

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 261.028 du 15 octobre 2024

A. 233.621/XIII-9271

En cause :

1. **I.W.,**

2. **N.G.,**

3. **T.G.,**

4. **A.G.,**

ayant élu domicile chez
M^e Gautier MELCHIOR, avocat,
avenue Brugmann 451
1180 Bruxelles,

contre :

1. **la commune de Havelange,**

représentée par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^e Alexandre WILMOTTE, avocat,
avenue Joseph Lebeau 1
4500 Huy,

2. **la Région wallonne,**

représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège,

Partie intervenante :

A.D.,

ayant élu domicile chez
M^e Christophe THIEBAUT, avocat,
avenue des Dessus de Lives 8
5101 Loyers.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 11 mai 2021 par la voie électronique, les parties requérantes demandent l'annulation de la décision du 8 février 2021 par laquelle le collège communal de Havelange délivre à A.D. un permis d'urbanisme ayant pour objet « la transformation et l'extension d'une ferme avec changement d'affectation, en ateliers, en restaurant, en salles de séminaires, la création d'habitats

insolites ainsi que l'aménagement d'une zone de stationnement » sur un bien situé Froidefontaine n° 1 à Flostoy (Havelange).

II. Procédure

Par une requête introduite le 19 juillet 2021, A.D. a demandé à être reçu en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 23 septembre 2021.

Les dossiers administratifs ont été déposés.

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

M. Nicolas Litvine, 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.

Celles-ci ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 9 septembre 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 10 octobre 2024.

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

M^e Gautier Melchior, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Alexia Fievet, *loco* M^e Alexandre Wilmotte, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, M^e Xavier Drion, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M^e Jennifer Vanderelst, *loco* M^e Christophe Thiebaut, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Nicolas Litvine, auditeur adjoint, a été entendu en son avis conforme.

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

III. Faits

1. Au début de l'année 2020, A.D. a le projet de réaménager la ferme de Froidefontaine située à Flostoy, sur la commune de Havelange.

Ce bien faisant l'objet d'un arrêté de classement du 6 février 1992, l'avis de l'Agence wallonne du Patrimoine (AWaP) est sollicité.

Le 25 février 2020, une première réunion est organisée avec cette agence.

Le 6 juillet 2020, une nouvelle réunion se tient. Le procès-verbal dressé à la suite de celle-ci indique que les remarques énoncées par l'AWaP ont été intégrées aux plans.

2. Parallèlement à ce projet relatif à la ferme de Froidefontaine, la société coopérative à responsabilité limitée (SCRL) Froidefontaine, représentée par A.D., introduit, le 14 juillet 2020, une demande de permis d'urbanisme relative à divers travaux projetés sur la ferme de Barsy, située à environ 450 mètres de celle de Froidefontaine.

Le 17 novembre 2020, le permis d'urbanisme sollicité pour la ferme de Barsy est octroyé par le collège communal de Havelange.

3. Le 2 octobre 2020, A.D. introduit une demande de permis d'urbanisme portant cette fois sur la ferme de Froidefontaine.

Le formulaire de demande précise que le projet consiste en la « transformation et l'extension d'une ferme avec changement d'affectation en ateliers, en restaurant, en salles de séminaires et création d'habitats insolites ».

Les parcelles concernées par ce projet sont cadastrées division 9, section E, n^{os} 73, 74a, 78d, 81b, 84e, 80b, 80c et 474a. Elles figurent principalement en zone agricole au plan de secteur. Il n'est pas contesté que la réalisation du projet nécessite l'octroi d'une dérogation au plan de secteur.

4. Le 22 octobre 2020, l'administration communale établit l'accusé de réception de la demande et considère que le dossier y afférent est complet.

5. Du 28 octobre au 12 novembre 2020, une enquête publique est organisée. Elle donne lieu au dépôt de plusieurs réclamations, parmi lesquelles figure celle des parties requérantes.

6. Le 30 novembre 2020, le demandeur de permis adresse au service d'urbanisme de la commune ses observations en réponse aux réclamations formulées lors de l'enquête publique.

7. Divers avis sont sollicités et émis au cours de l'instruction de la demande. Ainsi en est-il de la commission consultative communale de l'aménagement du territoire et de la mobilité (CCATM) qui, le 8 décembre 2020, émet un avis favorable conditionnel.

8. Le 18 décembre 2020, le collège communal émet un avis favorable conditionnel et sollicite l'avis conforme du fonctionnaire délégué.

9. Le 22 janvier 2021, ce dernier émet un avis conforme qui est favorable conditionnel.

10. Le 28 janvier 2021, le collège communal délivre, sous conditions, le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèses des parties

A. La première partie adverse

La première partie adverse soutient que les parties requérantes n'ont pas d'intérêt au recours et conteste leur qualité de « voisins immédiats » du projet. Elle expose que le bien dont elles sont respectivement usufruitière et propriétaires est situé à 300 mètres du projet litigieux. Elle relève que les aménagements envisagés se situent à l'arrière droit de la ferme, soit à une distance encore plus éloignée de leur habitation. Elle déduit de la jurisprudence qu'elle cite que la qualité de voisin doit être appréciée *in concreto*, au regard de l'atteinte effective causée à la situation du requérant par l'acte attaqué.

B. La seconde partie adverse

La seconde partie adverse rejoint en substance l'argumentation de la première partie adverse.

Dans son dernier mémoire, elle met en avant la distance importante séparant la ferme en cause de l'habitation des parties requérantes. À son estime, la simple possibilité qu'intervienne une modification du trafic dans une rue située « bien loin » d'un projet n'est pas de nature à fonder un intérêt suffisant au recours.

C. La partie intervenante

La partie intervenante estime que, s'agissant de déterminer si un requérant présente un intérêt suffisant au recours, il convient de prendre en compte la distance séparant son bien des bâtiments concernés par le projet litigieux – 300 mètres, en l'espèce –, et non celle entre les parcelles.

Elle fait valoir que seule une rue réservée à la desserte locale relie les deux terrains et en déduit que les requérantes ne sont pas susceptibles de subir des inconvénients liés au charroi, « l'essentiel du trafic vers le projet litigieux s'effectuant via des axes plus importants situés à l'opposé du bien de la requérante ».

Elle souligne en outre le fait que l'acte attaqué lui impose de privilégier les accès au site qui évitent la zone résidentielle du village de Barsy et en déduit que le trafic ne transitera pas par l'immeuble des requérantes.

Elle ajoute que, même si elles indiquent utiliser leur habitation comme une résidence secondaire, les requérantes ne démontrent pas occuper cet immeuble dont elles sont propriétaires.

Dans son dernier mémoire, elle soutient que, celles-ci n'étant pas voisines immédiates du projet litigieux, il leur incombait d'exposer en quoi celui-ci est susceptible d'affecter directement leur situation personnelle, en particulier quant aux nuisances sonores et à celles en termes de circulation alléguées. Elle rappelle à cet égard que la rue de Barsy – parfois dénommée rue du Ry de Barsy dans certains documents – est réservée à la circulation locale et que, « de ce fait, elle ne serait pas empruntée par les visiteurs extérieurs à l'agglomération ».

D. Les parties requérantes

Les parties requérantes indiquent que la première d'entre elles est usufruitière de l'habitation située rue de Barsy n° 15 à Flostoy et que les deuxième, troisième et quatrième requérantes sont nus-propriétaires du même bien, lequel constitue la résidence secondaire de la famille. Elles s'estiment dès lors « voisins

immédiats » du bien concerné par l'acte attaqué au sens de la jurisprudence. Elles relèvent avoir participé à la procédure d'enquête publique, ayant déposé une réclamation.

Dans leur mémoire en réplique, elles soutiennent que la seule distance par rapport à l'immeuble faisant l'objet du permis litigieux ne suffit pas à évaluer leur intérêt.

Elles énumèrent les différents objets de l'acte attaqué et considèrent que ces travaux, d'une certaine importance, sont susceptibles de porter atteinte au cadre environnant dans lequel s'inscrit leur bien.

