CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 264.842 du 14 novembre 2025

A. 241.157/XIII-10.261

En cause : **S.V.**,
ayant élu domicile chez
M^es Romain VINCENT et
Gabrielle POQUETTE, avocats,
rue des Fories 2
4020 Liège,

contre :

1. **la commune de Manhay**,
représentée par son collège communal,

2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de l'Aurore 52
1000 Bruxelles,

Partie intervenante :

la fondation privée LA FERME ARTISTIQUE,
ayant élu domicile chez
M^es Thierry WIMMER et
Nadia EL MOKHTARI, avocats,
rue Mitoyenne 9
4840 Welkenraedt.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 8 février 2024 par la voie électronique, la partie requérante demande l'annulation de la décision du 5 juin 2023 par laquelle le collège communal de Manhay octroie, sous conditions, à la fondation privée « La Ferme Artistique » un permis d'urbanisme ayant pour objet la rénovation et la réaffectation des anciennes étables sises sur un bien situé Moulin d'Odeigne, 1 à Manhay.

II. Procédure

Par une requête introduite le 12 avril 2024 par la voie électronique, la fondation privée « La Ferme Artistique » a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Les dossiers administratifs ont été déposés.

Les mémoires en réponse de la seconde partie adverse, en réplique et ampliatif ont été régulièrement échangés.

M[me] Vinciane Franck, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties requérante et intervenante ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 25 septembre 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 6 novembre 2025.

M[me] Laure Demez, conseiller d'Etat, a exposé son rapport.

M[e] Romain Vincent, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M[e] Bénédicte Hendrickx, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M[e] Nadia El Mokhtari, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Pierre-Yves Mélotte, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

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

III. Faits utiles à l'examen de la cause

III.1. Antécédents – faits relatifs au certificat d'urbanisme n° 2

1. Le 7 juillet 2021, la fondation privée « La Ferme Artistique » introduit auprès de l'administration communale de Manhay une demande de certificat d'urbanisme n° 2 ayant pour objet, en phase 1, la rénovation de l'habitation existante

et du moulin, et la réaffectation des anciennes étables, ainsi qu'en phase 2, la création d'un hangar artistique, la transformation et l'extension de la ferme, sur un bien situé Moulin d'Odeigne à Manhay, cadastré 5ème division, section A, nos 1809A, 1172M, 1173, 1174A, 1176, 1177A, 1179A, 1181, 1182, 1183F, G, 1184C et section B, nos 963, 982C et 983A.

Le bien est situé en zone forestière au plan de secteur de Marche-La Roche adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 mars 1987.

2. Du 7 juillet au 23 août 2021, une enquête publique est organisée. Trois réclamations sont recueillies, dont celle de la partie requérante.

3. Les avis de divers services et instances sont sollicités et recueillis, parmi lesquels l'avis défavorable du commissaire voyer du 29 juillet 2021.

4. Le 27 octobre 2021, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel.

5. Le 8 novembre 2021, le collège communal de Manhay délivre le certificat d'urbanisme n° 2 sollicité.

III.2. Faits propres à l'acte attaqué

6. Le 1er février 2023, la fondation privée « La Ferme Artistique » introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la rénovation et la réaffectation des anciennes étables sur un bien situé Moulin d'Odeigne, 1 à Manhay, cadastré 5ème division, section A, nos 1172M, 1172N, 1172P et 1184C. La demande fait l'objet d'un accusé de réception du même jour.

Dans le cadre 2 du formulaire de demande (annexe 4), cet objet est décrit comme suit :

> « La demande concerne la rénovation et la réaffectation du bâtiment des anciennes étables sur le site du moulin d'Odeigne. Le projet vise la création d'un nouveau logement, d'une boulangerie artisanale et d'une salle polyvalente. D'un point de vue énergétique, le projet comprend l'installation de panneaux solaires photovoltaïques sur le toit.
> En outre, le projet comprend le réaménagement des abords (stationnement, modification sensible du relief) et la révision complète du réseau d'égouttage et la création d'un système de traitement des eaux usées ».

7. Le 21 février 2023, la demande est jugée recevable et complète.

8. Du 28 février au 16 mars 2023, une enquête publique est organisée. Trois réclamations sont introduites dont celle émanant des propriétaires de la maison sise Hé du Seigneur n° 49 et celle de la partie requérante avec ses parents.

9. Les avis de divers services et instances sont sollicités et recueillis, parmi lesquels l'avis favorable du commissaire voyer du 7 mars 2023 et l'avis favorable conditionnel du département de la nature et des forêts (DNF) du 2 mars 2023.

10. Le 5 juin 2023, le collège communal de Manhay octroie, sous conditions, le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par la fondation privée « La Ferme Artistique », bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Recevabilité ratione temporis

V.1. Thèses des parties

La partie requérante invoque la réception d'un courrier daté du 14 décembre 2023 comme point de départ du délai de 60 jours, courrier adressé par la commune de Manhay à ses parents les informant de la délivrance de l'acte attaqué.

L'intervenante soulève une exception d'irrecevabilité du recours introduit le 8 février 2024, soit près de 8 mois après l'acte attaqué le 5 juin 2023. Elle soutient que la partie requérante ne pouvait différer artificiellement la prise de connaissance de l'acte qu'elle souhaitait attaquer sans s'enquérir de la position adoptée par la partie adverse. Elle ajoute qu'en sa qualité de riveraine directe du projet, *a fortiori* ayant participé à l'enquête publique en déposant une réclamation, il lui incombait d'interroger la partie adverse et de rechercher activement, dans un délai raisonnable, à prendre connaissance de la décision adoptée. Elle considère que la partie requérante n'a pas fait preuve de prudence et de diligence dans l'accomplissement des démarches auprès de la partie adverse pour s'informer de l'existence de l'acte qu'elle entendait attaquer. Elle en déduit que la requête en annulation, introduite près de 8 mois après la délivrance de l'acte attaqué, est tardive.

La partie requérante réplique que l'obligation de diligence pesant sur elle ne prend naissance que lorsqu'elle a eu connaissance de l'existence de l'acte attaqué,

même si elle n'en connaît pas la teneur, ou s'il est avéré qu'elle avait la possibilité, à une date déterminée, d'avoir une connaissance suffisante de l'acte attaqué, même si elle ne disposait pas encore d'une copie de l'acte. Elle soutient que le point de départ du délai de recours est au plus tôt le 14 décembre 2023, soit la date de la lettre de la commune à ses parents les informant de l'existence du permis.

Elle ajoute que l'intervenante n'invoque aucun élément – tels l'affichage du permis ou le début des travaux – qui aurait dû l'amener à demander à la commune une copie du permis alors que c'est sur elle que pèse la charge de la preuve de l'existence de tels éléments.

