

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 239.423 du 18 octobre 2017

A. 217.586/XIII-7495

En cause : **DE PUE** Paul,
ayant élu domicile chez
M^e Bernard PAQUES, avocat,
chaussée de Marche 458
5101 Namur,

contre :

1. la Commune de Bièvre,
2. la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

VERSCHELDEN Yvan,
ayant élu domicile chez
M^e Gilles VANDERMEEREN, avocat,
rue Jean-Baptiste Brabant 56
5000 Namur.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 17 novembre 2015, Paul DE PUE demande l'annulation de la décision du collège communal de Bièvre du 14 septembre 2015 octroyant à Yvan VERSCHELDEN un permis d'urbanisme pour la construction de 11 logements de vacances, 4 appartements et 11 emplacements de parking intégrés dans l'immeuble sis Cornimont à Bièvre-Cornimont, cadastré section A, n^{os} 2, 3, 4, section B, n^{os} 45C, 45D, 47, 52D et 53.

II. Procédure

Par une requête introduite le 11 janvier 2016, Yvan VERSCHULDEN demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 3 février 2016.

Le dossier administratif a été déposé.

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

La partie intervenante a transmis, le 20 avril 2016, soit en-dehors du délai requis, un mémoire en intervention. Étant tardif, ce mémoire doit, par conséquent, être écarté des débats.

M^{me} Isabelle LEYSEN, premier 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.

La partie requérante a déposé un dernier mémoire, la seconde partie adverse a déposé une demande de poursuite de la procédure et la partie intervenante a déposé une lettre valant dernier mémoire.

Par une ordonnance du 3 juillet 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 5 octobre 2017 à 09.30 heures.

M. Michel PÂQUES, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Grégory WINAND, loco M^e Bernard PAQUES, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M^e Emmanuel ANTOINE, loco M^e Gilles VANDERMEEREN, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Isabelle LEYSEN, premier auditeur, a été entendue en son avis conforme.

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

III. Faits

1. Le 30 avril 2015, la commune de Bièvre accuse réception du dossier complet d'une demande de permis d'urbanisme introduite par Yvan VERSCHULDEN pour la construction de 11 logements de vacances, 4 appartements, et 11 emplacements de parking intégrés dans un immeuble, sur un terrain situé Cornimont à Bièvre-Cornimont. Le bien est cadastré section A, n^{os} 2, 3, 4 et section B, n^{os} 45C, 45D, 47, 52D, 53.

Le bien est inscrit en zone d'habitat à caractère rural et en zone agricole au plan de secteur de Beauraing-Gedinne du 29 janvier 1981.

Paul DE PUE est propriétaire d'une résidence secondaire située Cornimont, 37 à Bièvre (anciennement rue de Gros-Fays). Il précise, sans être contredit, que son habitation est située juste en face du projet et qu'il est également propriétaire d'un terrain abritant une construction située juste à côté de celui-ci. Il relève qu'il existe, sur le terrain sur lequel sera érigé le projet litigieux, une ancienne ferme actuellement à l'abandon.

2. Le 22 mai 2015, le service technique provincial émet un avis sur la demande.

3. Le 12 juin 2015, la zone de secours DINAPHI émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

4. Le 16 juin 2015, l'intercommunale namuroise de service public (INASEP) émet un avis sur le projet, estimant opportun d'installer un système d'épuration individuelle.

5. Le 29 juin 2015, le collège communal donne un avis favorable sur la demande aux conditions émises par le service technique provincial de l'INASEP et la zone de secours DINAPHI, tout en précisant que la commune ne prend pas en charge les infrastructures : eau, électricité, route, égouttage, éclairage public, déneigement.

6. Le 28 juillet 2015, le fonctionnaire délégué émet l'avis défavorable suivant sur le projet :

" [...];

Considérant que la demande porte sur la construction de 11 logements de vacances implantés de manière «aléatoire» sur la parcelle et la construction de

4 appartements regroupés dans un immeuble implanté au nord de la parcelle, le long de la voirie;

Considérant que l'immeuble accueillera 11 emplacements de parking couverts tandis que 19 autres emplacements seront aménagés sur la parcelle;

Considérant que les diverses unités de logement seront desservies par une voirie privée à créer;

Considérant que le projet est implanté sur un terrain situé sur le haut de la Semois, en dehors du village présentant une assez forte déclivité;

Considérant qu'il y a lieu de maintenir une percée visuelle entre la ferme et les logements de vacances;

Considérant que pour ce faire, le logement n° 11 devrait être supprimé;

