un milieu sensible connu pour ses qualités hydrologique, géologique ou biologique ; qu'un dispositif de traitement des eaux est programmé ;
• la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, ne relève aucune incompatibilité avec le voisinage et aucun impact significatif sur le sol, l'eau, l'air et le climat. »

La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement accompagnant la demande de permis indique ce qui suit relativement à la mobilité :

« L'entrée du bâtiment se fera via la rue Georges Hancotte, afin de ne pas perturber la circulation dans la rue Fernand Casimir, dont la circulation s'effectue en sens unique. Un sens de giration sera mis en place dans l'espace à l'avant qui accueille les places de parking.
Les chemins d'accès ainsi que les places de parking se trouveront à l'avant du bâtiment, et ce afin de conserver cette perspective de vue au coin de la rue.
Cette implantation permet également pour les habitants des maisons situées aux alentours d'éviter l'impression d'apercevoir des places de parking dans les zones de cours et jardin.
[…]
Des chemins permettant l'accès aux vélos seront également aménagés ».

Il ressort des motifs précités et du contenu de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, ainsi que de l'ensemble des motifs du permis octroyé, que l'autorité ne s'est pas bornée à constater l'existence de la notice précitée mais a bien eu égard, notamment, à la problématique de la mobilité, pointée par les parties requérantes.

La motivation de l’acte attaqué permet à suffisance de comprendre les raisons pour lesquelles l’autorité délivrante a considéré que le projet litigieux, compte tenu de sa nature, ne nécessitait pas la réalisation d’une étude d’incidences sur l’environnement.

En soutenant le contraire, les requérantes tentent en réalité de substituer, en opportunité, leur propre appréciation à celle de l’autorité, ce qu’elles ne peuvent, sauf à établir une erreur manifeste d’appréciation dans le chef de l’autorité, non rapportée en l’espèce.

S’agissant du grief relatif à la consultation des riverains, il est étranger à la question de la nécessité de la réalisation d’une telle étude et, partant, non pertinent.

Le moyen n’est pas fondé en sa deuxième branche.

*C. Sur la troisième branche*

8. Le Conseil d’État, qui est le juge de la légalité, ne peut substituer son appréciation à celle de l’autorité administrative et ne peut que sanctionner l’erreur manifeste d’appréciation. L’appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu’au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s’agit de l’attitude qu’aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n’aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

9. En l’espèce, les parties requérantes répètent leur grief tenant aux soucis de mobilité découlant de l’activité projetée. Elles se limitent à invoquer la quiétude du quartier dans lequel le projet vient s’implanter et le fait que l’activité litigieuse lucrative ne s’inscrit pas dans la logique résidentielle.

Ce faisant, elles tentent en réalité de substituer, en opportunité, leur propre appréciation du bon aménagement des lieux à celle de l’autorité, ce qu’elles ne peuvent, sauf à établir une erreur manifeste d’appréciation dans le chef de l’autorité, non rapportée en l’espèce.

Le moyen n’est pas fondé en sa troisième branche.

10. Le moyen unique n’est fondé en aucune de ses branches.

Il s’ensuit que le recours doit être rejeté. Les conclusions du rapport peuvent être suivies.

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

**Article 1er**.

La requête en intervention introduite par J.F. et N.J. est accueillie.

**Article 2**.

La requête en annulation est rejetée.

**Article 3**.

Il n’y a pas lieu de statuer sur la demande de suspension.

**Article 4**.

La contribution prévue à l’article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 24 euros, est mise à la charge des parties requérantes.

Les autre dépens, liquidés à la somme de 700 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 400 euros, et à la charge des parties intervenantes, à concurrence de 300 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 25 novembre 2024, par la XIIIe chambre du Conseil d’État, composée de :

| | |
|---|---|
| Laure Demez, | conseiller d’État, président f.f., |
| Simon Pochet, | greffier. |

Le Greffier, Le Président,

Simon Pochet Laure Demez