Elles affirment que les travaux les plus proches seront exécutés à environ 200 mètres de leur propriété et que la ferme en est distante d'environ 270 mètres. Elles ajoutent que leur immeuble se trouve le long de la « rue principale qui relie le projet litigieux au centre du village à la ferme de Barsy, également exploitée par le demandeur de permis ».

Elles mettent en avant le cadre environnant de leur bien qui est « une campagne calme et bucolique [...] caractérisée par un paysage ouvert et peu construit » et rappellent la teneur de leur réclamation dans laquelle des nuisances sonores étaient redoutées.

Dans leur dernier mémoire, elles soutiennent avoir apporté, dans leur mémoire en réplique, les éclaircissements requis en vue de répondre à l'exception d'irrecevabilité qui leur est opposée. Elles font valoir que le projet prévoit notamment l'organisation de séminaires, *teambuildings* et toute une « panoplie d'autres activités qui impliquent forcément la présence d'un nombre conséquent de visiteurs ». À leur estime, à partir du moment où l'acte attaqué autorise l'aménagement d'un parking d'une capacité de plus de 80 places, le projet entraînera nécessairement une augmentation des véhicules qui seront susceptibles d'emprunter les voiries environnantes, comme le relèvent d'ailleurs la CCATM et l'autorité communale dans leurs avis respectifs.

IV.2. Examen

1. Il appartient au Conseil d'État d'apprécier si la partie requérante qui le saisit, justifie d'un intérêt à son recours. Le Conseil d'État doit toutefois veiller à ce que la condition de l'intérêt ne soit pas appliquée d'une manière exagérément restrictive ou formaliste (C.C., 30 septembre 2010, n° 109/2010, B.4.3, ECLI:BE:GHCC:2010:ARR.109).

Aux termes de l'article 19, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, un recours en annulation au sens de l'article 14, § 1^{er}, de ces lois peut être porté devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État par toute partie justifiant d'une lésion ou d'un intérêt. Une partie requérante dispose de cet intérêt requis en droit si deux conditions sont remplies : tout d'abord, l'acte administratif attaqué doit lui causer un préjudice personnel, direct, certain, actuel et léser un intérêt légitime ; ensuite, l'annulation de cet acte qui interviendra éventuellement doit lui procurer un avantage direct et personnel, si minime soit-il.

Une partie requérante n'est pas soumise à l'obligation de définir ou de préciser son intérêt au recours. Toutefois, si cet intérêt est mis en doute, il lui appartient alors de fournir des éclaircissements à cet égard dès qu'elle en a l'occasion dans le cadre de la procédure et d'étayer son intérêt. Si elle s'exécute en ce sens, la partie requérante circonscrit alors également les motifs de sa demande et le Conseil d'État doit tenir compte des limites du débat juridictionnel qu'elle fixe. Il s'ensuit que c'est au regard de la requête et des écrits de procédure ultérieurs qu'il convient d'apprécier l'existence de l'intérêt à agir d'une partie requérante.

2. Par ailleurs, il est constant que chacun a intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la possibilité, en principe, de contester tout projet susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie. La notion de « riverain » ou de « voisin » d'un projet doit s'apprécier à l'aune de différents critères, étant, notamment, la proximité, le contexte urbanistique et l'importance du projet en termes de nuisances. L'intérêt doit s'apprécier au regard de l'incidence du projet sur le cadre de vie de la partie requérante. Lorsqu'un riverain est séparé du projet litigieux par une distance qui ne permet pas de lui conférer la qualité de voisin « immédiat », il lui incombe d'exposer en quoi le projet est susceptible d'affecter directement sa situation personnelle et, plus précisément, en quoi il est susceptible d'influencer de manière négative son environnement ou son cadre de vie.

3. En l'espèce, l'immeuble des parties requérantes se situant à plus de 200 mètres du projet litigieux, elles ne peuvent être considérées comme des voisines immédiates de celui-ci.

4. Il importe dès lors de vérifier que le projet est susceptible d'influencer négativement l'environnement ou le cadre de vie des occupants de leur bien. À cet égard, il y a lieu de relever que l'acte attaqué autorise notamment l'installation d'un restaurant avec terrasse et de salles de séminaires, ainsi que la création d'un parking de 80 emplacements, l'objectif du demandeur de permis étant d'organiser à cet

endroit une grande variété d'activités. De plus, l'habitation des parties requérantes est sise le long d'une voirie étroite qui relie notamment la ferme du Barsy, évoquée au point n° 2 de l'exposé des faits, au projet litigieux.

L'augmentation du charroi est d'ailleurs mise en avant dans l'avis de la CCATM et dans l'acte attaqué.

5. Compte tenu de ces éléments, le projet litigieux est susceptible d'influencer de manière négative l'environnement ou le cadre de vie des parties requérantes.

Il s'ensuit que l'exception d'irrecevabilité soulevée par les parties adverses et intervenante n'est pas accueillie.

V. Troisième moyen

V.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

Les parties requérantes prennent un troisième moyen de la violation des articles D.50, D.62, D.65, D.66, D.68 et D.75 du livre I^{er} 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 bonne administration et, plus particulièrement, du devoir de minutie, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

En une première branche, elles affirment qu'au cours de l'année 2020, un permis a été sollicité par la SCRL Froidefontaine pour un projet de transformation de la ferme de Barsy située rue du Clavia n° 5 à Folstoy. Elles soutiennent qu'il existe une unité géographique entre cette ferme et le projet litigieux. Elles ajoutent que les bâtiments des deux fermes sont exploités par une même personne morale, à savoir la SCRL Froidefontaine, laquelle est représentée par la partie intervenante, bénéficiaire de l'acte attaqué. Elles considèrent que les deux biens ont pour finalité d'accueillir des activités semblables (restaurants, gîte et ateliers). Elles relèvent que, selon le rapport urbanistique relatif au projet de réhabilitation de la ferme de Barsy, celui-ci vise à accueillir des « espaces de relais agricoles utiles à la globalité du projet de la ferme de Froidefontaine » et en déduisent qu'il existe une unité fonctionnelle entre les deux demandes de permis. Elles infèrent de l'ensemble de ces éléments qu'il revenait au demandeur de permis de réaliser une évaluation des incidences environnementales du projet envisagé dans

sa globalité ou, à tout le moins, d'évaluer les incidences de la demande litigieuse cumulées avec celles de la mise en œuvre du permis obtenu en novembre 2020. À leur estime, l'autorité aurait également dû apprécier le projet dans son ensemble.

Elles considèrent en outre que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est lacunaire en tant qu'elle porte sur les activités prévues à la ferme de Froidefontaine. Elles relèvent que le projet porte sur l'aménagement d'un bar, de deux salles de restaurant, d'une verrière, d'une terrasse et d'une salle de banquet d'une capacité totale de 201 personnes. Elles dénoncent un manque d'information quant aux activités projetées dans ces espaces, visant notamment les plages horaires d'ouverture du restaurant, sa destination, l'utilisation prévue de la salle de banquet, la teneur et la fréquence des « ateliers », ainsi que l'organisation de séminaires.

Elles relèvent que les plans font apparaître une cidrerie et un gîte « existants ». Elles estiment qu'il n'est pas possible de déterminer si la demande de permis porte également sur la régularisation de ces installations. Elles en tirent des conséquences sur la légalité de l'acte attaqué ou sur le caractère incomplet de la notice.

Elles soutiennent enfin que le caractère lacunaire des informations disponibles a empêché l'autorité d'apprécier avec suffisamment de précision les incidences du projet, notamment en termes de charroi et de nuisances sonores.

En une seconde branche, elles considèrent que l'acte attaqué n'est pas motivé quant aux incidences notables ou non du projet sur l'environnement et déplorent que son auteur ne motive pas en quoi il améliore le cadre de vie et les conditions de vie de la population. Elles soutiennent en particulier que la fréquentation du site, la nature des activités projetées et leurs nuisances n'ont pas fait l'objet d'une motivation adéquate, ce qui empêche de s'assurer que l'autorité a tenu compte de ces incidences.

