

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 262.466 du 24 février 2025

A. 234.360/XIII-9373

En cause :

1. XXXX,

2. A.G.,

3. P.B.,

4. S.M.,

5. C.V.,

6. R.C.,

7. P.G.,

8. T.B.,

ayant tous élu domicile chez
M^e Hervé POLLET, avocat,
rue T'Serclaes de Tilly 49-51
6061 Montignies-sur-Sambre,

contre :

la Région wallonne, représentée
par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles,

Partie intervenante :

G.H.,

ayant élu domicile chez
M^e Gautier BEAUJEAN, avocat,
rue Jean-Baptiste Brabant 56
5000 Namur.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 19 août 2021, les parties requérantes demandent, d'une part, l'annulation de la décision du 21 juin 2021 par laquelle le fonctionnaire délégué accorde à M.S. et G.H. un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation comprenant un espace « yoga » et un bureau professionnel sur un bien sis avenue des Peupliers, 22 à Villers-la-Ville et, d'autre part, la suspension de l'exécution de la même décision.

II. Procédure

2. Un arrêt n° 252.561 du 28 décembre 2021 a accueilli la requête en intervention introduite par G.H., a rejeté la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et a réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

Une demande de poursuite de la procédure a été introduite le 18 janvier 2022 par les parties requérantes, sauf la quatrième d'entre elles.

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

M. Jean-Baptiste Levaux, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties requérantes et intervenante ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 28 novembre 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 23 janvier 2025.

M. Lionel Renders, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Justine Philippart, *loco* M^e Hervé Pollet, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Adrien Pironet, *loco* M^e Pierre Moërynck, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Amandine Huart, *loco* M^e Gautier Beaujean, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Jean-Baptiste Levaux, premier auditeur, a été entendu en son avis conforme.

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

III. Faits

3. Les faits utiles à l'examen de la cause ont été exposés dans l'arrêt n° 252.561 du 28 décembre 2021. Il convient de s'y référer.

IV. Intérêt au recours

IV.1. Exception soulevée d'office par l'auditeur rapporteur

4. L'auditeur rapporteur estime qu'à l'instar de ce qui a été jugé par l'arrêt n° 250.537 du 7 mai 2021, lequel annule le précédent permis octroyé pour le même projet, la question de l'intérêt suffisant au recours des premier, troisième, cinquième, sixième, septième et huitième requérants est liée à leur qualité de propriétaire d'une parcelle du lotissement, et donc au fond du deuxième moyen.

Il considère que le deuxième requérant dispose d'un intérêt suffisant en sa qualité de riverain proche du projet.

Il ajoute que la quatrième requérante n'a pas sollicité la poursuite de la procédure au fond à la suite de l'arrêt n° 252.561 du 28 décembre 2021 rejetant la demande en suspension de l'exécution de l'acte attaqué, de sorte qu'elle est légalement présumée se désister de son recours, conformément à l'article 17, § 7, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat.

IV.2. Thèse des parties requérantes

5. Dans leur dernier mémoire, en réponse au deuxième moyen, les parties requérantes font valoir qu'à supposer le moyen non fondé, cela n'entraîne pas l'irrecevabilité du recours en tant qu'il est formé par les troisième, cinquième et sixième d'entre elles.

Elles tirent d'un dossier photographique que la clientèle du centre « Yogaluna » y accède non seulement par le « haut (au nord) » de l'avenue des Sapins, à la hauteur environ de la propriété du premier requérant, mais également par le « bas (au sud) » de celle-ci, et stationne face à l'établissement sur le côté gauche de la voirie. Elles font valoir que cette modification du trafic routier modifie les conditions de vie des parties requérantes concernées, affectant le calme et la quiétude du quartier. Elles exposent que le stationnement de véhicules en dehors des emplacements de parkings privatifs, en voirie, rend également plus difficile et dangereuse la circulation automobile et piétonne dans la partie haute de l'avenue des Sapins. Elles rappellent avoir dénoncé, dans leur réclamation du 10 mars 2020, « un

afflux de circulation automobile et son cortège de nuisances (sonores, olfactives, de santé, visuelles et en termes de sécurité) ».

Elles s'autorisent d'une photographie pour soutenir qu'il est devenu dangereux de se promener à pied sur les accotements prévus à cet effet, vu les véhicules garés sur celui-ci. Elles soutiennent toutes circuler à pied et en voiture et certaines à vélo sur l'avenue des Sapins, dans les deux sens.

Elles concluent qu'au vu de ces inconvénients, elles justifient de l'intérêt requis au présent recours.

IV.3. Examen

6. La quatrième partie requérante est présumée se désister de son recours, conformément à l'article 17, § 7, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, dans sa version alors applicable.

7.1. Aux termes de l'article 19, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, un recours en annulation au sens de l'article 14, § 1^{er}, de ces lois peut être porté devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État par toute partie justifiant d'une lésion ou d'un intérêt. Une partie requérante dispose de cet intérêt requis en droit si deux conditions sont remplies : d'une part, l'acte administratif attaqué doit lui causer un préjudice personnel, direct, certain, actuel et lésant un intérêt légitime, d'autre part, l'annulation éventuelle de cet acte doit lui procurer un avantage direct et personnel, si minime soit-il.

Il appartient au Conseil d'État d'apprécier si chaque partie requérante qui le saisit justifie d'un intérêt à son recours. Sous réserve des dispositions de droit international directement applicables, l'article 19 des lois coordonnées fait ainsi obstacle à l'action populaire qui serait introduite par n'importe quelle personne, qu'elle soit physique ou morale.

Le Conseil d'État doit toutefois veiller à ce que la condition de l'intérêt ne soit pas appliquée d'une manière exagérément restrictive ou formaliste (C.C., 30 septembre 2010, n° 109/2010, B.4.3, ECLI:BE:GHCC:2010:ARR.190).

Il reste qu'une annulation doit procurer un avantage autre que la seule satisfaction du rétablissement de la légalité.

7.2. Un justiciable qui introduit un recours en annulation devant le Conseil d'État n'a pas l'obligation légale de justifier expressément de son intérêt

dans la requête introductive. Cependant, si cet intérêt est mis en doute, il lui appartient de fournir des éclaircissements dès qu'il en a l'occasion dans le cadre de la procédure et d'étayer son intérêt. S'il s'exécute en ce sens, le requérant circonscrit également les motifs de sa demande et le Conseil d'État doit tenir compte des limites du débat juridictionnel fixé.

7.3. Chacun a intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la possibilité, en principe, de contester tout projet susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie. Il en va *a fortiori* ainsi lorsqu'il s'agit d'un voisin immédiat.

La notion de « riverain » ou de « voisin » d'un projet doit s'apprécier à l'aune de différents critères, étant, notamment, la proximité, le contexte urbanistique et l'importance du projet en termes de nuisances. L'intérêt doit s'apprécier au regard de l'incidence du projet sur le cadre de vie de la partie requérante.