Elle en déduit que le recours est recevable *ratione temporis*.

V.2. Examen

1. Conformément à l'article 4, § 1er, alinéa 3, du règlement général de procédure, lorsqu'un permis d'urbanisme ne doit être ni publié ni notifié aux tiers, le délai de recours en annulation commence à courir pour eux à partir du moment où ils peuvent, en étant normalement prudents et diligents, acquérir du permis une connaissance suffisante. En pareil cas, c'est à celui qui conteste la recevabilité *ratione temporis* du recours qu'il appartient de prouver que le requérant a eu connaissance de l'acte attaqué plus de soixante jours avant l'introduction du recours, de simples présomptions ne suffisant pas à cet égard.

S'il ne peut être exigé d'un requérant potentiel qu'il s'enquière à tout moment de l'état d'avancement d'une procédure administrative, il ne peut davantage être admis qu'il diffère, pour un temps indéterminé, la prise de connaissance de l'acte qu'il souhaite éventuellement attaquer et qu'il la retarde ainsi arbitrairement. La détermination de la date de cette prise de connaissance est une pure question de fait. Il s'impose de tenir compte, le plus exactement possible, des circonstances de l'espèce et de l'attitude du requérant.

Ainsi, notamment, l'existence d'un permis d'urbanisme peut se déduire généralement, soit de l'affichage d'un avis sur les lieux, soit du commencement des travaux.

2. En l'espèce, en l'absence d'affichage ou de commencement des travaux, ou de tout autre élément excipé par la partie intervenante, celle-ci ne prouve pas que la partie requérante connaissait ou, à tout le moins, avait la possibilité d'avoir connaissance de l'existence du permis attaqué avant le 14 décembre 2023, date de la lettre de la commune informant ses parents de l'existence du permis. Il résulte de ce

qui précède que la partie requérante n'a pas différé la prise de connaissance de l'acte qu'elle entendait attaquer et, partant, reporté arbitrairement le point de départ du délai de recours. Son recours en annulation introduit le 8 février 2024 est recevable.

L'exception d'irrecevabilité n'est pas accueillie.

VI. Premier moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

La partie requérante prend un premier moyen de la violation des articles D.II.23, D.II.37, D.II.55, D.IV.13, D.IV.53 et D.IV.98 du Code du développement territorial (CoDT), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, et de l'obligation de faire reposer une décision sur des éléments exacts, précis et pertinents, dont l'existence est légalement établie.

Elle résume le moyen comme suit :

« L'acte attaqué autorise des actes et travaux en zone forestière. N'étant pas conformes à l'affectation de la zone, ils requièrent l'octroi d'une dérogation.
Cette dérogation a été octroyée en se fondant, notamment, sur le certificat d'urbanisme n° 2 dont l'ancienneté est supérieure à deux ans (première branche), alors que les conditions permettant l'octroi d'une dérogation au plan de secteur sur base des articles D.IV.6 et D.VI.13 du CoDT ne sont pas réunies (seconde branche) ».

Elle divise le moyen en deux branches.

En sa première branche, elle soutient que la dérogation au plan de secteur repose sur la seule existence du certificat d'urbanisme n° 2 daté du 8 novembre 2021, lequel est, selon elle, périmé dès lors que son ancienneté est supérieure à deux ans conformément à l'article D.IV.98 du CoDT. Elle considère que cette illégalité suffit à entraîner l'annulation de l'acte attaqué en l'absence de précision sur le caractère déterminant ou non de chacun des motifs de l'acte attaqué.

En sa seconde branche, elle estime que les conditions de la dérogation au plan de secteur prescrites par les articles D.IV.6 et D.IV.13 du CoDT ne sont pas rencontrées. Elle considère que la partie adverse, d'une part, n'a pas examiné la possibilité d'appliquer la règle et, d'autre part, se fonde sur un fait inexact – à savoir l'absence de déboisement complémentaire alors que, selon elle, le projet implique un tel déboisement, d'ores et déjà réalisé, à l'arrière des anciennes étables – et, ce faisant, ne justifie pas la dérogation accordée au regard de la deuxième condition imposée par

l'article D.IV.13 du CoDT relative à la non-compromission de la mise en œuvre cohérente du plan de secteur. Elle soutient en outre que la partie adverse ne justifie pas la dérogation au regard de la troisième condition paysagère imposée par l'article D.IV.13 du CoDT, se fondant sur des faits inexacts ou non pertinents. A son estime, elle n'établit pas avoir une perception exacte du paysage et omet la circonstance que le déboisement a nécessairement un impact paysager. Elle ajoute que l'entretien des bâtiments et des prairies ainsi que la préservation du patrimoine naturel sont des éléments étrangers à cette condition.

B. Le mémoire en réplique

Elle se désiste de la première branche.

Sur la seconde branche, elle relève que la dérogation est octroyée sur la base des articles D.IV.6 et D.IV.13 du CoDT, et non sur la base de l'article D.IV.11 de ce code tel que suggéré par la partie intervenante. Elle ajoute que celle-ci substitue son appréciation à celle de l'autorité, ce qu'elle ne peut.

C. Le dernier mémoire

Elle estime que l'analyse aux termes de laquelle « le talus déboisé qui sépare le projet de la propriété du requérant ne faisait pas l'objet d'une culture sylvestre » ainsi qu'« il serait excessif de considérer […] que le léger déboisement du talus nécessité par le projet pour permettre l'accès au bâtiment par l'arrière, au premier étage, constitue une atteinte à la conservation de l'équilibre écologique » revient à compléter les motifs de l'acte en opportunité, ce qui ne se peut.

Elle soutient que le dossier administratif fait apparaître un déboisement complémentaire qualifié par la partie adverse de « travaux d'entretien normaux » et en infère que celle-ci ne pouvait considérer que les zones déboisées demeuraient inchangées, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation.

VI.2. Examen

A. Première branche

1. La partie requérante se désistant de la première branche, il n'y a pas lieu de l'examiner.

B. Seconde branche

2. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, un permis d'urbanisme, comme tout acte administratif à portée individuelle au sens de l'article 1er de cette loi doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit être claire, complète, précise, pertinente et adéquate afin de permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. L'étendue de la motivation requise est proportionnelle au caractère discrétionnaire du pouvoir d'appréciation de l'auteur de cet acte et à l'importance de la décision prise.

L'obligation de motivation formelle ne va pas jusqu'à exiger d'une autorité qu'elle donne les motifs de ses motifs. Pour être adéquate, la motivation doit reposer sur des éléments qui, au regard du dossier administratif, s'avèrent exacts, c'est-à-dire conformes à la réalité, pertinents pour la solution retenue et légalement admissibles.

3. L'article D.II.37, § 1er, alinéa 1er, du CoDT définit la zone forestière en ces termes :

« La zone forestière est destinée à la sylviculture et à la conservation de l'équilibre écologique ».