S'agissant spécifiquement de l'impact sur la mobilité, elles mettent en évidence la remarque formulée par la CCATM quant à l'opportunité de quantifier l'augmentation du charroi liée au projet et l'importance d'en préciser l'impact. Elles considèrent qu'à supposer qu'une partie non négligeable du charroi évite le centre du village, l'acte attaqué ne contient aucune précision du nombre de véhicules concernés. Elles ajoutent que la motivation du permis entrepris tend à indiquer que son auteur n'a pas statué en connaissance de cause, dès lors qu'il indique lui-même que « l'aspect mobilité du projet [...] sera étudié dans les plus brefs délais avec le demandeur et les services de Police locale et "Circulation" ». À leur estime, une

telle étude aurait dû être réalisée pendant l’instruction de la demande et non après l’octroi du permis litigieux.

B. Le mémoire en réponse de la première partie adverse

La première partie adverse considère qu’il revient à celui qui dénonce les lacunes ou les insuffisances de la notice d’évaluation des incidences sur l’environnement de démontrer que celles-ci ont été de nature à induire en erreur l’autorité et à l’empêcher de statuer en connaissance de cause. Elle estime que cette preuve n’est pas rapportée en l’espèce.

Elle soutient que la notice d’évaluation et le courrier du demandeur de permis du 30 novembre 2020 offrent un éclairage suffisant sur les activités envisagées. Elle ajoute que la présence des personnes sur le site sera nécessairement limitée par la taille du parking, lequel compte 80 places. Elle affirme qu’« il s’agit d’un projet à vocation agricole ayant pour objectif de redynamiser l’agriculture locale et d’adapter des espaces conçus au XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles qui ne peuvent plus être utilisés avec efficacité au vu de la modernisation de l’agriculture ».

Elle estime qu’il n’appartenait pas au demandeur de permis de réaliser une évaluation des incidences environnementales du projet pris dans sa globalité avec la ferme de Barsy dès lors que, d’une part, les deux fermes ne constituent pas un même lieu géographique, les bâtiments concernés étant distants de plus de 400 mètres, et que, d’autre part, il n’existe pas de lien d’interdépendance fonctionnelle entre les deux projets.

Elle soutient ensuite que les parties requérantes ne démontrent pas que l’autorité a statué en méconnaissance de cause quant au charroi et à l’impact du projet sur la mobilité. Elle indique à cet égard que l’autorité a pu se fonder sur le courrier du demandeur de permis du 30 novembre 2020, ainsi que sur l’avis de la CCATM. Elle estime en particulier que le motif pertinent de l’avis du 18 décembre 2020 émis par son collège communal sur la mobilité, la condition imposée au bénéficiaire du permis en la matière, ainsi que les considérations reprises dans l’acte attaqué suffisent à démontrer que l’autorité a examiné cette problématique. Elle ajoute que l’extrait du permis litigieux évoquant la réalisation future d’une étude sur l’aspect du projet relatif à la mobilité ne démontre pas que son auteur n’a pas statué en connaissance de cause, cet extrait étant tiré d’une citation de l’avis du collège communal du 18 décembre 2020.

S’agissant des nuisances sonores, elle soutient que l’autorité s’est fondée non seulement sur la notice d’évaluation des incidences mais aussi sur le courrier du

30 novembre 2020 rédigé par le demandeur de permis qui aborde ce sujet en réaction aux réclamations introduites à l'occasion de l'enquête publique.

C. Le mémoire en réponse de la seconde partie adverse

La seconde partie adverse reproduit la description du projet faite dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et évoque, quant aux activités envisagées, le contenu du courrier du 30 novembre 2020 rédigé par le demandeur de permis.

S'agissant des activités projetées, elle estime que cette notice est suffisamment complète. Elle évoque la philosophie qui sous-tend le projet en faisant valoir que « [c]omme le précise le demandeur en permis, il lui était difficile d'aller plus avant dans la description des activités qui seront accueillies » mais que « cela n'est pas de nature à affaiblir l'autorisation octroyée dès lors que le cadre de celle-ci est fixé et que la fréquentation en termes de nombre de personnes est également définie et confirmée par les espaces de parking ».

S'agissant de la nécessité ou non d'évaluer les incidences cumulées des projets de la ferme de Barsy et de la ferme de Froidefontaine, elle rejoint en substance les considérations développées par la première partie adverse.

S'agissant de la problématique de la mobilité, elle estime que « [d]ifférentes informations figurent au dossier : [la] notice d'évaluation (objet du permis et capacité du parking), [la] note explicative du 30 novembre 2020 (explications sur l'utilisation des voiries) et le questionnement de la CCATM (capacité d'absorption des voiries) ont permis à l'autorité de statuer en connaissance de cause à cet égard en imposant, dans le dispositif du permis, une condition : privilégier les accès au site qui évitent la zone résidentielle du village de Barsy ». Elle évoque le passage sur la mobilité que comporte l'avis du collège communal du 18 décembre 2020 et en déduit que les autorités ont démontré avoir pris la mesure de l'impact du projet en termes de charroi.

S'agissant des nuisances sonores, elle considère également que la notice d'évaluation des incidences et le courrier du demandeur de permis ont apporté suffisamment d'informations pour que les autorités puissent se forger une opinion. À son estime, aucune erreur manifeste d'appréciation n'est établie.

D. Le mémoire en réplique

Quant aux liens existants entre le projet relatif à la ferme de Barsy et celui de Froidefontaine, les parties requérantes reviennent sur le rapport urbanistique joint à la demande de permis d'urbanisme portant sur la ferme de Barsy et mettent en exergue le passage indiquant qu'il est question d'y implanter des espaces « utiles à la globalité du projet de la Ferme de Froidefontaine ».

Quant à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, elles considèrent que ni la capacité du parking ni l'intention annoncée d'accueillir au maximum 60 personnes ne permettent à l'autorité de connaître la manière dont les espaces seront exploités. Elles sont d'avis que le parking de 80 places implique que 80 à 160 personnes pourraient être attendues sur le site, sans compter l'existence d'une place réservée aux bus.

E. Le mémoire en intervention

Concernant la première branche, la partie intervenante relève que les requérants ne situent pas correctement la ferme de Barsy sur le croquis reproduit dans leur requête. Elle considère que cela suffit à déclarer cette première branche irrecevable.

Elle ajoute que le permis relatif à la ferme de Barsy, située plus près du bien des requérants que celle de Froidefontaine, n'a pas été attaqué et est devenu définitif. Elle en déduit que la première branche, en tant qu'elle se fonde sur ce permis ou sur le projet qu'il autorise, est irrecevable.

Elle conteste que les projets relatifs à la ferme de Barsy et à celle de Froidefontaine puissent être considérés comme n'en formant qu'un seul. À l'appui de sa thèse, elle fait valoir que les bénéficiaires des permis sont différents, que la distance entre les biens concernés conduit à conclure à l'absence d'unité géographique et qu'il n'existe pas d'unité fonctionnelle entre ces deux projets. Elle fait valoir à cet égard que le projet litigieux se suffit à lui-même, les activités envisagées pouvant être réalisées sur le seul site de la ferme de Froidefontaine.

Elle justifie sa position par les éléments suivants :

« Concrètement, la production (vergers, poulaillers, prairies, *etc.*), la transformation (cidrerie, cuisine) et la mise en valeur (formations, activités d'HORECA) des produits agricoles de la ferme ne nécessitent pas d'accueillir des clients du projet sur un site extérieur.

Le fait que l'autre projet comprenne également une proposition de logements ne peut pas avoir pour effet de rendre inévitablement les deux projets interdépendants.

D'ailleurs, la proposition de logements contenue dans le projet autorisé par l'acte attaqué, n'est qu'accessoire par rapport aux éléments principaux qu'il comprend.

