

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 230.484 du 11 mars 2015

A. 204.605/XIII-6209

En cause : **la Société anonyme
LA PIERREUSE,**
ayant élu domicile chez
Me Benoît HAVET, avocat,
allée de Clerlande 3
1340 Ottignies,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 25 avril 2012 par la société anonyme (S.A.) LA PIERREUSE qui demande l'annulation de "la décision de refus de permis de lotir du 27 février 2012 par la partie adverse pour un bien sis à 1495 Villers-la-Ville, au lieu-dit «Bois de Pinchet» et cadastré 1^{ère} division, section D, n^{os} 16f2, 16d2, 16e2, 16k2, 16x2 et 16w2, et visant à créer 7 lots bâtissables (lot 1 à 7) et 7 lots non bâtissables (lot 1' à 7)";

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^{me} VANDERHELST, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 26 janvier 2015, notifiée aux parties, les informant que l'affaire sera traitée par une chambre composée d'un membre et fixant celle-ci à l'audience du 25 février 2015 à 10 heures;

Entendu, en son rapport, M^{me} BOLLY, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me B. HAVET, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. RENDERS, auditeur adjoint au Conseil d'Etat;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen de la cause se présentent comme suit :

1. Le 29 juin 2001, la S.A. LA PIERREUSE introduit une demande de permis de lotir ayant pour objet la division en huit lots de terrains sis à Villers-la-Ville, cadastrés 1^{ère} division, section D, n^{os} 16f2, 16d2, 16e2, 16k3, 16x2 et 16w2.

Le bien concerné est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles approuvé par arrêté royal du 1^{er} décembre 1981, il est compris dans le lotissement civil dit du "Bois de Pinchet" du 2 mai 1955, modifié le 6 décembre 1961, et est sis à environ 90 mètres du site de l'Abbaye de Villers-la-Ville.

2. Le 19 novembre 2001, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Villers-la-Ville refuse le permis de lotir sollicité.

3. Le 14 décembre 2001, la requérante introduit un recours auprès du Gouvernement wallon, réceptionné le 17 décembre 2001.

Elle adresse une lettre de rappel au Gouvernement wallon en date du 18 mars 2002, réceptionnée le 19 mars 2002.

4. A la suite de ce recours, le permis de lotir est accordé le 18 avril 2002 par le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement, moyennant le respect de certaines conditions.

5. Par l'arrêt n° 145.928 du 14 juin 2005, le Conseil d'Etat annule ce permis de lotir, constatant ce qui suit :

" Considérant qu'en l'espèce, le délai de trente jours imparti au Gouvernement pour prendre et notifier sa décision prenait cours le 20 mars 2002 et expirait le jeudi 18 avril 2002; que l'acte attaqué, qui a été réceptionné par la demanderesse de permis le 19 avril 2002, lui a été adressé uniquement par «Taxipost» et non par «lettre recommandée à la poste» et donc, a fortiori, n'a pas été dûment envoyé dans le délai de trente jours visé à l'article 121, alinéa 3, du CWATUP; qu'il s'ensuit que l'acte attaqué est, en raison de sa notification irrégulière, privé, par l'effet du décret lui-même, de sa force exécutoire, tandis qu'en vertu de l'article 121, alinéa 3, du CWATUP, «la décision dont recours est confirmée», à savoir la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Villers-la-Ville refusant le permis de lotir;

Considérant que, même si l'arrêté ministériel est dépourvu de tout effet de droit, il convient de l'annuler pour des raisons de sécurité juridique".

6. Le 6 juillet 2007, la requérante, représentée par Monsieur Michel RATHE, introduit une nouvelle demande de permis de lotir, en vue de créer 7 lots bâtissables (lots 1 à 7) et 7 lots non bâtissables (zone de voirie à céder à la commune - lots 1' à 7') sur le même bien.

La demande est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement dressée le 5 juillet 2007.

7. Un récépissé de dépôt d'une demande de permis de lotir est dressé le 23 juillet 2010, à la suite du dépôt d'un complément d'information relative à l'étude de perméabilité. Il s'agit du rapport rédigé par la société S.G.S. le 21 juin 2010, référencé TP 144 (il est joint au dossier de pièces de la requérante mais ne figure pas au dossier administratif; il y est indiqué qu'il a été réalisé le 25 mai 2010).

8. Le 3 août 2010, il est accusé réception du dossier de demande de permis de lotir qui est considéré complet.

9. Une enquête publique est organisée du 3 au 30 août 2010 sur le territoire de la commune de Villers-la-Ville en application des articles 128 et 330, 9° du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE).

Elle donne lieu à 14 réclamations.

