

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 249.340 du 28 décembre 2020

A. 223.443/XIII-8139

En cause : **la commune de Court-Saint-Etienne,**
ayant élu domicile chez
M^e Benoit HAVET, avocat,
rue de Bruxelles 51
1400 Nivelles,

contre :

la commune de Mont-Saint-Guibert,
ayant élu domicile chez
M^e France GUERENNE, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 26 septembre 2017, la commune de Court-Saint-Etienne demande l'annulation de la décision du 17 juillet 2017 par laquelle le collège communal de Mont-Saint-Guibert délivre à Marc Dolphens un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction de deux hangars agricoles et d'un corps de logis, ainsi que le placement d'une cabine électrique sur un bien situé chemin de Nivelles 102 à Mont-Saint-Guibert et cadastré 1^{ère} division, section B, n^o 838a.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M^{me} Virginie Rolin, auditeur adjoint 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 21 octobre 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 19 novembre 2020.

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

M^e Romain Vincent *loco* M^e Benoit Havet, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Adrien Guyot *loco* M^e France Guerenne, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Virginie Rolin, auditeur adjoint au Conseil d'État, 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 5 février 2014, Marc Dolphens introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction de deux hangars agricoles et d'un corps de logis, ainsi que le placement d'une cabine électrique sur un bien sis chemin de Nivelles 102 à Mont-Saint-Guibert et cadastré 1^{ère} division, section B, n° 838a.

Le bien est repris en zone agricole au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez.

La demande de permis est accompagnée d'une notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement.

2. Le 6 février 2014, la commune de Mont-Saint-Guibert déclare le dossier complet et estime que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

3. Une enquête publique est organisée du 27 février au 13 mars 2014; 112 lettres de réclamation sont déposées.

4. Divers avis favorables conditionnels sont émis en cours de procédure : Elia (14 février 2014), le service d'incendie (14 février 2014), Fluxys (24 février 2014), ORES (4 mars 2014), la direction du développement rural du département de

la ruralité et des cours d'eau de la direction générale opérationnelle de l'agriculture des ressources naturelles et de l'environnement (DGO3) du Service public de Wallonie (SPW) (12 mars 2014), le département de la nature et des forêts (DNF) de la DGO3 (14 mars 2014) et la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM) (29 avril 2014).

L'avis du comité de remembrement est réputé favorable par défaut.

5. Le 13 mars 2014, la commune de Court-Saint-Etienne émet un avis défavorable sur le projet.

6. Le 3 juillet 2014, le collège communal de Mont-Saint-Guibert donne un avis favorable « sous réserve ».

7. Le 20 août 2014, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable.

8. Le 28 août 2014, le collège communal de Mont-Saint-Guibert délivre le permis sollicité.

9. Le 21 octobre 2014, le fonctionnaire délégué suspend cette décision, au motif qu'elle n'est pas suffisamment motivée par rapport aux arguments présentés dans son avis défavorable et aux objections émises lors de l'enquête publique par la commune de Court-Saint-Etienne.

10. Le 28 novembre 2014, le Ministre de l'Aménagement du territoire lève cette suspension.

11. En octobre et novembre 2014, deux recours sont introduits auprès du Conseil d'Etat à l'encontre de la décision du collège communal de Mont-Saint-Guibert du 28 août 2014; l'un d'eux est formé par la commune de Court-Saint-Etienne.

Par l'arrêt n° 235.197 du 23 juin 2016, le Conseil d'Etat annule le permis délivré le 28 août 2014.

12. Par une décision du 17 juillet 2017, le collège communal de Mont-Saint-Guibert délivre à nouveau le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèses des parties

A. La partie adverse

La partie adverse conteste l'intérêt au recours de la partie requérante. Elle considère que si une commune a, en principe, intérêt au bon aménagement de son territoire, il faut encore qu'un tel intérêt soit dûment démontré.

Elle soutient que le contexte qui a donné lieu à l'arrêt n° 235.197 du 23 juin 2016 n'est plus le même puisque l'auteur de l'acte attaqué a tenu compte des observations de la partie requérante et des enseignements de cet arrêt. Elle fait valoir que le permis attaqué impose désormais aux transporteurs se rendant et sortant de l'exploitation un itinéraire principal, qui ne traverse pas le territoire de la partie requérante, et un itinéraire subsidiaire, en cas d'évènements imprévisibles et temporaires rendant le premier itinéraire impossible, qui emprunte une seule rue se trouvant sur le territoire de la partie requérante, laquelle n'est pas urbanisée.

En ce que la partie requérante soutient que le projet pourrait avoir d'autres conséquences, notamment sur le ruissellement des eaux et sur le paysage, la partie adverse lui reproche de ne pas donner d'explications et estime que, s'agissant de démontrer son intérêt au recours, la charge de la preuve lui incombe.

Elle considère enfin que le simple fait que le projet est situé à proximité du territoire de la partie requérante ne permet pas de conclure *de facto* que l'aménagement de son territoire serait menacé ni d'en déduire un intérêt au recours.

B. La partie requérante

La partie requérante estime avoir un intérêt manifeste au recours dès lors que les actes et travaux contestés sont situés à proximité immédiate de son territoire et que le projet touche indubitablement à l'aménagement de ce dernier.

Elle rappelle avoir remis un avis défavorable sur le projet dans lequel elle dénonçait la compétence de l'auteur de l'acte, les nuisances que le projet occasionnera, le traitement des eaux pluviales et usées, ainsi que les périodes d'activité.

Elle relève également que dans son arrêt n° 235.197, le Conseil d'État a estimé qu'elle avait intérêt au recours dirigé contre le précédent permis du 28 août 2014 dès lors qu'il « aura des répercussions sur la mobilité dans [ses] rues ».

Elle ajoute que le projet tel qu'autorisé a un impact sur le ruissellement des eaux vers son territoire. Elle considère que l'autorité n'a pas traité cette problématique et a été induite en erreur. Elle affirme encore que le projet a un impact paysager important sur son territoire.

Dans son mémoire en réplique, elle maintient avoir intérêt au recours dès lors que l'utilisation de l'itinéraire secondaire proposé dans l'acte attaqué implique que les camions pourraient circuler sur son territoire. Elle considère que l'utilisation de cet itinéraire secondaire est de nature à compromettre l'aménagement de son territoire dès lors que la rue Vital Casse qu'emprunteraient les transporteurs est une route de campagne longée par un site AHREM (Arbres et Haies remarquables) de type 385. En ce qui concerne les nuisances liées au ruissellement des eaux et à l'impact paysager du projet, elle renvoie aux développements de la première branche de son premier moyen et de la première branche de son troisième moyen.

IV.2. Examen

D'une manière générale, les communes sont chargées de tout ce qui est d'intérêt communal et sont recevables à agir pour la sauvegarde de cet intérêt. Elles sont notamment tenues d'assurer le maintien de l'ordre, de la sécurité, de la commodité du passage dans les rues et de la salubrité publique sur l'ensemble de leur territoire. Elles disposent donc de l'intérêt requis pour introduire un recours contre un acte ayant des répercussions sur leur territoire en termes de mobilité, de sécurité ou de salubrité publique.

De même, une commune a intérêt, compte tenu des pouvoirs qui lui sont accordés en matière d'urbanisme, à demander l'annulation de tous les actes qui concernent l'aménagement de son territoire. Il est généralement admis qu'une commune a un intérêt suffisant pour défendre la qualité de son environnement et le bon aménagement de son territoire, notamment l'intégrité de la faune et de la flore qui s'y développent, du patrimoine et des paysages qui y sont situés ou dont la communauté qu'elle constitue bénéficie.

En l'espèce, le projet litigieux ne s'implante pas sur le territoire de la partie requérante mais à proximité immédiate de celui-ci. Le projet est en effet situé sur le territoire de la commune de Mont-Saint-Guibert, le long de la limite séparant cette dernière de la commune de Court-Saint-Étienne.

Concernant l'impact du projet sur la mobilité, l'acte attaqué impose l'utilisation d'un itinéraire principal et d'un itinéraire subsidiaire mais uniquement pour sortir de l'exploitation litigieuse. Il impose par ailleurs deux itinéraires pour rejoindre l'exploitation, selon que les transporteurs arrivent en provenance de la N4 ou de la N25. Tant l'itinéraire subsidiaire imposé pour sortir de l'exploitation que l'itinéraire imposé aux transporteurs venant de la N4 pour rejoindre l'exploitation empruntent deux tronçons de rue situés sur le territoire de la partie requérante, à savoir le chemin de Nivelles, entre le lieu d'implantation du projet et le carrefour avec la rue Vital Casse, et la rue Vital Casse, entre le carrefour avec le chemin de Nivelles et le croisement avec la rue de Court-Saint-Etienne, soit environ 3,2 kilomètres. Le projet est donc susceptible d'avoir un impact sur la mobilité dans les rues de la commune requérante, et ce bien que celles-ci ne soient que peu urbanisées.

Par ailleurs, le projet litigieux est implanté en léger surplomb par rapport aux terres alentours situées sur le territoire de la commune de Court-Saint-Etienne. Il est par conséquent susceptible d'affecter, même de manière très limitée, certaines parties du territoire de cette dernière, en termes de ruissellement des eaux. Il ressort en effet tant de la carte produite par la partie requérante (carte issue de la banque de données ERRUISSOL – Risque de ruissellement concentré), que de la carte produite par la partie adverse (carte issue de la banque de données « Aléa d'inondation – version 2016 » relatives à l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau ou par ruissellement concentré des eaux pluviales), que le projet se situe sur un ou des axes de ruissellement des eaux en direction de Court-Saint-Etienne, dont le risque ou l'aléa est évalué de faible à moyen.

Dans ces circonstances, l'intérêt au recours de la partie requérante est établi, le projet étant susceptible de l'affecter personnellement dans l'exercice de ses compétences en matière de mobilité, d'aménagement du territoire ou encore de sécurité publique.

En conclusion, l'exception d'irrecevabilité soulevée par la partie adverse est rejetée.

V. Premier moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

Le premier moyen est pris de la violation des articles 35, 111 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine

(CWATUP) et des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur de droit, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'excès de pouvoir et de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs.

Dans une première branche, la partie requérante fait grief à l'auteur de l'acte attaqué d'autoriser un projet qui ne contribue pas au maintien ou à la formation du paysage de la zone agricole, en violation de l'article 35 du CWATUP. Elle considère que le principe de contribution paysagère établi par cette disposition s'applique à l'ensemble des activités autorisées en zone agricole. Elle en déduit une obligation pour l'autorité administrative d'examiner l'impact de toute demande de construction ou d'aménagement sur le paysage et soutient que cet examen doit faire l'objet d'une motivation formelle dans l'acte attaqué, d'autant plus lorsque le projet a fait l'objet de contestations ou qu'il présente des difficultés concrètes en termes d'impact paysager. Elle affirme qu'en l'espèce, la motivation de l'acte attaqué est stéréotypée sur ce point. Elle lui reproche de ne pas décrire le paysage en cause, lequel était constitué, avant l'entame des travaux, d'une plaine agricole vierge de construction et proche d'une réserve naturelle de grand intérêt biologique. Elle déduit de cette absence de description que l'autorité n'était pas en mesure d'analyser l'incidence du projet sur la plaine agricole et elle lui reproche de ne pas expliquer en quoi le projet contribue à maintenir cette plaine agricole ou à former un nouveau paysage agricole appréciable. Elle reproche à l'acte attaqué de se contenter de faire état de mesures à prévoir sans les identifier, si ce n'est la référence à des plantations prévues dans le projet et à un bardage en bois. Elle estime que ces quelques mesures ne sont pas suffisantes. Elle considère que l'acte attaqué aurait dû être particulièrement motivé sur ce point dès lors que tant le fonctionnaire délégué que la direction générale du développement rural ont considéré que le projet contribue au mitage de la zone. Elle estime encore que, s'agissant d'une construction déjà réalisée, le hangar destiné au stockage des pommes de terre étant déjà construit, l'autorité se devait de tenir compte des circonstances de l'espèce. Elle lui reproche de ne pas avoir indiqué que la construction litigieuse était déjà réalisée et produit des photographies du hangar. Dans son mémoire en réplique, elle estime, sur la base de photographies aériennes qu'elle produit, que, contrairement à ce que soutient la partie adverse, la hauteur et le gabarit des hangars ne sont manifestement pas similaires aux hangars situés à proximité et que l'auteur de l'acte attaqué commet une erreur manifeste d'appréciation à cet égard. Elle reproche encore à l'autorité d'affirmer que le « projet reprend le canevas d'implantation en carré des anciennes exploitations agricoles » alors que les plans déposés à l'appui de la demande de permis ne font pas état d'une « ferme en carré ».