Les parties requérantes ne démontrent ainsi notamment pas que le projet autorisé par l'acte attaqué nécessiterait une offre de logements plus conséquente, et que l'autre projet ne serait qu'une annexe artificielle, permettant d'étendre son offre de logements...

De même, s'il est fait référence à l'autre projet dans la description du projet autorisé par l'acte attaqué, cela ne signifie pas pour autant qu'un lien d'interdépendance les unirait. Le seul lien unissant les deux projets, c'est la philosophie préconisée sur les deux sites, à savoir la volonté d'y respecter les cycles naturels et de promouvoir le lien entre l'homme et la nature.

Le partage d'une conception ou d'une philosophie n'a toutefois pas pour effet de rendre des projets interdépendants ».

S'agissant de la complétude de la notice d'évaluation des incidences, elle estime avoir correctement rempli le formulaire et soutient qu'il lui est, en réalité, reproché de ne pas avoir mentionné des informations qui n'étaient pas requises, notamment concernant le restaurant prévu au sein du projet.

Elle considère qu'il faut avoir égard à son courrier du 30 novembre 2020 pour apprécier la manière dont l'autorité a été informée. Elle reproduit des extraits de ce courrier quant aux activités envisagées, à leur ampleur et aux nuisances sonores potentielles. Elle ajoute que les parties requérantes ne peuvent pas se contenter d'affirmer, sans l'étayer concrètement, que les installations pourront accueillir plus de personnes ou encore qu'elle-même envisage d'étendre la nature de ses activités.

S'agissant de la question de la régularisation du gîte et de la cidrerie, elle fait valoir que les parties requérantes ne démontrent pas que l'autorité est, le cas échéant, « passée à côté » de ces éléments dans le cadre de l'examen du projet, ni même que cela a eu une incidence sur le sens de l'acte attaqué. Elle considère qu'en tout état de cause, ces deux éléments forment un tout avec l'ensemble des activités sur le site, de sorte que les incidences susceptibles d'être causées par le projet, en général, ont bien été prises en considération et évaluées ensuite par l'autorité délivrante.

Concernant la seconde branche, elle déduit de la jurisprudence qu'elle cite que la motivation d'un permis doit être proportionnée par rapport au projet envisagé, notamment en fonction de son environnement et des incidences qui ont été relevées au cours de l'instruction de la demande.

Elle renvoie aux considérations de l'acte attaqué justifiant l'absence de nécessité de réaliser une étude d'incidences. Elle infère de ces motifs que l'autorité s'est assurée du fait que la notice d'évaluation des incidences était complète et de ce que le projet n'aura pas d'incidences notables sur l'environnement.

S'agissant de la mobilité, elle soutient que l'analyse réalisée par l'autorité est suffisante. Elle ajoute que l'auteur de l'acte attaqué a pu se fonder sur les indications qu'elle avait fournies.

F. Le dernier mémoire de la première partie adverse

La première partie adverse insiste sur l'absence d'interdépendance fonctionnelle entre le projet litigieux et la ferme de Barsy. Elle soutient que les parties requérantes ne démontrent pas que l'auteur de l'acte attaqué a statué en méconnaissance de cause sur la mobilité. Elle en veut pour preuve que celui-ci comporte, dans son dispositif, une condition qui se rattache spécifiquement à cette problématique.

G. Le dernier mémoire de la partie intervenante

La partie intervenante maintient que la première branche du moyen est irrecevable. Elle fait valoir qu'en tout état de cause, la distance qui sépare les deux fermes en question, à savoir 450 mètres, amène à conclure à l'absence d'unité de lieu. Dès lors que ces deux projets ne sont pas non plus interdépendants, elle est d'avis que leurs incidences respectives ne devaient pas être examinées de manière globale.

Elle insiste sur le fait que la rue de Barsy est réservée à la circulation locale et n'est pas incluse dans l'itinéraire recommandé par le GPS pour la grande majorité des visiteurs du site venant de l'extérieur de l'entité.

Elle revient sur la teneur de son courrier du 30 novembre 2020 et en déduit que l'autorité a pu statuer en connaissance de cause sur les activités projetées. Elle reproduit également plusieurs motifs de l'acte attaqué et conclut que celui-ci est adéquatement motivé.

H. Le dernier mémoire des parties requérantes

Les parties requérantes font valoir qu'outre la question de savoir si les aménagements relatifs au gîte et à la cidrerie sont ou non visés par la demande de permis, les incidences liées à ces deux activités ne pouvaient pas être passées sous silence, sous peine d'empêcher l'autorité d'avoir une parfaite connaissance des incidences environnementales globales du site après la mise en œuvre du projet litigieux.

Elles maintiennent que la ferme de Barsy et celle de Froidefontaine sont unies par un lien d'interdépendance fonctionnelle et appuient cette affirmation sur plusieurs écrits de la partie intervenante elle-même.

V.2. Examen

A. Sur la première branche

1.1 L'article D.6, 16°, du livre I^{er} du Code de l'environnement définit la notion de projet comme étant « toute opération, activité, ouvrage, construction, démolition, transformation, extension ou désaffectation d'installations modifiant l'environnement, dont la réalisation est envisagée par une personne physique ou morale, de droit public ou privé et est subordonnée à autorisation préalable ».

Suivant l'article D.68, alinéa 1^{er}, du même livre, s'il apparaît que, pour la réalisation du projet, plusieurs permis sont requis, l'évaluation des incidences sur l'environnement est mise en œuvre une seule fois et porte sur l'ensemble des incidences sur l'environnement que le projet est susceptible d'avoir.

1.2 Ces deux dispositions expriment la nécessité de soumettre le projet à une seule évaluation préalable de l'ensemble de ses incidences. Il est interdit de scinder un projet unique afin de le soustraire à toutes ou certaines règles applicables à l'évaluation globale.

Pour apprécier si deux projets présentés comme distincts forment en réalité un seul et même projet, il y a lieu de vérifier, d'abord, l'existence d'une proximité géographique entre eux. Il y a lieu, ensuite, de vérifier l'existence d'un lien d'interdépendance fonctionnelle entre les projets. Ce lien d'interdépendance est établi quand les deux opérations sont incomplètes l'une sans l'autre. Ce lien n'est pas établi quand les deux projets peuvent être mis en œuvre indépendamment l'un de l'autre. Il y a encore lieu de tenir compte de ce que l'application du système d'évaluation des incidences unique suppose une certaine simultanéité dans la mise en œuvre des projets, mais un phasage des projets n'est pas de nature à exclure le projet unique quand il s'agit bien de réaliser un ensemble fonctionnel caractérisé par l'interdépendance de ses éléments. Il convient d'observer, enfin, qu'à défaut de cette interdépendance fonctionnelle, des liens ou des interactions entre des projets ne suffisent pas à créer le projet unique. Il y a dans la conception et la délimitation d'un projet par le maître de l'ouvrage une part nécessaire de subjectivité. La proximité géographique et l'interdépendance fonctionnelle ont, en revanche, un caractère objectif.

1.3 En l'espèce, la ferme de Barsy et la ferme de Froidefontaine sont situées dans la même entité et distantes de plus ou moins 400 mètres à vol d'oiseau. La voirie menant de l'une à l'autre est bordée d'une dizaine de maisons. Il n'est pas contesté que ces deux lieux ont vocation à être exploités par les mêmes personnes.

Le rapport urbanistique joint à la demande de permis d'urbanisme relative à la ferme de Barsy comporte les passages suivants :

« La Ferme de Froidefontaine est un projet implanté sur un site rural incluant des zones bâties et non bâties vouées à un circuit d'activités agroécologiques mixtes. Le projet a pour ambition de rassembler en ces lieux plusieurs acteurs (producteurs, transformateurs, restaurateurs, artisans, etc.) se consacrant à l'alimentation durable, façonnant des produits locaux de qualité tout en préservant les ressources naturelles et la biodiversité.