10. La demande de permis de lotir donne par ailleurs lieu aux avis suivants :

- Le 10 août 2010, un avis favorable conditionnel de l'intercommunale des eaux du centre du Brabant wallon, constatant que la conduite existante n'est pas suffisante pour alimenter les différents lots et que le demandeur devra dès lors prendre en charge l'extension du réseau de distribution d'eau sur une distance approximative de 320 mètres en façade des différents lots ainsi qu'une extension vers la rue de l'Abbaye dans le cadre de la lutte contre l'incendie;
- Le 16 août 2010, un avis favorable conditionnel de BELGACOM, constatant ne disposer d'aucune installation susceptible de desservir les différents lots et que la pose de nouveaux câbles s'avère donc nécessaire;
- Le 20 août 2010, un avis favorable réservé du service du patrimoine de la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4), indiquant qu'il convient de maintenir un maximum d'arbres sur la parcelle pour conserver à ce lieu son caractère boisé;
- Le 2 septembre 2010, un avis favorable conditionnel de la provinciale brabançonne d'énergie, indiquant que devra être adaptée et réalisée une extension du réseau basse tension et éclairage public dans la mesure où le réseau aérien partiellement présent est insuffisant pour alimenter le projet de lotissement;
- Le 7 septembre 2010, un avis favorable conditionnel du département de la nature et des forêts (D.N.F.) de la direction générale de l'agriculture, des ressources naturelles et de l'environnement, moyennant le recours à des essences d'origine indigène pour les plantations et haies et le respect des conditions imposées par le cahier des prescriptions urbanistiques en matière d'abattage et d'épuration des eaux;
- Le même jour, un avis favorable conditionnel du service régional d'incendie;
- Le 8 septembre 2010, un avis défavorable de la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) par 3 voix pour et 7 voix contre.

11. Le 27 octobre 2010, le collège communal de la commune de Villers-la-Ville refuse le permis de lotir sollicité pour les motifs suivants :

" [...]

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat (ex zone de parc résidentiel) au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 01.12.1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le projet est inclus dans le périmètre du lotissement civil «Bois Pinchet»;

Vu la situation du bien en régime transitoire au PASH;

Considérant que cette demande est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que cette notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant les incidences probables directes et indirectes du projet notamment sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs;

Considérant que suite aux arrêts de la Cour d'arbitrage n° 11/2005 du 19 janvier 2005 et n° 83/2005 du 27 avril 2005 annulant certaines dispositions du décret du 15 mai 2003 modifiant le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne, le décret du 27 juin 1996 relatif aux déchets et le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et certaines dispositions analogues du Livre I^{er} du Code de l'environnement, le Conseil d'Etat a considéré, dans son arrêt n° 163.214 du 5 octobre 2006, que «le simple fait qu'une notice d'évaluation des incidences du projet sur l'environnement ait été déposée à l'appui de la demande, en l'absence de base légale et réglementaire, ne peut être pris en considération»; qu'il s'ensuit une violation de la directive 85/337/CEE du Conseil du 27 juin 1985 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement;

Considérant que la Cour de justice des Communautés européennes a jugé qu'à titre d'exception une directive peut être revêtue d'un effet direct pour les dispositions claires, précises et inconditionnelles qu'elle contient lorsque l'Etat contre lequel elle est invoquée a négligé de la transposer dans le droit interne ou ne l'a fait que de manière incomplète; que tel est le cas de la directive 85/337/CEE dans le contexte actuel particulier du droit wallon;

Considérant que les critères ayant présidé au choix du recours à la présente notice ont été déterminés en tenant compte des annexes I et II de la directive précitée ainsi que des critères de sélection pertinents y fixés l'annexe III;

Considérant ainsi que même si la notice jointe à la demande de permis est dépourvue de fondement décretal ou réglementaire en droit wallon, elle n'en constitue pas moins une évaluation des incidences sur l'environnement dont il apparaît, en l'espèce, qu'elle satisfait aux exigences de la directive précitée et de la législation applicable en Région wallonne;

Considérant qu'en statuant sur la présente demande d'avis, l'autorité est donc complètement éclairée sur les impacts que le projet pourrait avoir sur l'environnement et sur les objectifs visés à l'article D.50 du Livre I^{er} du Code de l'environnement;

Considérant qu'au regard de ces différents éléments, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;

Vu les dossiers antérieurs;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité en application des articles 128 et 330, 9° du Code pour le motif suivant : L'élargissement de l'assiette de la voirie Bois Pinchet;

Considérant que quatorze réclamations ont été introduites;

Considérant que les réclamations portent sur :

- Non respect de la convention civile du Bois Pinchet : il est interdit de diviser les parcelles;
- Statut de la voirie;

- Largeur de la voirie insuffisante - l'élargissement au seul périmètre du projet est inopportun - la conformité de la voirie aux exigences du service régional d'incendie;
- Opposition à l'aménagement des voiries sur bien privé appartenant aux opposants;
- Augmentation du trafic;
- Nombre de lots (7) et la densité proposée (2 logements par lots);
- Dimensions inappropriée des lots;
- Possibilité de réunir deux lots en maintenant uniquement les zones non aedificandi d'about;
- Hauteur sous corniche hors normes (7 m au lieu de 4,50 m maximum autorisé);
- Absence d'égouttage qui impose l'infiltration des eaux dans le sol et donc problèmes d'évacuation des eaux usées et pluviales;
- Abattage exagéré qui entraîne la perte du caractère boisé du lotissement;

Considérant que la demande de permis implique l'élargissement de la voirie; que le conseil communal n'en a pas délibéré;

Vu l'avis émis en date du 06.08.2010 par la provinciale brabançonne d'énergie;

Vu l'avis émis en date du 10.08.2010 par l'intercommunale des eaux du centre du Brabant wallon;

Vu l'avis favorable conditionnel émis en date du 30.08.2010 par le département du patrimoine;