Dans une deuxième branche, la partie requérante reproche à l'auteur de l'acte attaqué d'avoir autorisé le placement d'une cabine électrique alors que cette construction n'est pas conforme à la zone agricole et qu'aucune motivation ne se retrouve dans l'acte attaqué à ce sujet, ni quant au caractère dérogatoire de cette construction, ni quant à l'admissibilité de celle-ci en zone agricole. Elle fait valoir qu'il n'est pas précisé dans le dossier de demande de permis si cette cabine électrique est destinée à fournir de l'électricité au projet dans son ensemble ou seulement au corps de logis. Elle considère que l'autorité n'ayant pas été suffisamment informée à cet égard, elle ne peut avoir statué en parfaite connaissance de cause. Elle estime que si la cabine électrique est destinée à fournir de l'électricité au seul corps de logis, l'autorité devait respecter les articles 111 et 114 du CWATUP. Dans son mémoire en réplique, elle conteste l'affirmation de la partie adverse selon laquelle la cabine électrique est nécessaire pour raccorder l'ensemble du projet au réseau électrique et considère que l'autorité procède, ce faisant, à une lecture erronée de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

Dans une troisième branche, la partie requérante fait grief à l'autorité de ne pas motiver de manière adéquate et suffisante l'intégration du corps de logis en zone agricole. Elle soutient que l'acte attaqué est quasiment muet sur la construction de cette habitation et lui reproche de ne pas indiquer en quoi elle s'intègre au cadre bâti et non bâti. Elle rappelle que la CCATM avait souligné la pauvreté architecturale du projet. Dans son mémoire en réplique, elle estime que le corps de logis, d'une superficie d'environ 430 m², est une construction d'ampleur et que la notice d'évaluation des incidences contient une erreur lorsqu'elle qualifie ce bâtiment de « maison de dimensions classiques » ce qui a induit l'autorité en erreur sur ce point. Elle considère encore que la motivation de l'acte attaqué est erronée lorsque celui-ci précise que le corps de logis présente « des similitudes avec ceux se trouvant en zone agricole, voire en zone d'habitat ». Elle relève que tant le gabarit que la couverture du corps de logis sont différents des maisons avoisinantes.

V.2. Examen

A. Sur la première branche

1. L'article 1^{er}, § 1^{er}, du CWATUP, alors applicable, dispose comme suit :

« Le territoire de la Région wallonne est un patrimoine commun de ses habitants. La Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de ses compétences et en coordination avec la Région, sont gestionnaires et garants de l'aménagement du territoire. Elles rencontrent de manière durable les besoins sociaux, économiques, énergétiques, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation

parcimonieuse du sol et de ses ressources, par la performance énergétique de l'urbanisation et des bâtiments et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager ».

Les deux premiers alinéas de l'article 35 du même Code, alors applicable, sont libellés de la manière suivante :

« La zone agricole est destinée à l'agriculture au sens général du terme. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage.

Elle ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession. Elle peut également comporter des installations d'accueil du tourisme à la ferme, pour autant que celles-ci fassent partie intégrante d'une exploitation agricole ».

Une telle prescription implique que l'autorité examine l'impact de toute demande de construction ou d'aménagement sur le paysage. Un tel examen doit ressortir de la motivation de l'acte attaqué. Par ailleurs, la zone agricole ne détermine pas de zones *non aedificandi*.

2. En l'espèce, le projet s'implante en zone agricole, à proximité d'une réserve naturelle de grand intérêt biologique, le long d'une voirie. Le site d'implantation litigieux ne fait pas l'objet d'une protection paysagère particulière qui résulterait d'une surimpression en zone d'intérêt paysager au plan de secteur ou d'une mesure de classement comme site.

Le projet prévoit la construction des éléments suivants :

- un hangar de 66 mètres sur 36 mètres, d'une hauteur de 8 mètres sous gouttière et de 12,83 mètres au faîte, qui abritera du matériel agricole à destination de l'exploitation de pommes de terre;
- un hangar de 66 mètres sur 46 mètres, d'une hauteur de 8 mètres sous gouttière et de 14,17 mètres au faîte, qui servira à entreposer environ 6.000 tonnes de pommes de terre;
- un corps de logis R + 1 de 24 mètres sur 9 mètres, d'une hauteur de 7,12 mètres sous gouttière et de 11,80 mètres au faîte;
- une cabine électrique de 3 mètres sur 2,7, présentant une hauteur de 2,55 mètres.

Il résulte des plans annexés à l'acte attaqué :

- que le terrain est en légère pente vers la voirie;
- qu'il est prévu d'implanter le hangar destiné au matériel agricole parallèlement à la voirie et qu'un déblai est prévu d'une profondeur maximum de 2,37 mètres;
- qu'il est prévu d'implanter le hangar destiné au stockage de pommes de terre perpendiculairement à la voirie avec un déblai concernant la moitié arrière du

bâtiment d'une profondeur de 0,70 mètre maximum et un remblai concernant la moitié avant d'une hauteur de 1,19 mètre maximum.

À la date de l'introduction de la demande de permis, la parcelle en cause était vierge de construction et était consacrée à la culture. Une autre exploitation agricole constituée de plusieurs bâtiments, dont des hangars, était déjà présente le long de la voirie, à environ 180 mètres du projet, légèrement en contrebas, sur le territoire de la partie adverse. A la date de la délivrance du permis attaqué, il n'est pas contesté que le hangar destiné au stockage des pommes de terre était construit.

3. Concernant l'impact du projet sur le paysage, la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement indique ce qui suit :

« 4. Site et projet

[...]

4.3 Nature et occupation du sol autre que les constructions existantes [...] :

L'ensemble des environs est à vocation agricole. Ainsi, les parcelles autour du projet sont toutes des terres de culture.

[...]

5. Effets sur l'environnement

[...]

5.7. L'installation prévue porte-t-elle atteinte à l'esthétique générale du site ?
OUI

Justifier : L'implantation des bâtiments a été réfléchi en vue de constituer un ensemble cohérent, structuré et fonctionnel; le gabarit et le volume sont typiquement agricoles, les exigences de conservation et de manutention sont les raisons essentielles qui conditionnent la typologie du bâtiment.

Le choix des matériaux et teintes utilisés a été choisi afin de respecter le plus possible l'esthétique générale du site et de s'intégrer rapidement dans le paysage. Une haie d'espèces locales sera mise en place afin de limiter la perception des bâtiments.

[...]

5.9. Intégration au cadre bâti et non bâti : risques d'un effet de rupture dans le paysage naturel ou par rapport aux caractéristiques de l'habitat traditionnel de la région ou du quartier [...] :

Comme stipulé ci-dessus, la disposition, les couleurs de parements et la végétation ont été déterminées de manière à diminuer l'impact visuel.

Il n'y a pas de RGBSR ni de RCU d'application.

[...]

6. Justification des choix de l'efficacité des mesures palliatives ou protectrices éventuelles ou de l'absence de ces mesures :

L'implantation a été réfléchi afin de limiter la perception et de constituer un ensemble cohérent, structuré et fonctionnel; le gabarit et le volume sont typiquement agricoles, les exigences de conservation et de manutention sont les raisons essentielles qui conditionnent la typologie du bâtiment.

La mise en place de cette activité correspond parfaitement à la destination de la zone.

7. Mesures prises en vue d'atténuer les effets négatifs sur l'environnement

[...]

7.8. L'impact paysager :

L'implantation du bâtiment a été réfléchi en vue de constituer un ensemble cohérent, structuré et fonctionnel.

Le gabarit et le volume sont typiquement agricoles, les exigences de conservation et de manutention sont les raisons essentielles qui conditionnent la typologie du bâtiment.

Le choix des matériaux et teintes utilisés ont été choisis afin de respecter le plus possible l'esthétique générale du site et de s'intégrer rapidement dans le paysage ».

La notice comprend également un extrait de la carte topographique ainsi qu'une vue aérienne du site. Plusieurs photos du site sont par ailleurs annexées à la demande de permis.

Le rapport sur les actes et travaux projetés annexé à la notice d'évaluation des incidences renseigne que « la première construction se trouve à +/- 185 mètres au NO ». Concernant le paysage, il indique que la zone d'implantation se trouve en zone de cultures agricoles, que le paysage est relativement ouvert et composé de parcelles de culture, et que l'on observe quelques zones boisées ou rangées d'arbres au loin.

4. En sa séance du 29 avril 2014, la CCATM remet un avis motivé notamment comme suit :

- « Considérant la pauvreté architecturale du projet;
[...]
Considérant que la DNF a fait un ensemble de recommandations concernant les plantations;
Considérant l'impact du projet et le choix des matériaux;
[...]
Considérant qu'une autre implantation est difficilement envisageable;
[...]
La CCATM émet un avis favorable sous réserve par 6 voix favorables sous condition contre 2 voix défavorables.
Liste des conditions :
- [...];
- Modifier le plan de plantation en fonction des demandes de la DNF et de la liste des essences locales;
- [...];
- Voir si l'intégration du bardage bois est possible ».

5. Le 12 mars 2014, le service extérieur de Wavre de la direction du développement rural du département de la ruralité et des cours d'eau du S.P.W. émet un avis favorable motivé comme suit :

- « Le demandeur est agriculteur et la demande est liée à l'activité du demandeur suite à un changement de situation familiale, l'intéressé doit déménager et redévelopper l'exploitation à un autre endroit. Le lieu de l'implantation est en zone agricole sur un terrain appartenant au demandeur. Le hangar permettra de stocker du matériel agricole et des pommes de terre. Le lieu choisi provoque un mitage de la zone et un impact paysager, des plantations y sont prévues afin d'améliorer l'intégration de ces bâtiments. Une habitation est intégrée au projet et vu les circonstances familiales, la consécution de celle-ci peut être envisagée ».

6. Le 14 mars 2014, le D.N.F. donne l'avis suivant :

- « Considérant que la parcelle cadastrale concernée par la demande est située dans une zone agricole et en limite d'une zone naturelle au plan de secteur;
Considérant qu'elle est localisée en limite de la Réserve Naturelle Domaniale de la Grand Chaussée et du Site de Grand Intérêt Biologique n° 948 "La Grande Chaussée";
[...]
Considérant le plan modificatif du 08/01/2014 qui prévoit des plantations pour la grande majorité ornementales;
Considérant qu'il n'y aura pas d'impact significatif ni sur la réserve naturelle précitée ni sur le milieu naturel environnant.
L'avis rendu est favorable aux conditions suivantes :
- Toutes les plantations seront réalisées exclusivement avec des essences feuillues indigènes ou des arbres fruitiers repris dans les listes jointes en annexes. Les essences ornementales et les cultivars seront à proscrire.
 - [...] ».

7. Le 20 août 2014, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable motivé notamment comme suit :

- « Considérant également que la demande ne précise pas clairement si les 6000 T de stockage sont destinées uniquement à sa production propre ou bien s'il s'agit de stocker la production d'autres agriculteurs également, comme soulevé à l'enquête publique; que cela relève d'une démarche tout à fait différente, en particulier en termes de justification d'implantation;
[...]
Considérant que le projet contribue au mitage de la zone agricole, d'autant que le projet se situe à proximité immédiate d'une réserve naturelle de grand intérêt biologique; que la Direction du Développement rural se rallie à cette non-pertinence en termes d'implantation;
Considérant de ces différents points que le projet n'est pas acceptable en son état actuel;
Considérant qu'il y aurait lieu de regarder si une autre implantation n'est pas possible sur les 80 hectares qui sont [la] propriété du demandeur ».

8. Dans son rapport complémentaire du 16 décembre 2016, le demandeur de permis expose ce qui suit concernant la justification de la localisation :

- « Lors du dernier remembrement, début 2000, M. Dolphens avait souhaité obtenir une parcelle pour éventuellement relocaliser son ancienne exploitation située au centre du village de Mont-Saint-Guibert. Les autorités lui ont attribué la parcelle sous étude à cette fin.
Il s'agit de la seule parcelle appartenant à M. Dolphens, se situant en bord de voirie (nécessaire pour le charroi et l'accès au site) et connecté[e] au réseau électrique haute tension grâce au câble établi le long de la parcelle (nécessaire pour l'alimentation électrique du site).
Le site est situé près de constructions existantes pour limiter le mitage de la zone agricole.
La parcelle est située sur une voirie à faible circulation ce qui limite l'impact des camions lorsqu'ils manœuvrent afin de s'insérer dans la circulation.
La présence du câble électrique souterrain permet d'alimenter le site grâce à la mise en œuvre d'une cabine électrique et ne nécessite pas de mise en place de poteaux électriques ce qui limite l'impact sur le paysage.

Concernant l'agencement au sein de la parcelle, l'implantation était limitée à l'est par la canalisation de gaz et à l'ouest par la commune de Court-Saint-Etienne. Le demandeur souhaitait maintenir son implantation sur la commune de Mont-Saint-Guibert vu les liens historiques d'implantation. L'implantation de bâtiments est réfléchi afin de permettre de placer les différents bâtiments souhaités et permettre un travail efficace ».

9. L'acte attaqué comporte les motifs suivants quant à l'impact paysager du projet :

« I. Sur la nécessité d'une étude des incidences.

[...]

Considérant que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notoires sur l'environnement et ce, sur la base du dossier de demande qui permet d'appréhender de manière adéquate et suffisante les différents impacts du projet :

- [...]

- la construction se développe en zone agricole, en face d'une exploitation agricole et à proximité d'une autre sise sur le territoire de la commune de Court-Saint-Etienne;

- l'impact du projet sur l'environnement au sens général sera limité : hauteur, gabarit et matériaux, dont notamment un bardage en bois imposé par le Collège, des deux hangars similaires à ceux l'entourant et donc typiquement agricole; l'immeuble d'habitation présente aussi des similitudes avec ceux se trouvant en zone agricole, voire en zone d'habitat; enfin, la disposition qui tend à rappeler une ferme en carré, les couleurs et la végétation tendent à diminuer l'impact visuel;

- [...]