L'article D.IV.6, alinéas 1er et 2, du code précité dispose ce qui suit :

« Un permis d'urbanisme ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut être octroyé en dérogation au plan de secteur pour les constructions, les installations ou les bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou qui ont été autorisés, dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur lorsqu'il s'agit d'actes et travaux de transformation, d'agrandissement, de reconstruction ainsi que d'une modification de destination et de la création de logement visées à l'article D.IV.4, alinéa 1er, 6° et 7°.
Les aménagements accessoires et complémentaires aux constructions, installations et bâtiments précités et isolés de ceux-ci peuvent également être autorisés ».

L'article D.IV.13 du CoDT, alors applicable, est libellé comme suit :

« Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut être octroyé en dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme si les dérogations :
1° sont justifiées compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé ;
2° ne compromettent pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur ou des normes du guide régional d'urbanisme dans le reste de son champ d'application ;
3° concernent un projet qui contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

S'il ressort de l'extrait des travaux préparatoires de l'article D.IV.13 du CoDT la volonté du législateur d'assouplir les conditions d'octroi de la dérogation, il demeure que le mécanisme dérogatoire est, par nature, l'exception à la règle de principe, laquelle doit nécessairement s'appréhender de manière restrictive. Par un arrêt n° 127/2023 du 21 septembre 2023, la Cour constitutionnelle a jugé que cet article « ne dispense pas l'autorité de motiver spécialement, en application de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, la nécessité de ne pas appliquer la règle applicable en principe dans un cas où le CoDT permet la dérogation » (ECLI:BE:GHCC:2023:ARR.127). L'autorité compétente doit donc révéler les raisons pour lesquelles elle admet que la dérogation est nécessaire. Plus précisément, il y a lieu de vérifier si, à travers les motifs donnés à cet égard, l'administration a montré que la dérogation n'était pas accordée par facilité mais après avoir examiné la possibilité d'appliquer la règle dans son principe et après avoir conclu qu'en raison d'impératifs techniques ou juridiques, elle était nécessaire pour la réalisation optimale du projet. La motivation sur cet aspect peut être succincte, pour autant qu'elle ne soit pas vague et passe-partout. Les exigences de motivation formelle ne vont pas jusqu'à imposer à l'autorité qui accorde une dérogation au plan de secteur de s'assurer que le projet ne pouvait pas être réalisé en zone conforme.

La première condition mise à la dérogation par l'article D.IV.13, 1°, du CoDT est que celle-ci soit justifiée compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où il est envisagé. La deuxième condition qu'impose l'article D.IV.13, 2°, du code est que la dérogation ne compromette pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur dans le reste de son champ d'application. À cet égard, les travaux préparatoires de la première version du CoDT indiquent qu'« [e]n imposant comme condition à la dérogation que celle-ci ne compromette pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur dans le reste de son champ d'application, on ne vise plus le maintien d'une portée significative de la zone à laquelle il est dérogé ; on vise à permettre de s'écarter substantiellement de la zone à laquelle il est dérogé si, par ailleurs, le plan de secteur plus globalement peut être mis en œuvre de manière qui reste cohérente » et que « [l]a dérogation devra évidemment être spécifiquement motivée sur ce point » (*Doc. parl.*, Parl. wal., sess. 2013-2014, n° 942/1, p.32). La troisième condition prévue par l'article D.IV.13, 3°, du code est que le projet contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis. Une motivation sur ce point est requise à tout le moins s'il existe une difficulté concrète à ce sujet.

L'article D.IV.53 du même code est libellé comme suit :

« Sur la base d'une motivation adéquate, le permis peut être refusé, délivré avec ou sans conditions, avec ou sans charges d'urbanisme ou consentir des dérogations ou des écarts prévus au présent Code.

Les conditions sont nécessaires soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à la faisabilité du projet, c'est-à-dire à sa mise en œuvre et à son exploitation.
Outre la compatibilité avec le contenu du plan de secteur, en ce compris la carte d'affectation des sols, des schémas, permis d'urbanisation et guides, le permis ou le refus de permis est fondé sur les circonstances urbanistiques locales et peut être fondé notamment sur les motifs et conditions mentionnés dans la présente section ».

La notion de « motivation adéquate » au sens de l'article D.IV.53 du CoDT rejoint et précise celle qui figure à l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée.

4. En l'espèce, le bien concerné par le projet litigieux est situé en zone forestière au plan de secteur de Marche-La Roche.

L'admissibilité de la dérogation au plan de secteur est motivée comme suit dans l'acte attaqué :

« Considérant que l'article D.IV.6 du CoDT précise qu'une dérogation au plan de secteur peut être octroyée lorsqu'un bâtiment est existant avant l'entrée en vigueur du plan de secteur, dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur lorsqu'il s'agit d'actes et travaux de transformation, d'agrandissement, de reconstruction ainsi que d'une modification de destination et de création de logement visées à l'article D.IV.4, alinéa 1er, 6° et 7° ; que dès lors la dérogation pour la rénovation et la transformation des anciennes étables peut être octroyée ;

Considérant que l'article D.IV.13 du CoDT précise qu'un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation au plan de secteur si les dérogations sont justifiées compte tenu des spécificités au regard du lieu précis où celui-ci est implanté ;

Considérant que la demande porte sur la rénovation et la réaffectation du bâtiment des anciennes étables sur le site : que ces travaux consistent en la création d'un nouveau logement, d'une boulangerie artisanale et d'une salle polyvalente et le placement de panneaux photovoltaïques en toiture ;

Considérant que le projet comprend également le réaménagement des abords (stationnement, modification sensible du relief) et la révision complète du réseau d'égouttage avec la création d'un système de traitement des eaux usées ;

Considérant qu'il s'agit effectivement d'un projet fonctionnant en corrélation totale avec l'activité du Moulin d'Odeigne et tenant compte des spécificités du site global ;

Considérant que la demande a fait l'objet d'un CU2 octroyé par le collège communal en date du 08.11.2021 pour la rénovation de l'habitation existante, du moulin, la réaffectation des anciennes étables (phase 1), la création du hangar artistique et la transformation et l'extension de la ferme (phase 2) ;

Considérant que les bâtiments et l'activité du moulin sont existants depuis toujours dans cette zone ; que les constructions du moulin sont déjà figurées sur le plan de Ferraris (1770-1778) ;

Considérant la présente demande porte sur la phase 1, à savoir la rénovation et réaffectation des anciennes étables ;

Considérant que la transformation prévoit l'aménagement d'un logement pour l'artisan boulanger, d'une boulangerie avec son atelier de fabrication du pain et la zone de cuisson et une salle polyvalente pour des petits spectacles ;