Considérant qu'il est regrettable que le projet ne profite pas de la pente du terrain pour envisager un vocabulaire architectural plus contemporain;

Considérant que l'architecture mise en œuvre devrait être la plus simple possible, sans artifice inutile et devrait se libérer de l'image de la mini-maison (volume principal, volume secondaire tous deux couverts d'une toiture symétrique à deux versants...);

Considérant qu'une architecture contemporaine peut se marier aux matériaux traditionnels proposés;

Considérant que des volumes compacts en pierres, offrant des rapports plein-vidé marqués selon l'orientation des façades et l'implantation des fonctions au sein du bâtiment, couverts d'une toiture en ardoises (pente unique par exemple, dont l'inclinaison est adaptée au terrain) pourraient trouver place sur le site et créer un ensemble harmonieux portant l'empreinte de notre époque;

Considérant que la façade de l'immeuble à appartements, tournée vers le domaine public est aveugle;

Considérant que le rez-de-chaussée est quant à lui entièrement dévoué au stationnement et donne la perception depuis le domaine public, d'un parking couvert de 32m de long;

Considérant qu'en zone rurale, il a lieu de conserver un dialogue entre le bâti et le domaine public;

Considérant que si la création d'un étage complet dédié aux véhicules répond de manière pratique à la question du stationnement pour les locataires des appartements, celui-ci crée une tranche « technique » peu esthétique (voir la façade arrière);

Considérant que si les élévations latérales gauche et droite peuvent laisser entrevoir un objet architectural plaisant, offrant une certaine intimité et que l'on devine largement ouvert vers le ruisseau, le traitement architectural de la façade arrière déforce le projet et devrait être revu;

Considérant par ailleurs que les balcons ne sont pas représentés sur les élévations latérales;

Considérant qu'effectivement, l'esthétique du projet s'en trouve valorisée;

Considérant que les murets figurant sur ces élévations ne sont pas représentés en plan;

Considérant qu'actuellement, d'un point de vue esthétique, l'immeuble à appartements dialogue peu avec les habitations (et inversement);

Considérant que le projet devrait être revu de manière globale;

J'émet un avis défavorable au projet présenté".

7. Le demandeur de permis dépose un premier jeu de plans modifiés datés du 24 juin 2015.

8. Il dépose un second jeu de plans modifiés datés du 27 août 2015.

9. Le 14 septembre 2015, le collège communal de Bièvre délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué motivé notamment comme suit :

" [...]

Attendu que le demandeur a présenté des plans modificatifs répondant aux remarques du Fonctionnaire Délégué, notamment :

- Le logement n° 11 est supprimé,
- Une partie du chemin intérieur (proche de la voirie principale) est supprimé,
- Diversification de baies différentes donnant une perspective différente pour chaque pignon;
- Dans l'immeuble à appartements, un logement supplémentaire est créé au rez-de-chaussée et diminue également le parking couvert,
- La façade à rue de l'immeuble à appartements contient des baies et le parking est devenu plus discret,
- La voirie est élargie à 4 mètres et les rayons de courbures à 15 mètres;
- L'entrée des maisons le long de la rue principale se fait directement par cette voirie et non plus par une voirie interne, Le fait d'alterner des logements différents (modèle A et B) donne une perspective diversifiée dans la vue;

Étant donné que les plans modificatifs répondent aux remarques du Fonctionnaire- Délégué,

DÉCIDE :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur Yvan VERSCHELDEN est octroyé.

Le titulaire du permis devra :

- respecter les avis du Service Technique Provincial, de l'INASEP et de la zone de secours DINAPHI.
- installer une mini-station d'épuration de 38 Equivalents-Habitants.

La Commune de Bièvre ne prend pas en charge les infrastructures : eau, électricité, route, égouttage, éclairage public, déneigement...

[...]".

10. Le 28 septembre 2015, Yvan VERSCHULDEN introduit une demande de permis d'urbanisme pour l'aménagement d'une résidence-hôtel dans l'ancienne ferme située à côté du projet de construction des logements de vacances.

11. Le 30 novembre 2015, la commune de Bièvre délivre à Yvan VERSCHULDEN le permis d'urbanisme relatif à cette dernière demande.

Ce permis fait l'objet d'un recours en annulation pendant enrôlé sous les références A. 218.289/XIII-7569.

IV. Demande de mise hors de cause de la Région wallonne

La deuxième partie adverse demande sa mise hors de cause, estimant qu'en considérant que les plans modificatifs répondaient à suffisance à l'avis défavorable du fonctionnaire délégué et en délivrant le permis sollicité sans nouvelle consultation de celui-ci, l'acte attaqué a été délivré par le seul collège communal.

Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de la Région wallonne d'être mise hors de cause lorsque le fonctionnaire délégué est intervenu dans la procédure d'examen de la demande de permis d'urbanisme en donnant un avis, même si celui-ci est défavorable. En effet, quelle que soit l'opinion du fonctionnaire délégué sur le projet autorisé par le permis attaqué, il a pris part à la procédure administrative. La circonstance que des plans modificatifs ont été produits à la suite de son avis défavorable et qu'il n'a pas émis d'avis sur la version finale du projet est sans incidence à cet égard.

V. Le premier moyen

V.1. Thèse des parties

A. La requête en annulation

La partie requérante prend un premier moyen de la violation des articles 1^{er}, 116, § 6, 143 et 285 à 310 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), du Chapitre III, du Livre I^{er}, du Code de l'environnement, spécialement de "ses articles D.62 et D.49,7^o, D.67, § 3, 1^o, relatifs à la nécessité de soumettre un projet à une seule évaluation préalable de l'ensemble de ses incidences, de l'article D.68 et son article D.64 stipulant que le permis doit être motivé en regard des incidences, notables ou non, du projet sur l'environnement et aux objectifs visés à l'article D.50, et de ses articles D.50 et D.67, § 3, 4^o, de l'erreur de fait et de droit et de l'erreur manifeste d'appréciation, de la

violation des article 1 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de minutie, de la contradiction dans les motifs et de l'excès de pouvoir".

Dans une première branche, la partie requérante soutient :

- que l'acte attaqué ne contient pas d'analyse concrète de l'impact du projet sur son environnement particulier dans toutes ses composantes,
- que son auteur ne prend pas position quant à la question de savoir s'il nécessite ou non une étude d'incidences,
- que la motivation de l'acte est manifestement lacunaire à ce sujet.

Dans une deuxième branche, la partie requérante soutient :

- que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est manifestement lacunaire et erronée sur les points suivants : les remblais, les émanations de gaz du projet, la quantité d'eau de pluies et la problématique du ruissèlement, la description de la nature, la quantité et le mode d'élimination des déchets, les nuisances sonores, le mode de transport, l'atteinte à l'esthétique du site, les phénomènes d'érosion, l'intégration au cadre bâti et non bâti, la compatibilité avec le voisinage, les autres risques de nuisances éventuelles, le nombre d'emplacement de parking, l'impact sur la nature - à ce sujet, le dossier ne relève pas la présence d'un arbre remarquable et n'indique pas si celui-ci sera conservé ou non et comment il pourra l'être vu la destination du projet, laquelle demeure encore nébuleuse -, la justification du choix des mesures palliatives ou l'absence de ces mesures, les mesures prises pour éviter ou réduire les effets négatifs sur l'environnement, l'esquisse des principales solutions de substitution, et le résumé non technique,
- que la notice doit donc être considérée comme manquante,
- qu'aucun complément de notice n'a été déposé avec les plans modificatifs,
- que les plans sont également lacunaires dès lors qu'ils ne reproduisent pas le contexte urbanistique dans les 50 mètres du projet, particulièrement l'habitation du requérant, ne contiennent aucune information quant au devenir de la ferme existante et ne précisent pas les courbes de niveaux, les profils en longs, l'assiette de la voirie,
- que le permis n'est pas motivé au regard de l'article D.50 du Livre I^{er} du Code de l'environnement,
- que, partant, le dossier de la demande est manifestement lacunaire et n'a pas permis à l'autorité de statuer en toute connaissance de cause;
- que la construction d'un "ensemble de logements de vacances" aurait nécessité des explications complémentaires compte tenu de l'article 143 du CWATUP

applicable aux "villages de vacances", ce qui est le cas en l'espèce étant donné la superficie des habitations et le nombre de parkings,

- qu'en conséquence, le dossier aurait dû comprendre l'ensemble des éléments requis à l'article 143 du CWATUP,
- que l'autorité n'a pas déterminé clairement l'objet de la demande dont elle était saisie,
- que le dossier de la demande ne comporte aucune explication quant au mode d'exploitation ou quant à la nature réelle du projet,
- qu'à défaut de connaître la destination exacte de celui-ci et de son mode d'exploitation (vente, location, gîte, autre), la partie adverse n'était pas en mesure d'examiner ses incidences et sa compatibilité avec le voisinage,
- que l'on ne voit pas bien comment ce projet redynamiserait le village, comme l'affirme le rapport urbanistique,
- que le dossier ne comprend pas de note relative aux modifications de relief du sol, alors que le terrain en pente suscitera de nombreux déblais et remblais, en violation de l'article 293, ni de modélisation 3D permettant de se faire une bonne idée de l'intégration du projet dans son environnement comme imposé pour les projets de constructions groupées.