Les terrains agricoles (champs, pâturages, vergers, mares, chemins) guident les activités implantées dans les 3 bâtiments existants qui, par leurs typologies variées, proposent des espaces adaptés aux différentes fonctions nécessaires au cycle global. Y sont inclus le Manoir-ferme, lieu patrimonial du projet qui accueille des espaces de logements et d'ateliers, les hangars agricoles, et dans notre cas précis, la Ferme de Barsy.

Le projet "Fermes de vie", collectif en formation représenté par Froidefontaine SCRL, souhaite implanter dans la Ferme de Barsy des espaces de relais agricole utiles à la globalité du projet de la Ferme de Froidefontaine. D'anciennes zones d'étables et de granges accueilleront des espaces de transformation des produits agricoles et alimentaires récoltés sur place/cuisine professionnelle /stockage/ zones livraisons. Ces espaces seront mis à disposition [des] producteurs locaux par l'équipe de Froidefontaine pour des durées à convenir chaque fois en fonction du projet spécifique, à l'échelle et au rythme du site et du village.

D'autres activités liées à ce relais agricole telles qu'un restaurant/guinguette/comptoir-épicerie [sont prévues] (voir plan en attachement) ».

Il découle de cette description que les deux projets urbanistiques ont été conçus de manière complémentaire, qu'ils sont destinés à interagir et qu'ils répondent à une même vision entrepreneuriale. Une telle complémentarité ne suffit toutefois pas à établir un lien d'interdépendance fonctionnelle.

À cet égard, aucun élément ne permet de conclure que les espaces aménagés dans un des biens concernés ne pourraient remplir leur fonction sans ceux projetés dans l'autre. En particulier, les espaces de transformation de produits, cuisine, stockage et autres zones de livraison prévus dans la ferme de Barsy sont destinés à être mis à la disposition des producteurs locaux et non à traiter exclusivement une éventuelle production de la ferme de Froidefontaine. De la même manière, chaque projet rassemble à la fois des infrastructures d'hébergement, de sorte qu'il n'apparaît pas que l'une des deux fermes est incomplète sans l'autre, les deux projets pouvant être mis en œuvre indépendamment l'un de l'autre.

1.4 En conclusion, aucun lien d'interdépendance fonctionnelle entre la ferme de Barsy et celle de Froidefontaine n'étant avéré, elles ne peuvent être considérées comme relevant d'un même projet, de sorte que les incidences environnementales afférentes à chacune d'elles ne devaient pas, sur la base des dispositions précitées, être évaluées de manière globale.

Partant, ce grief n'est pas fondé.

2. S'agissant du gîte et de la cidrerie renseignés comme « existants » sur les plans, il y a lieu de relever que la demande de permis n'indique pas porter sur ces éléments et que ceux-ci, dont le caractère infractionnel n'est pas établi, ne sont pas affectés par le projet litigieux.

Dès lors que ces deux installations sont étrangères au projet en cause, le grief y afférent est non fondé.

3.1 S'agissant du grief visant la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, l'article D.62 du livre I^{er} du Code de l'environnement dispose comme il suit en ses deux premiers paragraphes :

« § 1^{er}. Toute demande de permis comporte soit une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, soit une étude d'incidences sur l'environnement.

§ 2. Qu'il s'agisse de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ou de l'étude d'incidences sur l'environnement, celle-ci identifie, décrit et évalue de manière appropriée, en fonction de chaque cas particulier, les incidences directes et indirectes d'un projet sur les facteurs suivants :

- a) la population et la santé humaine ;
- b) la biodiversité, en accordant une attention particulière aux espèces et aux habitats protégés au titre de la directive 92/43/CEE et de la directive 2009/147/CE ;
- c) les terres, le sol, le sous-sol, l'eau, l'air, le bruit, les vibrations, la mobilité, l'énergie et le climat ;
- d) les biens matériels, le patrimoine culturel et le paysage ;
- e) l'interaction entre les facteurs visés aux points a) à d) ».

L'article D.66 du même livre est libellé de la façon suivante :

« § 1^{er}. La notice d'évaluation des incidences comporte au minimum les informations suivantes :

1° une description du projet, y compris en particulier :

- a) une description des caractéristiques physiques de l'ensemble du projet et, le cas échéant, des travaux de démolition ;
- b) une description de la localisation du projet, en accordant une attention particulière ; à la sensibilité environnementale des zones géographiques susceptibles d'être affectées ;

2° une description des éléments de l'environnement susceptibles d'être affectés de manière notable par le projet ;

3° une description de tous les effets notables, dans la mesure des informations disponibles sur ces effets, que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement résultant :

a) des résidus et des émissions attendus ainsi que de la production de déchets, le cas échéant ;

b) de l'utilisation des ressources naturelles, en particulier le sol, les terres, l'eau et la biodiversité ;

4° il est tenu compte des critères de l'annexe III, le cas échéant, lors de la compilation des informations conformément aux points 1° à 3°.

§ 2. Le Gouvernement peut arrêter les formes et compléter 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.

[...]

§ 4. Le demandeur tient compte, le cas échéant, dans l'élaboration de la notice d'évaluation des incidences des résultats d'autres évaluations pertinentes réalisées en application d'autres dispositions que celles du présent chapitre.

§ 5. Le Gouvernement détermine les modalités suivant lesquelles, lorsqu'elle est sollicitée par le demandeur, l'autorité chargée d'apprécier le caractère complet ou recevable du dossier de demande rend un avis sur les informations à fournir dans la notice d'évaluation ».

L'article D.75, §§ 1^{er} et 3, du livre I^{er} du Code de l'environnement dispose notamment ce qui suit :

« § 1^{er}. Le permis et le refus de permis sont motivés en regard notamment des incidences sur l'environnement et des objectifs de l'article D.50. Ils contiennent également les motivations relatives à la décision d'imposer ou non une étude d'incidences visée à l'article D65.

[...]

§ 3. La décision d'octroi de permis pour des projets soumis à évaluation des incidences sur l'environnement mentionne au moins les informations suivantes :

1° la conclusion motivée de l'autorité compétente visée à l'article D.71, § 3, sur les incidences du projet sur l'environnement, tenant compte des résultats de l'examen des informations dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ou dans l'étude d'incidences ainsi que des avis recueillis dans le cadre de l'évaluation des incidences sur l'environnement ;

2° les éventuelles conditions environnementales et/ou d'exploitation ;

3° une description de toutes les caractéristiques du projet ou des mesures envisagées pour éviter, prévenir ou réduire et, si possible, compenser des incidences négatives notables sur l'environnement, ainsi que, le cas échéant, des mesures de suivi ».

3.2 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. Elle doit dès lors contenir des renseignements complets, précis et exacts. Les défauts dont elle serait affectée ne peuvent toutefois entraîner l'annulation de l'autorisation que si celle-ci a été accordée en méconnaissance de cause par l'autorité, celle-ci n'ayant été complètement et exactement informée ni par la notice d'évaluation des incidences ni d'une autre manière. L'autorité peut en effet se fonder sur d'autres pièces du dossier administratif pour obtenir d'éventuelles informations manquantes, telles des pièces du dossier de la demande, les informations recueillies au cours de l'enquête publique et les avis recueillis dans le cadre de l'instruction de la demande.

À cet égard, il appartient en principe à celui qui dénonce les lacunes ou les insuffisances de la notice de rendre raisonnablement plausible que ces défauts ont été de nature à induire en erreur l'autorité administrative ou l'ont empêchée de statuer en connaissance de cause.

3.3.1 S'agissant de l'évaluation des incidences sur la mobilité, la notice comporte les informations suivantes :

« 5° Effets du projet sur l'environnement

[...]

f) Modes de transport prévus et les voies d'accès et de sortie :

* pour le transport de produits : Camionnette et tracteur

* pour le transport de personnes : Voiture

* localisation des zones de parking : 80 places de parkings (voir plan)

* localisation des pipe-lines, s'il y en a : pas de pipe-lines

[...]

7° Mesures prises en vue d'éviter ou de réduire les effets négatifs sur l'environnement

[...]

