

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 239.424 du 18 octobre 2017

A. 218.289/XIII-7569

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

contre :

la Commune de Bièvre.

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 4 février 2016, Paul DE PUE demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 30 novembre 2015 par le collège communal de Bièvre à Yvan VERSCHELDEN pour l'aménagement d'une résidence hôtel dans une ancienne ferme sise à Cornimont, rue de Gros Fays, parcelle cadastrée section A, n^{os} 2, 3, 4, section B, n° 45C.

II. Procédure

Par une requête introduite le 23 mars 2016, Yvan VERSCHELDEN demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 18 avril 2016.

Le dossier administratif a été déposé.

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

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.

Les parties ont déposé un 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, 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 14 septembre 2015, le collège communal de Bièvre délivre à Yvan VERSCHELDEN un permis d'urbanisme pour la construction de 11 logements de vacances, 4 appartements, et 11 emplacements de parking intégrés dans un immeuble, sur un terrain situé à Bièvre-Cornimont, Cornimont. Le bien est cadastré section A, n° 2, 3, 4 et section B, n° 45C, 45D, 47, 52D, 53.

Ce permis d'urbanisme fait l'objet d'un recours en annulation enrôlé sous les références A. 217.586/XIII-7495. Il est annulé par l'arrêt n° 239.423 de ce jour.

2. Le 28 septembre 2015, Yvan VERSCHELDEN introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet l'aménagement d'une résidence-hôtel de 5 chambres, 6 studios et 4 appartements dans une ancienne ferme sise à

Cornimont, rue de Gros Fays. La parcelle est cadastrée 6^{ème} division, section B, 45C, A2, A3, A4. Le bien est situé à côté du projet autorisé le 14 septembre 2015.

Paul DE PUE précise, sans être contredit, qu'il est propriétaire d'une seconde résidence située à Cornimont, n° 37 à Bièvre (anciennement rue de Gros-Fays) juste en face du projet et qu'il est également propriétaire d'un terrain abritant une construction située juste à côté de celui-ci.

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Beuraing-Gedinne adopté par arrêté royal du 29 janvier 1981.

3. Le 5 octobre 2015, la commune de Bièvre délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande.

4. Le 23 octobre 2015, le service technique provincial émet un avis conditionnel sur la demande.

5. Le 29 octobre 2015, la zone de secours Namur sud émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

6. Le 5 novembre 2015, l'intercommunale namuroise de service public (INASEP) émet un avis conditionnel sur la demande. Cet avis se lit notamment comme suit :

" [...] Nous sommes néanmoins étonnés que le système d'épuration soit exclusivement réservé à la résidence hôtel alors que lors d'une entrevue précédente un système d'épuration avait été envisagé pour l'ensemble des installations prévues sur le site, soit la résidence hôtel + les différents logements de vacances, une solution la plus collective possible étant toujours préférable".

7. Le 30 novembre 2015, la commune de Bièvre délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué motivé comme suit :

" Le Collège Communal,

Vu le Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie;

Vu l'article 1123-23 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation;

Vu le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que par les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences;

Considérant que Monsieur Yvan VERSCHELDEN demeurant à 2630 Aartselaar, Baron van Ertbornstraat, 118, a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Bièvre-Cornimont, Cornimont, parcelle cadastrée section A, n^{os} 2, 3, 4, section B, n^{os} 4SC et ayant pour objet l'aménagement d'une résidence hôtel dans une ancienne ferme;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 28/09/2015;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Beauraing-Gedinne adopté par Arrêté Royal du 29/01/81, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

- Service Technique Provincial : égouttage; que son avis sollicité en date du 28/09/2015 et transmis en date du 23/10/2015 est favorable conditionnel;
- Zone de Secours DINAPHI : immeuble accueillant des personnes; que son avis sollicité en date du 28/09/2015 et transmis en date du 29/11/2015 est favorable conditionnel;
- INASEP : égouttage; que son avis sollicité en date du 26/10/2015 et transmis en date du 05/11/2015 est favorable conditionnel;

Considérant qu'en vertu de l'article 107 du Code précité, les actes et travaux projetés ne requièrent pas l'avis 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;
- aménager des places de parking en suffisance pour accueillir les clients de la résidence hôtel sur les parcelles cadastrées section A, n^{os} 3 et 4".