[…]

Considérant que les gabarits proposés restent raisonnables dans le contexte naturel et boisé du site du moulin ;

[…]

Considérant que le volume adapté et transformé conserve toutefois la lisibilité de la typologie locale du bâti traditionnel ;

Considérant que les matériaux de parement à mettre en œuvre, à savoir le moellon, le badigeon ainsi qu'un bardage en bois pour les élévations améliorent l'aspect esthétique et la cohérence de l'ensemble des bâtiments existants ;

[…]

Considérant que le projet ne compromet pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur ; que les surfaces boisées dévolues à la sylviculture restent inchangées ;

Considérant que le projet s'inscrit dans la durée et la vision à long terme offre des garanties de préservation des qualités paysagères du site (entretien des prairies et des bâtiments) ;

Considérant que le projet permet la préservation du patrimoine rural ;

Considérant que le projet permet d'améliorer considérablement le site en créant un pôle attractif et valorisant du patrimoine communal ; que la création d'une boulangerie artisanale et d'un centre de formation autour des produits de qualité et de circuits locaux est également une initiative positive pour le tissu local et économique des villages alentours et de la commune ;

Considérant que les activités proposées et le logement restent modérés et permettent de pérenniser les bâtiments et installations ayant un caractère patrimonial ;

Considérant que la demande ne nuit pas au bon aménagement du site entourant le Moulin d'Odeigne ».

5. Quant au grief pris de l'absence d'examen de la possibilité d'appliquer la règle dans son principe, il ressort de la motivation précitée que la partie adverse n'a pas octroyé la dérogation par facilité mais après avoir conclu qu'en raison d'impératifs techniques, économiques et juridiques, elle était nécessaire pour la réalisation optimale du projet. La motivation sur cet aspect peut être succincte.

La partie adverse indique ainsi que le bâtiment des anciennes étables sur lequel porte le projet est antérieur à l'adoption du plan de secteur de sorte que tous les actes et travaux nécessitent une dérogation. La partie adverse ajoute qu'en sus de permettre la « préservation du patrimoine rural », le projet fonctionnera « en corrélation totale avec l'activité du Moulin d'Odeigne », lequel existe depuis toujours sur le site. Elle indique également que « la création d'une boulangerie artisanale et

d'un centre de formation autour des produits de qualité et de circuits locaux est une initiative positive pour le tissu local et économique » et que de telles activités « permettent de pérenniser les bâtiments et installations ayant un caractère patrimonial ».

Au demeurant, la partie requérante ne conteste pas que la dérogation accordée remplit les conditions spécifiques du mécanisme dérogatoire de l'article D.IV.6 du CoDT.

6. Quant au grief pris du non-respect de la deuxième condition d'admissibilité des dérogations visées à l'article D.IV.13 du CoDT, il ressort de la motivation précitée de l'acte attaqué que son auteur considère que « le projet ne compromet pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur » et que « les surfaces boisées dévolues à la sylviculture restent inchangées ». Il ressort des éléments du dossier que l'ensemble des actes et travaux projetés s'implante dans un périmètre sur lequel aucune activité de sylviculture n'est exercée. C'est donc sans commettre d'erreur dans les motifs que la partie adverse indique que le solde du plan de secteur n'est pas compromis par l'acte attaqué et ce nonobstant l'arrachage d'arbres et haies nécessaires à la mise en œuvre du projet. La condition est respectée vu la très faible superficie concernée par le projet au regard de la grande étendue de la zone forestière en manière telle que la cohérence de la mise en œuvre du plan de secteur n'est pas menacée.

7. Quant au grief pris du non-respect de la troisième condition paysagère prescrite par la disposition précitée, la partie requérante ne démontre pas que la motivation du permis à cet égard est insuffisante ou inadéquate, compte tenu de la préexistence des immeubles concernés dans le paysage bâti et de leur valeur patrimoniale, expressément mentionnée dans l'acte. Il ressort des motifs précités de l'acte attaqué que son auteur estime que les matériaux de parement choisis « améliorent l'aspect esthétique et la cohérence de l'ensemble des bâtiments existants » et que « la vision à long terme offre des garanties de préservation des qualités paysagères du site », qu'il qualifie par ailleurs de « contexte naturel et boisé ». Il estime également que le projet participe à la « préservation du patrimoine rural », laquelle n'est pas étrangère à cette condition, s'inscrivant pleinement dans la perspective de cette disposition qui vise expressément la « protection du paysage bâti ». La partie requérante ne conteste d'ailleurs pas l'exactitude des motifs de l'acte attaqué selon lesquels « les gabarits proposés restent raisonnables dans le contexte naturel et boisé du site du moulin » et « le volume adapté et transformé conserve toutefois la lisibilité de la typologie locale du bâti traditionnel ».

En soutenant le contraire, la partie requérante tente en réalité de substituer, en opportunité, sa propre appréciation à celle de l'autorité, ce qu'elle ne peut, sauf à établir une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de l'autorité, non rapportée en l'espèce.

Il résulte de ce qui précède que la seconde branche du premier moyen n'est fondée en aucun de ses griefs.

VII. Deuxième moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

La partie requérante prend un deuxième moyen de la violation des articles D.6, 16°, D.62, D.65 et D.68 du livre I^{er} du Code de l'environnement et de l'effet utile de l'enquête publique.

Elle résume le moyen comme suit :

« Le deuxième moyen reproche au demandeur en permis un découpage artificiel du projet, de manière telle que l'enquête publique a été biaisée ».

Elle soutient que le demandeur de permis a opéré un découpage artificiel du projet en manière telle que l'enquête publique a été biaisée et n'a pas eu d'effet utile. Elle relève que le certificat d'urbanisme n° 2 concernait un projet de grande ampleur, divisé en deux phases, alors que l'objet de la demande de permis d'urbanisme ne concerne que « la rénovation et la réaffectation des anciennes étables » qui ne portent que sur quelques parcelles cadastrales parmi celles du certificat d'urbanisme n° 2. A son estime, il ressort des documents joints à la demande de permis qu'est toujours d'actualité le projet global plus vaste comportant les éléments que sont la maison du boulanger, la boulangerie, la salle polyvalente, la maison des meuniers, le moulin, la ferme, les espaces partagés, le trapèze et la salle de spectacles.

Elle considère que les critères géographique et fonctionnel d'un projet unique sont rencontrés et, partant, que l'évaluation des incidences sur l'environnement devait porter sur l'ensemble du projet dans toutes ses composantes, afin notamment que le public puisse formuler utilement ses observations sur ce projet global. Elle soutient que le critère géographique est rencontré en raison de la proximité physique des différentes composantes du projet et que le lien fonctionnel est attesté par le demandeur lui-même et l'acte attaqué qui souligne la corrélation totale de la

demande avec l'activité du moulin et, de ce fait, l'existence d'une interdépendance entre les différents éléments tels que la fabrication de farine par le moulin, l'utilisation de la farine par le boulanger pour cuire le pain, la vente du pain au sein de la boulangerie, les habitations respectives du meunier et du boulanger ainsi que les ateliers de formation à l'artisanat du pain.