Lorsqu'un riverain est séparé du projet litigieux par une distance qui ne permet pas de lui conférer la qualité de voisin « immédiat », il lui incombe d'exposer en quoi le projet est susceptible d'affecter directement sa situation personnelle et, plus précisément, en quoi il est susceptible d'influencer de manière négative son environnement ou son cadre de vie, à peine d'ouvrir la voie au recours populaire.

7.4. En l'espèce, les premier et deuxième requérants sont domiciliés chacun à proximité du projet. En leur qualité de riverains proches du projet, ils disposent d'un intérêt suffisant au recours.

7.5. Le reportage photographique produit par les parties requérantes permet de constater que les bas-côtés de l'avenue des Sapins au niveau des résidences des troisième, cinquième et sixième requérants sont utilisés à divers moments par des véhicules automobiles. Les parties adverse et intervenante ne contestent pas que ce stationnement résulte de l'activité du centre de yoga autorisé par l'acte attaqué. Il est ainsi démontré de manière plausible que le projet litigieux influence de manière négative l'environnement des trois parties requérantes concernées.

Il s'ensuit que les troisième, cinquième et sixième requérants ont intérêt au recours.

7.6. Le septième requérant, dont le terrain est situé à environ 160 mètres de la parcelle litigieuse et qui se trouve le long de la voirie d'accès principale vers le projet, dispose également d'un intérêt suffisant au recours.

7.7. Quant au huitième requérant, qui habite à plus de 400 mètres à vol d'oiseau du projet litigieux, aucun élément étayé n'est explicité de nature à conclure que le projet est susceptible d'affecter directement sa situation personnelle.

Il reste qu'il n'est pas contesté que ce requérant habite et est propriétaire d'un bien repris dans le périmètre du lotissement. Or, l'un des objectifs d'un permis d'urbanisation est la protection des intérêts des futurs acquéreurs de lots qui, par le mécanisme de ce permis, sont assurés que le terrain qu'ils acquièrent pourra être affecté à la construction d'une habitation dans le respect des prescriptions édictées par ce permis. Dès lors que les requérants soutiennent dans le deuxième moyen que le projet compromet les objectifs du permis d'urbanisation en manière telle qu'une modification de celui-ci était nécessaire, la question de l'intérêt suffisant au recours dans le chef du huitième requérant est liée au fond du deuxième moyen.

V. Premier moyen

V.1. Thèse des parties requérantes

A. La requête en annulation

8. Le premier moyen est pris de l'incompétence de l'auteur de l'acte et de la violation de l'article R.I.3-1 du Code du développement territorial (CoDT).

Dans leur requête, les parties requérantes font valoir que l'acte attaqué n'est pas signé par la fonctionnaire déléguée mais par C.H., attaché qualifié, qui est un agent de rang A6 au sens de l'article 6 du Code de la fonction publique wallonne. Elles exposent que la motivation formelle de l'acte attaqué ne permet pas de vérifier si les conditions requises par l'article R.I.3-1 du CoDT sont réunies pour que C.H. puisse exercer la fonction de fonctionnaire délégué, à savoir l'absence d'un agent de rang A5 et l'absence d'un agent de rang A6 ayant une ancienneté plus élevée. Elles concluent que, sous réserve de pièces au dossier administratif démontrant la compétence de C.H. pour exercer de telles fonctions, le moyen est fondé.

Elles ajoutent que la compétence de l'auteur de l'acte est d'ordre public et doit en tout état de cause être soulevée, même d'office.

V.2. Examen

9. Il n'est pas contesté ni n'est contestable que le fonctionnaire délégué est l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis litigieuse.

10. L'article D.I.3 du CoDT, dans sa version alors applicable, prévoit ce qui suit :

« Le Gouvernement désigne pour chaque partie du territoire les fonctionnaires de la Direction générale opérationnelle Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Énergie du Service public de Wallonie, ci-après "DGO4", qu'il délègue aux fins précisées par le Code, ci-après "fonctionnaires délégués" ».

L'article R.I.3-1, § 1^{er}, du CoDT, alors applicable, dispose comme suit :

« Les fonctionnaires délégués au sens de l'article D.I.3 sont :

1° le directeur général de la DGO4 ;

2° l'inspecteur général du département de l'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme de la DGO4 ;

3° les directeurs des directions extérieures de la DGO4 ;

4° en l'absence du directeur visé au 3°, l'agent A5 d'encadrement de la direction extérieure concernée ou, à défaut, l'agent de niveau A qui a le grade le plus élevé ou, en cas d'égalité de grade, l'ancienneté la plus élevée, ou, en cas d'égalité d'ancienneté, l'agent qui est le plus âgé.

En cas d'absence de l'agent visé à l'alinéa 1^{er}, 4°, le Ministre désigne un agent de niveau A au sein de la DGO4 ».

11. En l'espèce, l'acte attaqué n'a pas été signé par la fonctionnaire déléguée mais par C.H., « Attaché qualifié ».

Il ressort des pièces produites dans le cadre de l'instruction de l'affaire que la fonctionnaire déléguée était absente le 21 juin 2021, jour d'adoption de l'acte attaqué, et que l'ensemble des attachés de cette direction sont de rang A6 tandis que C.H. est l'agent qui dispose de la plus grande ancienneté parmi eux. Il s'ensuit que C.H. était compétent pour adopter l'acte attaqué.

Le premier moyen n'est pas fondé.

VI. Deuxième moyen

VI.1. Thèse des parties requérantes

A. La requête en annulation

12. Le deuxième moyen est pris de la violation des articles D.IV.5, D.IV.53, D.IV.94 et D.IV.114 du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'article I C 1 et D des prescriptions urbanistiques du permis d'urbanisation 305/FL/2 délivré le 12 février 1965 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Tilly, du principe général de bonne administration – en ce qu'il impose l'examen complet des circonstances de la cause – et du devoir de minutie, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

13. Les parties requérantes font valoir que l'objectif de la prescription urbanistique I C 1 du permis d'urbanisation est d'assurer une unité de style architectural des constructions à ériger, qui doivent toutes présenter un caractère rural prononcé. Elles estiment que le projet autorisé ne présente pas un tel caractère, n'évoquant ni la campagne ni les champs, mais un style urbain prononcé, notamment en raison de l'existence de la toiture plate dont aucun des matériaux prévus à l'article 1D des prescriptions ne permet la réalisation.

Elles sont d'avis que le projet compromet les objectifs du permis d'urbanisation, de sorte qu'il ne peut être autorisé qu'après la modification de ce permis.

Elles soutiennent que l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur manifeste d'appréciation en autorisant le projet en dépit de son style architectural, au vu de cette prescription du permis d'urbanisation.