Vu le rapport établi en date du 07.09.2010 par le service régional d'incendie;

Vu avis défavorable émis par la C.C.A.T.M. en sa séance du 08.09.2010;

Vu l'avis favorable conditionnel émis en date du 07.09.2010 par le département de la nature et des forêts;

Considérant que le projet s'étend sur cinq lots initiaux;

Considérant que par le fait que ce nombre est porté à sept lots, qu'il soit prévu deux logements (un principal et un secondaire) par lot, que les gabarits soient nettement supérieurs à l'existant dont le maximum est de 4,50 m, l'ensemble paraît s'intégrer difficilement au bâti existant;

Considérant également que densifier à outrance cet endroit conduira inmanquablement à la destruction du site par un abattage excessif;

Considérant également que le rapport relatif à l'étude de perméabilité ne garantit pas complètement la dispersion des eaux dans le sol;

Considérant que l'ensemble des remarques émises par les réclamants sont judicieuses;

Considérant qu'il ressort des réclamations que la présente demande porterait atteinte aux droits résultant de conventions expresses entre les parties;

[...]".

Par un courrier du 28 octobre 2010, mais recommandé à la poste le 2 novembre et dont il est accusé réception le 4 novembre 2010, l'administration communale de Villers-la-Ville fait savoir à la requérante que le collège communal a décidé de refuser le permis d'urbanisme.

La requérante indique, sans être contredite, avoir finalement réceptionné la décision de refus le 27 juillet 2011.

12. Le 16 août 2011, la requérante, représentée par son conseil, introduit un recours contre la décision de refus du collège communal auprès du Gouvernement wallon.

Il en est accusé réception le 18 août 2011.

13. Dans l'intervalle, la requérante fait réaliser une étude complémentaire sur le problème de perméabilité. Ce rapport, également réalisé par la société S.G.S., porte la date du 10 mai 2011 et est référencé TP 150. Il s'agit du rapport figurant au dossier administratif. Il y est indiqué qu'il a été exécuté le 25 mai 2010 et le 22 avril 2011.

14. Le 3 octobre 2011, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable conditionnel, motivé comme suit :

" [...]

Vu l'arrêté ministériel du 18 avril 2002 qui délivre un permis de lotir similaire (8 lots plutôt que 7) à l'endroit considéré moyennant le respect de certaines conditions; que cette décision a été annulée par le Conseil d'Etat en raison d'un vice de forme dans la procédure de notification de la décision;

Compte tenu de ce que depuis cet arrêt, plusieurs permis d'urbanisme ont été délivrés dans le lotissement civil; que certaines constructions ont nécessité la réfection ou l'élargissement de la voirie;

Compte tenu de ce qu'il ressort de l'audition et des motifs de recours que les prescriptions de nature civiles ont été respectées;

Compte tenu de ce que la société demanderesse invoque le principe de légitime confiance en vertu duquel le citoyen doit pouvoir se fier à une ligne de conduite constante de l'autorité;

Compte tenu de ce que la commission estime cet argument pertinent; qu'en outre elle estime qu'au vu de la localisation du bien, la densification proposée est tout à fait opportune (voire légère) et que le projet s'inscrit dans la poursuite des objectifs décrits à l'article 1^{er} du CWATUPE;

Compte tenu cependant de ce qu'en tout état de cause, le problème lié à l'élargissement de la voirie doit être vidé; que dans ce cadre il importe de connaître le statut exact de la voirie; qu'au vu des documents joints au dossier administratif, cette dernière semble être versée dans le domaine public;

Moyennant l'obtention d'une solution concernant la modification de la voirie d'accès, la commission émet un avis favorable".

15. Le 25 janvier 2011, la requérante adresse un courrier de rappel au Gouvernement wallon, réceptionné le lendemain.

16. Le 27 février 2012, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité refuse le permis de lotir sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué, qui est motivé comme suit :

" [...]

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat (anciennement parc résidentiel à rénover) au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 1^{er} décembre 1981, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien se situe non loin du site de l'Abbaye de Villers-la-Ville, classé par arrêté royal le 23 mai 1972, étendu par arrêté de l'Exécutif régional wallon le 16 septembre 1991 et repris sur la liste du patrimoine immobilier exceptionnel de la Région wallonne adoptée par l'arrêté du Gouvernement wallon le 27 mai 2009; que ce bien se situe également non loin du site Natura 2000 dit de la «Vallée de la Thyle»;

Considérant que le bien est repris dans le périmètre du lotissement dit du «Bois Pinchet» autorisé par le collège communal le 2 mai 1955 et révisé en 1959; que les prescriptions de ce lotissement de droit civil ne lient pas l'autorité appelée à statuer sur la demande de permis; que contrairement à ce qu'affirme le conseil de la demanderesse, l'acte de vente du bien ne démontre pas l'absence de servitudes conventionnelles, les actes antérieurs cités n'ayant pas été déposés au dossier;

Considérant que le bien est soumis au régime d'assainissement autonome au PASH, plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que cette notice permet d'établir que le dossier ne nécessite pas la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement, compte tenu de la nature de la demande (création d'un lot accueillant 7 lots constructibles) et de sa situation (bien repris en zone d'habitat au plan de secteur et en dehors de tout périmètre de protection environnementale);