Dans une troisième branche, la partie requérante soutient :

- qu'une nouvelle demande de permis a été introduite par Yvan VERSCHULDEN, le 28 septembre 2015, visant à transformer l'ancienne ferme présente sur le terrain en hôtel restaurant,
- que la demande ne porte que sur le village de vacances de 15 logements alors que le projet est en réalité un projet unique portant à la fois sur le village de vacances et sur un hôtel-restaurant dans cette ferme actuellement à l'abandon,
- qu'en effet, il existe une proximité géographique entre les deux projets, ces derniers étant situés sur la même propriété du demandeur et distants de moins de 50 mètres,
- qu'il y a une interdépendance fonctionnelle entre ceux-ci dès lors que la réalisation d'un hôtel-restaurant dans un lieu qui s'est vidé de ses habitants n'a pas de sens,
- qu'il ne paraît pas possible de réaliser une activité Horeca à l'extérieur du village sans renforcer au préalable la clientèle potentielle,
- que le projet de village de vacances est incomplet sans rénovation de l'ancienne ferme qui ne permet pas en l'état d'accueillir les futurs vacanciers dans un environnement agréable,
- que les deux projets sont suffisamment simultanés, le second projet ayant été déposé à peine 14 jours après la délivrance du permis attaqué,

- qu'un tel projet devait être soumis à une seule évaluation de l'ensemble de ses incidences et soumis en même temps à enquête publique et ne pouvait être scindé.

B. Le mémoire en réponse de la première partie adverse

La première partie adverse répond, sur les trois branches confondues, que le projet ne concerne pas un village de vacances dans la mesure où il n'est prévu que 15 logements.

C. Le mémoire en réponse de la deuxième partie adverse

La deuxième partie adverse n'examine pas les moyens de la requête.

D. Le mémoire en réplique

La partie requérante observe que les parties adverses ne répondent pas au premier moyen de la requête et se réfère en conséquence à sa requête.

E. Le dernier mémoire de la partie requérante

La partie requérante précise, quant à la troisième branche, qu'il est manifeste que le demandeur a entendu élaborer un projet global unique et touristique, comprenant, d'une part, un village de vacances, et, d'autre part, une résidence hôtel-restaurant et que ce projet global vise à "redynamiser le village". Elle soutient qu'un "examen attentif et minutieux des deux dossiers de demande révèle que :

- il existe une proximité géographique entre le village vacances et la résidence hôtel, ces deux projets étant situés sur la même propriété du demandeur et distants de moins de 50 mètres;
- il y a une interdépendance fonctionnelle entre ceux-ci dès lors que la réalisation d'un hôtel-restaurant à cet endroit, soit, comme le précise le demandeur dans sa demande de permis, en-dehors du village de Cornimont, dans un lieu qui s'est vidé de ses habitants, n'a de sens que dans la mesure où il existerait une relation synergique entre celui-ci et le village de vacances autorisé le 14 septembre 2015 par la commune de Bièvre;
- les deux projets sont suffisamment simultanés, la demande concernant le projet de village de vacances, ayant été déposé par le même demandeur, à peine 14 jours après la délivrance du permis querellé; il est donc manifeste qu'il a été réfléchi concomitamment au projet d'hôtel restaurant".

Elle fait valoir :

- que, en l'espèce, il paraît assez évident qu'il s'agit d'un seul et même projet unique : d'une part, il ne paraît pas possible de réaliser une activité "Horeca", comme le précise la commune, à l'extérieur du village sans renforcer au préalable la future clientèle potentielle; d'autre part, peu importe l'affectation future de cette ancienne ferme, le projet de village de vacances (ou de logements de vacances) serait incomplet sans rénovation de l'ancienne ferme, laquelle ne permet pas en l'état d'accueillir les futurs vacanciers dans un environnement agréable,
- que, en conséquence, un tel projet unique devait être évalué globalement et soumis en même temps à enquête publique,
- qu'un seul dossier de demande complet, portant tant sur le village de vacances que sur la résidence hôtel aurait dû être introduit, comprenant, en outre, une évaluation circonstanciée des incidences globales de ces deux projets cumulés, lesquels constituent un projet unique et,
- que, à défaut, et en l'état, la procédure a été viciée et les dispositions visées au moyen violées.