8. Le 1^{er} décembre 2015, cette décision est notifiée au conseil de Paul DE PUE, qui précise l'avoir réceptionnée le 7 décembre 2015.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèse de la partie intervenante

La partie intervenante soutient que la partie requérante est en réalité un prête-nom qui agit pour le compte d'habitants du village de Cornimont qui ne disposent pas de la qualité et de l'intérêt à agir pour contester ce projet, lequel

dérange en raison de la concurrence qu'il va induire pour les gîtes et autres maisons d'hôtes déjà présentes et que la requête a donc été introduite pour défendre des intérêts commerciaux de sorte qu'elle doit être rejetée. De plus, le requérant n'indique pas en quoi sa maison de vacances sera impactée par le projet, ni en quoi le respect des articles dont il dénonce la violation aurait changé quoi que ce soit pour lui.

IV.2. Examen

Le requérant, qui réside à proximité du projet litigieux, a, en tant que voisin immédiat, intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la possibilité de contester ce projet susceptible de modifier l'environnement ou d'affecter son cadre de vie.

Il n'est nullement établi qu'il agirait pour le compte d'habitants du village qui ne disposeraient pas de la qualité et de l'intérêt à agir.

La fin de non-recevoir est écartée.

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°, D.67, § 3, 1°, 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°, de l'erreur de fait et de droit et de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation des articles 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, elle 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, elle soutient :

- que le dossier de demande est manifestement lacunaire et ne permet pas à l'autorité de statuer en toute connaissance de cause,
- que le dossier se contente en effet d'évoquer l'aménagement d'une ancienne ferme en résidence-hôtel, sans évoquer le restaurant prévu au rez-de-chaussée dont la capacité, la destination, ou l'équipement ne sont absolument pas renseignés,
- que l'espace réservé sur les plans pour ce restaurant et le bar qu'il contient laisse penser qu'il sera accessible à tout public,
- que cette considération est renforcée par le fait que les 4 appartements projetés disposent d'une cuisine de sorte qu'ils ne devront pas recourir aux services de ce restaurant,
- que le demandeur ne manque d'ailleurs pas de préciser que le village a besoin d'être redynamisé, ce qui suppose qu'il n'existe pas de nombreux restaurants dans les parages,
- qu'en outre, les occupants du village de vacances situé sur la même parcelle constituent sans nul doute de futurs clients de cet établissement,
- que, de même, et bien que le requérant n'ait pas intérêt à soulever cette question, aucune information relative aux personnes à mobilité réduite (PMR) (articles 414 et suivants du CWATUP) n'est renseignée et aucun aménagement particulier n'est prévu pour leur permettre l'accès,
- qu'en l'absence de renseignement sur ces éléments et sur leur caractère cumulatif, l'autorité n'a pu statuer en toute connaissance de cause,
- que la notice est lacunaire en ce qui concerne les émanations de gaz du projet, 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, la compatibilité avec le voisinage, les autres risques de nuisances éventuelles, 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, les esquisses, le résumé non technique,
- qu'il faut tenir compte de la présence d'un site Natura 2000 à moins de 200 mètres du projet,

- que, quant au nombre d'emplacements de parking, il y a lieu de noter que le demandeur indique 15 emplacements, mais qu'aucune évaluation n'a été faite pour déterminer si le nombre de places demeuraient suffisantes ou non au vu de l'affectation projetée et du restaurant; selon la partie requérante, il y a lieu de se demander à qui sont destinées ces places : sont-elles destinées au personnel ? aux touristes-vacanciers ?
- que les 15 places sont à peine suffisantes pour les vacanciers et qu'il ne reste plus aucune place pour les employés, le concierge, et les visiteurs du restaurant,
- que, même s'il s'agit d'une rénovation, d'autres solutions sont toujours possibles,
- qu'au vu de ces lacunes, la notice doit être considérée inexistante,
- que la condition d'imposer l'aménagement de places de parking "en suffisance" démontre que le collège n'a pu quantifier le nombre de places nécessaires et partant, qu'il n'a pas statué en connaissance de cause,
- que, de même, les plans sont particulièrement lacunaires dès lors qu'ils ne reproduisaient pas le contexte urbanistique dans les 50 mètres du projet, particulièrement l'habitation du requérant,
- que le dossier de demande ne contient aucune information quant à l'emplacement du parking annoncé de 15 places, n'évoque à aucun moment le site Natura 2000 tout proche, et ne prévoit en aucun cas des mesures d'atténuation des nuisances pour les voisins,
- que le dossier de demande est à ce point lacunaire qu'il n'a pas permis à l'autorité de statuer en toute connaissance de cause, ce que l'absence totale de motivation du permis quant aux incidences du projet, en violation des articles D.50 et D.64 du Code de l'environnement, confirme,
- qu'à défaut de précision quant au mode d'exploitation, à la capacité du restaurant, au nombre d'employés, de l'utilisation du bar, du lien du projet avec le village de vacances, l'autorité n'a pu délivrer le permis en toute connaissance de cause.