Considérant le permis de lotir (8 lots) délivré sous conditions à la S.A. «LA PIERREUSE» par arrêté ministériel en date du 18 avril 2002; que ce permis a été annulé par le Conseil d'Etat en date du 14 juin 2005 (arrêt n° 145.928) pour un motif de procédure;

Considérant que la présente demande vise la création d'un lotissement comprenant 7 lots constructibles;

Considérant que le Conseil d'Etat (arrêt n° 189.817 du 27 janvier 2009) considère que «pour être adéquate, la motivation en la forme de la décision attaquée doit permettre de comprendre pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, opère un revirement d'attitude; que l'indication des raisons pour lesquelles l'autorité, qui a toujours le droit de changer d'avis, se départit d'une précédente appréciation, s'impose tout particulièrement lorsque, cumulativement, les attitudes apparemment contradictoires que la même autorité adopte pour une affaire déterminée, se succèdent dans un délai rapproché, dans un même contexte et que les circonstances de l'affaire n'ont pas évolué de manière significative ni fait apparaître un élément nouveau expliquant la contradiction»;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : application de l'article 330, 9° du Code; que

plusieurs réclamations ont été introduites et portent essentiellement sur les points suivants :

- le statut de la voirie, sa largeur insuffisante, ainsi que la réalisation d'aménagement de voirie sur la propriété de tiers;
- l'augmentation du trafic;
- le nombre de lots et la densité proposée, ainsi que les dimensions inappropriées des lots et la possibilité de réunir deux lots;
- la hauteur sous corniche autorisée hors normes;
- l'absence d'égouttage;
- l'abattage exagéré d'arbres;

Considérant que le lotissement sollicité prévoit l'élargissement (et l'asphaltage pour certaines) des voiries bordant le bien; qu'en effet, le service régional d'incendie impose notamment une largeur libre de minimum 4 m et une capacité portante permettant le passage et le stationnement de véhicules pouvant atteindre une charge de 26 tonnes sans que ceux-ci ne s'enlisent;

Considérant que le statut et l'équipement des voiries desservant le lotissement civil dit du «Bois Pinchet» posent problèmes depuis des décennies; que le permis de lotir délivré par arrêté ministériel le 18 avril 2002 ne vidait pas la question du statut de ces voiries; qu'à la lecture des réclamations introduites lors de l'enquête publique, il apparaît que cette question est essentielle;

Considérant qu'en date du 6 décembre 1961, le conseil communal a marqué son accord conditionnel pour une cession gratuite à la commune de ces voiries; que, toutefois, cette cession n'a pas été réalisée;

Considérant que les voiries desservant le bien ne sont pas reprises dans le domaine public par le cadastre; que la voirie comprise entre la rue de l'Abbaye et la parcelle n° 16d2 correspond à l'Atlas des chemins vicinaux au chemin n° 29; que les voiries longeant les parcelles à lotir ne sont pas reprises à l'Atlas des chemins vicinaux; que, renseignements pris auprès de l'administration communale, le fond de ces voiries est toujours privé mais leur usage est public depuis toujours (pas de barrière, collecte des immondices, interventions du service communal de la voirie,...); que l'identité du propriétaire de l'assiette d'une voirie n'a pas d'incidence sur sa qualité de voirie publique; qu'en raison de leur usage public de fait, ces voiries sont des voiries communales innommées;

Considérant que la modification du tracé de ces voiries communales innommées nécessite l'accord du conseil communal, moyennant la procédure ad hoc prévue par le Code; que, par contre, les travaux d'aménagement des voiries existantes, tels que leur asphaltage, sont dispensés de cette procédure; qu'en l'espèce, le projet ne bénéficie pas de l'accord du conseil communal;

Considérant qu'un élément nouveau est la prise de conscience des enjeux énergétiques, et sa traduction tant dans la déclaration de politique régionale que dans le référentiel «Politique d'aménagement du territoire pour le 21^{ème} siècle», édité par la Région wallonne en 2010; que, notamment, ce référentiel identifie 5 raisons de freiner l'étalement urbain :

- un surcoût pour les finances publiques et celles du citoyen;
- la contribution au réchauffement du climat;
- l'impasse en cas de pic du pétrole;
- le transport en commun, alternative à la voiture en ville, moins à la campagne;
- le vieillissement et l'accroissement de la population;

qu'il recommande de maintenir une densité résidentielle faible dans les espaces ruraux, à l'exception de certains territoires de la périphérie ou de la campagne

bien desservis par les transports en commun et où l'on peut trouver des commerces et des services;

Considérant que les terrains à lotir ne sont pas situés au cœur de Villers-la-Ville mais sont excentrés; qu'ils ne sont pas proches des commerces et services; que la situation existante est caractérisée par une densité très faible et un couvert boisé préservé; que le lotissement projeté s'inscrit en rupture par rapport à ces caractéristiques en prévoyant une densité trop élevée;