Considérant en outre que l'emplacement et la localisation ont fait l'objet du choix raisonné tenant compte des parcelles, propriétés du demandeur, d'une connexion à une voirie et à l'électricité et de son relatif isolement par rapport à l'habitat; que concernant l'agencement des bâtiments au sein de la parcelle, l'implantation était limitée à l'Est par la présence d'une canalisation de gaz et à l'Ouest par la limite communale; et par la nécessité de permettre aux camions et aux engins agricoles d'accéder aux hangars et de manœuvrer sans empiéter sur la voirie;

Considérant que le dossier permet d'appréhender de manière adéquate et suffisante les divers impacts du projet et de se prononcer en connaissance de cause sur son opportunité;

Que le projet prévoit en outre des mesures lui permettant de ne pas avoir d'incidence significative sur le paysage ou les biens matériels et qu'il n'y a pas lieu de craindre d'effets cumulatifs avec les projets voisins lesquels ne sont, par ailleurs, pas de même nature (manège pour l'exploitation sise sur le territoire de Court-Saint-Etienne et pépinière pour l'exploitation sise en face de celle projetée);

Considérant dès lors que les incidences du projet ne sont pas notables et qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement;

II. Sur l'activité agricole.

Considérant que l'article 35 du CWATUP dispose notamment que la zone agricole est destinée à l'agriculture au sens général du terme, elle contribue au maintien ou à la formation du paysage et elle ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession;

Considérant que sont seuls admis en zone agricole, en principe, d'une part, les constructions qui sont effectivement affectées à une véritable exploitation et qui sont "indispensables" à celle-ci et, d'autre part, le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession; que les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole peuvent être implantés dans une zone agricole quelle que soit la profession habituelle ou principale de l'exploitant;

Considérant qu'en l'espèce, le demandeur est agriculteur de profession depuis de très nombreuses années et la demande est liée à son activité;

Qu'ainsi, en application de l'article 35, § 1^{er}, du CWATUP, la zone agricole est destinée à accueillir toutes les activités inhérentes à l'agriculture au sens général du terme, c'est-à-dire l'ensemble des activités de culture du sol et d'élevage, intensives ou non; que la culture des pommes de terre est assurément une activité agricole;

Considérant qu'il appartient à l'autorité compétente pour délivrer un permis d'urbanisme de vérifier si la construction projetée est indispensable à l'exploitation agricole, en d'autres termes, si elle est nécessaire; que, pour opérer cette vérification, l'autorité compétente dispose notamment de l'avis de la Direction générale du développement rural, à même de vérifier *in concreto* le caractère indispensable de la construction; que cet avis est positif et libellé comme suit :

“ Le demandeur est agriculteur et la demande est liée à l'activité du demandeur suite à un changement de situation familiale, l'intéressé doit déménager et redévelopper l'exploitation à un autre endroit. Le lieu de l'implantation est en zone agricole sur un terrain appartenant au demandeur. Le hangar permettra de stocker du matériel agricole et des pommes de terre. Le lieu choisi provoque un mitage de la zone et un impact paysager, des plantations y sont prévues afin d'améliorer l'intégration de ces bâtiments. Une habitation est intégrée au projet et vu les circonstances familiales, la consécution de celle-ci peut être envisagée”.

Que le demandeur a besoin des deux hangars pour exercer son activité :

- d'une part, un hangar de 66 m sur 36 pour abriter son matériel agricole servant notamment à l'exploitation des pommes de terre (notamment arracheuse de pommes de terre quatre rangs, planteuse de pommes de terre huit rangs, pulvérisateur, tracteurs, semoirs, deux grosses bennes); que ce hangar est adapté compte tenu de l'ampleur des engins à y entreposer;
- d'autre part, un hangar de 66 m sur 46 pour entreposer quelque 6.000 T de pommes de terre ce qui n'est pas excessif; des réunions qui ont eu lieu avec le demandeur lesquelles ont permis à l'autorité d'obtenir des précisions, du courrier de Monsieur Dolphens corroboré par son auteur de projet le 11 décembre 2014 et de la note complémentaire de décembre 2016, il se déduit que le demandeur exploite quelque 150 hectares de terre de quelque 27 hectares qui lui appartiennent, le reste étant loué dans la région selon des baux à ferme ou encore à titre d'occupation précaire; que compte tenu d'un rendement moyen de 45 t/ha (le rendement fluctuant entre 35 et 52 t/ha), le rendement est de quelque 6.750 t/150 ha; que comme tenu qu'une partie des pommes de terre est directement commercialisée sur le champ et qu'un stockage nécessite une hauteur de tas de quelque 3,5 m, afin de permettre une bonne ventilation, la superficie du hangar (+/- 1.710 m²) est nécessaire à l'exploitation; que seules seront entreposées, les pommes de terre produites par le demandeur de permis et partant, il n'y aura aucun entreposage de pommes de terre produites par des tiers;

Qu'en conclusion, la construction de deux hangars agricoles, l'un servant au stockage des pommes de terre et l'autre, au stockage d'engins agricoles nécessaires à la culture des pommes de terre est indispensable à l'exploitation et considérant que l'activité en question constitue une profession qui est suffisamment importante pour justifier la construction du logement de l'exploitant;

III. Sur l'opportunité du projet.

Considérant qu'il s'agit d'une zone agricole proche d'une voirie, que le terrain est ainsi équipé;

Considérant que le projet est nécessaire à la viabilité de l'exploitation agricole;

Considérant que le demandeur est propriétaire des terres où va s'implanter le futur projet;

Considérant l'avis favorable du ministère de l'agriculture sur l'opportunité du projet;

Considérant que le projet est approprié à l'endroit prévu à cet effet;
Considérant que la présence d'une zone résidentielle située au milieu d'une zone agricole ne doit en rien mettre en péril l'usage de celle-ci;
Considérant que des exploitations agricoles existent déjà à proximité du projet;
Considérant que l'implantation d'une ferme à cet endroit a été décidée avec le comité de remembrement et avec les autorités communales de l'époque;
Considérant que le projet rencontre de manière durable les besoins sociaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie et par l'utilisation parcimonieuse du sol; que le projet ne porte pas atteinte à la qualité du cadre de vie des habitants;
Considérant dès lors que l'objet du projet n'est pas contraire au bon aménagement des lieux et s'intègre de manière harmonieuse dans le tissu rural du quartier;
[...]

V. Sur l'impact du projet sur le cadre bâti et non bâti existant.

Considérant que le projet reprend le canevas d'implantation en carré des anciennes exploitations agricoles;
Considérant que l'implantation en deux bâtiments agricoles plutôt qu'un seul permet une diminution substantielle de l'impact du projet;
Considérant qu'un plan de plantation a été joint à la demande;
Considérant que l'ensemble des plantations prévues dans le projet permettra une intégration de celui-ci dans le paysage local;
[...]
Considérant que le plan de plantation proposé ne comprend que des cultivars et non des essences locales;
Considérant que le lieu choisi ne provoque pas un mitage de la zone agricole au vu de l'existence d'autres exploitations et de la voirie; que le lieu choisi l'a été, comme il l'a été exposé, pour avoir le moins d'effet sur la zone agricole, il s'agit en outre d'un regroupement de terres agricoles issus du remembrement de Mont-Saint-Guibert;

VI. Sur l'avis du Fonctionnaire délégué.

[...]
Considérant qu'il a été exposé que l'activité exercée par le demandeur est une activité agricole, la nécessité des deux hangars eu égard à l'activité, la provenance des pommes de terre et la répartition du trafic généré par l'activité;
Considérant qu'il faut aussi rappeler que pour opérer cette vérification, l'autorité compétente dispose notamment de l'avis de la Direction générale du développement rural, qui a vérifié *in concreto* le caractère indispensable de la construction; outre l'avis du Comité de remembrement émis en son temps;
Que la commune de Mont-Saint-Guibert tient par ailleurs à maintenir son caractère rural et à favoriser le développement des exploitations agricoles *in situ*;
Considérant que le projet a été adapté pour n'occasionner aucun impact sur la réserve naturelle, la haie vive d'essence locale située le long de celle-ci participe au développement naturel de la zone;

VII. Divers.

Considérant que le projet est complètement situé sur la commune de Mont-Saint-Guibert;
Considérant que des éléments en bardage bois ont été ajoutés à la demande du Collège, dans le but d'encore minimiser l'impact du projet;
[...]
Considérant que le plan de plantation projeté n'est pas suffisamment abouti en ce qui concerne l'usage des plantes locales;
Réserves :
[...]
Remplacer les essences végétales ornementales prévues à l'arrière et latéralement sur le projet par des essences locales mieux adaptées en milieu rural;

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur Dolphens Marc, chemin de Nivelles, 102 est octroyé sous conditions.

Les conditions sont les suivantes :

[...]

REEMPLACER les essences végétales ornementales prévues à l'arrière et latéralement sur le projet par des essences locales mieux adaptées en milieu rural.

[...]

SE CONFORMER aux remarques de FLUXIS (gaz), SEDILEC, SPW - Département de la Ruralité et des Cours d'eau, SPW - DGRNE - Département de la Nature et des Forêts, ELIA, SPW- DGO3 - Comité de Remembrement;

RESPECTER les plans ci-annexés et approuvés et les prescriptions de l'A.R. du 03/08/1976 portant règlement général relatif au déversement des eaux usées.

[...] ».

10. Cette motivation fait état des raisons pour lesquelles l'auteur de l'acte attaqué estime que le projet est compatible avec la destination de la zone agricole, qu'il est admissible à l'endroit retenu et que son impact sur le paysage et sur le cadre bâti et non bâti est, compte tenu des mesures adoptées, acceptable. Dans le cadre du contrôle marginal que le Conseil d'État peut opérer à cet égard, cette motivation formelle permet de comprendre les raisons pour lesquelles le permis autorise l'implantation des bâtiments projetés à cet endroit précis ainsi que les raisons pour lesquelles l'autorité estime que l'impact du projet sur le paysage est acceptable. Une telle motivation n'est pas stéréotypée et tient compte des éléments de fait du dossier.

Il résulte par ailleurs du contenu de la notice d'évaluation des incidences et des documents annexés à la demande de permis que l'autorité disposait de suffisamment d'informations concernant les caractéristiques du paysage aux alentours du projet et qu'elle a par conséquent pu statuer en toute connaissance de cause quant à l'impact paysager de celui-ci.

11. Par ailleurs, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et de la commune voisine requérante. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis d'urbanisme et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. En l'espèce, les éléments avancés par la partie requérante ne permettent pas de démontrer que l'autorité a commis sur ce point une erreur manifeste d'appréciation. Ainsi, la partie requérante ne démontre pas que l'autorité a commis une telle erreur lorsqu'elle estime que « l'impact du projet sur l'environnement au sens général sera limité : hauteur, gabarit et matériaux, dont notamment un bardage en bois imposé par le Collège, des deux hangars similaires à ceux l'entourant et donc typiquement agricole ». Si les hangars contestés, pris individuellement, sont en effet de dimensions importantes, pour les motifs que l'autorité expose, leur typologie n'en

est pas moins similaire à celle des autres hangars situés à proximité et peut être qualifiée d'agricole.

De même, la partie requérante ne démontre pas que les matériaux utilisés ne sont pas adaptés à la zone agricole et au cadre environnant. Par ailleurs, il résulte de l'acte attaqué et des plans qui y sont annexés que des mesures sont mises en place, telles que la création de haies et de talus, qui ont pour effet de diminuer l'impact visuel du projet. Enfin, il y a lieu de relever que la construction partiellement en déblai des hangars aura pour effet d'en diminuer l'impact en termes de hauteur, à tout le moins pour ce qui concerne l'arrière des bâtiments.

12. La partie requérante ne démontre pas non plus que l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur manifeste d'appréciation lorsqu'il estime que « le projet reprend le canevas d'implantation en carré des anciennes exploitations agricoles » et que « la disposition qui tend à rappeler une ferme en carré, les couleurs et la végétation tendent à diminuer l'impact visuel ». Il résulte en effet du plan d'implantation du projet que les deux hangars agricoles et le corps de logis sont regroupés autour de l'aire de manœuvre, formant un rectangle dont le quatrième côté est formé par la voirie longeant le site. Une telle disposition est de nature à diminuer l'impact visuel du projet, notamment depuis le territoire de la partie requérante.

Enfin, les mesures prévues dans la demande et préconisées par l'auteur de l'acte attaqué tendant à diminuer l'impact paysager du projet ne se limitent pas à l'apposition d'un bardage en bois et à la plantation de végétation dans et autour du projet, mais concernent également l'aménagement de talus, la disposition des bâtiments, les couleurs des matériaux et la construction en déblai des hangars. La partie requérante ne démontre pas que, compte tenu notamment de la typologie des lieux, ces mesures ne sont pas de nature à atténuer sensiblement l'impact paysager du projet tel qu'il est perceptible depuis son territoire.

13. Concernant le mitage de la zone, l'acte attaqué indique que le lieu choisi ne provoque pas un mitage de la zone agricole au vu de l'existence d'autres exploitations et de la voirie, que le lieu choisi l'a été pour avoir le moins d'effet sur la zone agricole et qu'il s'agit en outre d'un regroupement de terres agricoles issu du remembrement de Mont-Saint-Guibert.

Compte tenu des développements qui précèdent, la partie requérante ne démontre pas que cette appréciation repose sur une erreur manifeste d'appréciation. Par ailleurs, il n'est pas non plus soutenu qu'une erreur de fait aurait été commise. Enfin, l'autorité indique expressément dans l'acte attaqué que « le projet a été adapté pour n'occasionner aucun impact sur la réserve naturelle, la haie vive d'essence

locale située le long de celle-ci participe au développement naturel de la zone ». Cette motivation et le contexte existant à la date de délivrance du permis permettent par conséquent de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité considère qu'il n'y a pas mitage de la zone agricole en l'espèce, en réponse à l'avis favorable de la direction générale du développement rural et à celui, défavorable, du fonctionnaire délégué.