V.2. Examen

Sur la première branche

L'article D.68, § 1^{er}, du Code de l'environnement dispose comme suit :

- " § 1^{er}. Lorsqu'une demande de permis relative à un projet ne figurant pas dans la liste visée à l'article D.66, § 2, alinéa 1^{er}, n'est pas accompagnée d'une étude d'incidences, l'autorité chargée d'apprécier le caractère complet ou recevable du dossier de demande examine, au vu notamment de la notice et en tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2, si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement

§ 2. L'autorité visée au § 1^{er}, suivant le cas :

- 1^o déclare la demande irrecevable ou incomplète, conformément aux conditions et suivant les modalités fixées par les lois, décrets et règlements visés à l'article D.49, ou lorsque la demande ne contient pas les éléments lui permettant d'examiner, au vu notamment de la notice et en tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2, si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;
- 2^o déclare que le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et ordonne la réalisation d'une étude d'incidences;
- 3^o décide, dans les conditions et suivant les modalités fixées par les lois, décrets et règlements visés à l'article D.49, que la demande est complète ou recevable et que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement".

Dans cette dernière hypothèse, l'autorité doit prendre une décision explicite et motivée faisant apparaître les raisons pour lesquelles elle estime, au terme d'un examen, que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement en ayant égard, notamment, à la notice et en faisant application des critères de sélection pertinents qu'énumère l'article D.66, § 2. À défaut de décision explicite dans la décision rendue sur le caractère complet ou recevable de la demande, et conformément à l'article D.68, § 2, alinéa 6, les raisons concrètes de cette décision doivent à tout le moins ressortir de l'acte final, par lequel l'autorité se prononce sur la demande de permis, et ce, 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.

En l'espèce, l'accusé de réception déclarant le dossier de la demande complet et recevable ne contient pas de décision explicite et motivée faisant apparaître les raisons pour lesquelles l'autorité estime que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement en ayant égard, notamment, à la notice et en faisant application des critères de sélection pertinents qu'énumère l'article D.66, § 2.

L'autorité ne se prononce pas explicitement, dans l'acte attaqué, sur la nécessité qu'il y avait ou non de réaliser une étude d'incidences en l'espèce.

La première branche du moyen est fondée.

Sur la deuxième branche

L'article D.67 du Livre I^{er} du Code de l'environnement dispose comme suit :

" Le Gouvernement arrête les formes et le contenu minimal de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement. Il peut prévoir que le dossier de demande de permis constitue la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

§ 2. Le Gouvernement peut arrêter les formes et le contenu minimal de l'étude d'incidences sur l'environnement.

§ 3. La notice d'évaluation des incidences ou l'étude d'incidences comportent au minimum les informations suivantes :

1^o une description du projet comportant des informations relatives à son site, à sa conception et à ses dimensions;

- 2° les données nécessaires pour identifier et évaluer les effets principaux que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement;
- 3° une description des mesures envisagées pour éviter et réduire les effets négatifs importants et, si possible, pour y remédier;
- 4° une esquisse des principales solutions de substitution qui ont été examinées par l'auteur d'étude d'incidences ou par le demandeur et une indication des principales raisons du choix de ce dernier, eu égard aux effets sur l'environnement;
- 5° un résumé non technique des points mentionnés ci-dessus [...]"

La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est un document qui doit permettre à l'autorité de refuser ou délivrer un permis en toute connaissance de cause quant aux incidences sur l'environnement du projet soumis à autorisation. Dès lors, la notice doit contenir des renseignements complets, précis et exacts. Les défauts dont elle serait affectée ne peuvent toutefois entraîner l'annulation de l'autorisation que si cette dernière a été accordée en méconnaissance de cause par l'autorité, celle-ci n'ayant été complètement et exactement informée ni par la notice d'évaluation des incidences ni d'une autre manière. L'absence, ou l'incomplétude, dans la notice, d'une "esquisse des principales solutions de substitution" constitue une lacune de cette notice qui doit être traitée comme telle.

L'article 116, § 6, alinéa 1^{er}, du CWATUP dispose comme suit :

- " Préalablement à la décision du collège communal, le demandeur peut, moyennant l'accord de celui-ci, produire des plans modificatifs et un complément corollaire de notice d'évaluation préalable des incidences ou d'étude d'incidences sauf si les modifications envisagées trouvent leur fondement dans l'étude d'incidences".

L'article D.64 du Livre I^{er} du Code de l'environnement dispose que "le permis et le refus de permis doivent être motivés en regard notamment des incidences sur l'environnement et des objectifs précisés à l'article 50".