Dans une troisième branche, la partie requérante soutient :

- que le projet est en réalité un projet unique portant à la fois sur le village de vacances et sur un hôtel-restaurant dans la 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'enfin, le dossier de la demande renseigne 15 places de parking qui ne sont pas représentées sur les plans,
- que la condition d'"aménager des places de parking en suffisance pour accueillir les clients de la résidence-hôtel sur les parcelles cadastrées section A, n^{os} 3 et 4" signifie qu'aucune place n'était indiquée sur ces parcelles et que le demandeur comptait sur celles autorisées dans l'autre projet,
- qu'un tel projet ne pouvait pas être scindé, devait être soumis à une seule évaluation de l'ensemble de ses incidences et soumis en même temps à enquête publique.

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse fait valoir, sur les trois branches confondues :

- qu'elle connaît parfaitement les lieux et était parfaitement informée des tenants et aboutissants du projet,
- que la notice qui a été jointe permet de se rendre compte qu'à part des problèmes de parking et d'évacuation des eaux, les incidences sont maîtrisées,
- que dès le moment où elle s'est assurée que les voitures ne gênent pas car il y a des emplacements de parking en suffisance et que le demandeur respecte l'avis de l'INASEP, le permis rencontre cette problématique,
- que la partie requérante ne prouve pas que les deux projets seraient liés entre eux, ni qu'ils seront exécutés en même temps,
- que ces projets sont indépendants l'un de l'autre et peuvent être réalisés l'un sans l'autre,
- que la partie requérante n'indique pas comment sa maison de vacances sera impactée, ni comment le respect des articles dont elle dénonce la violation aurait changé quoi que ce soit pour elle.

C. Le mémoire en intervention

La partie intervenante prétend avoir parfaitement et totalement éclairé la partie adverse sur les tenants et aboutissants de son projet. Elle soutient avoir établi son projet en collaboration avec la commune et la région lors de nombreuses réunions de travail. Elle affirme que les documents déposés à l'appui de la demande de permis permettent de se rendre compte que les incidences du projet sont parfaitement évaluées et maîtrisées, que les places de parking pour les visiteurs sont prévues en suffisance et que la zone est parfaitement compatible avec le projet.

D. Le mémoire en réplique

La partie requérante précise, quant aux première et deuxième branches :

- que les exigences de motivation quant à la nécessité d'une étude d'incidences ou l'analyse minutieuse des incidences du projet sur la base d'une demande de permis complète constituent des formalités substantielles,
- que l'autorité ne peut autoriser un projet qu'après une réelle évaluation et après avoir examiné de manière minutieuse ses incidences pour l'environnement au sens large et pour les voisins, particulièrement en ce qui concerne les incidences relatives au parking et à la mobilité et l'écoulement des eaux, sur un tel terrain en pente,
- que l'autorité n'a pu appréhender les incidences concrètes du projet sur son environnement et a été induite en erreur,
- qu'en imposant comme condition la réalisation d'un parking disposant de places "en suffisance", elle a été dans l'incapacité de fixer un nombre de places déterminées pour résoudre ces nuisances, laissant au demandeur la possibilité de le fixer comme il l'entend,
- que considérer que l'évaluation des incidences était inutile en l'espèce revient à vider de sa substance la nécessité de réaliser une telle évaluation pour tout projet, compte tenu de l'ampleur de celui-ci.