Considérant, par ailleurs, que, tenant compte de la situation du bien soumis au régime d'assainissement autonome par le PASH, il est indispensable de prévoir un épandage individuel; que cet élément est nouveau par rapport à la situation prévalant en 2002 où le bien était repris en zone à égoutter au plan communal général d'égouttage; que l'étude fournie par la société S.G.S. n'est pas suffisamment précise pour se prononcer sur la faisabilité de la mise en place des dispositifs de dispersion sur chacun des lots envisagés; qu'en outre, par la densité proposée et la mise en place du drainage sur chaque lot, le site va perdre son caractère arboré alors que c'est ce qui fait sa spécificité, spécificité déjà relevée dans l'ancien lotissement;

Considérant qu'en raison de ce qui précède, il est inutile de soumettre le projet au conseil communal;

Considérant que les services et la commission visés ci-après ont été consultés en cours de procédure :

- Intercommunale des eaux du centre du Brabant wallon : que son avis du 10 août 2010 est favorable conditionnel;
- BELGACOM : que son avis du 16 août 2010 est favorable conditionnel;
- Provinciale brabançonne d'énergie : que son avis du 2 septembre 2010 est favorable conditionnel;
- Service régional d'incendie : que son avis du 7 septembre 2010 est favorable conditionnel;
- Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité : que son avis du 8 septembre 2010 est défavorable;
- Direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement du patrimoine et de l'énergie, service du patrimoine : que son avis du 20 août 2010 est favorable conditionnel;
- Direction générale opérationnelle de l'agriculture, des ressources naturelles et de l'environnement, département de la nature et des forêts : que son avis du 7 septembre 2010 est favorable conditionnel;

Considérant, pour les motifs développés ci-avant, que le permis de lotir doit être refusé".

Le jour même, cette décision est notifiée à la requérante par courrier recommandé, réceptionné le lendemain;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation et des articles 129 et 129bis du CWATUPE; que, dans une première branche, elle soutient que les principes et dispositions invoqués au moyen ont été violés en ce que l'acte attaqué considère que les terrains à lotir ne sont pas situés à proximité de transports en commun, ni à proximité de commerces et services et que dès lors, une densité faible

doit être maintenue afin de freiner l'étalement urbain conformément à la déclaration de politique régionale et au référentiel "politique d'aménagement du territoire pour le 21^{ème} siècle" édité par la Région wallonne en 2010 sans autres considérations et autres précisions, alors que tel est le cas lorsque l'on se réfère au référentiel en question, les terrains se situant objectivement à proximité de commerces et de services ainsi qu'à proximité de transports en communs et que la motivation est d'autant plus lacunaire que cette proximité avait été invoquée à l'appui du recours et que l'avis favorable conditionnel de la commission d'avis sur recours semble considérer que la densification proposée est légère;

qu'elle estime qu'en affirmant que les terrains de la requérante sont excentrés par rapport au cœur de Villers-la-Ville et qu'ils ne sont pas situés à proximité de commerces et services, le Ministre commet une erreur manifeste d'appréciation dans la mesure où ces terrains, bien que légèrement excentrés par rapport au cœur même de la ville, se situent à proximité quasi immédiate de commerces, de services et de ligne de transports en commun; qu'elle dépose à cet égard un plan de la ville qui atteste, d'après elle, de ce que des commerces, services et possibilités de transports en commun (arrêt de bus et arrêt de train) sont situés dans un rayon maximal de 2 km du projet de lotissement; qu'elle dénombre ainsi, à deux minutes en voiture, cinq minutes en vélo et vingt minutes à pieds pour les établissements les plus éloignés : une pharmacie, une boulangerie, une boucherie-sandwicherie, une librairie, deux banques, un traiteur, un cabinet dentaire, une école de formation, des restaurants et le centre culturel de l'Abbaye de Villers-la-Ville ainsi que deux arrêts de bus TEC à 800 mètres et 1.000 mètres du projet de lotissement (arrêts "Chalet de la Forêt" sur le bord des ruines de Villers-la-Ville et arrêt du centre-ville situé en face de la librairie "La Rotonde"); qu'elle en déduit que la décision prise par le Gouvernement wallon se base des faits inexacts dans la mesure où ils ne correspondent pas du tout à la réalité;

qu'elle relève, en outre, que le référentiel en question stipule en sa page 19 que le territoire de la ville idéale "représente l'espace où les différentes fonctions du centre sont rendues accessibles à moins de 7 à 15 minutes à vélo, soit une couronne dont la limite extrême est située à 1,5 km ou au maximum 3 km du centre urbain, de la gare ou de l'arrêt TEC de référence" et constate qu'en ce qui concerne la densité des lieux, la commission d'avis sur recours a considéré que la densité proposée est : "au vu de la localisation du bien [...] tout à fait opportune (voire légère) et que le projet s'inscrit dans la poursuite des objectifs décrits à l'article 1^{er} du CWATUPE";

que, s'agissant du caractère boisé des lieux concernés, elle observe que les prescriptions d'urbanisme prévues par le projet du permis de lotir tendent à intégrer les constructions futures dans le cadre bâti de manière à conserver l'esprit de parc boisé avec des habitations fort en recul et qu'aucun arbre ne sera abattu;

qu'elle conclut comme suit :

" Par conséquent, il est manifestement inexact de considérer au vu de la situation des lieux - qui, pour rappel, est constituée d'un bois entouré de constructions étant donné la destination bâtissable de la zone au plan de secteur - que le projet viendrait densifier les lieux de manière disproportionnée et en totale rupture avec les caractéristiques de la zone.