14. Subsidiairement, elles font valoir que cet écart aurait dû être décelé par l'autorité délivrante, soumis à annonce de projet et étudié, et faire l'objet d'une motivation formelle adéquate conforme aux articles D.IV.5 et D.IV.53 du CoDT et aux articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée, ce qui, selon elles, n'est pas le cas en l'espèce.

Elles relèvent que la demande de permis d'urbanisme énonce que le projet s'écarte des prescriptions urbanistiques quant à son aspect général, ce qui démontre que la bénéficiaire de l'acte attaqué avait conscience que la construction ne présentait pas un caractère rural prononcé.

Elles font valoir que la circonstance qu'il existerait, dans le périmètre du permis d'urbanisation, des constructions qui ne présentent pas un caractère rural prononcé est sans influence sur la recevabilité ou le fondement du moyen. Elles ajoutent que le fait que les objectifs d'urbanisme du document à valeur indicative et les prescriptions urbanistiques qui en découlent seraient dépassés voire obsolètes ne justifie pas que l'autorité s'en écarte, étant entendu qu'en ce cas, il lui appartenait de mettre en œuvre la procédure de modification organisée par l'article D.IV.94 du CoDT.

B. Le mémoire en réplique

15. Elles expliquent que, lorsque l'auteur de l'acte attaqué mentionne la mise en place d'une végétalisation, il est question du volume secondaire à toiture plate (membrane EPDM). Elles écrivent qu'une telle végétalisation n'est ni prévue ni faisable puisqu'il est projeté un « revêtement de toiture en zinc gris clair pour la toiture à un versant du volume principal avec l'installation d'une rangée de 19 panneaux photovoltaïques placés horizontalement ».

Elles font valoir que l'autorité commet une erreur manifeste d'appréciation lorsqu'elle considère que le pan de toiture unique à faible pente constitué d'un revêtement en zinc de ton gris clair permet de conserver l'aspect rural du lieu. Elles précisent que l'architecte Haussmann a choisi le zinc lors de la transformation de Paris car les toitures métalliques, très modernes à l'époque, permettaient de montrer le changement et la sophistication. Elles estiment qu'on est ainsi bien loin du caractère rural prononcé exigé par le permis d'urbanisation.

C. Le dernier mémoire

16. Elles ajoutent qu'à défaut de condition fixant, dans l'acte attaqué, des limites à l'exploitation, il ne peut être tenu pour établi que l'activité sera limitée à quelques cours de yoga par semaine pour 8 personnes maximum jusqu'à 20 heures, renvoyant sur ce point à leur argumentation sur le troisième moyen, quant à la compatibilité du projet avec le voisinage.

VI.2. Examen

17. Le projet litigieux s'implante dans le périmètre d'un permis de lotir de 1965, devenu permis d'urbanisation ayant valeur indicative en vertu de l'article D.IV.114 du CoDT.

L'article D.IV.5 du CoDT 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 ».

Le respect de cette disposition implique tout d'abord que l'autorité identifie les écarts au SDC. Ensuite, la démonstration que les objectifs du document à valeur indicative ne sont pas compromis nécessite qu'au préalable, l'autorité détermine ceux-ci. S'ils ne sont pas expressément identifiés dans le document, ils peuvent toutefois découler de l'ensemble de ses prescriptions.

18. Les prescriptions urbanistiques du permis d'urbanisation applicable prévoient notamment que « [l]e lotissement est réservé à des villas isolées, familiales et à caractère résidentiel ».

Les prescriptions relatives aux « constructions ouvertes » (article I) indiquent notamment ce qui suit :

« C. Construction

1. Les constructions seront du type villa, cottage, bungalow d'un caractère rural prononcé [...] ».

Une telle prescription en tant qu'elle requiert « un caractère rural prononcé » laisse une large marge de manœuvre à l'autorité décidante, de sorte que seule l'erreur manifeste d'appréciation peut être censurée lorsqu'il s'agit de déterminer si un projet se présente en écart à celle-là.

19. Dans la demande de permis, seul un écart relatif à l'implantation du volume secondaire hors de la zone à bâtir est identifié.

Aux termes du second avis d'annonce de projet, il est exposé ce qui suit :

« Projet en écarts aux prescriptions du lotissement du Bois de l'Hermitage :
- Le projet comprend une activité "espace yoga et bureau", non prévue au lotissement à caractère résidentiel ;

- Déboisement en dehors de la zone de bâtisse en vue d'y aménager douze places de parking ;
- Construction d'une partie du bâtiment (volume secondaire) en dehors de la zone de bâtisse ».

L'acte attaqué est motivé comme suit :

« Considérant que le projet vise la construction d'une habitation unifamiliale de type 4 façades, comprenant des espaces professionnels ; qu'elle est composée d'un volume principal et d'un volume secondaire ; que le volume secondaire présente les dimensions de 6,90 m de large par 19,00 m de profondeur, un gabarit R+1+T, une toiture à un pan présentant des hauteurs de 5,12 m sous corniche et de 7,04 m au faîte ; que le volume secondaire est implanté et approximativement centré sur la façade latérale gauche du volume principal ; qu'il présente les dimensions de 5,00 m de large par 6,00 m de profondeur, un gabarit R+T et une toiture plate d'une hauteur d'acrotère de 2,87 m ;

Considérant que les matériaux projetés sont : un parement en bardage vertical bois ajouré de teinte naturelle pour les façades avant, arrière et latérale gauche du volume principal ainsi que pour l'ensemble des façades du volume secondaire et un parement en ardoises 60/32 en pose horizontale de teinte gris foncé pour la façade latérale droite avec rappel en proportions limitées sur les façades avant et arrière, une couverture de toiture à pans (volume principal) en zinc de ton gris clair, une couverture de toiture plate (volume secondaire) en membrane EPDM, des menuiseries extérieures en aluminium de ton noir ;

Considérant que le programme se décline sur deux niveaux selon les fonctions résidentielle et professionnelle ;

[...]

Considérant en ce qui concerne l'écart relatif au traitement de la toiture ; qu'il est prévu une toiture du volume principal est en zinc de ton gris clair et pour le volume secondaire une toiture en membrane EPDM ; que le matériau utilisé pour la toiture principale en zinc de ton gris clair est harmonieux avec le projet dans son ensemble ; que le pan de toiture unique à faible pente nécessite la mise en œuvre d'un matériau permettant la bonne étanchéité (ce qui est le cas du zinc) ; qu'il conserve l'aspect rural du lieu ; que le matériau utilisé pour la toiture plate pour le volume secondaire en membrane EPDM est un matériau neuf (n'existant pas au moment des prescriptions urbanistiques) permettant une parfaite étanchéité ; qu'il est impossible de faire une toiture plate avec les matériaux initialement prévu dans le permis d'urbanisation ; que le matériau de type EPDM peut permettre la mise en place d'une végétalisation du volume pour s'intégrer encore mieux au cadre environnant ; le projet ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagements du territoire ou d'urbanisme contenus dans le permis d'urbanisation ; que l'écart au traitement de la toiture conserve l'aspect rural du lieu ; que l'écart relatif au traitement des façades dans les mêmes matériaux et maintient un caractère harmonieux à l'ensemble et, spécialement, que le bardage bois s'intègre dans le caractère boisé du lotissement ; que le projet ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagements du territoire ou d'urbanisme contenus dans le permis d'urbanisation ».