14. Quant au fait que la construction du hangar destiné au stockage des pommes de terre a été entamée antérieurement à la date de la délivrance de l'acte attaqué, il est constant que, lorsque le permis délivré est un permis de régularisation, la motivation formelle doit être particulièrement scrupuleuse, afin de contrôler que l'appréciation du bon aménagement des lieux qui a guidé l'autorité n'a pas été infléchie par le poids du fait accompli. Toutefois, il ne s'impose pas qu'une motivation spécifique indique comment l'appréciation de l'autorité n'est pas infléchie par le poids du fait accompli.

En l'espèce, l'acte attaqué, en tant qu'il autorise les actes et travaux relatifs à la construction du hangar destiné au stockage des pommes de terre, peut être considéré comme un permis de régularisation, ces actes et travaux ayant été entamés avant la délivrance du permis. Toutefois, la partie requérante ne démontre pas en quoi l'auteur de l'acte attaqué aurait statué sous le poids du fait accompli concernant l'impact de ce bâtiment sur le paysage : elle n'expose pas en quoi les circonstances de l'espèce seraient différentes de ce qui est exposé dans la demande de permis, ni en quoi l'autorité aurait dû en tenir compte lors de la délivrance de l'acte attaqué.

15. Enfin, les photographies produites par la partie requérante ne démontrent pas que l'impact paysager du projet est tel qu'il est susceptible de porter atteinte aux compétences de la partie requérante en matière d'aménagement du territoire. Du reste, il n'est pas établi qu'elles représentent une vue fidèle et complète de la réalité, à défaut de précisions quant à la focale utilisée et quant à l'endroit (en ce compris la hauteur) à partir duquel elles ont été prises.

16. En conclusion, il n'est pas démontré que l'autorité a inadéquatement motivé l'acte attaqué ou a commis une erreur manifeste d'appréciation en ce qui concerne l'impact paysager du projet.

Il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé en sa première branche.

B. Sur la deuxième branche

17. Le formulaire de demande précise que l'objet de la demande porte sur la construction de deux hangars agricoles et d'un corps de logis ainsi que sur le placement d'une cabine électrique.

La notice d'évaluation des incidences précise ce qui suit :

- « Objet précis de la demande :
Relocalisation d'une exploitation agricole, comprenant la construction de 2 hangars agricoles et d'une habitation pour l'exploitant avec mise en place d'une cabine électrique.
Ces hangars permettront d'une part de stocker les machines agricoles du demandeur; et d'autre part de stocker les productions de pommes de terre. Le projet comprend également la mise en place d'une cabine électrique. Il s'agit d'un projet agricole de taille familiale. L'entreprise agricole emploie Mr Dolphens, ses deux fils et un ouvrier.
M. Dolphens est actuellement agriculteur orienté vers la production de pommes de terre. Suite à une modification au niveau de sa situation familiale, il désire relocaliser ses activités. Pour ce faire, il souhaite construire un premier hangar pour le stockage des machines agricoles et un second pour le stockage de ses récoltes de pommes de terre (+/- 6000T). Une maison d'habitation sera également prévue sur le site pour le logement de l'exploitant, ainsi que le placement d'une cabine haute tension pour le raccordement à l'électricité.
Les actes ou travaux projetés ne sont pas repris en tant que classe 1 (EIE) ou classe 2 (permis d'environnement) à l'annexe I de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 définissant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées. En effet, le transformateur prévu est de 90kVA ».

Dans son avis du 4 mars 2014, la société ORES expose ce qui suit :

- « Concerne : Demande de permis d'urbanisme relative à la construction de deux hangars agricoles, d'un corps de logis et d'une cabine électrique situés rue de Nivelles (càd. 1^{ère} division Section B n° 838 A) par Monsieur Dolphens
En réponse à votre courrier du 6 février 2014, nous vous communiquons notre avis quant aux possibilités de fourniture en électricité et gaz.
Electricité
Le branchement de cet immeuble ne peut se raccorder sur le réseau électrique existant et nécessite la mise à disposition d'une cabine client pour une puissance supérieure à 56kVA ».

Enfin, le rapport complémentaire du 16 décembre 2016 déposé à l'appui de la demande de permis expose ce qui suit :

- « Il s'agit de la seule parcelle appartenant à Mr. Dolphens, se situant en bord de voirie (nécessaire pour le charroi et l'accès au site) et connecté[e] au réseau électrique haute tension grâce au câble établi le long de la parcelle (nécessaire pour l'alimentation électrique du site).
[...]
La présence du câble électrique souterrain permet d'alimenter le site grâce à la mise en œuvre d'une cabine électrique et ne nécessite pas de mise en place de poteaux électriques ce qui limite l'impact sur le paysage ».

18. Il résulte de ce qui précède que la cabine électrique en cause est destinée à fournir de l'électricité à l'ensemble du site.

Sur le vu de ces éléments, la cabine électrique doit être considérée comme une construction indispensable à l'exploitation telle que visée à l'article 35, alinéa 2, du CWATUP. Étant conforme à la destination de la zone agricole dans laquelle elle s'implante, la cabine électrique ne nécessite pas l'octroi d'une dérogation.

Il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé en sa deuxième branche.

C. Sur la troisième branche

19. S'agissant de l'intégration du corps de logis en zone agricole, il résulte du dossier afférent à la demande que l'autorité disposait d'informations étayées sur les dimensions et les caractéristiques de cette habitation, ainsi que cela ressort du document intitulé « Statistique des permis de bâtir Modèle 1 », de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, du rapport sur les actes et travaux projetés ou encore des plans annexés à l'acte attaqué. L'autorité était par conséquent en mesure d'émettre une appréciation objective quant à l'intégration de ce bâtiment dans le cadre bâti et non bâti.

Il ressort par ailleurs de la lecture de l'acte attaqué que son auteur a concrètement apprécié l'intégration du corps de logis dans le cadre bâti et non bâti. En effet, outre les considérations émises à propos de l'intégration paysagère du projet dans son ensemble, il affirme que l'immeuble d'habitation présente des similitudes avec ceux se trouvant en zone agricole, voire en zone d'habitat. Il précise également que « la culture de pommes de terre constitue une profession qui est suffisamment importante pour justifier la construction du logement de l'exploitant ». L'acte attaqué est donc formellement motivé sur ce point.

20. La partie requérante ne démontre pas que cette appréciation est manifestement erronée. En effet, le cadre bâti dans lequel doit s'intégrer le corps de logis en projet possède essentiellement des caractéristiques agricoles. Il résulte du rapport sur les actes et travaux projetés que les matériaux utilisés pour la toiture recouvrant le corps de logis seront identiques aux matériaux des toitures recouvrant les futurs hangars, ce qui permet une uniformisation des bâtiments en projet. De tels matériaux sont typiques en zone agricole. Par ailleurs, les murs sont en brique, matériau couramment utilisé dans la construction des maisons d'habitation. Quant au gabarit de l'habitation, il n'est pas manifestement disproportionné compte tenu de ses caractéristiques et de son lieu d'implantation.

Il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé en sa troisième branche.

21. En conclusion, le premier moyen n'est fondé en aucune de ses trois branches.

VI. Deuxième moyen

VI.1. Thèses des parties

A. La partie requérante

Le deuxième moyen est pris de la violation de l'article 123 du CWATUP, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de motivation interne de l'acte, de l'effet utile de l'enquête publique et du principe général de droit selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs légalement admissibles et conformes à la réalité, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'absence, de l'erreur et de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs.

La partie requérante fait grief à l'acte attaqué d'être assorti de conditions irrégulières et d'être par conséquent lui-même illégal.

Elle considère qu'est ainsi irrégulière la condition relative à la mobilité qui impose aux transporteurs se rendant et sortant de l'exploitation de prendre un itinéraire déterminé, dès lors qu'une telle condition ne porte pas sur un élément accessoire et secondaire et qu'elle dépend du fait d'un tiers. Elle relève que la problématique de mobilité a fait l'objet d'avis négatifs et de critiques sérieuses de la part des riverains du projet et d'elle-même. Elle estime que cette condition n'est pas une condition accessoire dès lors qu'elle ne porte pas sur une action momentanée ou sur une interdiction mais qu'elle nécessite du bénéficiaire et des tiers un comportement positif à respecter continuellement. Elle considère également que l'importance de cette condition la rend difficilement contrôlable par les autorités chargées de veiller au respect du permis d'urbanisme et par le bénéficiaire du permis lui-même. Elle expose que le non-respect d'une condition d'un permis d'urbanisme a pour conséquence que la construction autorisée se retrouve en infraction urbanistique et que, dans cette hypothèse, le titulaire du permis est susceptible d'être sanctionné pénalement. Elle en déduit que le respect de l'exécution d'une condition dépendant du comportement d'autres personnes que le bénéficiaire du permis est incompatible avec le caractère personnel d'une infraction pénale. Elle ajoute enfin que l'impact environnemental de ces nouveaux itinéraires n'a pas été analysé et que

le dossier administratif présenté ne permet pas de se positionner concrètement sur la question de la mobilité. Dans son mémoire en réplique, elle estime avoir un intérêt à soulever cette problématique dès lors que, d'une part, si l'itinéraire principal ne traverse pas son territoire, les transporteurs disposent d'une faculté d'emprunter ou non cet itinéraire principal et que, d'autre part, l'itinéraire secondaire emprunte des voiries situées sur son territoire. Elle affirme encore que la condition dépend bien de la volonté de chaque chauffeur de camion dès lors que, ces transporteurs étant indépendants, le bénéficiaire du permis ne pourrait leur imposer un itinéraire principal et un itinéraire secondaire. Dans son dernier mémoire, elle maintient que cette condition dépend d'un tiers au permis et qu'elle est imprécise et contradictoire.

Elle estime également que l'acte attaqué est assorti d'une condition irrégulière en tant qu'il dispose qu'un « système d'épuration naturel est envisageable à condition de présenter le projet au collège communal avant le début des travaux ». Elle déduit de cette phrase que l'autorité a autorisé un projet sans connaître la manière dont les eaux usées seront épurées et elle considère que cette condition est irrégulière en ce qu'elle est future et incertaine, et dépend d'une décision à adopter après la délivrance de l'acte attaqué. Dans son mémoire en réplique, elle considère que le permis contient bien une condition future et incertaine malgré l'imposition d'une station d'épuration d'une capacité de 20 équivalents habitant (EH) minimum.

Elle estime enfin qu'en imposant que « les essences végétales ornementales prévues à l'arrière et latéralement sur le projet [soient remplacées] par des essences locales mieux adaptées en milieu rural », l'autorité impose une condition différente de celle souhaitée par le DN. dans son avis du 14 mars 2014, selon lequel « toutes les plantations seront réalisées exclusivement avec des essences feuillues indigènes ou des arbres fruitiers repris dans les listes jointes en annexes ». Elle soutient que, ce faisant, l'autorité n'indique pas les raisons pour lesquelles elle considère que toute espèce locale, feuillue ou résineuse, peut être autorisée alors que l'avis du DNF limite clairement les essences qui pourront être plantées. Elle fait également grief à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas imposer la condition stipulée dans l'avis du DNF relative à la végétation du bassin d'orage.

B. La partie adverse

La partie adverse conteste que la condition relative à la mobilité soit irrégulière. Elle soutient que cette condition règle un élément accessoire à la demande de permis. Elle estime que le Conseil d'État s'est indirectement mais certainement prononcé sur l'admissibilité de cette condition dans son arrêt n° 235.197 du 23 juin 2016, annulant le premier permis délivré pour le projet, et affirme s'être conformée à l'invitation du Conseil d'État en imposant cette

condition. Elle considère que les itinéraires ne prêtent pas à confusion et sont indiqués de manière claire. Elle estime qu'ils ne dépendent pas de la volonté des transporteurs puisque ceux-ci n'ont pas le choix, ayant une obligation principale et, à défaut de pouvoir la respecter, une obligation subsidiaire. Quant au contrôle du respect de la condition, elle soutient qu'il paraît raisonnable de considérer que, dans les faits, la partie requérante se rendra rapidement compte de ce que des camions de 30 tonnes de pommes de terre empruntent quotidiennement son territoire. Elle considère qu'il incombe naturellement au bénéficiaire du permis de s'assurer que lui-même ou ses ouvriers respectent les itinéraires imposés et qu'à défaut, elle le sanctionnera en prenant les mesures légales appropriées. Elle affirme encore qu'une condition d'un permis doit être interprétée de bonne foi, sans faire de procès d'intention à son destinataire. Elle expose également que l'incidence des itinéraires imposés sur l'environnement a été examinée. Elle s'interroge enfin sur l'intérêt de la requérante à soulever une telle critique dès lors qu'une telle condition a été imposée au bénéficiaire du permis afin de respecter ses propres craintes, l'itinéraire principal ayant été pensé de manière à éviter que les transporteurs circulent sur son territoire. Dans son dernier mémoire, elle reconnaît que le libellé de la condition est perfectible mais elle soutient qu'il doit être lu avec les motifs de l'acte, lesquels ne laissent à son estime aucun doute sur la manière d'appliquer la condition. Elle en déduit que l'intention de l'auteur de l'acte attaqué n'est pas d'autoriser les transporteurs à venir de la N4 ou de la N25 pour rejoindre l'exploitation. Selon elle, ils doivent en principe venir de la N25 et n'opter pour la N4 qu'en cas d'empêchement. De la même manière, elle reconnaît que la condition ne mentionne pas expressément l'obligation de passer par Villeroux et Chastre pour sortir et rejoindre l'exploitation mais elle soutient que cette obligation ressort sans ambiguïté des motifs de l'acte attaqué.