- la circulation :

création d'un parking paysager afin de supprimer le parking sauvage que les nouvelles infrastructures auraient créé ».

Il ressort de ce qui précède que la notice est lacunaire sur la problématique du charroi et de la mobilité compte tenu, d'une part, de la nature du projet et de son ampleur et, d'autre part, de l'étroitesse de la rue de Barsy, laquelle relie les fermes de Froidefontaine et de Barsy. Il y a lieu dès lors d'examiner si les différents avis ou informations recueillis au cours de l'instruction de la demande ont permis à l'autorité de statuer en toute connaissance de cause sur cette problématique.

3.3.2 Six réclamations introduites au cours de l'enquête publique expriment une inquiétude quant à l'impact du projet sur la circulation, dont cinq visent spécifiquement la rue de Barsy, mettant en exergue l'étroitesse de cette voirie et le risque d'accident.

3.3.3 Le courrier du 30 novembre 2020 du demandeur de permis, évoqué au point n° 6 de l'exposé des faits, indique que « l'objectif de la ferme est de faire venir des groupes allant jusqu'à maximum une soixantaine de personnes dans le cadre d'activités multiples ». Il comporte également les passages suivants :

« Tout d'abord, permettez-moi de suggérer que la question de la circulation routière doit se traiter de manière décorrélée du développement de la Ferme-Manoir de Froidefontaine. Il s'agit selon moi de deux problèmes certes ayant des liens mais étant clairement distincts.

Ces problèmes sont distincts pour deux raisons :

1. Premièrement, la probabilité est faible qu'un voyageur se rendant à La Ferme de Froidefontaine guidé par son GPS (les exemples qui suivent sont basés sur des essais via Google Maps) soit envoyé par la rue du Ry de Barsy. En effet, les personnes venant de Ciney, Hamois, Namur (et toute l'E411), Assesse, Andenne, Huy, Marche-en-Famenne [...] ne sont pas envoyées par cette rue. Seules les personnes venant de Somme-Leuze, Havelange, Modave [...] peuvent se voir envoyées par cette rue. Encore faut-il que ces dernières personnes acceptent effectivement de s'engager dans la rue malgré le panneau "circulation locale".

2. Deuxièmement, après réflexion, il semble que je subisse par ces remarques les répercussions d'une situation routière qui questionne les habitants de la rue du Ry de Barsy depuis un certain temps. Comme mentionné dans les remarques émises, cette rue est perçue par ses habitants comme "déjà beaucoup trop fréquentée pour une rue réservée à la circulation locale". Le problème est donc historique ; il inclut tout le hameau de Barsy et pas uniquement la Ferme-Manoir. Dans ce sens, ces remarques adressées à l'encontre du projet de la Ferme-Manoir, c'est un peu comme si les habitants de la rue profitaient de cette enquête publique pour faire passer des recommandations qu'ils auraient par ailleurs concernant la circulation dans cette dite rue.

Ainsi, l'octroi du permis ne peut à mon sens en aucun cas être conditionné à une quelconque modification de la circulation. Le débat sur la circulation doit avoir lieu, certes, mais selon moi aucunement dans le cadre de cette demande de permis. Ce que je suggère, pour ne pas laisser ces questions sans réponses, et pour ne pas faire subir à la présente demande de permis des délais importants, c'est d'organiser une rencontre avec les habitants de la rue du Ry de Barsy dès que la crise sanitaire le permet. Cette rencontre devrait être initiée par la commune qui est l'autorité compétente. Elle aurait pour but de trouver les bonnes réponses aux craintes légitimes ressenties et d'aviser si un changement doit effectivement avoir lieu.

Durant cette rencontre, ou à tout autre moment propice, je serai volontaire pour apporter les remarques des habitants et des usagers de la Ferme de Froidefontaine. À ce stade, je peux déjà communiquer les points suivants :

i. Les personnes domiciliées à la Ferme de Froidefontaine ou dont les activités professionnelles se trouvent à Froidefontaine ont, pour des raisons professionnelles, besoin de circuler librement sur cette route. Personnellement, j'aime à croire que notre village de Barsy puisse être un lieu qui foisonne de vie,

et notamment d'activités agricoles, comme c'est sans doute le cas depuis toujours. Dans cette optique, les routes du village, c'est aussi l'outil de travail des producteurs de la ferme.

ii. Tant bien je peux demander aux occupants de la Ferme de Froidefontaine (et aux corps de métiers avec qui je serai en contact) d'avoir une certaine attitude sur la route (ralentissement), tant bien je ne peux pas contrôler les acteurs de la voirie publique. C'est un sujet qui me dépasse.

iii. Un panneau de limitation de vitesse à 30 km/heure semble la solution adéquate pour éviter les accidents éventuels et satisfaire tout le monde.

J'ai bonne foi que l'urbanisme aura la manière appropriée d'avancer au mieux sur la question de la voirie ».

3.3.4 Dans son avis émis le 8 décembre 2020, la CCATM indique ce qui suit :

« Vu le programme global du projet, une augmentation du charroi est inévitable, il serait opportun de le quantifier (voiture, bus, ...) et de déterminer l'impact exact qu'il aura sur le centre du hameau. Les membres se demandent également si les voiries dans leur[s] gabarits actuels pourront absorber l'ensemble du charroi ».

3.3.5 L'avis du collège communal, émis le 18 décembre 2020, annonce que « les réclamations liées à la mobilité seront examinées par les services de Police compétent[s] » et comporte notamment les passages suivants :

« Considérant que les informations, motivations, précisions, plus haut et annexées sont de nature à répondre aux différentes remarques des riverains, mis à part les questions liées à la mobilité ;
Considérant par contre que l'aspect mobilité soulevé par les riverains n'est pas de nature à compromettre la réalisation du projet mais sera étudié dans les plus brefs délais avec le demandeur et les services de Police locale et "Circulation" afin de préserver au mieux le cadre de vie du village, en étant conscient que le milieu rural reste susceptible de comporter des activités nécessaires à son développement ;
Considérant qu'une partie non négligeable du charroi pourra rester en dehors du centre du village, comme explicité et testé par l'auteur de projet et reste compatible de ce fait avec la zone d'habitat à caractère rural au sens de l'article D.II.25 du CoDT ».

3.3.6 Enfin, l'auteur de l'acte attaqué indique que « l'autorité communale assistée de ses services dispose d'une perception du terrain qui lui permet d'appréhender de manière circonstanciée les différents aspects de cette demande de permis d'urbanisme ». Parmi les conditions qu'il édicte, figure celle « de privilégier les accès au site qui évitent la zone résidentielle du village de Barsy ».

3.3.7 Pour le surplus, le dossier administratif ne comporte ni la quantification de l'augmentation du charroi évoquée par la CCATM ni l'étude de « l'aspect mobilité » ou l'analyse des services de police annoncées dans l'avis du collège communal.

3.3.8 Si la problématique de la mobilité est évoquée dans différents avis et opinions recueillis au cours de l’instruction de la demande, les éléments qu’ils contiennent contribuent à la mettre en lumière mais ne permettent pas de combler les lacunes que la notice d’évaluation des incidences sur l’environnement comporte à cet égard.

À l’inverse, en effet, aucune évaluation sérieuse du charroi généré par le projet litigieux n’est réalisée, tandis que le traitement de cette problématique semble remis à plus tard ou fait l’objet de mesures imprécises, voire non contraignantes.

3.3.9 En conclusion, les lacunes de la notice d’évaluation des incidences en matière de mobilité n’ont pas été comblées au cours de l’instruction de la demande de permis, de sorte que l’autorité n’a pas pu statuer en connaissance de cause à ce sujet.

Partant, ce grief est fondé.

3.4.1 S’agissant de l’évaluation sur les incidences sonores, la notice n’apporte, à l’exception de la mention de l’organisation de formations, aucune autre information. A la question de savoir si le projet pourra provoquer des nuisances sonores pour le voisinage, la notice répond par la négative.