Il ne ressort ni de l'acte attaqué ni du dossier administratif que l'autorité délivrante a considéré que le projet s'écarterait de la prescription précitée du permis

d'urbanisation selon laquelle les constructions doivent présenter un « caractère rural prononcé ».

Il n'a pas non plus été soutenu, dans le cadre de l'instruction de la demande, que tel était le cas.

Au regard des motifs qui ressortent de l'acte attaqué et du contenu du dossier administratif, il n'est pas démontré que l'autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant implicitement que le projet litigieux n'était pas en écart à la prescription selon laquelle les constructions doivent présenter un caractère rural prononcé. En réalité, les parties requérantes tentent de substituer leur propre appréciation à celle de l'autorité, sans démontrer que cette dernière a versé dans l'arbitraire quant à ce.

Faute d'écart à la prescription litigieuse, le grief exposé quant à la modification du permis d'urbanisation en exécution de l'article D.IV.94 du CoDT n'est pas fondé.

Le deuxième moyen n'est pas fondé.

20. Partant, le huitième requérant n'a pas intérêt au recours.

VII. Troisième moyen

VII.1. Thèse des parties requérantes

A. La requête en annulation

21. Le troisième moyen est pris de la violation des articles D.II.24, D.IV.5 et D.IV.53 du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'article I B 1 des prescriptions urbanistiques du permis d'urbanisation 305/FL/2 délivré le 12 février 1965 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Tilly, du principe général de bonne administration – en ce qu'il impose l'examen complet des circonstances de la cause – et du devoir de minutie, ainsi que de l'erreur dans les motifs de fait et de l'erreur manifeste d'appréciation.

22. Les parties requérantes exposent que la parcelle du projet se situant en zone d'habitat au plan de secteur, les activités professionnelles, soit les cours de yoga et les consultations de nutrition, ne peuvent y être autorisées que pour autant

qu'elles ne mettent pas en péril la destination de la zone et qu'elles soient compatibles avec le voisinage, conformément à l'article D.II.24 du CoDT.

Elles ajoutent que l'article I B 1 des prescriptions du permis d'urbanisation énonce que sont seules tolérées les habitations unifamiliales à l'exclusion de toute autre bâtisse sauf bâtiments publics.

Elles font valoir que le projet s'écarte de cette prescription dès lors qu'il comprend une partie à usage professionnel, destinée à accueillir des cours de yoga et une activité de consultant, de conseil en nutrition. Elles critiquent la motivation de l'acte attaqué qui admet la compatibilité des activités professionnelles avec le voisinage et autorise l'écart à la prescription du permis d'urbanisation, en raison du caractère accessoire de l'activité professionnelle par rapport à la fonction résidentielle.

Elles estiment que les comparaisons avec la superficie de l'ensemble de la parcelle ne sont pas pertinentes pour apprécier le caractère accessoire de l'activité professionnelle par rapport à la résidence. Elles précisent que la partie de la parcelle qui n'est pas affectée à la résidence et à l'activité professionnelle est la partie boisée de celle-ci, pour partie en zone forestière au plan de secteur et qui n'est donc pas destinée à la résidence. Elles ajoutent que la partie boisée de la parcelle ne peut être considérée comme affectée uniquement à la résidence alors que l'objectif de la bénéficiaire du permis attaqué est de créer un lieu de calme et de recueillement, de sorte que cette partie boisée contribue à cet objectif et ne peut pas être exclue de l'affectation professionnelle. Elles en déduisent que la motivation de l'acte attaqué, entachée d'une erreur de fait, n'est pas adéquate.

Elles ne comprennent pas, au regard de l'objectif poursuivi, que la surface occupée par les parkings réservés à l'activité professionnelle soit comparée avec la surface totale de la parcelle. Elles considèrent que l'auteur de l'acte attaqué devait plutôt comparer la surface occupée par les parkings à usage professionnel avec celle des parkings dédiés à la résidence privée. Elles exposent que 12 emplacements professionnels pour 3 privés ne démontrent pas le caractère accessoire de l'activité professionnelle. Elles y voient la preuve de l'absence d'un examen complet des circonstances de la cause, ainsi que de la violation du principe général de bonne administration et du devoir de minutie.

Elles font encore valoir que le critère de la superficie occupée par l'activité professionnelle ne suffit pas, à lui seul, à justifier le caractère accessoire de celle-ci par rapport à la résidence. Elles estiment que la motivation formelle de l'acte attaqué qui indique que l'activité professionnelle est « une activité à taille humaine,

de nature calme (yoga - 10 personnes max) » est entachée d'une erreur de fait, l'activité n'étant pas limitée au yoga mais également à des consultations en nutrition et en nutrithérapie mentionnées dans la demande. Elles en infèrent que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas procédé à l'examen complet des circonstances de la cause, en violation du principe général de bonne administration et du devoir de minutie, et a motivé inadéquatement sa décision sur ce point.

Elles font grief à l'autorité de ne pas avoir prévu, en application de l'article D.IV.53 du CoDT, une condition assortissant l'acte attaqué afin de limiter à dix le nombre de participants mais, au contraire, d'avoir autorisé la création de 12 emplacements de parking pour la clientèle. Elles y voient une contradiction dans le permis attaqué, viciant sa motivation formelle.

Elles considèrent que l'appréciation de l'importance de l'activité professionnelle doit également tenir compte du nombre d'heures durant lesquelles ces activités se déroulent. Elles exposent avoir critiqué la réalité des horaires d'ouverture avancés par la bénéficiaire de l'acte attaqué dans sa demande, à savoir trois soirées par semaine, de 18 à 20 heures environ et le samedi matin, de 9 à 12 heures. Elles critiquent le fait que l'acte attaqué ne comprenne aucun motif relatif aux horaires durant lesquels l'activité sera exercée et qu'aucune condition ne soit imposée à cet égard. Elles tirent de cette absence de motivation que l'autorité délivrante n'a pas examiné les horaires durant lesquels l'activité est exercée, élément qui a une influence sur le caractère accessoire ou principal de l'activité professionnelle et sur sa compatibilité avec le voisinage, en méconnaissance du principe de bonne administration et du devoir de minutie.

Elles sont d'avis que le motif de l'acte attaqué relatif au fait que d'autres projets autorisés ou existants comportent également des écarts au permis d'urbanisation n'est pas adéquat, estimant que cette circonstance augmente le risque que les objectifs de cet instrument planologique soient dénaturés.