Quant à la considération figurant dans l'acte attaqué relative au système d'épuration naturel, elle affirme qu'il ne s'agit pas d'une condition assortissant le permis mais d'une simple autorisation à envisager un système d'épuration naturel plus performant au vu de l'insuffisance de celui proposé, lequel devra le cas échéant faire l'objet d'une nouvelle autorisation ultérieure et en tout cas avant le début des travaux. Elle rappelle que le permis est en revanche assorti d'une condition relative à la taille de la station d'épuration qui est claire et qui ne laisse aucune marge d'appréciation au bénéficiaire du permis.

Quant à la condition relative aux plantations, elle rappelle qu'outre l'imposition de la condition litigieuse, l'acte attaqué indique expressément qu'il y a lieu de se conformer aux remarques du DNF et en déduit que la condition en cause et les remarques de celui-ci doivent être lues de manière combinée et sont compatibles.

VI.2. Examen

1. L'article 123, alinéa 1^{er}, du CWATUP, alors applicable, permet à l'autorité compétente, sans l'obliger, d'assortir, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, le permis d'urbanisme de conditions, celles-ci devant être précises et limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires. En aucun cas, ces conditions ne peuvent laisser place à une appréciation dans son 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.

2.1. Concernant la condition relative à la mobilité, celle-ci est libellée comme suit :

- « IMPOSER aux transporteurs se rendant et sortant de l'exploitation de prendre l'itinéraire suivant :
- en sortant de l'exploitation, obligation d'emprunter la rue de Nivelles jusqu'au centre de Mont-Saint-Guibert, rue Musette, rue des Ecoles et puis emprunter la rue des Trois Burettes en direction de Louvain-La-Neuve et la N25; en cas d'empêchement d'utiliser cet itinéraire suite à des fermetures de voirie, travaux ou impositions par les autorités, événements indépendants des transporteurs, prendre la direction d'Hévillers en passant par la rue Vital Casse afin de rejoindre la N4.
 - pour rejoindre l'exploitation, en venant de la N4 prendre la rue Vital Casse en direction d'Hévillers et le chemin de Nivelles ou en venant de la N25, prendre la rue des Trois Burettes, la rue des Ecoles, la rue Musette et rejoindre la rue de Nivelles ».

Cette condition impose aux transporteurs sortant de l'exploitation un itinéraire principal, lequel évite le territoire de la partie requérante, et un itinéraire subsidiaire, lequel emprunte deux portions de rue situées sur le territoire de la partie requérante avant de rejoindre le territoire de la partie adverse.

Elle impose par ailleurs aux transporteurs rejoignant l'exploitation deux itinéraires différents, selon qu'ils viennent de la N4 ou de la N25. Le premier implique d'emprunter les deux portions de rue situées sur le territoire de la partie requérante et le second évite ce territoire.

2.2. L'acte attaqué impose cette condition sur la base des motifs suivants :

« Considérant que le trafic dans la rue dans laquelle s'implante le projet est relativement faible;
Considérant cependant que le trafic généré par l'activité de stockage de pommes de terre va générer un certain trafic;
Qu'ainsi, les pommes de terre vont être apportées et enlevées au moyen de camions d'une capacité moyenne de 30 tonnes;
Que la période d'arrachage des pommes de terre soit d'entrée dans le hangar s'étale sur deux mois, d'octobre à novembre tandis que la période de sortie des pommes de terre se fait de novembre à juillet avec un pic en mai et juin;
Que selon l'auteur de projet, 200 véhicules vont être nécessaires pour assurer l'arrivage des pommes de terre (entrée et sortie de l'exploitation comprises) ce qui représente en moyenne 4 camions par jour, l'arrivage se faisant 7 jours sur 7;
Qu'en tenant compte de la dessiccation et du déterrage (perte de 10%), le nombre de camions nécessaire pour l'enlèvement des pommes de terre stockées est de l'ordre de 180; que le pic des sorties s'étalant sur les mois de mai et juin et en ne tenant compte que de ces deux mois, le nombre de camion est de l'ordre de 3 par jour ou de 4,5 rien qu'en semaine;
Que l'on doit aussi tenir compte des tracteurs qui vont notamment collecter la terre dans le hangar et la ramener sur les champs, dont le nombre est de moins d'un par jour, lesdits tracteurs empruntant les chemins agricoles;
Considérant qu'en principe, lesdits camions ne peuvent emprunter la rue Vital Casse pour rejoindre la N25 dès lors qu'elle est interdite aux véhicules de plus de 10 tonnes; que cependant, l'auteur de projet a proposé des itinéraires qui vont être imposés aux transporteurs : un itinéraire principal et deux itinéraires subsidiaires;
Qu'ainsi, l'itinéraire principal oblige les transporteurs, sortant de l'exploitation, à emprunter la rue de Nivelles jusqu'au centre de Mont-Saint-Guibert et puis emprunter la rue des Trois Burettes en direction de Louvain-la-Neuve et la N25; que l'autre itinéraire subsidiaire impose de prendre la direction d'Héville en passant par la rue Vital Casse afin de rejoindre la N4 par Villeroux et Chastre;
Que de même, l'itinéraire oblige les transporteurs se rendant à l'exploitation de prendre le même itinéraire principal en sens inverse que celui décrit ci-avant;
Que pour s'assurer de son respect, l'itinéraire principal va être érigé en condition;
Que cet itinéraire évite la partie urbanisée de la rue Vital Casse sise sur le territoire de la commune de Court-Saint-Etienne et le hameau de Beurieux;
Que l'itinéraire subsidiaire imposant un passage par la rue de l'Arbre de Justice en direction de Court-Saint-Etienne ne peut être retenu au vu de la réclamation de la commune ».

2.3. Il peut être considéré qu'une telle condition porte sur un élément secondaire et accessoire à la décision entreprise. L'acte attaqué est en effet un permis d'urbanisme autorisant principalement la construction de deux hangars agricoles et d'un corps de logis. Cette condition, en tant qu'elle règle l'accès au site concerné, concerne bien un élément accessoire. Il ne peut par ailleurs être soutenu que sa réalisation dépend d'un tiers dès lors qu'elle a pour destinataire le bénéficiaire du permis, à charge pour lui de la mettre en œuvre et de s'assurer que les transporteurs auxquels il fait appel la respecte.

2.4. La condition litigieuse, qui est de nature à avoir une influence sur le charroi traversant le territoire de la partie requérante, a été imposée, selon la partie adverse, en vue de répondre à l'invitation du Conseil d'Etat formulée dans son arrêt

n° 235.197 du 23 juin 2016 annulant le premier permis, lequel constatait, lors de l'examen de l'intérêt de la commune requérante, que « l'acte attaqué n'impose pas de circuit au bénéficiaire du permis, de sorte que les camions et les tracteurs de ce dernier pourront emprunter toute voirie au départ de son exploitation ou pour y retourner ». Cet arrêt indique encore que « la question du passage des véhicules et de son impact sur l'environnement [doit] être examinée *in concreto* lors de l'instruction de la demande de permis ».

2.5. Compte tenu de ce qui précède, il appartenait dès lors à l'autorité d'examiner *in concreto* l'incidence d'une telle condition sur l'environnement, et notamment sur le territoire de la partie requérante, afin que cette prescription puisse valablement remplir son objectif.

Toutefois, la partie adverse ne démontre pas avoir effectué un tel examen dès lors qu'il existe, au vu du libellé de la condition et des motifs contenus dans l'acte attaqué, un doute quant à la manière dont l'exécution de cette condition a été conçue.

2.6. L'acte attaqué est en effet entaché d'une contradiction et d'imprécisions à cet égard. Ainsi, il résulte des motifs de l'acte attaqué que, sur les trois itinéraires proposés par le demandeur de permis, seuls sont retenus l'itinéraire principal, passant par le centre de Mont-Saint-Guibert et empruntant la rue des Trois Burettes en direction de Louvain-la-Neuve et la N25, et l'itinéraire subsidiaire qui consiste à prendre la direction d'Hévillers en passant par la rue Vital Casse afin de rejoindre la N4 par Villeroux et Chastre. L'acte attaqué précise que l'itinéraire principal va être érigé en condition.

Or, à la lecture de la condition, il apparaît que si un itinéraire principal est bien imposé pour les transporteurs quittant l'exploitation, l'itinéraire subsidiaire ne pouvant être emprunté qu'en cas d'empêchement d'utiliser l'itinéraire principal, deux itinéraires différents sont cependant prévus à destination des transporteurs rejoignant l'exploitation, selon qu'ils arrivent de la N4 ou de la N25 et ce, sans que l'un soit qualifié de principal et l'autre de subsidiaire. Il existe par conséquent une contradiction entre le motif de l'acte attaqué selon lequel l'itinéraire principal va être érigé en condition et le libellé de la condition relative aux transporteurs rejoignant l'exploitation, lesquels peuvent choisir entre deux itinéraires selon qu'ils arrivent de la N4 ou de la N25.

Il résulte de cette contradiction une incertitude quant aux itinéraires qui seront effectivement empruntés par les transporteurs se rendant à l'exploitation et donc quant à l'impact environnemental concret de chacun des itinéraires.

2.7. Par ailleurs, si dans les motifs de l'acte attaqué, il est précisé que l'itinéraire subsidiaire implique de prendre la direction d'Héவில்lers en passant par la rue Vital Casse afin de rejoindre la N4 par Villeroix et Chastre, le libellé de la disposition impose uniquement de prendre la direction d'Héவில்lers en passant par la rue Vital Casse afin de rejoindre la N4, sans plus mentionner Villeroix et Chastre, ce qui n'implique pas nécessairement d'emprunter le même chemin. Le libellé de la condition manque par conséquent de précision.

2.8. Tant la contradiction relevée ci-avant que l'imprécision entachant la condition litigieuse sont de nature à démontrer qu'un examen concret de l'impact environnemental des itinéraires imposés n'a pas été effectué.

La partie requérante a intérêt à soulever un tel grief dès lors que l'imprécision de la condition est susceptible d'entraîner un charroi plus important sur son territoire.

Il s'ensuit que ce grief est fondé.

3. Concernant la condition relative au système d'épuration, il résulte de la note complémentaire à la notice d'évaluation de février 2014, qu'il était initialement prévu de mettre en place une station d'épuration individuelle de 5 EH en vue d'assurer le traitement des eaux domestiques de l'habitation.

Lors de sa réunion du 29 avril 2014, la CCATM a remis un avis favorable sur le projet, à condition notamment de remplacer la station d'épuration prévue par une station 20 EH.

Dans son avis favorable sous réserve du 3 juillet 2014, le collège communal de la partie adverse a estimé que la station d'épuration individuelle semblait sous-dimensionnée. L'une des réserves dont il a assorti son avis est libellée comme suit : « Remplacer la station d'épuration par une station 20 équivalents habitants (STEP naturel ou non au choix) ».

L'acte attaqué contient sur cette problématique les motifs suivants :

« Considérant que la station d'épuration projetée n'est pas suffisante;
Considérant qu'un système d'épuration naturel est envisageable à condition de présenter le projet au Collège Communal avant le début des travaux;
[...]
Réserves :
Remplacer la station d'épuration par une 20 équivalent habitant minimum ».

Il contient également la condition de « remplacer la station d'épuration par une 20 équivalent habitant minimum ».

Il résulte de ce qui précède que l'acte attaqué impose l'installation d'une station d'épuration d'une taille supérieure à celle initialement prévue dans la demande de permis d'urbanisme. Ce faisant, l'autorité s'assure que les eaux usées issues du corps de logis seront effectivement épurées. Pour le surplus, l'autorité n'autorise aucun acte qui ne fait pas partie de la demande de permis, tandis que la partie requérante n'établit pas son intérêt à critiquer le choix ou la mise en place spécifique d'un procédé de traitement des eaux usées.

Il s'ensuit que ce grief est partiellement irrecevable et non fondé pour le surplus.

4. Concernant la condition relative aux plantations, l'acte attaqué est motivé comme suit :

« V. Sur l'impact du projet sur le cadre bâti et non bâti existant
[...]
Considérant que le plan de plantation proposé ne comprend que des cultivars et non des essences locales;
[...]
VIII.Divers
[...]
Considérant que le plan de plantation projeté n'est pas suffisamment abouti en ce qui concerne l'usage des plantes locales;
Réserves :
[...]
Remplacer les essences végétales ornementales prévues à l'arrière et latéralement sur le projet par des essences locales mieux adaptées en milieu rural ».

L'auteur de l'acte attaqué émet les conditions suivantes :

« REMPLACER les essences végétales ornementales prévues à l'arrière et latéralement sur le projet par des essences locales mieux adaptées en milieu rural.
[...]
SE CONFORMER aux remarques de [...] SPW - DGRNE - Département de la Nature et des Forêts [...] ».

Dans son avis du 14 mars 2014, le DNF indique notamment que « toutes les plantations seront réalisées exclusivement avec des essences feuillues indigènes ou des arbres fruitiers repris dans les listes jointes en annexes » et que « les essences ornementales et les cultivars seront à proscrire ».

Il n'apparaît pas, à la lecture de ces deux conditions, que celles-ci sont incompatibles entre elles. La partie requérante n'avance aucun argument susceptible

de remettre en cause ce constat. En l'absence de contradiction, l'auteur de l'acte attaqué ne devait pas spécifiquement motiver le permis sur ce point.

Concernant les plantations à effectuer au niveau du bassin d'orage, l'acte attaqué impose bien la condition émise à ce sujet par le D.N.F. dès lors qu'il édicte comme condition de se conformer aux remarques émises par ce département.