Elle ajoute que si elle avait été avisée du projet dans son ensemble, elle aurait formulé des observations plus amples dans le cadre de l'enquête publique en 2023.

B. Le mémoire en réplique

Elle est d'avis que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas statué en connaissance de cause dès lors qu'il soutient avoir pris en considération le projet dans son ensemble alors que la partie intervenante conteste avoir un projet plus ample que celui autorisé par l'acte attaqué.

C. Le dernier mémoire

Elle considère que sa participation à l'enquête publique relative à la demande de certificat d'urbanisme n° 2 n'enlève rien à sa critique dès lors qu'il apparaît qu'*a posteriori* de cette demande plus vaste, le demandeur a décidé de saucissonner le projet en le présentant en deux phases constituant en réalité un seul et même projet. Elle soutient que cette irrégularité l'a privée d'une garantie, ne lui permettant pas d'intervenir valablement pour formuler ses observations sur le projet global et a empêché l'autorité de se positionner sur les incidences du projet dans son entièreté. Elle en déduit que ce moyen est recevable.

VII.2. Examen

1. Selon les termes de l'article 14, § 1er, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, une irrégularité ne donne lieu à une annulation que si elle a été susceptible d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise, a privé les intéressés d'une garantie ou a pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte. Comme le précise la Cour constitutionnelle, et comme cela ressort des travaux préparatoires (*Doc. parl.*, Sénat, sess. 2012-2013, n° 5-2277/1, p. 11), cette disposition « consacre dans la loi l'exigence de l'intérêt au moyen, telle qu'elle découle de la jurisprudence constante de la section du contentieux administratif du Conseil d'État » et « selon [laquelle], le requérant n'est en principe recevable à invoquer une irrégularité que lorsque celle-ci lèse ses intérêts » (C. C., 16 juillet 2015, n° 103/2015, B.44.2, ECLI:BE:GHCC:2015:ARR.103). Il s'ensuit que pour être

recevable, un moyen doit être susceptible de donner satisfaction à la partie requérante en cas d'annulation.

L'enquête publique a principalement pour finalité de porter des informations à la connaissance de l'autorité et de permettre aux participants de formuler leurs observations et réclamations en connaissance de cause sur le projet présenté par le demandeur de permis. Les règles qui régissent l'enquête publique sont ainsi établies dans l'intérêt des administrés de telle sorte que les formalités qu'elles prévoient constituent des formalités substantielles. Les irrégularités commises lors de l'enquête publique ne peuvent toutefois entraîner l'annulation de l'autorisation consécutive que lorsqu'elles ont causé personnellement grief aux parties requérantes en les empêchant de faire valoir leurs observations en connaissance de cause ou en temps utile, ou lorsque celles-ci démontrent que l'autorité n'a pu se prononcer en connaissance de cause du fait de ces irrégularités.

2. En l'espèce, il ressort des éléments du dossier que la partie requérante a exercé son droit de réclamation en connaissance de cause tant lors de l'enquête publique organisée dans le cadre de l'instruction de la demande de certificat d'urbanisme n° 2 que lors de celle diligentée à l'occasion de l'instruction administrative de la demande ayant mené à l'adoption de l'acte attaqué. Elle a donc pu faire valoir utilement ses observations tant sur le projet global intégrant les deux phases que sur le projet autorisé par l'acte attaqué dont l'objet est limité à la phase 1. Partant, elle n'a pas été privée d'une garantie.

Par ailleurs, l'autorité a statué en connaissance de cause dès lors qu'elle relève qu'il s'agit d'un projet qui fonctionne en corrélation totale avec l'activité du Moulin d'Odeigne, laquelle existe depuis déjà le XVIII^{e} siècle dans la zone, et qui tient compte des spécificités du site global.

La partie requérante n'établit pas que l'enquête publique n'a pas eu d'effet utile.

Le deuxième moyen n'est pas recevable.

VIII. Troisième moyen

VIII.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

La partie requérante prend un troisième moyen de la violation des articles 1er, 3° et 5°, et 83 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, ainsi que de l'obligation de faire reposer une décision sur des éléments exacts, précis et pertinents.

Elle résume le moyen comme suit :

« Au vu des surfaces ouvertes au public à des fins commerciales, il appartenait à la fondation privée Ferme Artistique de solliciter un permis intégré, ce qu'elle n'a pas fait ».

Elle relève que le projet comporte une composante commerciale et que, selon la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, les activités festives peuvent drainer un public important. Elle précise que le détail des différentes surfaces intérieures accessibles au public figure dans la présentation du projet, que les espaces extérieurs ouverts au public font l'objet de photomontages et qu'un orthophotoplan de 2018 fait apparaître un chapiteau accessible au public à proximité du bief du moulin et de la rivière.

B. Le mémoire en réplique

Elle soutient qu'au vu de la loi du 19 mars 2014 portant définition légale de l'artisan et des activités de la partie intervenante répertoriées à la banque-carrefour des entreprises (BCE), celle-ci ne peut revendiquer la qualité d'artisan ni, partant, l'existence d'une activité artisanale concernant tant la boulangerie que le moulin. Elle considère que l'éventuelle qualification « artisanale » de la boulangerie ne change rien au fait que celle-ci est affectée à la vente de biens et répond à la notion de commerce de détail au sens du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales.

Elle relève que les parties ne contestent pas que des activités récréatives – inscrites à la BCE –, sont exercées sur le site du Moulin d'Odeigne tant au sein de la « salle polyvalente » qu'en extérieur. Elle ajoute que le site internet de la partie intervenante mentionne l'organisation de stages de formation à la boulangerie et au trapèze volant, activités festives qui, selon elle, ressortissent à la notion de vente de services.

VIII.2. Examen

1. L'article 1er, 2°, 3° et 5°, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, alors applicable, est libellé comme suit :

« 2° "surface commerciale nette" : la surface destinée à la vente et accessible au public y compris les surfaces non couvertes. […] ;
3° "projet d'implantation commerciale" :
a) un projet de construction nouvelle qui prévoit l'implantation d'un établissement de commerce de détail d'une surface commerciale nette supérieure à 400 m^2 ;
b) un projet d'"ensemble commercial" répondant à la surface définie au a), […] ;
c) un projet d'extension d'un établissement de commerce de détail ou d'un ensemble commercial ayant déjà atteint la surface définie au a) ou devant la dépasser par la réalisation du projet ;
d) un projet d'exploitation d'un ou plusieurs établissements de commerce de détail ou d'un ensemble commercial répondant à la surface définie au a) dans un immeuble existant qui n'était pas affecté à une activité commerciale ;
e) un projet de modification importante de la nature de l'activité commerciale d'un établissement de commerce de détail ou d'un ensemble commercial dans un immeuble déjà affecté à des fins commerciales existant et répondant à la surface définie au a) ;
[…]
5° "projet intégré" : le projet pour lequel il apparaît, au moment de l'introduction de la demande de permis, que sa réalisation requiert, soit :
[…]
c) un permis d'implantation commerciale et un permis d'urbanisme au sens de l'article D.IV.4 du CoDT ».