Pour le surplus, la partie requérante s'en réfère 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 de 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 déposée par le même demandeur, à peine 14 jours après la délivrance du permis attaqué; il est donc manifeste qu'il a été réfléchi concomitamment au projet d'hôtel restaurant;
- le dossier de demande relatif à l'hôtel restaurant renseigne quinze places de parking, alors que le plan d'implantation renseigne seulement dix emplacements de parking; or, ces dix emplacements de parkings étaient déjà renseignés sur le plan d'implantation déposé à l'appui de la précédente demande de permis; il doit s'agir des mêmes places, dès lors que dans le cadre du village vacances, le collège a imposé d'"aménager des places de parking en suffisance pour accueillir les clients de la résidence hôtel sur les parcelles cadastrées section A, n° 3 et 4"; cela signifie clairement qu'aucune place n'était indiquée sur ces parcelles cadastrées section A, n°^{os} 3 et 4 et que le demandeur comptait sur celles autorisées dans le cadre du projet de village vacances.

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° 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° déclare que le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et ordonne la réalisation d'une étude d'incidences;
- 3° 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° 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 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.

En l'espèce, la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement renseigne quinze emplacements de parking. Le plan d'implantation figure dix emplacements de parking entre la ferme à transformer et les constructions faisant l'objet du permis d'urbanisme précédemment octroyé pour les logements de vacances. Ces dix emplacements de parkings étaient déjà renseignés sur le plan d'implantation déposé à l'appui de cette précédente demande de permis. Ce dernier plan figurait en outre six emplacements supplémentaires, soit un total de seize emplacements, alors que la notice qui accompagnait cette demande de permis prévoyait dix emplacements de parkings non couverts. Ce plan renseignait donc six emplacements "en surnombre" par rapport à ce projet de logements de vacances.

Si ces six emplacements peuvent être liés au projet de rénovation de la ferme, manquent donc encore, sur les quinze emplacements renseignés dans la notice, neuf autres emplacements qui ne sont pas représentés sur le plan d'implantation qui accompagne la demande relative au permis litigieux. Ce plan de la demande est lacunaire.

Ensuite, le dossier de la demande ne renseigne pas la capacité du restaurant et du bar projetés, en manière telle qu'il ne permet pas de déterminer si le nombre d'emplacements de parking prévus est suffisant, alors que la partie adverse relève elle-même dans son mémoire en réponse que le projet engendre des problèmes de parking.

Enfin, l'auteur de l'acte attaqué ne motive pas l'autorisation de changer l'utilisation de l'ancienne ferme en hôtel, restaurant et bar, au regard de toutes les incidences d'un tel projet, notables ou non, sur l'environnement.

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°, 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° 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 deuxième moyen

VI.1. Thèse des parties

A. La requête en annulation

La partie requérante prend un deuxième moyen de la violation de l'article 27 du CWATUP, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, des principes de bonne administration et de minutie et de l'excès de pouvoir.

Elle fait valoir :

- que le projet constitue une résidence-hôtel et dispose d'un restaurant et d'un bar,
- que s'agissant de logements de vacances et donc d'équipements touristiques ou récréatifs, ainsi que d'une activité horeca, ceux-ci ne pouvaient être autorisés en zone d'habitat à caractère rural que s'ils "ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage",
- que le collège se devait donc non seulement de qualifier le projet pour savoir s'il était conforme à la destination de la zone, mais également d'analyser concrètement, une fois qu'il s'était rendu compte de la nature du projet, la compatibilité du projet avec le voisinage et si son autorisation ne met pas en péril la destination principale de la zone, soit la résidence et l'agriculture, d'autant que ce projet ruine toute possibilité de relance de ladite ferme,
- que l'acte attaqué est vierge de toute motivation, et à cet égard particulièrement.

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse fait valoir :

- que la zone d'habitat à caractère rural accueille de l'habitat,
- que c'est bien à l'habitat que sont destinées les unités de l'appart-hôtel,

- qu'en outre, le requérant qui est précisément dans une maison de vacances est mal placé pour critiquer ce type d'établissement.

C. Le mémoire en intervention

La partie intervenante soutient que le projet est parfaitement compatible avec le zonage.

D. Le mémoire en réplique

La partie requérante précise :

- qu'un hôtel ne constitue pas de la résidence ni de l'habitat,
- qu'il s'agit d'un équipement touristique dont les incidences ne sont nullement comparables à une maison d'habitation, ni à une seconde résidence,
- qu'un hôtel, et *a fortiori*, un hôtel-restaurant, constitue une activité qui diffère de l'habitat et qui ne peut être autorisé que moyennant le respect de certaines conditions, ce qui nécessite une analyse de la part de la partie adverse,
- que l'acte attaqué est vierge de toute motivation, et à cet égard particulièrement.