Il s'ensuit que le grief est partiellement non fondé et manque en fait pour le surplus.

5. En conclusion, le deuxième moyen est partiellement fondé.

VII. Troisième moyen

VII.1. Thèses des parties

A. La partie requérante

Le troisième moyen est pris de la violation de l'article 1^{er} du CWATUP, des articles 2 à 6, 8, 9 et 12 de la directive 2014/52/UE contenant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, des articles 4 à 16 du décret du 10 novembre 2006 modifiant le livre I^{er} du Code de l'environnement relatif à l'évaluation des incidences sur l'environnement, des articles D.62 à D.66 du Code de l'environnement, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

Dans une première branche, la partie requérante fait grief à l'acte attaqué d'avoir été délivré sur la base d'une notice d'évaluation lacunaire, de sorte que l'autorité n'a pu statuer en connaissance de cause.

En ce qui concerne l'impact du projet sur la réserve naturelle, elle reproche à la notice d'évaluation d'indiquer qu'« aucun habitat sensible ne se trouve à proximité immédiate du site du projet », alors que le site est bordé par deux zones protégées, à savoir, d'une part, la réserve naturelle domaniale de la Grande Chaussée reprise sous le numéro 6184 et située sur le territoire de la commune de Mont-Saint-Guibert et, d'autre part, un site AHREM (Arbres et Haies remarquables) de type 385, repris sous le numéro 43, lui-même situé sur son territoire. Elle relève que ce site n'est mentionné ni dans le dossier de demande de permis ni dans l'acte attaqué. Elle considère que, s'agissant d'un site protégé, l'autorité devait examiner

les effets que le projet peut lui occasionner. Elle soutient que le charroi important engendré par le projet peut causer des problèmes aux prunelliers qui composent cette haie remarquable. Dans son mémoire en réplique, elle soutient notamment que même à considérer que le projet a peu d'impact sur la réserve naturelle, l'acte attaqué est erroné en ce qu'il indique que « le projet n'est pas situé dans une zone géographique particulièrement sensible du point de vue environnemental ».

En ce qui concerne l'impact du projet sur l'hydrologie, elle expose que le bien sur lequel s'implante le projet est traversé par différents axes de ruissellement dont le risque oscille entre faible et moyen. Elle soutient qu'aucune note ne permet de justifier que le bassin d'orage est suffisant pour recueillir les eaux qui ne peuvent être contenues dans les citernes prévues et qu'aucune donnée objective du dossier de demande de permis ne fait état du ruissellement qui pourrait causer des dommages sur son territoire. Elle rappelle que l'avis préalable du collège communal de la partie adverse, repris dans l'acte attaqué, relève que « les informations fournies concernant le bassin d'orage ne sont pas suffisantes (note de calcul, évacuation du trop-plein, ...) » et que l'acte attaqué reprend cette même formulation. Elle indique qu'aucun document relatif à l'écoulement des eaux et au bassin d'orage n'a été déposé. Elle soutient que le projet prévoit une modification sensible du relief du sol et que, partant, les axes de ruissellement sont modifiés. Dans son mémoire en réplique, elle affirme avoir un intérêt à soulever ce grief dès lors que le ruissellement ne se limite pas au territoire de la partie adverse et que les axes modifiés vont du territoire de la partie adverse vers son territoire. Sur le fond, elle soutient qu'il y a lieu de distinguer la carte des aléas d'inondation et la carte des axes de ruissellement. Dans son dernier mémoire, elle maintient qu'aucune note ne permet de s'assurer que le bassin d'orage est suffisant.

En ce qui concerne les poussières, elle expose que la notice d'évaluation indique que l'installation engendrera des rejets de poussière dans l'atmosphère alors que l'acte attaqué mentionne que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notoires sur l'environnement dès lors que « les émissions de poussières sont confinées sur le sol ». Elle indique que le dossier de demande de permis ne fait toutefois pas état de ce confinement et que la note complémentaire déposée par le demandeur de permis n'est pas plus précise sur cette question. Elle en déduit que l'autorité n'a pas été correctement informée sur les poussières que peut engendrer l'activité agricole. Elle estime que la notice d'évaluation n'étant pas complète sur ce sujet, l'autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation et a été induite en erreur.

Dans une seconde branche, elle fait grief à la notice d'évaluation des incidences de ne contenir ni esquisse des principales solutions de substitution, ni

résumé non technique, en violation de l'article D.67 du Livre I^{er} du Code de l'environnement. Elle estime que l'auteur de projet aurait dû à tout le moins proposer des solutions de substitution visant à réduire son impact sur le paysage dès lors que tant la notice que l'avis du fonctionnaire délégué relèvent que le projet aura un tel impact. Elle considère qu'en tout état de cause, il aurait été utile d'examiner notamment des alternatives en termes de localisation et d'implantation. Dans son mémoire en réplique, elle soutient que le fait, pour le bénéficiaire de l'acte attaqué, de devoir disposer de nouvelles installations pour son exploitation agricole en raison de circonstances familiales ne peut pas suffire à justifier l'absence d'esquisses des principales solutions de substitution. Elle n'aperçoit pas, en outre, en quoi une lecture *a contrario* de l'avis de la direction générale du développement rural du 12 mars 2014 permettrait de comprendre les raisons pour lesquelles aucune autre implantation n'était envisageable.

B. La partie adverse

Sur la première branche, quant à l'impact sur la réserve naturelle, la partie adverse soutient tout d'abord qu'il appartient à l'autorité compétente pour délivrer un permis d'urbanisme de vérifier l'impact du projet sur le milieu naturel environnant. Elle expose que pour opérer cette vérification et, plus particulièrement, vérifier l'impact sur la réserve naturelle, elle disposait, notamment, de l'avis émis par le D.N.F., lequel est à même d'opérer des vérifications *in concreto*. Elle rappelle que cet avis conclut à l'absence d'impact significatif tant sur la réserve naturelle que sur le milieu naturel environnant. Elle soutient également que la partie requérante ne démontre pas que le projet autorisé aura un impact sur cette réserve qui, du reste, n'est pas reprise sur son territoire, en manière telle que son intérêt à cette critique fait défaut. Quant au fait que le projet est situé à environ 300 mètres d'un site AHREM présent sur le territoire de la partie requérante, elle estime que celle-ci ne démontre pas en quoi l'exploitation pourrait avoir un impact sur ces haies remarquables, d'autant que le charroi empruntant l'itinéraire subsidiaire ne passe pas près de ces haies.

Quant à l'impact sur l'hydrologie, elle expose que la cartographie de l'aléa de l'inondation permet aux autorités de prendre en compte la composante « risque d'inondation » lors de la délivrance d'autorisations notamment sur la base de l'article 136, § 1^{er}, 3^o, du CWATUP dont la violation n'est pas alléguée. Elle déduit d'une carte issue du géoportail de la Wallonie que le bien n'est pas repris dans une zone d'aléas d'inondation. Elle relève que le bien n'est affecté que par un aléa faible, le « risque » d'inondation et de ruissellement se terminant sur le site. Elle indique encore que cette carte ne vise pas les inondations par les eaux pluviales mais bien celles par débordement de cours d'eau. Elle considère encore que la

requérante ne démontre pas que les axes de ruissèlement vont être modifiés par le projet. Elle soutient enfin que la requérante n'a pas d'intérêt au moyen dès lors qu'elle ne démontre pas en quoi son territoire est concerné. Dans son dernier mémoire, elle estime que ce n'est pas parce que l'auteur de l'acte attaqué ne disposait pas de toutes les informations relatives au bassin d'orage qu'il n'était pas en possession de tous les éléments nécessaires pour statuer en toute connaissance de cause sur la problématique du ruissèlement des eaux. Selon elle, le fait que l'auteur de l'acte attaqué impose le respect de toutes les conditions prescrites dans un avis précédent a pour effet que même les réserves faites dans cet avis préalable doivent être considérées comme des conditions de l'acte attaqué. Enfin, elle insiste sur le fait que le département de la ruralité et des cours d'eau n'a pas fait d'observation spécifique sur cette problématique.

Quant aux poussières, elle relève que la notice d'évaluation confirme l'existence d'émissions de poussière dues aux manœuvres de déchargement et de chargement des pommes de terre dans le hangar. Elle expose toutefois que, comme le relève cette notice, ces activités de manutention ont lieu à l'intérieur du bâtiment, lequel est par ailleurs ventilé. Elle soutient qu'en l'espèce, les poussières émises seront confinées à l'intérieur du bâtiment et qu'elles ne pourront pas avoir des effets sur la vie des habitants résidant aux alentours du projet. Elle estime également que la requérante ne démontrant pas en quoi son territoire est concerné par ce grief, son intérêt au moyen fait défaut.

Sur la seconde branche, elle soutient que la lecture de la notice d'évaluation et d'un courrier du bénéficiaire du permis du 20 novembre 2013 permet de comprendre qu'il n'existait pas d'autres alternatives au projet, celui-ci étant justifié par des raisons familiales, lesquelles contraignent le demandeur de permis de réorganiser ses activités en construisant une nouvelle exploitation agricole et une nouvelle habitation. Elle déduit d'une lecture *a contrario* de l'avis de la direction du développement rural du 12 mars 2014 que les possibilités d'implantation sont limitées et que le choix de l'implantation du projet est optimal. Elle soutient également qu'il ressort de la jurisprudence du Conseil d'Etat que lorsque les caractéristiques du projet rendent le résumé non technique superflu, il est admis que celui-ci soit omis de la notice.

VII.2. Examen

A. Sur la première branche

1. L'article D.62, alinéa 1^{er}, du Livre I^{er} du Code de l'environnement, alors applicable, dispose comme suit :

« La délivrance de tout permis est subordonnée à la mise en œuvre du système d'évaluation des incidences des projets sur l'environnement prévu par le présent chapitre ».

L'article D.63, alinéa 1^{er}, du même Code, alors applicable, est libellé en ces termes :

« L'autorité compétente sur recours et le juge administratif peuvent prononcer la nullité de tout permis délivré en contradiction avec les dispositions de l'article 62, alinéa 1^{er} ».

L'article D.64 du même Code, alors applicable, dispose comme suit :

« 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.65 du Code, alors applicable, est libellé en ces termes :

« Toute demande de permis comporte soit une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, soit une étude d'incidences sur l'environnement ».

Enfin, l'article D.66, § 1^{er}, du même Code, alors applicable, dispose comme suit :

« L'évaluation des incidences, qu'il s'agisse de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ou de l'étude d'incidences, identifie, décrit et évalue de manière appropriée, en fonction de chaque cas particulier, les effets directs et indirects, à court, à moyen et à long terme, de l'implantation et de la mise en œuvre du projet sur :

- 1° l'homme, la faune et la flore;
- 2° le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage;
- 3° les biens matériels et le patrimoine culturel;
- 4° l'interaction entre les facteurs visés aux 1°, 2° et 3°, du présent alinéa ».

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.

2. Quant à l'impact du projet sur la réserve naturelle, il y a lieu de relever que le projet litigieux est situé à proximité de la réserve naturelle domaniale de la Grande Chaussée, reprise sous le numéro 6184, et du site de grand intérêt biologique du même nom, repris sous le numéro 948. De même, le projet est situé à environ 350 mètres d'un site arbres et haies remarquables (AHREM) de type 385, repris sous le numéro 43 et situé sur le territoire de la partie requérante.

2.1. Concernant la réserve naturelle de la Grande Chaussée, la notice d'évaluation ne signale pas sa présence à proximité du site litigieux. Elle est donc lacunaire sur ce point. Il ressort néanmoins des pièces du dossier administratif que l'autorité a été informée de l'existence de cette réserve. Ainsi, dans son avis favorable conditionnel du 14 mars 2014, le DNF expose que le projet est « localisé en limite de la Réserve Naturelle Domaniale de la Grande Chaussée et du Site de Grand Intérêt Biologique n° 948 “La Grande Chaussée” » et indique « qu'il n'y aura pas d'impact significatif ni sur la réserve naturelle précitée ni sur le milieu naturel environnant ». De même, le fonctionnaire délégué a signalé la présence de cette réserve dans son avis défavorable du 20 juillet 2014. Par conséquent, l'auteur de l'acte attaqué a pu statuer en toute connaissance de cause. Il a tenu compte de cet élément et a considéré expressément que le projet avait été adapté pour n'occasionner aucun impact sur la réserve naturelle et que la haie vive d'essence locale située le long de celle-ci participe au développement naturel de la zone. La partie requérante ne démontre pas que, ce faisant, l'auteur de l'acte attaqué aurait commis une erreur de fait ou une erreur manifeste d'appréciation. La circonstance qu'il a indiqué dans sa décision que « le projet n'est pas situé dans une zone géographique particulièrement sensible du point de vue environnemental » n'est pas de nature à remettre en cause cette affirmation dès lors qu'il résulte de ce qui précède qu'il a bien pris en compte l'existence de la réserve naturelle à proximité du site litigieux, et ce d'autant plus que le DNF précise que le projet n'aura d'impact significatif ni sur la réserve naturelle précitée ni sur le milieu naturel environnant.

2.2. Concernant la présence d'un site AHREM, aucun élément du dossier administratif n'y fait référence. Il n'en est pas non plus fait mention dans l'acte attaqué. La partie requérante demeure cependant en défaut d'exposer dans quelle mesure le projet litigieux est susceptible de porter atteinte à ce site. Le projet est en effet situé à environ 350 mètres de la haie la plus proche. Le charroi engendré par le projet n'empruntera pas les chemins qui traversent ce site et le long desquels les haies sont situées. Les camions passeront, au plus près, à environ 170 mètres des haies. Il n'est de même pas établi que les haies seront impactées par la phase de déterrage des pommes de terre dès lors qu'il est rappelé, tant dans la notice d'évaluation des incidences que dans l'acte attaqué, que cette opération aura lieu à

l'intérieur du hangar de stockage. Par ailleurs, le site n'est pas situé en contrebas du projet, ni sur un même axe de ruissellement; il n'a donc pas à craindre d'éventuels rejets liquides du projet.