Ce faisant, Monsieur le Ministre commet une erreur manifeste d'appréciation et, en toute hypothèse, ne motive pas suffisamment sur ce point sa décision dès lors que la commission d'avis estime tout à fait le contraire.

En effet, sa motivation sur ce point qui tient en deux paragraphes n'est constituée que de formules stéréotypées et creuses lesquelles sont contraires à la réalité du terrain. L'acte attaqué n'explique pas pourquoi un terrain entouré d'autres constructions, situés en zone urbanisable au plan de secteur (même si l'endroit demeure très vert) et à maximum 2 kilomètres des commerces, services et possibilités de transports en commun (arrêt de bus et arrêt de train) doit être considéré comme non proches de ceux-ci eu égard au référentiel sur lequel il s'appuie et qui prévoit que le territoire de la ville idéale sur lequel il y a lieu de favoriser l'urbanisation «représente l'espace où les différentes fonctions du centre sont rendues accessibles à moins de 7 à 15 minutes à vélo, soit une couronne dont la limite extrême est située à 1,5 km ou au maximum 3 km du centre urbain, de la gare ou de l'arrêt TEC de référence»";

que, dans une seconde branche, elle fait valoir que les principes et dispositions invoqués au moyen ont été violés en ce que l'acte attaqué considère que l'étude fournie par la société S.G.S. n'est pas suffisamment précise pour se prononcer sur la faisabilité de la mise en place de dispositifs de dispersion sur chacun des lots projetés de manière à répondre à l'exigence du régime d'assainissement autonome prévu par le plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique (PASH) et ce, sans autre précision, alors qu'un rapport versé au dossier de cette société fondé sur des données scientifiques issues de carottages réalisés sur le terrain ensuite d'un premier rapport plus imprécis concluait à une perméabilité suffisante de l'ensemble des lots du lotissement pour pouvoir recevoir le programme proposé et que les résultats et conclusions de la seconde étude étaient reproduits dans le recours introduit par la S.A. LA PIERREUSE;

qu'elle souligne que le premier rapport (établi en date du 21 juin 2010 sur la base d'analyses effectuées le 25 mai 2010) concluait déjà à la possibilité d'installer des dispositifs d'infiltration superficielle sous réserves d'effectuer des essais de manière plus dense afin de dimensionner correctement les ouvrages de dispersion; qu'elle ajoute qu'elle a donc commandé une étude de perméabilité complémentaire dont la

conclusion confirme les premiers essais de manière plus précise en excluant tout problème de perméabilité du sol sur les terrains qui font l'objet du permis de lotir; qu'elle soutient que le motif de refus est donc dénué de fondement et qu'en motivant contre les éléments objectifs du dossier (deux rapports concluant à une perméabilité suffisante du terrain pour recevoir le projet), le Ministre commet une erreur manifeste d'appréciation;

qu'elle fait par ailleurs valoir que l'argumentation libellée dans la décision de refus n'explique en rien pourquoi le Ministre estime que le rapport effectué est insuffisant; qu'elle estime qu'au contraire, l'argumentation de l'acte attaqué est clairement stéréotypée et se contente d'affirmer que l'étude n'est pas suffisamment précise sans en expliquer les tenants et aboutissants; qu'elle soutient qu'une telle argumentation tient dans une pétition de principe, et ce d'autant que les rapports versés au dossier et qui sont jugés insuffisants sont réalisés sur base d'études scientifiques à partir de mesures réalisées in situ; qu'enfin, elle considère cette motivation d'autant plus lacunaire que les résultats de ce rapport étaient repris in extenso dans la lettre de recours;

que, dans une troisième branche, elle soutient, d'une part, que les principes et dispositions invoqués au moyen ont été violés en ce que l'acte attaqué considère que la voirie sur laquelle portent les travaux d'asphaltage et l'élargissement a qualité de voirie communale innommée et que ces travaux nécessitent, dès lors, une délibération du conseil communal en application de l'article 129 du CWATUPE et en ce que, d'autre part, le Ministre compétent refuse de solliciter une délibération du conseil communal dès lors qu'il considère que le permis ne peut être délivré sur base d'autres motifs, alors que, la voirie dont question est une voirie strictement privée, dont les travaux y afférents ne nécessitaient pas de délibération du conseil communal conformément à l'article 129 du CWATUPE et qu'à supposer la voirie publique quod non, le motif en question ne constitue pas un motif de refus, l'acte attaqué précisant que le Ministre aurait, à supposer les autres motifs de refus inexistants, sollicité que le conseil communal statue sur ce point;