L'article 27 du même décret précise ce qui suit :

« Les projets d'implantations commerciales visés à l'article 1er, 3°, du présent décret sont soumis à permis d'implantation commerciale, à l'exception de ceux visés à l'article 28 ».

L'article 83, § 1er, du décret précité est libellé comme suit :

« Tout projet intégré, à l'exception des projets portant sur des établissements temporaires, des projets visés à l'article D.IV.25 du CoDT dont le permis d'urbanisme est délivré par le Gouvernement et des projets relatifs à des biens immobiliers visés à l'article D.IV.17, alinéa 1er, 3°, du CoDT, fait l'objet d'une demande de permis intégré ».

2. En l'espèce, sous l'angle des surfaces commerciales, il ressort des éléments du dossier que les travaux projetés consistent en la création d'une boulangerie artisanale et d'une salle polyvalente (pour des petits spectacles) qui emportent respectivement une surface brute par niveau de plancher de 145,45 m² et de 152,11 m².

Partant, à supposer même que le projet autorisé par l'acte attaqué implique une activité artisanale au sens de la loi du 19 mars 2014 précitée, il n'est pas démontré qu'il comportera une « surface commerciale nette » de vente au détail de plus de

400 m² telle que requise par l'article 1er, 3°, du décret du 5 février 2015 précité pour que celui-ci soit applicable, entraînant l'obligation de demander un permis intégré.

Le troisième moyen n'est pas fondé.

IX. Quatrième moyen

IX.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

La partie requérante prend un quatrième moyen de la violation de l'article D.IV.53 du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et « de la circonstance que l'auteur de l'acte attaqué n'exerce pas pleinement sa compétence ».

Elle résume le moyen comme suit :

« Le moyen reproche un défaut de motivation adéquate par rapport à la problématique du parcage (première branche), au changement inexpliqué d'avis du commissaire voyer (deuxième branche) et par rapport aux critiques circonstanciées de la requérante lors de l'enquête publique (troisième branche). Enfin, alors qu'il s'agit de réaliser un déboisement en zone forestière, la motivation du permis ne révèle nullement en quoi la partie adverse ne s'est pas laissée infléchir par le poids du fait accompli (quatrième branche) ».

Sur la première branche, elle reproche à l'acte attaqué de ne pas être adéquatement motivé quant à la question du parcage. Après avoir fait état de la réclamation d'un autre riverain qui a illustré les problèmes de parcage et de mobilité générés par les activités déployées au sein de la Ferme Artistique, elle reproduit les motifs de l'acte attaqué sur cet aspect et en conteste l'exactitude. Elle considère que la partie adverse se réfère de manière erronée à une présence de 30 voitures – alors que la demande de permis évoque un public plus nombreux (de l'ordre de 50 personnes pour les manifestations dites épisodiques voire de 100 à 150 personnes pour la fête annuelle) –, à un accord de la commune – inexistant au dossier administratif et ne pouvant être accordé que par une délibération du conseil communal –, à une concertation en vue d'améliorer les abords – non aboutie – et à une valorisation du dégagement d'une ancienne carrière – purement hypothétique.

Sur la deuxième branche, elle reproche à l'acte attaqué de ne pas être adéquatement motivé quant au revirement d'attitude du commissaire voyer.

Sur la troisième branche, elle lui reproche de ne pas être adéquatement motivé au regard de sa réclamation formulée lors de l'enquête publique, notamment

sur les activités festives dans la salle polyvalente et leurs nuisances sonores ainsi que sur la création d'un potager public à flanc de colline à proximité de sa maison.

Sur la quatrième branche, selon elle, l'acte attaqué ne motive pas en quoi la partie adverse ne s'est pas laissée infléchir par le poids du fait accompli en lien avec le déboisement. Elle soutient, pièces à l'appui, qu'un déboisement a été réalisé sans permis en zone forestière à l'arrière des étables et, partant, que l'acte attaqué s'analyse en un permis de régularisation à cet égard.

B. Le mémoire en réplique

Sur la première branche, dès lors que la question du parcage a été présentée par l'intervenante comme étant un élément essentiel du projet et que cette question impliquait des problèmes de mobilité, elle soutient que l'illégalité dénoncée est susceptible d'avoir exercé une influence sur le sens de l'acte attaqué. Elle ajoute que la question de la compétence de l'auteur de l'acte attaqué est susceptible de se poser en matière de règlement complémentaire à la circulation routière. Elle en infère un intérêt à cette branche du moyen. Sur le fond, elle soutient que, si un nombre de sept emplacements de parcage n'est pas critiquable pour rencontrer l'activité quotidienne de la partie intervenante, il n'en va pas de même lors des activités festives organisées sur le site du Moulin d'Odeigne.

Sur la deuxième branche, elle estime justifier d'un intérêt à l'invoquer eu égard à l'objectif poursuivi par le devoir de motivation. Sur le fond, elle fait valoir que les thèses des parties sont contradictoires et ne figurent pas dans l'acte attaqué en manière telle qu'elles constituent une motivation *a posteriori* qui ne peut être prise en considération. Elle relève que, dans son premier avis du 29 juillet 2021, le commissaire voyer a exprimé une opinion défavorable sur le projet à l'inverse de ce qu'il a formulé dans son avis du 7 mars 2023. Elle soutient que le photomontage annexé au recours en annulation est actuel, étant extrait d'un document joint à la demande de permis d'urbanisme destiné à éclairer l'autorité sur le projet.