Elles soutiennent que consiste en une formule creuse le motif du permis selon lequel la présence de l'habitation de la bénéficiaire de l'acte attaqué sur le terrain est gage du caractère calme de cette activité, à partir du moment où celle-ci est partie prenante à l'activité.

Elles ajoutent avoir dénoncé, dans leur réclamation du 12 mars 2020, l'augmentation du charroi liée à l'activité professionnelle projetée et les nuisances en résultant. Elles rappellent avoir chiffré les mouvements de véhicules générés par l'activité de cours de yoga à 9.280 par an dans leurs observations complémentaires du 2 juin 2021. Elles relèvent que l'auteur de l'acte attaqué admet que le projet va

générer une circulation supplémentaire sans en déterminer l'ampleur, alors que la compatibilité de l'activité avec le voisinage doit être examinée en tenant compte des caractéristiques locales de l'endroit litigieux, des habitations voisines les plus proches, en ce compris celles situées avenue des Sapins et encore plus spécialement la propriété de la première d'entre elles, située face au projet. Elles en déduisent que l'absence de motivation formelle de l'acte attaqué quant aux conséquences que peut avoir cette augmentation de la circulation automobile sur la compatibilité du projet avec le voisinage constitué des riverains de l'avenue des Sapins démontre que l'autorité n'a pas procédé à un examen complet des circonstances de la cause et n'a pas statué en parfaite connaissance de cause en violation du principe de bonne administration et du devoir de minutie. Elles considèrent que la motivation formelle de l'acte attaqué n'est ni pertinente ni adéquate et ne répond pas à la réclamation précise et pertinente formulée au cours de l'annonce de projet. Elles estiment qu'après avoir admis l'existence d'une circulation supplémentaire affectant l'avenue des Sapins, l'autorité n'a pas pu décider, sans commettre une erreur manifeste d'appréciation, que le projet n'affecte en rien la quiétude des habitants du lotissement.

B. Le mémoire en réplique

23. Elles ajoutent que la comparaison opérée par l'autorité de la surface occupée par les parkings réservés à l'activité professionnelle avec la surface totale de la parcelle, ne tient pas compte :

- des surfaces des accès carrossable et piétonnier, empruntés par la clientèle sur la parcelle, qui font partie du projet professionnel ;
- des consultations en nutrition et en nutrithérapie lorsque l'autorité motive l'écart par la circonstance que l'activité professionnelle est « une activité à taille humaine, de nature calme (yoga – 10 personnes max) », alors que le volet « nutrition » de l'activité professionnelle est mentionné dans la demande ;
- des activités projetées que la partie intervenante propose dans son courrier toutes-boîtes (massage, méditation) alors que ce courrier fait partie du dossier administratif.

Elles contestent que le projet se trouve en « périphérie du lotissement », faisant valoir qu'il se situe avenue des Sapins et y occasionne le maximum de nuisances.

Elles soulignent que leur calcul de 9.280 mouvements de circulation ne tient compte que de l'activité de yoga.

Elles contestent que les cours de yoga projetés se feront nécessairement à des heures précises et limitées, alors qu'il est question de cours collectifs d'environ 8 personnes mais 9 places de parking sont prévues pour la clientèle et que l'acte attaqué indique que le projet prévoit 12 emplacements pour la clientèle, justifiant ainsi que le projet répond à ses besoins propres en stationnement, au vu de la capacité d'accueil de la salle de yoga, soit 10 personnes maximum. Elles indiquent que les cours sont donnés en très grande majorité par la partie intervenante, principalement en soirée durant la semaine, environ 3 soirées par semaine de 18 à 20 heures (environ) et le samedi matin de 9 à 12 heures environ. Elles détaillent les raisons pour lesquelles elles considèrent approximatif l'horaire annoncé dans la demande de permis. Elles considèrent que ces approximations sont autant de portes ouvertes pour une activité plus soutenue, ce qui augmentera les mouvements de circulation dans le lotissement. Elles pointent que la partie intervenante a, dès la fin de la procédure d'annonce de projet, proposé, par un courrier toutes-boîtes, des activités supplémentaires (massage, méditation) non reprises dans sa demande de permis.

C. Le dernier mémoire

24. Elles rappellent avoir, dans leur réclamation du 10 mars 2020, insisté sur l'inexactitude des chiffres avancés par les demandeurs de permis quant à la surface consacrée au volet non résidentiel du projet, qu'elles rappellent. Elles estiment disposer d'un intérêt à ces critiques, dès lors que celles-ci peuvent avoir une influence sur le sens de la décision.

Quant à la fonction résidentielle, elles écrivent que si la superficie totale d'habitation est de 280 m² et que la superficie de la fonction professionnelle est de 101,42 m², la superficie de la fonction résidentielle est de 178,58 m², voire un peu moins puisque toutes les superficies professionnelles n'ont pas été prises en compte. Elle ajoute que, pour évaluer correctement la portée des deux projets, il convient donc de comptabiliser aussi la superficie des emplacements de parking pour la fonction résidentielle, soit 45 m², ce qui donne une superficie totale de 223,58 m². Elle est d'avis que cette différence de superficie entre les deux fonctions, calculée de façon appropriée, inverse la portée retenue par l'auteur de l'acte attaqué dans son calcul inadéquat, puisque la portée du projet est plus importante pour la fonction professionnelle (236,42 m²). Elles estiment que le caractère limité de l'activité peut avoir une influence sur le sens de la décision.

Concernant les activités organisées, elles ajoutent qu'au début de l'exploitation, des cours ont été organisés les lundi et jeudi de 20 à 21 heures 15 soit au-delà de 20 heures et, selon le site internet de la partie intervenante, le cours

début le mardi à 20 heures et le jeudi à 20 heures 30. Elles indiquent que la page Facebook signale également l'organisation de cours d'*aerial dancing*. Elles contestent ainsi faire un simple procès d'intention à la partie intervenante quant au respect ou non de sa propre demande.

VII.2. Examen

25.1. 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.

25.2. Les prescriptions relatives aux « constructions ouvertes » (article I) du permis d'urbanisation applicable au projet prévoient notamment ce qui suit :

« B. Destination

1. Dans cette zone sont seules tolérées des habitations unifamiliales à l'exclusion de toute autre bâtisse sauf bâtiments publics. Une seule bâtisse est admise par parcelle ».

25.3. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait

servant de fondement à la décision. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier que celle-ci a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

25.4. Il appartient à l'autorité administrative de procéder à une recherche minutieuse des faits, de récolter les renseignements nécessaires à la prise de décision et de tenir compte de tous les éléments du dossier pour prendre sa décision en connaissance de cause et après avoir raisonnablement apprécié tous les éléments utiles à la résolution du cas d'espèce.

25.5. Il ressort de l'article D.IV.53, alinéa 2, du 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 celle-ci 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 spécificité 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.

26. En l'espèce, il n'est pas contesté que le projet querellé n'est pas uniquement destiné à l'habitation et s'écarte donc de la prescription précitée du permis d'urbanisation.