Cette affirmation est peu crédible au regard de la nature du projet et des espaces aménagés, à savoir plusieurs ateliers, un restaurant avec terrasse, des salles de séminaires, des habitats « insolites », ainsi qu’un parking de 80 emplacements (comprenant un emplacement de bus).

Partant, la notice est lacunaire sur la problématique des nuisances sonores compte tenu des différentes activités annoncées par le demandeur de permis. Il y a lieu dès lors d’examiner si les avis ou informations recueillis au cours de l’instruction de la demande ont permis à l’autorité de statuer en toute connaissance de cause sur cette problématique.

3.4.2 Trois réclamations introduites à l’occasion de l’enquête publique s’inquiètent de possibles nuisances sonores, les requérantes s’interrogeant notamment sur la nature, l’ampleur et la fréquence des activités prévues.

3.4.3 Le demandeur de permis a entendu y répondre dans son courrier du 30 novembre 2020. Celui-ci comporte les passages suivants :

« Par rapport à la description précise des activités, comme tout entrepreneur, il serait compliqué aujourd'hui de préciser avec une parfaite exactitude et exhaustivité l'ensemble des activités qui seraient proposées dans le futur, ainsi que leurs horaires. Ceci étant dit, par rapport à l'accueil du citoyen sur le site, je peux partager l'intention de la Ferme de Froidefontaine qui est de reconnecter les citoyens avec l'agriculture et l'alimentation durable, au travers d'expériences tant intellectuelles (formations, séminaires, conférences), qu'artisanales (travail au champs, ateliers divers) ou de loisirs (logement à la ferme, restauration de la ferme). Avec cette intention, l'objectif de la ferme est de faire venir des groupes allant jusqu'à maximum une soixantaine de personnes dans le cadre d'activités multiples. Notre petite équipe ne souhaiterait ni ne pourrait organiser l'accueil de plusieurs grands groupes à la fois ou le cumul des activités. Il faut également préciser que les activités extérieures seront diurnes. Loin de nous donc l'idée de faire une salle de réception "classique" pour accueillir mariages et soirées dansantes à répétition.

[...]

Premièrement, comme expliqué ci-dessus, le but de la Ferme de Froidefontaine n'est pas de développer une salle de fête et accueillir des mariages à répétition, ce qui effectivement pourrait représenter une source de nuisances sonores nocturnes pour les habitants de Barsy désireux de dormir la fenêtre ouverte.

Deuxièmement, les bruits extérieurs induits par le projet, outre les activités de production agricole, seraient quasi exclusivement des bruits de couverts et de conversations, principalement liés à la terrasse de l'espace restauration.

Dans tous les cas, nous respecterons les lois en vigueur. Par exemple, les événements annuels de plus grande envergure, tels que les portes ouvertes de la ferme en 2018 et 2019, ainsi que l'événement de lancement de la Condrine (nouveau produit de la Cidrerie) devront à mon sens recueillir à chaque fois l'aval des autorités publiques (commune, police), comme cela a été fait dans le passé.

Ensuite, habitant à la Ferme-Manoir, mon entourage et moi sommes les premiers impactés par les nuisances sonores du projet. Comme eux, nous sommes très sensibles au calme de notre campagne. Pourquoi irais-je saboter cette tranquillité que nous chérissons tous ?

Finalement, je crois qu'à ce stade il faut remarquer que la première maison à Barsy se trouve à 300 m des activités extérieures récurrentes les plus proches à savoir la terrasse extérieure de la serre vitrée du projet ».

3.4.4 Par ce courrier, le demandeur précise la nature des activités qu'il entend organiser sur le site, ainsi que la taille des groupes qui y seront accueillis. Il indique que les activités seront surtout diurnes et que les nuisances sonores seront principalement liées à l'exploitation de la terrasse du restaurant.

Ces éléments supplémentaires sont de nature à combler le caractère lacunaire de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement sur cette problématique, de sorte que l'autorité a pu statuer en connaissance de cause à ce sujet.

Partant, ce grief n'est pas fondé.

3.5 Pour le surplus, ni le fait que les requérantes ont, dans leur requête, mal localisé la ferme de Barsy ni la circonstance qu'elles n'ont pas attaqué le permis afférent à ce projet n'ont pour effet de leur dénier un intérêt à critiquer les lacunes de la notice d'évaluation portant sur la ferme de Froidefontaine.

4. Il s'ensuit que la première branche est fondée en son troisième grief.

B. Sur la seconde branche

5. L'acte attaqué est principalement motivé comme suit :

- « Considérant que la demande semble contenir l'ensemble des pièces et documents énumérés dans le Code ;
Vu la jurisprudence du Conseil d'État et notamment son arrêt n° 157.204 du 30 mars 2006, qui précise que d'éventuelles lacunes dans la composition du dossier de demande de bâtir ne sont en principe pas de nature à affecter la légalité du permis accordé lorsqu'il est établi que, malgré ces lacunes, l'autorité compétente a pu se prononcer en pleine connaissance de cause ;
Vu la Circulaire ministérielle du 1^{er} février 2010 relative à la composition de la demande des permis d'urbanisme qui précise que le contenu de la demande de permis d'urbanisme ne peut donc être considéré comme une finalité en soi, qui serait indépendante de la qualité, de l'exactitude et de l'utilité de l'information qui est fournie à propos d'un projet précis et d'un environnement précis ;
Considérant qu'outre les documents fournis dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme l'autorité communale assistée de ses services dispose d'une perception du terrain qui lui permet d'appréhender de manière circonstanciée les différents aspects de cette demande de permis d'urbanisme ;
Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.17 du Code, la demande requiert l'avis conforme du fonctionnaire délégué ;
Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et ne comprend pas une étude d'incidences sur l'environnement ;
Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement ; que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.68, § 1^{er}, du Code wallon sur l'environnement, il y lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement pour les motifs indiqués ci-après ;
Considérant qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement pour les motifs ci-après ;
Considérant que l'incidence du projet sur l'homme, la faune, la flore, apparaît marginale ;
Considérant que l'incidence du projet quant aux éventuels rejets dans le sol, l'eau et l'air correspond aux normes et standards pour ce type de projet (égouttage via système *ad hoc*, système de chauffage performant,...) ;
Considérant que les activités envisagées ne nécessitent pas de permis d'environnement ;
Considérant que les activités envisagées ne nécessitent pas de déclaration environnementale ;
Considérant que l'incidence du projet sur le climat est prise en compte par la législation relative à la performance énergétique des bâtiments ;
Considérant qu'à l'issue de l'analyse posée, le collège communal confirme que le projet n'est pas de nature à avoir des incidences notables sur l'environnement telles qu'il requerrait la nécessité de prescrire une étude incidences ;

Considérant que les permissions administratives en matière d'urbanisme ne préjudicient pas aux droits des tiers, lesquels peuvent recourir aux juridictions civiles ordinaires ; que cette règle doit être rappelée au maître d'ouvrage ;
Considérant qu'une étude d'incidences sur l'environnement n'a [pas] été jugée nécessaire ;

[...]

Vu l'avis du Collège remis en sa séance du 18 décembre 2020, que cet avis est motivé comme suit :

[...]

“ Considérant qu'une enquête publique a été organisée entre la période du 28/10/2020 au 12/11/2020 ;

Considérant que l'affichage et l'envoi d'avis d'enquête a été effectué conformément aux dispositions en vigueur ;

Considérant qu'il y a eu 8 réclamations écrites ;

Considérant que ces réclamations ont été réceptionnées dans les délais impartis à l'exception d'une qui est arrivée plus tard ;

Considérant que néanmoins pour la bonne administration du dossier, cette dernière a été prise en considération ;

Considérant que ces remarques peuvent être compilées par thématiques liées à :

1. Communication liée au projet/enquête publique

2. Cadre de Vie

3. Nuisances sonores

4. Rejet des eaux / épuration

5. Aspect Paysager

6. Voirie / mobilité

Considérant que l'ensemble des remarques sont annexées au présent avis ;

Considérant que les remarques ont été communiquées (de manière anonyme) aux demandeur et auteur de projet ;

Considérant que l'auteur de projet et le demandeur ont répondu aux remarques dans un document annexe de 10 pages ; (*cfr.* doc. en attaché)

Considérant que de sa propre initiative le demandeur a réalisé, suites aux différentes remarques, une rencontre par vidéoconférence avec les riverains proches du projet ;

[...]