Sur la troisième branche, elle soutient que les nuisances sonores alléguées ne sont pas purement hypothétiques dès lors qu'un public – espéré le plus nombreux possible – est attendu et que la motivation de l'acte attaqué établit une corrélation entre le nombre de visiteurs et le caractère limité des nuisances sonores. Elle en déduit qu'elle a un intérêt à cette branche. Sur le fond, elle rappelle que, dans son recours, elle a observé que l'accès de la salle polyvalente est réalisé à l'arrière et en contrehaut de la voirie, c'est-à-dire en se rapprochant en hauteur et en distance de sa maison, et que le projet implique la création d'un potager public à flanc de colline se rapprochant davantage encore de celle-ci. Elle relève que sa description du projet correspond au

projet tel qu'exposé dans la demande de permis et aux plans annexés à celle-ci. A son estime, le projet générera des nuisances supplémentaires par la suppression du talus formant écran et l'augmentation de la distance entre le nouveau talus et la façade. Elle estime que la distinction faite entre « potager collectif » et « potager ouvert au public » est incompréhensible et que, si l'intention était de le réserver aux « porteurs du projet », il devait être qualifié de « privé ». Elle conteste que son grief revienne à exiger les motifs des motifs de la décision attaquée. Elle ajoute que, lors de l'enquête publique, elle s'est opposée au projet en faisant valoir l'existence, d'une part, d'activités festives dans la salle polyvalente, dont l'accès est orienté vers sa propriété et dont l'isolation acoustique – vantée par l'acte attaqué – ne changera rien à la manifestation de nuisances sonores à chaque ouverture de porte, et, d'autre part, de manifestations festives ne se localisant pas dans la salle polyvalente de nature à drainer un public plus ample que celui exposé dans l'acte attaqué. Elle critique l'absence de réponse dans l'acte attaqué à cet égard. Elle ajoute que les explications de la partie intervenante ne figurent pas dans l'acte attaqué et sont formulées *a posteriori*, de sorte qu'outre leur non-conformité par rapport aux éléments du dossier, elles ne peuvent tenir lieu de motivation adéquate.

Sur la quatrième branche, elle qualifie l'acte attaqué de permis de régularisation. Ce faisant, elle estime ne pas modifier l'objet de la demande mais constater qu'elle implique nécessairement la régularisation d'actes et travaux accomplis antérieurement sans permis préalable et exprès. Elle relève que le reportage photographique joint à la demande de permis fait apparaître l'existence d'un déboisement réalisé à flanc de colline, qu'un orthophotoplan de 2018 révèle que la forêt était proche de la façade arrière des étables et que ce déboisement pratiqué en zone forestière a été réalisé sans permis. Elle en conclut que l'acte attaqué est un permis de régularisation, accordé en dérogation au plan de secteur. À son estime, la partie adverse ayant eu son attention attirée sur ce déboisement par la réclamation introduite par un autre riverain, il lui appartenait d'indiquer, dans une motivation spéciale, en quoi son appréciation n'était pas infléchie par le poids du fait accompli.

C. Le dernier mémoire

Elle considère qu'il ne peut être contesté que la végétation entre les bâtiments n'atténue pas suffisamment le son produit par la salle polyvalente avec des fenêtres donnant sur la pente et que celle-ci l'amplifie. Elle reproche à l'autorité de ne pas avoir tenu compte de ces nuisances et de ne pas avoir motivé adéquatement l'acte attaqué sur ce point.

IX.2. Examen

1. La partie requérante a intérêt aux trois premières branches du moyen critiquant l'inadéquation de la motivation en réponse à sa réclamation et à celle d'un autre riverain ainsi qu'au regard de l'avis du commissaire voyer, ces irrégularités étant susceptibles d'influencer le sens de la décision.

A. Sur la première branche

2. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, un permis d'urbanisme, comme tout acte administratif à portée individuelle au sens de l'article 1er de cette loi doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit être claire, complète, précise, pertinente et adéquate afin de permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. L'étendue de la motivation requise est proportionnelle au caractère discrétionnaire du pouvoir d'appréciation de l'auteur de cet acte et à l'importance de la décision prise. L'obligation de motivation formelle ne va pas jusqu'à exiger d'une autorité qu'elle donne les motifs de ses motifs. Pour être adéquate, la motivation doit reposer sur des éléments qui, au regard du dossier administratif, s'avèrent exacts, c'est-à-dire conformes à la réalité, pertinents pour la solution retenue et légalement admissibles.

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

3. En l'espèce, sur la problématique du parcage, l'acte attaqué est motivé comme suit :

« Considérant que le projet prévoit 7 emplacements de parcage permanents et ponctuellement du parcage le long de la voirie communale ;

Considérant que les activités régulières (visites, ateliers pains, ateliers pâtes ou trapèzes-volant) organisées sur le lieu représentent un maximum de 6 voitures en même temps ;

Considérant que pour les animations exceptionnelles (spectacle ou petite fête à raison de 4 fois par an), le site accueille un maximum de 30 voitures ; que pour ces événements, la Ferme Artistique reçoit l'accord de la commune pour stationner les véhicules le long de la voirie sur un seul côté, permettant ainsi de maintenir la circulation tout en maintenant une sécurité et en évitant un parcage aléatoire ;

Considérant qu'une concertation est engagée avec la commune afin d'améliorer les abords, les aménagements de la voirie et des accotements ; qu'une solution possible consiste à valoriser le dégagement d'une ancienne carrière creusée à flanc de la colline le long de la voirie (projet à développer) ;

Considérant que ces événements organisés de manière occasionnelle n'engendrent pas de problèmes de circulation permanents ».

Il ressort des motifs précités que la partie adverse a procédé à une analyse concrète et circonstanciée de la question relative au parcage tant en ce qui concerne l'exploitation journalière et régulière du site, laquelle induit un nombre limité de visiteurs, que dans l'hypothèse des événements ponctuels ouverts au public.

4. À la lecture du plan d'implantation joint au dossier de demande, le projet prévoit 3 emplacements de stationnement pour le logement de l'artisan boulanger à créer et 7 autres destinés aux visiteurs réguliers. L'autorité a raisonnablement pu considérer que l'aménagement de 7 emplacements de parcage permanents le long de la voirie était suffisant.

Aux termes de l'acte attaqué, de manière occasionnelle et encadrée, des activités rassemblant du public entrainant 30 voitures au total, quatre fois par an, seront organisées sur le site, nécessitant une offre supplémentaire de parcage. Lors de ces événements exceptionnels, des mesures sont prises en concertation avec la commune, autorité compétente en la matière, visant à assurer le parcage sécurisé des véhicules et à éviter tout stationnement sauvage.

La partie requérante ne démontre pas que les évaluations opérées par le demandeur de permis sont inexactes ni que les solutions de parking visées par l'acte attaqué ne pourront pas être mises en œuvre, ou sont insuffisantes.

En soutenant le contraire, la partie requérante tente en réalité de substituer, en opportunité, sa propre appréciation à celle de l'autorité, ce qu'elle ne peut, sauf à établir une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de l'autorité, non rapportée en l'espèce.

La première branche du moyen n'est pas fondée.

B. Sur la deuxième branche

5. Il y a revirement d'attitude lorsque l'autorité se prononce différemment dans un délai rapproché, en adoptant des attitudes apparemment contradictoires, en application d'une même réglementation, sur des projets identiques ou similaires, alors que les circonstances de l'affaire n'ont pas évolué de manière significative. En ce cas, la motivation formelle de l'acte attaqué doit permettre de comprendre pourquoi l'autorité administrative, dans l'exercice de ce pouvoir d'appréciation, opère un tel revirement.