L'article D.50 du même Code 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.64 impose une telle motivation relativement à toutes les incidences du projet, notables ou non. Cette obligation de motivation constitue une formalité substantielle dans le système d'évaluation des incidences de projets sur l'environnement établi par le législateur wallon.

L'article 141 du CWATUP dispose comme suit :

" On entend par village de vacances tout ensemble groupé d'au moins quinze logements fixes construit par une même personne physique ou morale, privée ou publique, et destiné à promouvoir des séjours de détente".

L'article 143 du CWATUP énumère les documents que doit comporter le dossier d'une demande de permis relative à un village de vacances.

En l'espèce, premièrement, la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement renseigne en un point "2" intitulé "Présentation du projet" que la demande de permis a pour objet un "projet de construction de 11 logements de vacances surface 87,69 m² logement type 3 ch[am]bres 6 personnes + projet immeuble 4 appartements 2 chambres + 11 parking[s] dans l'immeuble".

La demande porte donc sur un ensemble groupé de quinze logements fixes construits par une même personne privée.

La demande renseigne qu'il s'agit de "11 logements de vacances" (et non pas des résidences secondaires). La notice ne précise pas si les 4 appartements de l'immeuble sont ou non des logements de vacances.

Ainsi, les pièces du dossier ne permettent pas d'exclure que le projet autorisé par le permis d'urbanisme s'inscrive dans un projet touristique général, et que les immeubles ne soient pas destinés à la vente, mais restent au contraire la propriété du demandeur permis, qui pourrait alors les donner en location, par exemple comme gîtes.

Il n'est donc pas possible de déterminer, à la lecture de la notice et des autres pièces du dossier, si cet ensemble "de logements de vacances" constitue un village de vacances au sens de l'article 141 du CWATUP.

Deuxièmement, la notice renseigne, en son point "8", "Esquisse des principales solutions de substitution qui ont été examinées par le demandeur et indication des principales raisons du choix de ce dernier, eu égard aux effets sur l'environnement", que "À l'image du village, le choix en fonction des effets sur l'environnement est d'implanter ces logements en les intégrant dans le parc".

La notice n'expose donc pas les solutions de substitution qui auraient été examinées par le demandeur de permis. Elle est, à cet égard, également lacunaire.

Troisièmement, les plans de la demande ne reproduisent pas complètement le contexte urbanistique du projet, particulièrement l'habitation du requérant dont les parties ne contestent pas qu'elle est située dans un rayon de 50 mètres de la maison du demandeur de permis et dont le plan d'implantation ne figure ni le gabarit, ni la nature, ni l'affectation.

Quatrièmement, le dépôt des plans modificatifs n'est pas accompagné d'un complément de notice afin d'évaluer l'incidence des modifications sur l'environnement au sens large.

Cinquièmement, l'acte attaqué reproduit l'avis défavorable du fonctionnaire délégué et considère que les plans modifiés répondent aux remarques contenues dans celui-ci, semblant ainsi faire sien les motifs de cet avis. Si l'autorité se prononce sur la perspective visuelle du projet et sur son aspect architectural, elle ne motive en revanche pas l'autorisation au regard de toutes les incidences du projet, notables ou non, sur l'environnement.

Sixièmement, le permis attaqué n'est pas motivé au regard des "principales solutions de substitution", ni au regard de la compatibilité du projet avec le voisinage, et notamment son impact sur les propriétés voisines.

En conclusion, la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et les plans de la demande sont lacunaires et la motivation de l'acte attaqué, insuffisante, ne permet pas d'établir que l'autorité a statué en connaissance de cause sur la demande.

La deuxième branche du moyen est fondée.

Sur la troisième branche

Les articles D.62, R.53 et D.6, 16°, du Code de l'environnement expriment la nécessité de soumettre le projet à une seule évaluation préalable de l'ensemble de ses incidences. Il est interdit de scinder un projet unique afin de le soustraire à toutes ou certaines des règles applicables à l'évaluation globale. Pour apprécier si deux ou plusieurs projets présentés comme distincts forment en réalité un seul projet, il y a lieu de vérifier, d'abord, l'existence d'une proximité géographique entre eux. Cette condition de proximité géographique découle notamment de l'article D.67, § 3, 1°, du Code de l'environnement où le législateur se