VI.2. Examen

L'article 27 du CWATUP dispose comme suit :

" De la zone d'habitat à caractère rural.

La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage".

La caractéristique principale de la résidence est la stabilité des personnes dans les lieux. Il s'ensuit que le projet de construction de logements de vacances n'est pas un projet de résidence au sens de l'article 26 du CWATUP mais un équipement touristique. Dans un tel cas, il y a lieu d'examiner si les conditions d'application du deuxième alinéa de l'article 26 du CWATUP sont remplies.

Lorsqu'il s'agit d'un permis d'urbanisme, l'autorité doit rendre compte dans la motivation de l'examen de la compatibilité du projet avec le bon aménagement des lieux. Lorsqu'il s'agit en particulier d'un permis de transformation d'un bâtiment en zone d'habitat à caractère rural afin de donner une affectation qui n'est ni l'agriculture ni l'habitat, l'autorité doit notamment se prononcer formellement sur la compatibilité du projet avec le voisinage et l'absence de mise en péril des destinations principales de la zone.

En vertu de l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, un permis d'urbanisme doit être motivé, c'est-à-dire énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui l'a délivré estime la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux et, s'agissant d'une fonction visée à l'article 27 du CWATUP, comment les conditions auxquelles celle-ci peut être admise sont rencontrées en l'espèce.

En l'espèce, la ferme litigieuse est située en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur. Le projet vise à aménager cette ferme en résidence hôtel avec restaurant.

L'acte attaqué n'expose pas les raisons pour lesquelles le projet n'est pas de nature à mettre en péril la destination principale de la zone, ni pour lesquelles il est, selon son auteur, compatible avec le voisinage et admissible au regard du bon aménagement des lieux.

La motivation de l'acte attaqué est totalement lacunaire sur ces points.

Le deuxième moyen est fondé.

VII. Le troisième moyen

VII.1. Thèse des parties

A. La requête en annulation

La partie requérante prend un troisième moyen de la violation des articles 84, § 1^{er}, 7^o, 107, § 1^{er} et § 2, et 271 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 :

- que l'acte attaqué ne motive pas les raisons pour lesquelles l'avis du fonctionnaire délégué n'a pas été sollicité,
- qu'à supposer que la partie adverse a estimé être dans la situation de l'article 107, § 1^{er}, a), c'est-à-dire "transformer une construction existante pour autant que son emprise au sol soit au maximum doublée", on ne peut toutefois pas en être sûr à défaut de toute motivation à ce sujet,
- qu'en tout état de cause, la partie adverse a oublié que le projet ne visait pas uniquement une transformation, mais aussi le changement de destination d'un bien existant, également soumis à permis, et qui n'est pas dispensé de l'avis du fonctionnaire délégué.

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse fait valoir que le requérant n'a pas intérêt au moyen.

C. La requête en intervention

La partie intervenante ne répond pas au moyen.

D. Le mémoire en réplique

La partie requérante fait valoir :

- que, s'agissant d'une formalité procédurale, elle ne doit pas justifier d'un tel intérêt,
- que l'intérêt se situe dans l'opportunité manquée de disposer d'un avis obligatoire d'une autorité compétente pour analyser l'opportunité du projet,
- que l'avis du fonctionnaire délégué aurait permis d'éclairer la partie adverse quant aux lacunes dénoncées, aux incidences du projet et à l'opportunité de celui-ci,
- que l'avis aurait sans nul doute permis de mettre en lumière les failles de ce projet et l'issue de la procédure n'aurait sans doute pas été la même.

VII.2. Examen

L'article 84, § 1^{er}, 7°, du CWATUP dispose comme suit :

- " § 1^{er}. Nul ne peut, sans un permis d'urbanisme préalable écrit et exprès du collège communal, du fonctionnaire délégué ou du Gouvernement : [...]
- 7° modifier la destination de tout ou partie d'un bien pour autant que cette modification figure sur une liste arrêtée par le Gouvernement [...]"

L'article 107 du CWATUP dispose comme suit :

" § 1^{er}. [...]