6. En l'espèce, l'avis favorable du commissaire voyer sur la demande de permis d'urbanisme – alors qu'il était défavorable en ce qui concerne le certificat d'urbanisme n° 2 – ne témoigne pas d'un revirement d'attitude dès lors que ces avis successifs ne portent pas sur le même objet, son avis sur le certificat d'urbanisme n° 2 étant relatif au projet global intégrant les deux phases alors que celui sur l'acte attaqué se limite à la première phase de ce projet.

Par ailleurs, l'avis défavorable du commissaire voyer sur le certificat d'urbanisme n° 2 était exclusivement motivé par le caractère imprécis des plans du projet d'aménagement de la voirie et ne portait nullement sur la pertinence du projet litigieux en tant que tel.

Partant, une motivation renforcée n'était pas requise sur ce point.

La deuxième branche du moyen n'est pas fondée.

C. Sur la troisième branche

7. Sur les nuisances sonores craintes par la partie requérante, l'acte attaqué est motivé comme suit :

« Considérant que le fonctionnement de la boulangerie sera géré comme une coopérative de boulangerie/pâtisserie ; que le commerce sera ouvert 3 jours/semaine ; que dès lors, les quantités hebdomadaires de vente et la livraison des matières premières autres que la farine produite sur place, seront très limitées et ne génèreront pas de nuisances ni de circulations intempestives ;

Considérant que la salle polyvalente sera envisagée pour des petits événements artistiques (représentations théâtrales ou artistiques etc…) et formations autour de l'artisanat du pain ; que ces activités sont à finalité d'intérêt général ;

[…]

Considérant que, compte tenu du relief et de la présence d'une forte pente, le projet (dont les baies en façade arrière) aura peu d'impact sur les habitations situées dans la Hé du Seigneur ;

[…]

Considérant que le nombre de visiteurs attendu lors de manifestation restera modéré et que les nuisances sonores seront dès lors limitées ;

Considérant que le couvert végétal à l'arrière des anciennes étables permet de diminuer la propagation des éventuelles nuisances sonores ;

Considérant qu'il s'agit d'un moulin préexistant au plan de secteur et aux implantations de secondes résidences situées au Nord-Est dont les façades sont distantes de +- 70 mètres avec une dénivellation de +- 25 mètres ; que l'activité du moulin est une activité artisanale au même titre qu'une boulangerie ».

Dans sa réclamation du 13 mars 2023, la partie requérante fait état d'éventuelles nuisances sonores générées par les activités festives dans la salle polyvalente et, à ce titre, met l'accent sur le fait que la porte et les fenêtres de cette salle pourront être ouvertes, dans les termes suivants :

« - Prévoyance d'une salle polyvalente qui ouvre la porte pour y organiser des fêtes et autres activités qui peuvent donner lieu à pollution sonore et lumineuse par rapport aux voisins et habitat naturel de la zone Natura 2000 sur la section.
- Les fenêtres dans la façade arrière de la salle polyvalente et les chambres auront un impact direct sur le caractère privé de notre maison […]. En plus, ils causent une pollution lumineuse et sonore. Selon les plans ce sont des fenêtres ouvrantes ce que veut dire qu'il n'y est aucune barrière sonore ».

8. Il ressort des motifs précités de l'acte attaqué que son auteur a bien appréhendé cette problématique, soulignant que la salle polyvalente est envisagée « pour des petits événements artistiques (représentations théâtrales ou artistiques etc…) et formations autour de l'artisanat du pain » et que l'entrée principale de la salle polyvalente, qui est positionnée au premier étage du pignon Nord-Est, demeure éloignée de plus de 70 mètres de la façade arrière du bien de la partie requérante, et plus de 25 mètres en contre-bas. Il a également relevé que le projet aura peu d'impact sur les habitations situées dans la Hé du Seigneur, dont celle de la partie requérante, « compte tenu du relief et de la présence d'une forte pente » et que « le couvert végétal à l'arrière des anciennes étables permet de diminuer la propagation des éventuelles nuisances sonores ». Cette motivation permet à suffisance à la partie requérante de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ses observations.

Il ressort du dossier que les éléments de distance, dénivelé important et couverture végétale, peuvent raisonnablement avoir été considérés par l'autorité comme étant de nature à réduire le bruit. La partie requérante ne démontre pas que l'autorité délivrante a commis, à cet égard, une erreur manifeste d'appréciation.

Les craintes émises par la partie requérante en rapport avec d'éventuelles manifestations festives ne se localisant pas dans la salle polyvalente ou encore avec la création d'un potager collectif – qui ne signifie pas ouvert au public – à flanc de colline ne s'appuient sur aucun élément probant. De plus, n'ayant pas été évoquées dans sa réclamation, une motivation spéciale à cet égard n'était pas requise.

La troisième branche du moyen n'est pas fondée.

D. Sur la quatrième branche

9. Quant au déboisement déjà opéré à flanc de colline, la partie requérante ne démontre pas le caractère infractionnel de ces travaux d'entretien de la végétation sauvage au regard des dispositions applicables, qui nécessiterait une motivation renforcée, ni comment l'appréciation de l'autorité a été infléchie par le poids du fait accompli.

La motivation de l'acte attaqué ne fait pas apparaître que l'autorité a statué sous le poids du fait accompli. Elle permet de s'assurer que sa décision a été guidée par des considérations afférentes au bon aménagement des lieux et non à la circonstance particulière que des travaux de déboisement ont déjà été réalisés.

Au demeurant, le DNF a émis un avis favorable conditionnel le 2 mars 2023 et la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement a précisé que diverses opérations de boisement et déboisement font partie intégrante du projet et sont nécessités par lui.

Sur la base des informations en sa connaissance, du dossier de demande et des réclamations, la partie adverse a adéquatement motivé les raisons pour lesquelles le projet participait au bon aménagement des lieux.

La quatrième branche du moyen n'est pas fondée.

Le quatrième moyen n'est fondé en aucune de ses branches.

X. Indemnité de procédure

La seconde partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 770 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par la fondation privée « La Ferme Artistique » est accueillie.

Article 2.

La requête est rejetée.

Article 3.

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée à la seconde partie adverse à la charge de la partie requérante.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 24 euros, est mise à la charge de la partie requérante.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles le 14 novembre 2025, par la XIIIe chambre du Conseil d'État, composée de :

Colette Debroux,	président de chambre,
Laure Demez,	conseiller d'État,
Anne-Stéphanie Renson,	conseiller d'État,
Simon Pochet,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Simon Pochet Colette Debroux