2.3. En conséquence, le premier grief n'est pas fondé.

3. Quant à l'impact du projet sur l'hydrologie, il résulte du document intitulé « Statistique des permis d'urbanisme, modèle II », annexé à la demande de permis d'urbanisme, que la superficie construite est estimée à 5.619 m². Une aire de manœuvre en béton sera également réalisée devant et entre les deux hangars. La mise en œuvre du permis impliquera par conséquent une modification de la perméabilité du sol à l'endroit du projet.

3.1 Le site sur lequel s'implante le projet est traversé par différents axes de ruissellement dont le risque oscille entre faible et moyen, ainsi que cela ressort de la carte des zones à risque de ruissellement concentré (ERRUISSOL). La cartographie des axes de concentration naturels des eaux de ruissellement (LiDAXES) donne le même type d'informations concernant le projet. Les axes de ruissellement concernés s'écoulent en direction du territoire de la partie requérante, sis en aval, vers les bâtiments d'habitation ou d'exploitation implantés chemin de Nivelles et rue Vital Casse. Il y a donc un risque que l'imperméabilisation du sol modifie les axes de ruissellement à l'endroit du projet, ou qu'il en modifie l'intensité. La partie requérante a par conséquent intérêt au grief qu'elle allègue.

3.2. La notice d'évaluation des incidences indique ce qui suit concernant les eaux de ruissellement :

« 4.5. Direction et point de rejet dans le réseau hydrographique des eaux de ruissellement (situation actuelle et projetée, estimation du volume supplémentaire pour les projets importants) :
Une citerne de 20 m³ sera installée pour chaque bâtiment (total de 60 m³) afin de récupérer les eaux de toiture. Les trop-pleins seront dirigés vers le bassin d'orage à construire (voir plan).
Les eaux de ruissellement de la cour seront envoyées vers une zone de récupération, après passage dans un déboureur-séparateur d'hydrocarbures. Ces eaux seront ensuite pompées et renvoyées dans le bassin d'orage ».

3.3. Dans son avis favorable conditionnel du 29 avril 2014, la CCATM relève ce qui suit :

« Présentation pour avis du dossier de construction d'une exploitation agricole rue de Nivelles par Monsieur Dolphens
[...]
Question : *Quid* des eaux si le bassin d'orage déborde (présence de puits dans la nappe phréatique à proximité) ?
Réponse : le bassin a été calculé pour pouvoir absorber et faire percoler toutes les eaux qui pourraient arriver dedans, la note de calcul devra être fournie au service

Cadre de Vie pour vérification afin de limiter tous risques pour la nappe. Le débourbeur sera lui vidé régulièrement par une société agréée.

[...]

Débat et vote des membres de la CCATM :

[...]

- considérant que les informations fournies concernant le bassin d'orage ne sont pas suffisantes;

- [...]

Liste des conditions :

- Fournir la note de calcul du bassin d'orage afin de vérifier celui-ci ».

3.4. Dans son avis du 3 juillet 2014, le collège communal de la partie adverse a indiqué ce qui suit à cet égard :

« Considérant que l'ensemble des eaux usées seront traitées dans une station d'épuration individuelle, les eaux de ruissellement seront quant à elles reprises dans un bassin d'orage qui servira de tampon;
Considérant dès lors que la problématique liée aux écoulements d'eau sera réglée et n'aura ainsi pas d'impact sur les propriétés voisines;
Considérant que les informations fournies concernant le bassin d'orage ne sont pas suffisantes (note de calcul, évacuation du trop-plein, ...) ».

Dans son avis, il suggère, à titre de réserve, de supprimer l'étanchéité du bassin d'orage afin de permettre l'infiltration des eaux.

3.5. L'acte attaqué est motivé comme suit sur ce point :

« Considérant que l'ensemble des eaux usées seront traitées dans une station d'épuration individuelle, les eaux de ruissellement seront quant à elles reprises dans un bassin d'orage qui servira de tampon;
Considérant dès lors que la problématique liée aux écoulements d'eau sera réglée et n'aura ainsi pas d'impact sur les propriétés voisines;
Considérant que les informations fournies concernant le bassin d'orage ne sont pas suffisantes (note de calcul, évacuation du trop-plein, ...) »

L'acte attaqué n'édicte ni réserve ni condition concernant le bassin d'orage. Tout au plus contient-il une condition libellée comme suit : « respecter toutes les conditions prescrites par l'avis préalable du Collège communal reproduit ci-dessus ». Toutefois, cet avis préalable ne comporte pas de conditions mais uniquement des réserves. Il n'est donc pas certain que l'intention de l'auteur de l'acte attaqué ait été d'imposer à titre de condition la réserve émise par le collège à propos du bassin d'orage. D'ailleurs, l'une des réserves exprimées dans cet avis fait l'objet d'une condition spécifique dans l'acte attaqué.

De plus, en l'absence d'informations complémentaires fournies à propos du bassin d'orage, il n'est pas établi que sa capacité est adéquate et suffisante pour remédier à la problématique des eaux de ruissellement.

Il résulte de ce qui précède que l'autorité ne disposait pas de renseignements complets, précis et exacts concernant le bassin d'orage et qu'elle n'était par conséquent pas en mesure de statuer en toute connaissance de cause sur la problématique du ruissellement des eaux.

3.6. En conséquence, le deuxième grief est fondé.

4.1. Quant aux poussières, la notice d'évaluation des incidences expose ce qui suit :

« Présentation du projet

[...]

Seul le stockage d'un produit propre permet une bonne conservation. La phase de "nettoyage" est assurée par une trémie de réception, équipée d'un fond mouvant et d'un dispositif de déterrage en sortie. Les déterreurs les plus courants sont constitués soit de grilles à barreaux, soit de rouleaux parallèles, soit de rouleaux à étoiles en caoutchouc. Ils éliminent les petites pierres, les mottes friables, les fanes et la terre qui adhère aux tubercules.

La terre ainsi récoltée est renvoyée sur la parcelle d'arrachage concernée. Par conséquent, aucune terre n'est stockée sur le site de stockage et transférée d'une parcelle à une autre.

[...]

Effets sur l'environnement

5.1. L'installation projetée donnera-t-elle lieu à des rejets de gaz, de vapeur d'eau, de poussières ou d'aérosols ?

- dans l'atmosphère : oui

- Indiquez-en la nature et le débit :

Poussières : la qualité de la récolte dépend fortement des conditions climatiques et pour bien faire, une terre humide à l'arrachage permet de ne pas endommager les tubercules. Néanmoins, il peut arriver que les conditions d'arrachage soient trop sèches. À ce moment, la phase appelée "déterrage" (nettoyage minimum pour une bonne conservation) peut être source de poussières. La quantité reste cependant très faible. Les manœuvres de déchargement et de chargement des pommes de terre au hangar sont à l'origine d'émissions de poussière, la quantité est difficilement estimable néanmoins ces activités de manutention auront lieu à l'intérieur du bâtiment, ce qui par conséquent diminuera fortement les rejets.

[...]

Mesures prises en vue d'atténuer les effets négatifs sur l'environnement

7.1. Les rejets dans l'atmosphère

Les rejets de poussière du hangar à pommes de terre seront relativement limités dans la mesure où la majorité des opérations de manutention seront réalisées à l'intérieur ».

4.2. L'acte attaqué est quant à lui motivé comme suit sur ce point :

- « - les déchets générés seront évacués conformément aux règles d'évacuation des déchets; que la terre des pommes de terre présente dans le hangar de stockage sera récoltée et ensuite dispersée sur les terres;
- les émissions de poussière sont confinées sur le sol ».

4.3. La partie requérante ne démontre pas que la notice d'évaluation des incidences est lacunaire sur les émissions de poussière. Ce document décrit en effet avec précision les effets du projet à cet égard, précisant que ces effets seront limités,

la majorité des activités génératrices de poussières ayant lieu à l'intérieur. Il résulte par ailleurs de la description de ces activités que l'auteur de l'acte attaqué ne commet pas d'erreur manifeste d'appréciation lorsqu'il estime que le projet ne générera pas d'incidences notables sur l'environnement dès lors que, notamment, les émissions de poussières sont confinées sur le sol.

En ce que la partie requérante fait état de la nocivité des poussières agricoles de manière générale, elle ne démontre pas en quoi les poussières générées par le projet seraient de nature à impacter particulièrement son territoire et la santé de sa population, alors que tant le projet que les maisons d'habitation sises à proximité sont entourés de terres cultivées, elles-mêmes génératrices de poussières agricoles.

4.4. En conséquence, le troisième grief n'est pas fondé.

5. En conséquence, la première branche du troisième moyen est fondée en son deuxième grief.

B. Sur la seconde branche

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

« § 1^{er}. 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.

Lorsque le projet concerne une installation ou une activité reprise sur la liste visée à l'annexe 3 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, la description du projet visée au 1° comporte en tout cas :

1° des renseignements généraux et notamment les données éventuelles relatives au terrain concerné reprises dans la banque de données de l'état des sols visée à l'article 10 du décret relatif à la gestion des sols et les valeurs applicables, en ce compris les concentrations de fond au sens du même décret;

2° un historique du site et, le cas échéant, de l'exploitation en cours;

3° des renseignements géologiques, hydrologiques et hydrogéologiques.
Le Gouvernement détermine les modalités suivant lesquelles, lorsqu'elle est sollicitée par le demandeur, l'autorité compétente rend un avis sur les informations à fournir dans la notice d'évaluation ou dans l'étude d'incidences ».

Il ressort de cette disposition que le demandeur doit, dans sa notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, esquisser les principales solutions de substitution qui ont été examinées par lui et indiquer les principales raisons de son choix eu égard aux effets sur l'environnement. Les termes « esquisse » et « principales » révèlent que l'étude des alternatives ne doit pas être détaillée et qu'elle ne doit pas viser toutes les alternatives envisageables. L'absence dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement d'une « esquisse des principales solutions de substitution envisagées », au sens de l'article D.67, § 3, 4°, du Livre I^{er} du Code de l'environnement, constitue une lacune de la notice.

7. En l'espèce, la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ne contient pas d'« esquisse des principales solutions de substitution envisagées ».

En tant que la partie requérante reproche à l'auteur de projet de ne pas avoir proposé de solutions de substitution visant à réduire l'impact du projet sur le paysage, il convient de relever que, ainsi qu'il a pu être constaté lors de l'examen de la première branche du premier moyen, l'autorité disposait de suffisamment d'informations quant à l'intégration paysagère du projet et qu'elle a pu régulièrement estimer que l'impact du projet sur le paysage était acceptable en l'espèce. L'absence de solution de substitution visant à réduire l'impact du projet sur le paysage n'a dès lors pas eu pour conséquence que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas pu statuer en toute connaissance de cause sur cet aspect.

8. En ce qui concerne la localisation et l'implantation du projet, si la notice d'évaluation des incidences n'envisage pas d'alternatives sur ce point, différents éléments du dossier administratif contiennent des explications concernant le choix du lieu d'implantation du projet.

Ainsi, dans son avis favorable conditionnel du 29 avril 2014, la CCATM relève ce qui suit :

- « Présentation pour avis du dossier de construction d'une exploitation agricole rue de Nivelles par Monsieur Dolphens
[...]
Question : Pourquoi un tel choix d'implantation ?
Réponse : Emplacement choisi par le ministère de l'agriculture lors du dernier remembrement agricole.
[...]
Débat et vote des membres de la CCATM :
[...]
- considérant qu'une autre implantation est difficilement envisageable;

- [...]
- Liste des conditions :
- Fournir la note de calcul du bassin d'orage afin de vérifier celui-ci ».

9. Dans son rapport complémentaire du 16 décembre 2016 déposé à l'appui de la demande de permis, le demandeur de permis expose ce qui suit :

« [...] En tant que personne physique, [M. Dolphens] dispose de 76,5 ha de terres cultivables dont 27 ha 74 ares 43 ca lui appartiennent en nom propre, le reste étant loué sous forme de bail à ferme (44 ha 03 a 43 ca) ou à titre d'occupation précaire et gratuite (4 ha 92 a). Les propriétaires [sont] des organismes publics, des sociétés privées et des propriétaires fonciers privés. M. Dolphens fut l'exploitant d'une exploitation agricole sise 3 Rue de l'Ornoy, mais suite à son divorce il ne possède plus aucun droit sur cette exploitation. Le site du Chemin de Nivelles est sa seule propriété.
[...]
Lors du dernier remembrement, début 2000, M. Dolphens avait souhaité obtenir une parcelle pour éventuellement relocaliser son ancienne exploitation située au centre du village de Mont-Saint-Guibert. Les autorités lui ont attribué la parcelle sous étude à cette fin.
Il s'agit de la seule parcelle appartenant à M. Dolphens, se situant en bord de voirie (nécessaire pour le charroi et l'accès au site) et connecté au réseau électrique haute tension grâce au câble établi le long de la parcelle (nécessaire pour l'alimentation électrique du site).
Le site est situé près de constructions existantes pour limiter le mitage de la zone agricole.
La parcelle est située sur une voirie à faible circulation ce qui limite l'impact des camions lorsqu'ils manœuvrent afin de s'insérer dans la circulation.
La présence du câble électrique souterrain permet d'alimenter le site grâce à la mise en œuvre d'une cabine électrique et ne nécessite pas de mise en place de poteaux électriques ce qui limite l'impact sur le paysage.
Concernant l'agencement au sein de la parcelle, l'implantation était limitée à l'est par la canalisation de gaz et à l'ouest par la commune de Court-Saint-Etienne. Le demandeur souhaitait maintenir son implantation sur la commune de Mont-Saint-Guibert vu les liens historiques d'implantation. L'implantation de bâtiments est réfléchie afin de permettre de placer les différents bâtiments souhaités et permettre un travail efficace ».