Le permis est délivré sans avis préalable du fonctionnaire délégué :

1° soit lorsque les actes et travaux à réaliser sont visés à l'article 84, § 1^{er}, 2°, 6°, 10° à 13°;

2° soit dans les cas qui suivent :

- a) transformer une construction existante pour autant que son emprise au sol soit au maximum doublée;
- b) construire ou reconstruire un volume annexe ou placer une installation, même en matériaux non durables, isolée, non destinée à l'habitation et qui forme une unité fonctionnelle avec une construction ou un ensemble de constructions existants pour autant que l'emprise au sol de l'ensemble formé soit au maximum doublée;
- c) réaliser, aux abords d'une construction ou d'une installation dûment autorisée, des actes et travaux d'aménagement au sol tels que les chemins, les aires de stationnement en plein air, les modifications mineures du relief du sol, les étangs, les piscines non couvertes, les terrains de sport non couverts, les murs de clôture ou de soutènement ainsi qu'y placer des citernes ou des clôtures;
- d) placer un ou plusieurs modules de production d'électricité ou de chaleur qui alimentent directement toute construction, installation ou tout bâtiment situé sur le même bien immobilier dont la source d'énergie est renouvelable;
- e) lorsque les actes et travaux, en raison de leur nature ou de leur impact, figurent dans une liste arrêtée par le Gouvernement. Le jour même de l'envoi du permis au demandeur, le collège communal transmet le permis avec le dossier au fonctionnaire délégué par envoi.

Le collège communal peut refuser le permis pour le motif que soit l'établissement ou la révision d'un plan communal d'aménagement, soit la modification du règlement communal d'urbanisme ont été décidés.

Le refus de permis fondé sur un des motifs visés à l'alinéa précédent devient caduc si le nouveau plan communal d'aménagement ou le règlement communal d'urbanisme n'a pas acquis valeur réglementaire dans les trois ans qui suivent la décision d'établissement ou de révision du plan ou du règlement. La requête primitive fait l'objet, à la demande du requérant, d'une nouvelle décision qui, en cas de refus, ne peut plus être fondée sur ledit motif.

Selon les modalités qu'il arrête, le Gouvernement constate par arrêté que les conditions visées au présent paragraphe, alinéa 1^{er}, 3°, sont ou ne sont plus réunies. Dans ce cas, le présent paragraphe produit ou perd ses effets à la publication au Moniteur belge de cet arrêté.

§ 2. Dans les cas qui ne sont pas visés au paragraphe 1^{er}, le permis est délivré par le collège communal, sur avis préalable du fonctionnaire délégué. Toutefois, le collège communal peut refuser le permis sans solliciter cet avis. [...]"

L'article 271 du CWATUP dispose comme suit :

" La modification d'utilisation de bâtiments, au sens de l'article 41, § 1^{er}, 9° [lire article 84, § 1^{er}, 7°] est celle qui en affecte la fonction principale telle qu'elle résulte de leur conception et de leur aménagement et qui consiste selon le cas en la mise en œuvre :

- d'une offre en vente ou en échange de biens et services dans un espace supérieur à trois cents mètres carrés, dans la mesure où le bâtiment ne se situe pas dans une zone de services [...]"

En l'espèce, le projet vise à aménager la ferme existante en résidence hôtel avec restaurant. Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur. Les plans de la demande figurent un espace intérieur du bâtiment supérieur à 300 m².

L'avis du fonctionnaire délégué devait par conséquent être sollicité préalablement à la délivrance de l'acte attaqué.

L'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État dispose que les irrégularités visées à l'alinéa 1^{er} du même article ne donnent lieu à une annulation que si elles ont été susceptibles d'exercer une influence sur le sens de la décision prise, ont privé les intéressés d'une garantie ou ont pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte.

L'avis du fonctionnaire délégué aurait pu exercer en l'espèce une influence sur le sens de la décision prise.

Le troisième moyen est recevable et fondé.