L'acte attaqué est motivé comme suit :

« Considérant que les aménagements suivants aux abords immédiats des constructions projetées, dans les espaces de zone de cour et jardin sont prévus :

- Douze emplacements de stationnement établis comme suit :

- Cinq emplacements perpendiculaires à la voirie, dans la zone de recul, pour la clientèle ;
- Sept emplacements dans la zone *non aedificandi*, latérale gauche (quatre pour la clientèle et 3 pour la partie privée) ;

[...]

Considérant en ce qui concerne l'écart relatif à la destination du bien ; que les fonctions professionnelles demeurent l'accessoire de la fonction principale, à savoir la fonction résidentielle (la superficie destinée à l'activité est de moins de 110 m² pour une superficie totale d'habitation de 280 m² - la superficie de l'espace yoga et nutrition est de moins de 40 % du projet de la surface d'habitation ; la superficie destinée aux places de parking est quant à elle de moins de 192 m² pour une superficie totale du terrain de 5342 m² - la superficie parking destiné à l'activité yoga et nutrition est de moins de 3,75 % du projet de la surface du terrain - La superficie totale d'habitation et extérieure destinée à l'activité yoga et nutrition est de 302 m² et représente donc moins de 5,55 % du projet global) ; que ce lotissement comprend actuellement plusieurs autres activités de services, telles que plusieurs bureaux comptables, une étude notariale,

une entreprise spécialisée dans le service d'esthétique automobile, ainsi qu'une piscine (*Bubbleswim*) qui dispense des cours de natation, d'*aquabike* et de nage libre ; que la présente demande vise une activité à taille humaine, de nature calme (yoga - 10 personnes max) ; que la présence de l'habitation du demandeur, à titre principal, sur le terrain est également gage du caractère calme de cette activité ; que le projet se situe en périphérie du lotissement et est situé entre l'Avenue des Peupliers et l'Avenue des Sapins ; que dès lors, il n'y aura pas de circulation supplémentaire après le début de l'Avenue des Sapins ; que le projet n'impacte en rien la quiétude des habitants du lotissement et est compatible avec le voisinage, et de manière plus générale, avec un quartier résidentiel et la zone d'habitat telle que définie à l'article D.II.24 du Code ; qu'au vu de ces éléments, le projet ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le permis d'urbanisation ;

[...]

Attendu que le projet prévoit 12 emplacements pour la clientèle ».

Dans le cadre de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, il n'est pas manifestement déraisonnable pour l'auteur de l'acte attaqué de procéder, en plus de la comparaison entre la superficie intérieure consacrée à l'activité professionnelle et celle consacrée à la résidence de la famille des bénéficiaires du permis, à celle de la superficie totale de la parcelle au regard de celle consacrée à l'affectation exclusivement professionnelle, en ce compris les 9 emplacements de stationnement réservés aux participants de l'activité de yoga. La circonstance que l'activité de yoga profite du cadre calme et boisé du lotissement n'est pas de nature à transformer l'affectation de ce cadre. La destination en zone forestière au plan de secteur, du fond de la parcelle, d'ailleurs rappelée dans le permis attaqué, n'est pas de nature à rendre cette comparaison inadéquate. De même, il ne s'imposait pas, pour évaluer la superficie exclusivement consacrée à l'activité professionnelle, de prendre en compte le chemin d'accès, dès lors qu'il est également destiné à l'accès aux emplacements de stationnement réservés au logement des bénéficiaires de permis. Enfin, les calculs alternatifs de la surface professionnelle présentés par les parties requérantes ne démontrent pas l'existence d'une erreur de fait dans le chef de l'autorité délivrante en ce qu'elle conclut à une superficie destinée à l'activité professionnelle de moins de 110 m² « pour une superficie totale d'habitation de 208 m² », sachant, du reste, qu'il n'y avait pas lieu de tenir compte, dans ce calcul, des emplacements de stationnement, extérieurs à l'habitation.

En ce qui concerne les activités prévues, l'acte attaqué vise l'espace nutrition et la salle de yoga, démontrant ainsi que son auteur était conscient de la portée du projet. En précisant en outre que l'activité de yoga est destinée à 10 personnes et est de nature calme, l'auteur de l'acte attaqué a tenu compte du projet tel que présenté par les demandeurs.

Si l'acte attaqué mentionne par erreur que le projet prévoit « 12 emplacements pour la clientèle », il y est aussi précisé que ces 12 emplacements sont ventilés entre « [c]inq emplacements perpendiculaires à la voirie, dans la zone de recul, pour la clientèle » et « [s]ept emplacements dans la zone *non aedificandi*, latérale gauche (4 pour la clientèle et 3 pour la partie privée) », soit 9 emplacements de parkings réservés à la clientèle, tandis que les 3 autres sont à usage privé. Une telle répartition est confirmée par les plans approuvés par l'acte attaqué. Il ne s'imposait pas à l'autorité délivrante de prendre en compte cette ventilation des emplacements de parking pour apprécier le caractère accessoire de l'activité professionnelle par rapport à la destination résidentielle du projet. Par ailleurs, la présence de 9 emplacements de parking pour l'activité professionnelle ne dément pas l'importance annoncée du nombre de participants au cours de yoga, ce d'autant qu'il ressort de la demande et du permis que l'activité professionnelle ne se cantonne pas aux seuls cours de yoga.

De même, les horaires de cours, ainsi que le nombre de participants sont annoncés dans la demande de permis. En outre, le nombre de participants aux cours de yoga est également limité par la superficie de la salle y affectée. Du reste, l'éventuelle mauvaise exécution de l'acte attaqué qui aurait pour conséquence de rendre l'activité professionnelle principale incompatible avec la destination résidentielle du bien litigieux n'est pas, en soi, de nature à remettre en cause sa légalité, qui s'apprécie au jour de son adoption, mais est de la responsabilité des bénéficiaires de l'acte attaqué, cette question échappant à la compétence du Conseil d'Etat.

Le motif relatif à la présence d'autres activités non résidentielles préexistantes dans le périmètre du permis d'urbanisation n'est pas manifestement déraisonnable et il n'est pas soutenu qu'il repose sur une erreur de fait.

Le motif relatif à la présence de l'habitation des bénéficiaires de l'acte attaqué sur le terrain litigieux est un élément qui a pu être raisonnablement pris en compte par son auteur pour apprécier le « caractère calme » du projet, en combinaison avec son objet particulier.

L'autorité délivrante examine également l'impact du projet en termes de charroi, notamment au regard de sa situation à l'entrée du lotissement, estimant qu'« il n'y aura pas de circulation supplémentaire après le début de l'avenue des Sapins ». La pertinence et la réalité d'une telle appréciation ne sont pas valablement démenties par les parties requérantes dans leur requête.