10. L'acte attaqué est motivé comme suit sur ce point :

« I. Sur la nécessité d'une étude des incidences.

[...]

Considérant en outre que l'emplacement et la localisation ont fait l'objet du choix raisonné tenant compte des parcelles, propriétés du demandeur, d'une connexion à une voirie et à l'électricité et de son relatif isolement par rapport à l'habitat; que concernant l'agencement des bâtiments au sein de la parcelle, l'implantation était limitée à l'Est par la présence d'une canalisation de gaz et à l'Ouest par la limite communale; et par la nécessité de permettre aux camions et aux engins agricoles d'accéder aux hangars et de manœuvrer sans empiéter sur la voirie;

[...]

II. Sur l'opportunité du projet.

Considérant qu'il s'agit d'une zone agricole proche d'une voirie, que le terrain est ainsi équipé;

Considérant que le projet est nécessaire à la viabilité de l'exploitation agricole;

Considérant que le demandeur est propriétaire des terres où va s'implanter le futur projet;

Considérant l'avis favorable du ministère de l'agriculture sur l'opportunité du projet;

Considérant que le projet est approprié à l'endroit prévu à cet effet;
Considérant que la présence d'une zone résidentielle située au milieu d'une zone agricole ne doit en rien mettre en péril l'usage de celle-ci;
Considérant que des exploitations agricoles existent déjà à proximité du projet;
Considérant que l'implantation d'une ferme à cet endroit a été décidée avec le comité de remembrement et avec les autorités communales de l'époque;
Considérant que le projet rencontre de manière durable les besoins sociaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie et par l'utilisation parcimonieuse du sol; que le projet ne porte pas atteinte à la qualité du cadre de vie des habitants;
Considérant dès lors que l'objet du projet n'est pas contraire au bon aménagement des lieux et s'intègre de manière harmonieuse dans le tissu rural du quartier;

[...]

V. Sur l'impact du projet sur le cadre bâti et non bâti existant.

[...]

Considérant que le lieu choisi ne provoque pas un mitage de la zone agricole au vu de l'existence d'autres exploitations et de la voirie; que le lieu choisi l'a été, comme il l'a été exposé, pour avoir le moins d'effet sur la zone agricole, il s'agit en [o]utre d'un regroupement de terres agricoles issus du remembrement de Mont-Saint-Guibert;

VI. Sur l'avis du Fonctionnaire délégué.

[...]

Considérant qu'il a été exposé que l'activité exercée par le demandeur est une activité agricole, la nécessité des deux hangars eu égard à l'activité, la provenance des pommes de terre et la répartition du trafic généré par l'activité;
Considérant qu'il faut aussi rappeler que pour opérer cette vérification, l'autorité compétente dispose notamment de l'avis de la Direction générale du développement rural, qui a vérifié *in concreto* le caractère indispensable de la construction; outre l'avis du Comité de remembrement émis en son temps;
Que la commune de Mont-Saint-Guibert tient par ailleurs à maintenir son caractère rural et à favoriser le développement des exploitations agricoles *in situ*;
[...] ».

11. Il résulte des motifs de l'acte attaqué que son auteur a examiné la pertinence du choix du lieu d'implantation et que, sur la base des éléments du dossier administratif, il a pu estimer que cet emplacement était justifié. Il n'est pas démontré que l'autorité n'a pas statué en pleine connaissance de cause à cet égard.

La motivation de l'acte attaqué, tant concernant l'intégration paysagère du projet que concernant le choix de sa localisation et de son implantation, est en outre de nature à répondre à l'avis défavorable du fonctionnaire délégué du 20 août 2014 dans lequel celui-ci estimait que le « projet contribue au mitage de la zone agricole » et « qu'il y aurait lieu de regarder si une autre implantation n'est pas possible sur les 80 hectares qui sont propriété du demandeur ».

Il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé en sa seconde branche.

12. En conclusion, le troisième moyen est partiellement fondé en sa première branche.

VIII. Quatrième moyen

VIII.1. Thèses des parties

A. La partie requérante

La partie requérante prend un quatrième moyen de la violation des articles D.50 et D.64 du Code de l'environnement, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de motivation interne de l'acte et du principe de bonne administration, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

Elle reproche à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas avoir justifié en quoi le projet participe aux objectifs visés à l'article D.50 du Livre I^{er} du Code de l'environnement et de ne pas s'être prononcé quant à ses incidences notables ou non sur l'environnement. Elle considère que l'acte attaqué est pourvu d'une motivation stéréotypée à cet égard et qu'il viole par conséquent une formalité substantielle du système d'évaluation des incidences des projets sur l'environnement. Elle allègue que le projet n'améliore pas le cadre de vie mais le met en péril et qu'il ne démontre pas une utilisation parcimonieuse du sol mais, au contraire, « rogne » considérablement la zone agricole et crée un mitage de celle-ci. Elle estime que l'acte attaqué repose sur des erreurs de fait et d'appréciation, et n'est par conséquent pas motivé de manière adéquate, suffisante et claire quant aux effets du projet sur l'environnement. Dans son mémoire en réplique, elle expose que la motivation imposée par l'article D.64 du Livre I^{er} du Code de l'environnement est distincte de celle qui doit porter sur la nécessité d'imposer ou non une étude d'incidences, et fait grief à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas avoir opéré de distinction entre ces deux motivations. Elle estime que le cadre de vie de ses habitants est mis en péril. En ce qui concerne les erreurs de fait, elle considère qu'estimer, comme l'a fait l'autorité, que « le projet n'est pas situé dans une zone géographique particulièrement sensible du point de vue environnemental » est une telle erreur dès lors que le D.N.F. et le fonctionnaire délégué ont relevé que le projet est situé à proximité immédiate d'une réserve naturelle de grand intérêt biologique.

B. La partie adverse

La partie adverse considère que l'acte attaqué est motivé au regard des articles D.64 et D.50 du Livre I^{er} du Code de l'environnement dès lors que son auteur a examiné, d'une part, la nécessité de requérir ou non une étude d'incidences et, d'autre part, les incidences probables du projet sur l'environnement, sur la base

des critères de sélection visés à l'article D.66 du Code. Elle cite un extrait de l'acte attaqué et relève que celui-ci est expressément motivé concernant l'utilisation parcimonieuse du sol et le mitage de la zone agricole. Elle reproche à la partie requérante de ne pas exposer les erreurs de fait ou les erreurs manifestes d'appréciation qui auraient été commises et considère que le moyen manque en fait. Enfin, concernant l'impact sur le cadre de vie qui serait en péril, elle relève que le projet s'implante en zone agricole, soit dans la zone *ad hoc* pour y installer une exploitation agricole, que d'autres exploitations agricoles sont implantées aux alentours, dont certaines sur le territoire de la requérante, que les habitations de la rue Vital Casse sont situées à plusieurs centaines de mètres du projet et que leurs habitants ont fait le choix de s'implanter dans une zone d'habitat à caractère rural, laquelle peut, le cas échéant, recevoir des exploitations agricoles.

VIII.2. Examen

L'article D.50 du Livre I^{er} du Code de l'environnement prévoit ce qui 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 ».

La motivation imposée par l'article D.64, précité, du Livre I^{er} du Code de l'environnement relativement à toutes les incidences d'un projet, notables ou non, et aux objectifs précisés à l'article D.50 du même Code, doit être proportionnée à la nature du projet en question. Il faut notamment que la motivation de l'acte et les conditions qui l'assortissent permettent de s'assurer que l'autorité compétente a régulièrement vérifié que, compte tenu des aménagements prévus, les nuisances resteraient dans des limites acceptables pour le voisinage. En revanche, les articles D.50 et D.64 de ce Code n'imposent pas que la délivrance d'un permis d'urbanisme ait pour effet d'apporter une amélioration au cadre de vie des riverains.

En l'espèce, il résulte de la motivation de l'acte attaqué que celui-ci ne se limite pas à se prononcer sur la nécessité de réaliser ou non une étude d'incidences. Il examine en effet de manière approfondie l'ensemble des incidences

du projet et ne se contente pas d'une motivation stéréotypée à cet égard. La motivation selon laquelle « le projet rencontre de manière durable les besoins sociaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie et par l'utilisation parcimonieuse du sol » et « le projet ne porte pas atteinte à la qualité du cadre de vie des habitants » ne peut être dissociée des autres motifs de l'acte attaqué.

Il résulte de l'examen du premier moyen et des premier et troisième griefs de la première branche et de la seconde branche du troisième moyen que l'acte attaqué est adéquatement motivé en ce qui concerne l'intégration paysagère du projet, son intégration dans le cadre bâti et non bâti, son impact sur la réserve naturelle située à proximité et le milieu naturel environnant, les rejets atmosphériques émanant du projet et le choix de son implantation. Il ressort en effet de cette motivation que l'autorité compétente a régulièrement vérifié que, compte tenu des aménagements prévus, les nuisances précitées resteraient dans des limites acceptables pour le voisinage.

Il s'ensuit que le quatrième moyen n'est pas fondé.

IX. Cinquième moyen

IX.1. Thèses des parties

A. La partie requérante

La partie requérante prend un cinquième moyen de la violation des articles 1^{er}, 84 et 293 du CWATUP, du principe de bonne administration et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que de l'erreur dans les motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Elle fait grief à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas avoir examiné la modification sensible du relief du sol. Elle expose qu'il ressort des plans déposés à l'appui de la demande de permis et de la notice d'évaluation des incidences que le projet implique une modification sensible du relief du sol dès lors que la notice mentionne que « la dénivellation maximale sera d'environ 1,30 m ». Elle relève que les plans modifiés n'apportent pas de réponse à cet égard et tracent des différences nettes importantes entre le niveau naturel du sol et le niveau projeté, ce qui nécessitera d'importants déblais et excavations. Elle indique qu'aucune demande de permis d'urbanisme n'a été introduite concernant cette modification sensible du relief du sol et que le dossier de demande ne comporte pas les documents imposés

par l'article 293 du CWATUP. Elle considère que l'autorité n'a donc pas pu statuer en connaissance de cause et a commis une erreur manifeste d'appréciation. Dans son dernier mémoire, elle rappelle que ni la demande de permis ni l'acte attaqué ne visent explicitement les travaux de modification du relief du sol, de sorte que rien ne permet d'affirmer que l'autorité a pu statuer en connaissance de cause sur ce point. A son estime, l'avis du fonctionnaire délégué aurait dû être sollicité sur cet élément spécifique des actes et travaux projetés. Enfin, elle insiste sur l'importance de la note prévue à l'article 293 du CWATUP.

B. La partie adverse

La partie adverse ne répond pas au cinquième moyen dans son mémoire en réponse. Dans son dernier mémoire, elle soutient que l'acte attaqué autorise implicitement mais certainement la modification du relief du sol, d'autant que les plans joints à la demande de permis indiquent clairement les modifications qui seront nécessaires pour la construction des hangars et du corps de logis.

IX.2. Examen

En application de l'article 84, § 1^{er}, 8°, du CWATUP, alors applicable, sont seuls soumis à permis d'urbanisme les actes et travaux qui modifient sensiblement le relief du sol. Le législateur ne définit pas ce qu'il faut entendre par « sensiblement ». Il revient dès lors à l'autorité administrative, en vertu de son pouvoir d'appréciation, de déterminer dans chaque cas l'importance de la modification envisagée et donc l'obligation ou non de l'obtention d'un permis préalable. Le caractère sensible de la modification doit s'apprécier en fonction de l'ensemble des caractéristiques du terrain et non en isolant l'une ou l'autre de celles-ci.

En l'espèce, la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement mentionne que « la dénivellation maximale sera d'environ 1,30 m ». Il résulte des plans annexés à l'acte attaqué que, compte tenu du profil du terrain litigieux, les hangars agricoles seront pour partie construits en déblais ou en remblais.

Partant, il y a lieu de considérer qu'en autorisant la construction des hangars et du corps de logis, l'auteur de l'acte attaqué a validé tous les actes et travaux nécessaires à leur édification, en ce compris la modification du relief du sol qui en résulte. Pour le surplus, la partie requérante n'indique pas quelle information devant figurer dans la note visée à l'article 293 du CWATUP serait manquante dans le dossier afférent à la demande ni en quoi cette absence aurait empêché l'autorité de statuer en pleine connaissance de cause.

Il s'ensuit que le cinquième moyen n'est pas fondé.

X. Indemnité de procédure

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

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

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du 17 juillet 2017 par laquelle le collège communal de Mont-Saint-Guibert délivre à Marc Dolphens un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction de deux hangars agricoles et d'un corps de logis ainsi que le placement d'une cabine électrique sur un bien situé chemin de Nivelles 102 à Mont-Saint-Guibert et cadastré 1^{ère} division, section B, n° 838a.

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 200 euros, sont également mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le
28 décembre 2020 par :

Colette Debroux,
Anne-Françoise Bolly,
Luc Donnay,
Vanessa Wiame,

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

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa Wiame

Colette Debroux