VIII. Le quatrième moyen

VIII.1. Thèse des parties

A. La requête en annulation

La partie requérante prend un quatrième moyen de la violation des articles 123 et 128 du CWATUP, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration, de l'absence, l'insuffisance, l'inexactitude des motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

Elle soutient :

- que la condition imposée par le collège d'"aménager des places de parking en suffisance pour accueillir les clients de la résidence hôtel sur les parcelles cadastrées section A, n^{os} 3 et 4" est manifestement imprécise et laisse toute latitude au bénéficiaire du permis quant à l'opportunité de s'y conformer et de quelle manière,

- qu'en outre, le relief de ces parcelles est fortement accidenté comme le démontre le reportage photographique qu'elle produit, ainsi que les courbes de niveaux du plan d'implantation,
- qu'en conséquence, des plans modificatifs auraient dû être déposés pour vérifier la manière dont le demandeur entend modifier le relief du sol et comment il entend mettre en œuvre cette condition tant en ce qui concerne le nombre de places et de leur disposition, qu'à l'égard de l'aménagement paysager éventuel, la relation avec la terrasse, l'articulation avec la voirie (l'accès serait effectué dans un tournant), la modification du relief du sol, les mesures d'intégration avec le voisinage,
- que cette condition est manifestement illégale.

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse fait valoir que le requérant n'a pas intérêt au moyen, que les conditions imposées sont particulièrement précises et que les avis à respecter sont joints en annexe de la décision entreprise.

C. Le mémoire en intervention

L'intervenant n'examine pas le moyen.

D. Le mémoire en réplique

La partie requérante maintient l'argumentation contenue dans la requête en annulation.

Elle soutient en outre :

- qu'elle a bien intérêt au moyen, cette condition ayant un impact direct sur le bon aménagement des lieux, la mobilité et les risques de voir de trop nombreux utilisateurs du projet se garer n'importe où sur la rue, devant chez elle ou dans les alentours, générant de multiples nuisances et des risques pour la sécurité,
- que, vu le relief du terrain, il n'est pas du tout certain qu'un nombre "suffisant" de places puisse être réalisé.

Elle conclut que cette condition est manifestement illégale.

VIII.2. Examen

Aux termes de l'article 123 du CWATUP, un permis d'urbanisme peut être assorti de conditions. Celles-ci doivent être précises et limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires. En aucun cas, elles ne peuvent laisser place à une appréciation dans leur exécution ni quant à l'opportunité de s'y conformer ni dans la manière dont elles doivent être exécutées. Elles ne peuvent ainsi pas imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis, ou se référer à un événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité. Ces diverses limites à l'admissibilité des conditions assortissant la délivrance d'un permis sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou à l'autre d'entre elles, elle ne peut pas être admise.

En l'espèce, il ressort de l'examen de la deuxième branche du premier moyen que les quinze emplacements mentionnés dans la notice ne sont pas tous renseignés sur le plan d'implantation qui accompagne la demande relative à l'aménagement de la ferme en hôtel-restaurant.

L'acte attaqué est assorti de la condition d'"aménager des places de parking en suffisance pour accueillir les clients de la résidence-hôtel sur les parcelles cadastrées section A, n^{os} 3 et 4".

Ce faisant, la partie adverse ne précise pas, au regard de l'ordre public spécial dont elle a la charge, le nombre minimal d'emplacements nécessaires pour accueillir les clients de la résidence hôtel, du restaurant et du bar. En outre, la localisation exacte des emplacements supplémentaires à aménager n'est pas autrement précisée. Or, la parcelle n° 4 se trouve juste à côté d'un immeuble de logement autorisé dans le précédent projet et il n'est pas contesté que la parcelle considérée est fort pentue, ce qui pourrait s'avérer problématique pour la réalisation d'emplacements de parking.

Il appartenait à la partie adverse de se prononcer sur le nombre et l'endroit exact des emplacements à réaliser sur les parcelles n° 3 et 4 au regard du bon aménagement des lieux. Or en l'espèce, ces éléments sont laissés à la libre appréciation du demandeur de permis.

Le requérant a intérêt au moyen dès lors qu'il est voisin du projet litigieux et qu'une insuffisance ou une mauvaise implantation des emplacements de parking pourrait avoir une incidence sur le cadre de vie dans le quartier et sur la sécurité.

Le quatrième moyen de la requête est recevable et fondé.

IX. L'indemnité de procédure

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 700 euros à la charge de la partie adverse.

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 30 novembre 2015 par le collège communal de Bièvre à Yvan VERSCHULDEN pour l'aménagement d'une résidence-hôtel dans une ancienne ferme sise à Cornimont, rue de Gros Fays, parcelle cadastrée section A, n^{os} 2, 3, 4, section B, n^o 45C est annulé.

Article 2.

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

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la 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.