Considérant que la partie adverse répond, en ce qui concerne la première branche, que la requérante tente de substituer son appréciation du bon aménagement des lieux à celle de l'autorité administrative, seule compétente en la matière; qu'elle estime que lorsque l'on se penche sur le reportage photographique, il n'est nullement erroné de considérer que les terrains ne se situent pas objectivement à proximité des commerces et des services ainsi qu'à proximité des transports en commun; qu'elle soutient qu'il n'est nullement erroné davantage de soutenir que les terrains à lotir ne sont pas situés au cœur de Villers-la-Ville et que la situation existante est caractérisée par une densité très faible et un couvert boisé préservé; qu'elle considère

que, dans cette mesure et tenant compte de l'élément nouveau que constituent les enjeux énergétiques et la traduction dans la déclaration de politique régionale et dans le référentiel, le Ministre ne pouvait faire fi de cette situation particulière qui a pour objet de freiner l'étalement urbain; qu'elle constate que ce référentiel recommande de maintenir une densité résidentielle faible dans les espaces ruraux à l'exception de certains territoires de la périphérie et de la campagne qui sont bien desservis par les transports en commun et aux endroits où l'on peut trouver des commerces et des services; que, selon elle, la parcelle concernée par le projet ne remplit pas ses conditions; qu'elle conclut qu'il y va du pouvoir d'appréciation du Ministre qui, seul, peut juger du bon aménagement des lieux, que l'erreur manifeste ne peut être retenue en l'espèce dès lors que la situation de la parcelle est exacte et qu'il appartient au Ministre seul d'apprécier si oui ou non il convient de lotir avec une densité telle dans un endroit particulièrement boisé;

qu'en ce qui concerne la deuxième branche, elle répond que la requérante y critique le motif tenant au régime d'assainissement qui n'est qu'un motif secondaire et, à ce titre, n'est pas de nature à justifier à lui seul l'adoption de l'acte attaqué; qu'elle estime que critiquer ce motif est, dans cette mesure, inopportun et ne conduirait pas à une annulation de l'acte attaqué; qu'elle relève qu'il est d'ailleurs introduit par les termes : "Considérant, par ailleurs";

qu'en ce qui concerne la troisième branche, elle répond que le Ministre relève à juste titre que l'usage public des voiries en fait des voiries communales innommées et que dans cette mesure, une délibération préalable du conseil communal était requise; qu'elle observe que, ceci étant, le Ministre considère que de toute manière, il est opportun de refuser le permis de lotir; qu'elle en déduit que, dans cette mesure, il a fait le choix de ne pas solliciter une délibération du conseil communal sur ce point, étant suffisamment éclairé par les raisons qui le conduisent à refuser le permis de lotir sollicité; qu'elle estime qu'une telle attitude n'est nullement critiquable et est encore une fois le reflet du pouvoir d'appréciation de l'autorité administrative statuant sur recours; qu'elle souligne qu'il ne s'agit pas, comme le soutient la requérante, d'un motif de refus mais d'une volonté d'expliquer dans l'acte attaqué pourquoi le Ministre a fait le choix de ne pas solliciter que le conseil communal statue sur cette question dès lors qu'il estime opportun de refuser pour d'autres motifs, lesquels sont exposés dans l'acte attaqué;

Considérant qu'en ce qui concerne la première branche, la requérante, après avoir repris à l'identique les termes de sa requête, réplique qu'elle n'essaye pas de substituer son appréciation du bon aménagement des lieux à celle de l'autorité délivrante, mais démontre, au contraire, sur base d'éléments objectifs (plans de la ville, ligne de train, de bus, situation des commerces,...) que celle-ci s'est fondée sur

une situation de fait inexacte et qu'elle a dès lors commis une erreur manifeste d'appréciation; qu'elle relève que la partie adverse ne conteste pas les éléments précis développés dans la requête en annulation qui indiquent que les terrains sont situés à proximité des commerces au sens large (une pharmacie, une boulangerie, une boucherie-sandwicherie, une librairie, deux banques, un traiteur, un cabinet dentaire, une école de formation, des restaurants et le centre culturel de l'Abbaye de Villers-la-Ville), à proximité de ligne de bus et à proximité d'un arrêt de train; qu'elle en conclut que les éléments exposés dans sa requête doivent dès lors être considérés comme fondés;

qu'en ce qui concerne la deuxième branche, elle déduit de la ligne de défense de la partie adverse qu'elle ne conteste pas que l'acte attaqué a erronément considéré que les études réalisées par la requérante n'étaient pas suffisamment précises et qu'elle admet implicitement qu'aucun problème de perméabilité du sol n'existe par rapport aux terrains objets de la demande; qu'elle soutient, en outre, que le simple fait que le motif de refus soit introduit par "Considérant, par ailleurs" ne permet pas de déterminer qu'il s'agit d'un motif de refus subsidiaire puisque les termes "par ailleurs" indiquent uniquement qu'en plus du premier motif de refus il en existe un second; qu'elle rappelle que, d'après elle, tout comme le premier, le second motif de refus est fondé sur une situation de fait inexacte entraînant une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de l'autorité délivrante;

qu'en ce qui concerne la troisième branche, elle n'apporte aucun développement complémentaire dans son mémoire en réplique, se limitant à constater que "la partie adverse ne fait que prétendre que la voirie est une voirie communale innommée sans autre précision et sans contredire les éléments avancés par la partie requérante de sorte que ceux-ci doivent être considérés comme fondés";