Considérant que les réclamations liées à la mobilité seront analysées par les services de Police compétents ;

[...]

Considérant que la CCATM réunie en date du 08/12/2020 a rendu un avis favorable conditionné et libellé comme suit :

‘ Le projet consiste en la transformation et l'extension d'une ferme avec changement d'affectation en ateliers, en restaurant, en salles de séminaires et création d'habitats insolites, ainsi que la création d'un parking.

Les 8 membres présents sont favorables au projet avec néanmoins deux remarques reprises comme suit :

- Vu le programme global du projet, une augmentation du charroi est inévitable, il serait opportun de le quantifier (voiture, bus, ...) et de déterminer l'impact exact qu'il aura sur le centre du hameau. Les

membres se demandent également si les voiries dans leurs gabarits actuels pourront absorber l'ensemble du charroi ...

- le traitement des eaux propres et usées (assainissement, lagunage, drainage...), pour les logements insolites devra être traité en priorité dans le projet.

Favorables : 8
Défavorable : /'

[...]

Considérant que l'aménagement du parking de forme triangulaire est déjà utilisé lors de manifestations, il s'agit actuellement d'une prairie ;

Considérant qu'il est logique qu'une réflexion en termes de stationnement soit envisagée ;

Considérant qu'il est prévu 80 places de parking, mais également du stationnement PMR et bus, que cet ensemble sera pourvu d'un revêtement perméable (stationnement enherbé et zone de roulement gravier stabilisé) ;

Considérant que le parking sera végétalisé notamment par la plantation d'une haie ;

[...]

Considérant que les informations, motivations, précisions, plus haut et annexées sont de nature à répondre aux différentes remarques des riverains, mis à part les questions liées à la mobilité ;

Considérant par contre que l'aspect mobilité soulevé par les riverains n'est pas de nature à compromettre la réalisation du projet mais sera étudié dans les plus brefs délais avec le demandeur et les services de Police locale et 'Circulation' afin de préserver au mieux le cadre de vie du village, en étant conscient que le milieu rural reste susceptible de comporter des activités nécessaires à son développement ;

Considérant qu'une partie non négligeable du charroi pourra rester en dehors du centre du village, comme explicité et testé par l'auteur de projet et reste compatible de ce fait avec la zone d'habitat à caractère rural au sens de l'article D.II.25 du CoDT" ;

[...]

Vu l'avis du Fonctionnaire délégué remis le 22 janvier 2021 et reçu en nos bureaux le 25 janvier 2021, que cet avis est motivé comme suit :

“ [...]

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

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement ; que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.65 du Code wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Considérant que la demande de permis ne comprend pas une étude d'incidences sur l'environnement ;

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur la base des critères de sélection pertinent, visés à l'article D.62 du livre I^{er} du Code de l'Environnement que cette

autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement qu'il y a lieu de se rallier à celle analyse ;

[...]

Considérant que l'enquête publique a eu lieu conformément aux articles D.VIII.7 et suivants du Code ;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 28/10/2020 au 12/11/2020 ;

Considérant que 8 réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique ;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- Communication liée au projet / enquête publique ;
- Cadre de vie ;
- Nuisances sonores ;
- Rejet des eaux / épuration ;
- Aspect paysager ;
- Voirie / mobilité ;

Considérant que la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité a émis un avis favorable conditionnel en date du 08/12/2020 ;

[...]

Pour les motifs précités,

Émet un avis conforme favorable au projet présenté, sous réserve de respecter les conditions reprises dans les différents avis sollicités” ;

[...]

Considérant l'avis favorable conditionné du collège remis le 18/12/2020 ;

Considérant l'avis du Fonctionnaire délégué remis en date du 22/01/2021 ;

Considérant que les avis se rejoignent ;

DÉCIDE :

Article 1^{er}. Le permis d'urbanisme sollicité par [A.D.] est octroyé moyennant le respect des conditions et avis :

[...]

- De privilégier les accès au site qui évitent la zone résidentielle du village de Barsy ».

6. Comme relevé à l'occasion de l'examen de la première branche du moyen, l'article D.75, § 1^{er}, du livre I^{er} du Code de l'environnement impose que le permis soit motivé au regard notamment des incidences sur l'environnement et des objectifs de l'article D.50 du même code. L'article D.75, § 3, 3^o, prévoit en ce sens que ce permis mentionne au moins une description de toutes les caractéristiques du projet ou des mesures envisagées pour éviter, prévenir ou réduire et, si possible, compenser des incidences négatives notables sur l'environnement, ainsi que, le cas échéant, des mesures de suivi.

L'article D.50 précité énonce que la mise en œuvre des procédures d'évaluation des incidences sur l'environnement a notamment 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.

Toutefois, ces dispositions ne vont pas jusqu'à imposer que la délivrance d'un permis ait pour effet d'apporter une amélioration au cadre de vie et aux conditions de vie de la population.

7. Dès lors qu'il ressort de l'examen de la première branche du moyen que, s'agissant de la mobilité, la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est affectée d'une lacune et que celle-ci n'a pas été comblée au cours de l'instruction de la demande de permis, il y a lieu de considérer que la motivation de l'acte attaqué, reproduite ci-avant, est insuffisante sur cet aspect.

À cet égard, la conclusion de l'avis de l'autorité communale, selon laquelle « l'aspect mobilité » ne ferait pas obstacle au projet, n'est pas étayée, si ce n'est par un renvoi aux indications données par le demandeur de permis dans son courrier complémentaire, lequel ne donne aucune information quant aux modalités et aux résultats des tests qu'il indique avoir mené. D'ailleurs, la phrase contenant cette conclusion se poursuit en annonçant que cet aspect sera étudié à bref délai, de sorte que l'autorité communale exprime elle-même la nécessité de disposer d'éléments complémentaires.

Partant, ce grief est fondé.

8. S'agissant des nuisances sonores générées par le projet litigieux, l'acte attaqué ne contient pas de motivation sur cet aspect du projet, alors que cette problématique avait notamment été mise en évidence au cours de l'enquête publique.

À cet égard, la simple mention, contenue dans le permis entrepris, selon laquelle les activités envisagées ne nécessitent ni de permis d'environnement ni de déclaration environnementale, ne constitue pas une motivation suffisante au regard de l'article D.75, § 1^{er}, du livre I^{er} du Code de l'environnement.

Partant, ce grief est fondé.

9. Dans cette mesure, la seconde branche du moyen est fondée.

10. En conclusion, le troisième moyen est partiellement fondé en sa première branche et fondé en sa seconde.

VI. Indemnité de procédure

Les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure de 770 euros. Il y a lieu de faire droit à leur demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du 8 février 2021 par laquelle le collège communal de Havelange délivre à A.D. un permis d'urbanisme ayant pour objet « la transformation et l'extension d'une ferme avec changement d'affectation, en ateliers, en restaurant, en salles de séminaires, la création d'habitats insolites ainsi que l'aménagement d'une zone de stationnement » sur un bien situé Froidefontaine n° 1 à Flostoy (Havelange).

Article 2.

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée aux parties requérantes, à la charge des parties adverses, à concurrence de 385 euros chacune.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros, est mise à la charge des parties adverses, à concurrence de 10 euros chacune.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 950 euros, sont mis à la charge des parties adverses, à concurrence de 400 euros chacune, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 15 octobre 2024, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Luc Donnay,
Lionel Renders,

conseiller d'État, président f.f.,
conseiller d'État,

Laure Demez,
Simon Pochet,

conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Simon Pochet

Luc Donnay