Il s'ensuit que, pour les motifs qui précèdent, la motivation de l'acte attaqué fait apparaître à suffisance et de manière admissible les raisons pour

lesquelles l'autorité délivrante a estimé que l'activité professionnelle projetée était compatible avec le voisinage, conformément à l'article D.II.24, alinéa 2, du CoDT. Elle consiste également en une motivation suffisante de l'écart admis à la prescription précitée du permis d'urbanisation.

Il n'en ressort pas non plus la méconnaissance des principes de bonne administration et du devoir de minutie.

Enfin, l'autorité délivrante n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation en estimant, en opportunité, ne pas devoir, en exécution de l'article D.IV.53 du CoDT, assortir la délivrance du permis attaqué d'une condition limitant le nombre de participants aux cours de yoga.

Le troisième moyen n'est pas fondé.

VIII. Quatrième moyen

VIII.1. Thèse des parties requérantes

A. La requête en annulation

27. Le quatrième moyen est pris de la violation des articles D.50, D.62 et D.75 du livre I^{er} du Code de l'environnement, de l'article D.IV.53 du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de bonne administration – en ce qu'il impose l'examen complet des circonstances de la cause – et du devoir de minutie.

28. Les parties requérantes exposent avoir dénoncé, dans leur réclamation, un afflux de circulation automobile et des nuisances (sonores, olfactives, de santé, visuelles et en termes de sécurité) liés au projet, venant s'ajouter aux nuisances déjà générées par l'établissement *Bubbleswim*, en précisant encore que, selon les agences immobilières, le bois de l'Ermitage est fortement recherché pour son calme et que le quartier est « paisible, de premier choix, qualité de vie assurée, véritable havre de paix, environnement de charme et d'exception » et que rien ne justifie un surcroît de circulation automobile. Elles pointent les nuisances des polluants atmosphériques liés à la circulation automobile spécialement pour le premier requérant, situé face au projet, cardiaque et atteint de fibrose pulmonaire.

Elles ajoutent avoir chiffré, dans leurs observations du 2 juin 2021 à la fonctionnaire déléguée, le nombre de mouvements de véhicules générés par l'activité de cours de yoga à 9.280 par an.

Elles reprochent à l'acte attaqué d'admettre que le projet implique une augmentation de la circulation automobile sur l'avenue des Sapins, sans toutefois la quantifier et examiner son incidence sur les facteurs énumérés à l'article D.62 du livre I^{er} du Code de l'environnement. Elles en infèrent que l'autorité délivrante n'a pas procédé à un examen complet des circonstances de la cause en violation du principe de bonne administration et du devoir de minutie. Elles écrivent que celle-ci n'a pas statué en parfaite connaissance de cause, alors que son attention avait été attirée sur ces nuisances et sur la situation des riverains de l'avenue des Sapins. Elles font encore grief à l'autorité de ne pas avoir mis en œuvre la procédure d'évaluation des incidences sur l'environnement afin de protéger et d'améliorer la qualité du cadre de vie et des conditions de vie de la population, pour lui assurer un environnement sain, sûr et agréable, en méconnaissance de l'article D.50 du livre I^{er} du Code de l'environnement, et de ne pas avoir motivé sa décision au regard de l'ensemble des incidences sur l'environnement. Elles ajoutent que la motivation de l'acte attaqué ne leur permet pas de comprendre pourquoi, sur la question de l'augmentation de la circulation automobile, il est passé outre à leur réclamation.

B. Le mémoire en réplique

29. Elles répliquent que les 9.280 mouvements de circulation comptabilisés sont dus à l'affectation professionnelle « yoga » mais ne tiennent pas compte de ceux résultant de l'activité « nutrition et nutrithérapie », ni des séances de massage ou de la venue d'autres professeurs.

Elles ajoutent que, par la circulation supplémentaire que le projet professionnel va engendrer, la pollution atmosphérique va être augmentée par rapport à une circulation uniquement résidentielle. Elles écrivent qu'il est de notoriété publique que la pollution due au trafic routier est particulièrement nocive, plus particulièrement pour les personnes fragilisées, telle la première d'entre elles.

Elles en déduisent qu'il ne peut pas être affirmé que le projet professionnel « ne cause ni odeurs, ni bruit, ni circulation, ni impact paysager, etc. » et que les manœuvres au début de l'avenue des Sapins provoqueront des nuisances sonores pour les voisins proches, d'autant plus que les parkings sont recouverts de graviers.

Elles exposent dans quelle mesure elles ont contesté la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement dans le cadre de l'annonce de projet.

C. Le dernier mémoire

30. Elles ajoutent que la circonstance que le projet est situé à la périphérie du lotissement ne constitue pas une réponse adéquate à leur réclamation en ce qui concerne la première d'entre elles, qui réside aussi à cet endroit.

VIII.2. Examen

31.1. Outre les enseignements exposés sous le point 25.3. relatif à la motivation formelle des actes administratifs, il est de principe que la motivation d'un permis d'urbanisme ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement les réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de la réclamation. Autrement dit, lorsqu'au cours de l'annonce du projet, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

Par ailleurs, l'étendue de la motivation est proportionnelle à l'importance de la décision prise.

31.2. L'article D.75, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du livre I^{er} du Code de l'environnement prévoit que « le permis et le refus de permis sont motivés en regard notamment des incidences sur l'environnement et des objectifs de l'article D.50 ».

L'article D.50 du livre I^{er} du même code, alors applicable, dispose comme suit :

« La mise en œuvre des procédures prévues par la présente partie doit avoir principalement pour but :

- de protéger et d'améliorer la qualité du cadre de vie et des conditions de vie de la population, pour lui assurer un environnement sain, sûr et agréable ;
- de gérer le milieu de vie et les ressources naturelles, de façon à préserver leurs qualités et à utiliser rationnellement et judicieusement leurs potentialités ;
- d'instaurer entre les besoins humains et le milieu de vie un équilibre qui permette à l'ensemble de la population de jouir durablement d'un cadre et de conditions de vie convenables ;
- d'assurer un niveau élevé de protection de l'environnement et de contribuer à l'intégration de considérations environnementales dans l'élaboration et l'adoption des plans et des programmes susceptibles d'avoir des incidences

non négligeables sur l'environnement en vue de promouvoir un développement durable ».

L'article D.75, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, précité, prévoit ainsi que les décisions prononcées sur les demandes d'autorisation sont motivées au regard des incidences que le projet pourrait avoir sur l'environnement et des objectifs particuliers de l'évaluation. Il en résulte, notamment, que la décision statuant sur une demande de permis doit prendre en compte tous les impacts du projet en relation avec les objectifs de l'évaluation des incidences sur l'environnement, y compris sur l'homme. Sa motivation doit être proportionnée à la nature du projet considéré. Il faut notamment que la motivation de l'acte et les conditions éventuelles qui l'assortissent permettent de s'assurer que l'autorité compétente a régulièrement vérifié que, compte tenu des aménagements prévus, les nuisances éventuelles restent dans des limites acceptables pour le voisinage.