réfère au "site" du projet. Il y a lieu, ensuite, de vérifier l'existence d'un lien d'interdépendance fonctionnelle entre les projets. Ce lien d'interdépendance est établi quand les deux opérations sont incomplètes l'une sans l'autre. Ce lien n'est pas établi quand les deux projets peuvent être mis en œuvre indépendamment l'un de l'autre. Il y a encore lieu de tenir compte de ce que l'application du système d'évaluation des incidences unique suppose une certaine simultanéité dans la mise en œuvre des projets, mais de ce qu'un phasage imposé par la chronologie n'est pas de nature à exclure le projet unique quand il s'agit bien de réaliser un ensemble fonctionnel caractérisé par l'interdépendance de ses éléments. Il convient d'observer, enfin, qu'à défaut de cette interdépendance fonctionnelle, des liens ou des interactions entre des projets ne suffisent pas à créer le projet unique. À l'article D.66, § 2, 1^o, du Code de l'environnement, le législateur énonce en effet que les caractéristiques d'un projet "doivent être considérées notamment par rapport : [...] b. au cumul avec d'autres projets". Il y a dans la conception et la délimitation d'un projet par le maître de l'ouvrage une part nécessaire de subjectivité. La proximité géographique et l'interdépendance fonctionnelle ont, en revanche, un caractère objectif (C.E., 27 octobre 2016, DELFOSSE et DEGROOTE, n^o 236.292).

En l'espèce, s'il existe une proximité géographique ainsi qu'une certaine simultanéité dans la mise en œuvre du projet de construction des logements et du projet de rénovation et transformation de l'ancienne ferme en hôtel-restaurant, les lacunes du dossier constatées lors de l'examen des deux premières branches sont telles que le lien d'interdépendance entre ces deux projets ne peut être établi.

La troisième branche du moyen ne peut être retenue.

VI. Le troisième moyen

VI.1. Thèse des parties

A. La requête en annulation

La partie requérante prend un troisième moyen de la violation des articles 4, 111, 114, 330, 2^o, et 332 et suivants du CWATUP, 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 et de minutie, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

Elle soutient :

- qu'il ressort du plan d'implantation que le volume annexe de l'habitation n° 9, une partie de voirie qui accède à l'habitation n° 6 et l'ensemble des stations d'épuration empiètent dans la zone agricole;
- que ces travaux dérogent à ladite zone;
- qu'une dérogation était impossible et n'a, en tout état de cause pas été légalement accordée par le fonctionnaire délégué, seule autorité compétente pour les octroyer,
- que par ailleurs, le projet prévoit la construction de plusieurs habitations dont la façade arrière est située à plus de 15 mètres de l'alignement et à plus de 4 mètres du bâtiment appartenant au requérant situé sur la parcelle contigüe et qu'aucune enquête publique n'a été organisée de sorte que la procédure est viciée.

B. Le mémoire en réponse de la première partie adverse

La première partie adverse fait valoir :

- que la publicité du permis d'urbanisme n'a pas lieu d'être réalisée dans la mesure où la parcelle contigüe (section B, n° 41A) ne contient plus d'immeuble depuis de nombreuses années même s'il apparaît toujours sur le plan cadastral,
- que le dossier a également été modifié à de multiples reprises à la demande de la commune de Bièvre, de l'administration de l'urbanisme et du service régional d'incendie (S.R.I.) et
- que le promoteur a tenu compte de l'ensemble des remarques formulées.

C. Le mémoire en réplique

La partie requérante soutient :

- que, après vérification, si le bâtiment représenté sur la parcelle contigüe a subi de fortes dégradations, il subsiste toutefois les fondations et des vestiges de murs,
- qu'il convient de considérer, par analogie avec la jurisprudence quant à l'application de l'article 111 du CWATUP, que de simples ruines constituent un "bâtiment" au sens de l'article 330, 2°, du CWATUP de sorte qu'une enquête publique était bien requise à ce titre,
- qu'en tout état de cause, le projet empiète toujours bien en zone agricole de sorte qu'une enquête publique aurait bien dû être organisée et qu'une dérogation aurait dû être, le cas échéant, octroyée et dûment justifiée, ce qui n'a pas été le cas.

D. Le dernier mémoire de la partie requérante

La partie requérante maintient que l'article 330, 2^o, du CWATUP est violé. Elle soutient que le projet s'implante en contigüité d'une parcelle appartenant au requérant (41A) sur laquelle est érigée un bâtiment. Elle produit un plan où est figurée cette parcelle 41A. Elle écrit ensuite que le projet prévoit la construction de plusieurs habitations dont la façade arrière est située à plus de 15 mètres de l'alignement et à plus de 4 mètres du bâtiment appartenant au requérant situé sur la parcelle contigüe et que, pour ces raisons, une enquête publique était nécessaire en raison de la situation de la parcelle 6^E, dès lors que la parcelle du projet a bien accès à la voirie de ce côté également et lui est contigüe. Elle conclut que, en l'absence d'enquête publique, la procédure est viciée.