32. En l'espèce, les parties requérantes ont introduit une réclamation au cours de l'annonce de projet, dans laquelle elles indiquent notamment ce qui suit :

« Bien évidemment que l'air respiré aux alentours n'a plus les mêmes bienfaits pour la santé ! Les polluants atmosphériques liés à la circulation automobile ne sont pas des questions de détail, ce sont des points essentiels, *a fortiori* pour les plus faibles, jeunes enfants ou personnes âgées. Face au projet et à l'entrée des parkings clients vit d'ailleurs une personne, cardiaque, atteinte de fibrose pulmonaire pour laquelle les particules fines des pots d'échappement sont particulièrement nocives !

Les demandeurs affirment qu'il est très important pour eux de respecter leurs voisins et leur voisinage. Se rendent-ils seulement compte, en écrivant ensuite "qu'il n'y aura pas de circulation supplémentaire après le début de l'avenue des Sapins", que les premières personnes qui seront affectées par leur projet, leurs voisins directs, se trouvent précisément à cet endroit ? L'impact du projet sur leur quiétude et leur santé ne serait donc, à leurs yeux, qu'un dégât collatéral mineur ? Se rendent-ils compte ensuite que les autres habitants, qu'ils soient avenues des Sapins, des Peupliers, des Hêtres ou rue des Savoyards n'ont pas non plus envie de voir la circulation augmenter devant chez eux alors qu'ils font partie d'un lotissement résidentiel ? Se rendent-ils compte, enfin, qu'il est illusoire de soutenir que leurs clients n'emprunteront que le chemin qui leur serait dicté pour arriver sur les lieux de l'activité ?

Alors non, le projet ne peut pas être "bénéfique à tous" dans ce contexte. Il va profiter à certains qui viendront temporairement se relaxer au milieu des bois tout en détériorant le cadre de vie de personnes qui ont choisi de venir y vivre précisément parce que les prescriptions leur garantissaient un lieu de vie bénéfique à leur santé, qu'elle soit physique ou psychique ».

L'acte attaqué est notamment motivé comme suit :

« Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à

l'article D.65 du Code wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- Atteinte au caractère résidentiel du lotissement "Bois de l'Hermitage" par l'ouverture d'une activité ouverte au public ;
 - Atteinte au caractère boisé du lotissement ;
 - Interdiction d'aménager des parkings en dehors de la zone de bâtisse ;
 - Risque d'un précédent au niveau de la construction en dehors de la zone de bâtisse ;
 - Détérioration du caractère paisible du lotissement ;
 - L'Avenue des Sapins est une boucle de dérivation de la circulation ;
- [...]

Considérant en ce qui concerne l'écart relatif à la destination du bien ; [...] que la présente demande vise une activité à taille humaine, de nature calme (yoga – 10 personnes max) ; que la présence de l'habitation du demandeur, à titre principal, sur le terrain est également gage du caractère calme de cette activité ; que le projet se situe en périphérie du lotissement et est situé entre l'Avenue des Peupliers et l'Avenue des Sapins ; que dès lors, il n'y aura pas de circulation supplémentaire après le début de l'Avenue des Sapins ; que le projet n'impacte en rien la quiétude des habitants du lotissement et est compatible avec le voisinage, et de manière plus générale, avec un quartier résidentiel et à la zone d'habitat telle que définie à l'article D.I1.24 du Code ; qu'au vu de ces éléments, le projet ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le permis d'urbanisation ;

[...]

Attendu que le projet prévoit 12 emplacements pour la clientèle ;

Considérant que le projet répond à ses besoins propres en stationnement au vu de la capacité d'accueil de la salle de yoga, soit 10 personnes maximum ;

Considérant que l'aménagement d'emplacements pour vélos encourage les modes de déplacement alternatifs à la voiture ; que des cours de yoga s'adressent notamment à une clientèle de proximité ; une zone de stationnement pour vélos à destination des visiteurs sera aménagée avec le placement de trois arceaux en "U" renversé à proximité de l'entrée de la salle de yoga. Le local vélo, mis en option au plan du permis d'urbanisme, restera complètement privatif ;

Considérant, au vu des éléments précités, que les activités professionnelles envisagées ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'elles sont compatibles avec le voisinage ; que le projet est conforme à la zone d'habitat du plan de secteur ; que les conditions fixées par l'article D.IV.5 sont rencontrées ».

Il résulte de cette motivation que l'auteur de l'acte attaqué a formellement motivé sa décision d'autoriser le projet litigieux en tenant compte des incidences induites par la circulation routière et au regard de la réclamation introduite par les parties requérantes au cours de l'annonce de projet. Tenant compte des caractéristiques du projet – notamment du nombre limité d'emplacements de parking, des dispositifs mis en place pour les modes de déplacements alternatifs à la voiture et de sa situation en périphérie de lotissement –, l'autorité a estimé que « le projet n'impacte en rien la quiétude des habitants du lotissement et est compatible avec le voisinage », ce qui relève de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire. Les

parties requérantes ne peuvent substituer leur propre appréciation à celle de l'autorité en ce qui concerne l'appréciation de ces incidences, sauf à démontrer l'existence d'une erreur manifeste quant à ce, non rapportée en l'espèce.

Au vu des caractéristiques et de l'importance du projet autorisé, cette motivation est suffisante. L'auteur de l'acte attaqué n'était pas tenu d'exposer les motifs de ses motifs.

Le quatrième moyen n'est pas fondé.

IX. Indemnité de procédure

33. La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 840 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

X. Dépersonnalisation

34 À l'audience, la première partie requérante sollicite la dépersonnalisation de l'arrêt à intervenir.

Selon l'article 2, alinéa 1^{er}, de l'arrêté royal du 7 juillet 1997 relatif à la publication des arrêts et des ordonnances de non-admission du Conseil d'État, toute personne physique partie à un litige porté devant le Conseil d'État peut requérir dans la requête et, le cas échéant, jusqu'à la clôture des débats que, lors de la publication de l'arrêt ou de l'ordonnance, l'identité des personnes physiques ne soit pas mentionnée.

Rien ne s'oppose à cette demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Lors de la publication du présent arrêt, l'identité de la première partie requérante ne sera pas mentionnée.

Article 3.

Une indemnité de procédure de 840 euros est accordée à la partie adverse, à la charge des parties requérantes.

La contribution prévue à l'article 66, 6^o, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 40 euros, est mise à la charge des parties requérantes.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 3150 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 200 euros pour la quatrième et de 400 euros pour chacune des autres parties requérantes, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 24 février 2025, par la XIII^e chambre du
Conseil d'État, composée de :

Colette Debroux,
Christine Horevoets,
Lionel Renders,
Thierry Blanjean,

président de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Thierry Blanjean

Colette Debroux