VI.2. Examen

L'article 330, 2^o, du CWATUP dispose comme suit :

" Doivent être soumises à une enquête publique dans les formes et délais prévus aux articles 332 à 343, les demandes de permis de lotir suivantes, les demandes de permis d'urbanisme relatives aux actes et travaux suivants, et les demandes de certificats d'urbanisme ayant le même objet : [...]

2^o la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës, la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions".

L'article 114 du CWATUP dispose comme suit :

" Pour toute demande de permis qui implique l'application des dispositions de la présente section, une ou plusieurs dérogations peuvent être accordées, à titre exceptionnel, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3^o.

Sur avis préalable du fonctionnaire délégué, le collège communal accorde toute dérogation qui porte exclusivement sur les prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou d'un permis de lotir ainsi qu'aux prescriptions d'un permis d'urbanisation visées à l'article 88, § 3, 3^o, sauf lorsque la demande porte sur des actes et travaux visés à l'article 127, § 1^{er}.

Dans les autres cas, toute dérogation est accordée par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué".

La zone agricole est une zone qui, en vertu de l'article 35 du CWATUP, ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession, ainsi que,

moyennant le respect de certaines conditions, des installations d'accueil du tourisme à la ferme, des modules de production d'électricité ou de chaleur, des unités de biométhanisation, les activités récréatives de plein air et les refuges de pêche.

En l'espèce, il ressort du plan d'implantation que le bâtiment n° 9 en projet est implanté pour partie en zone agricole, ce que les parties adverse et intervenante ne contestent pas.

L'acte attaqué relève que le bien est inscrit en zone d'habitat à caractère rural et en zone agricole au plan de secteur de Beauraing-Gedinne adopté par arrêté royal du 29 janvier 1981.

Aucune enquête publique n'a été réalisée en l'espèce et le fonctionnaire délégué n'a pas accordé de dérogation au zonage.

L'existence de fondations et de vestiges de murs sur la parcelle voisine du projet ne peut être assimilée à un bâtiment destiné à servir d'abri à des personnes ou à des biens dont la présence imposerait à elle seule d'organiser une enquête en application de l'article 330, 2°, du CWATUP. En effet, la *ratio legis* de cette disposition est de permettre à l'autorité compétente pour délivrer ou refuser le permis de prendre sa décision en connaissance de cause, en prenant en compte les nuisances visuelles, sonores, d'atteinte à la vie privée ou autres que peut causer aux habitations situées sur le même front de bâtisse un projet d'extension en profondeur d'un bâtiment (C.E., 17 décembre 2015, Commune de Jurbise, n° 233.280). En l'espèce la ruine en question n'est pas une construction voisine dont les occupants subiraient des nuisances en raison de la profondeur du projet.

L'analogie suggérée dans le mémoire en réplique et le dernier mémoire avec une interprétation donnée à l'article 111 du CWATUP n'a pas lieu d'être puisque la portée de l'article 111 est différente. Ce texte vise des constructions, installations ou bâtiments. Cependant, il n'a pas pour objet de mesurer l'impact de projets sur ces constructions, installations ou bâtiments, mais de permettre des travaux de transformation, d'agrandissement ou même de reconstruction de ces biens par dérogation au plan de secteur.

Le troisième moyen est fondé, sauf en ce qu'il dénonce la violation de l'article 330, 2°, du CWATUPE.

VII. L'indemnité de procédure

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 700 euros à la charge de la partie adverse. Il ne désigne comme partie adverse que la commune de Bièvre.

Il y a lieu de faire droit à sa demande.

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

Article 1^{er}.

Le permis d'urbanisme délivré le 14 septembre 2015 par le collège communal de Bièvre à Yvan VERSCHELDEN pour la construction de 11 logements de vacances, 4 appartements et 11 emplacements de parking intégrés dans l'immeuble sis Cornimont à Bièvre-Cornimont, cadastré section A, n^{os} 2, 3, 4, section B, n^{os} 45C, 45D, 47, 52D et 53 est annulé.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie requérante, à la charge de la première partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la première partie adverse à concurrence de 200 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le dix-huit octobre deux mille dix-sept, par :

Imre KOVALOVSKY,	président de chambre,
Michel PÂQUES,	conseiller d'État,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Céline MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL.

Imre KOVALOVSKY.