Considérant que, dans le dernier mémoire, la partie adverse insiste, en ce qui concerne la première branche, sur le fait que le contrôle du caractère adéquat de la motivation doit tenir compte du pouvoir discrétionnaire dont dispose l'autorité administrative, le contrôle des motifs ne pouvant amener le Conseil d'Etat à se substituer à celle-ci dans l'exercice de cette compétence discrétionnaire; qu'elle réaffirme avoir bien exercé son pouvoir d'appréciation, en toute connaissance de cause, en se fondant sur des éléments exacts en fait et en droit, et sans commettre d'erreur manifeste; qu'elle en veut pour preuve le reportage photographique joint au dossier administratif qui montre clairement, selon elle, que les terrains ne se situent objectivement pas à proximité des commerces, services et transports en commun, et que la situation existante est caractérisée par une densité très faible et un couvert boisé préservé; qu'elle soutient encore que les éléments de la motivation permettent aux intéressés de connaître les raisons pour lesquelles le permis est refusé, qu'elle

avait le droit de s'écarter des avis donnés, ceux-ci n'ayant pas de force contraignante, et qu'elle n'avait pas l'obligation de répondre point par point à tous les avis émis ou à tous les arguments développés dans le recours administratif;

qu'en ce qui concerne la deuxième branche, elle affirme à nouveau qu'elle critique un motif secondaire de la décision et estime qu'en tout état de cause, elle a examiné le rapport visé pour considérer, à juste titre selon elle, qu'il n'était pas suffisamment précis et complet quant à la faisabilité de la mise en place des dispositifs de dispersion envisagés sur chacun des lots;

Considérant que, d'une part, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif, au sens de l'article 1^{er}, 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; que la motivation doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce; que l'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise; que si la loi du 29 juillet 1991, précitée, n'interdit pas la motivation par référence, il est cependant satisfait à son prescrit lorsque l'avis auquel il est fait référence est joint ou intégré dans l'acte administratif et que les avis auxquels il est référé soient eux-mêmes motivés;

Considérant que, d'autre part, le Conseil d'Etat ne peut substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative, sauf à sanctionner une erreur manifeste, soit celle que ne commettrait pas toute autorité normalement prudente et raisonnable;

Considérant qu'en l'espèce, l'acte attaqué est notamment motivé comme suit :

" Considérant qu'un élément nouveau est la prise de conscience des enjeux énergétiques, et sa traduction tant dans la déclaration de politique régionale que dans le référentiel «Politique d'aménagement du territoire pour le 21^{ème} siècle», édité par la Région wallonne en 2010; que, notamment, ce référentiel identifie 5 raisons de freiner l'étalement urbain :

- un surcoût pour les finances publiques et celles du citoyen;
- la contribution au réchauffement du climat;
- l'impasse en cas de pic du pétrole;
- le transport en commun, alternative à la voiture en ville, moins à la campagne;
- le vieillissement et l'accroissement de la population;

qu'il recommande de maintenir une densité résidentielle faible dans les espaces ruraux, à l'exception de certains territoires de la périphérie ou de la campagne

bien desservis par les transports en commun et où l'on peut trouver des commerces et des services;

Considérant que les terrains à lotir ne sont pas situés au cœur de Villers-la-Ville mais sont excentrés; qu'ils ne sont pas proches des commerces et services; que la situation existante est caractérisée par une densité très faible et un couvert boisé préservé; que le lotissement projeté s'inscrit en rupture par rapport à ces caractéristiques en prévoyant une densité trop élevée";

Considérant que la partie adverse estime donc que le lotissement projeté s'inscrit en rupture par rapport à la situation existante qui est caractérisée par une densité très faible et un couvert boisé préserver, et motive la désormais nécessité de freiner l'étalement urbain au regard des enseignements du référentiel "Politique d'aménagement du territoire pour le 21^{ème} siècle";

Considérant que ce référentiel recommande en effet de maintenir une densité résidentielle faible dans les espaces ruraux, à l'exception de certains territoires de la périphérie ou de la campagne bien desservis par les transports en commun et où l'on peut trouver des commerces et des services, qu'il détermine de la manière suivante :

- " En général, une densité résidentielle faible, caractéristique intrinsèque de la ruralité, doit être maintenue. Toutefois, certains territoires de la périphérie ou de la campagne devraient être densifiés dès lors qu'ils sont bien desservis par les transports en commun et que l'on peut y trouver des commerces et des services (écoles, crèches, équipements sportifs)¹⁴.

¹⁴ - Il apparaît en effet que la mixité fonctionnelle constitue un levier tout aussi important que la densité en termes de réduction des distances de déplacement. DÜJARDIN, LABEEUW, PIRART, TELLER (2010) Impact de la structuration du territoire sur les émissions de gaz à effet de serre, rapport CPDT Thème 2B.

«La ville et le village à pied.

La marche à pied permet de définir un territoire où la plupart des fonctions sont rendues accessibles en moins de 15 minutes, soit une couronne dont la limite extrême est située à maximum 1 km du centre urbain, de la gare ou de l'arrêt TEC de référence. Cette zone est particulièrement propice aux personnes dont la mobilité est par choix ou par contrainte limitée. Elle devrait être urbanisée de façon très dense, permettant le maintien et la création d'immeubles à appartements ou de maisons unifamiliales. La construction d'appartements devrait être privilégiée dans cette zone et dans le centre de la ville. La densité minimale à y promouvoir est de 40 logements/hectare.

Dans les petits centres périurbains ou ruraux, la densité minimale de logements devrait être de 30 logements/hectare.»

«La ville à vélo.

Ce territoire représente l'espace où les différentes fonctions du centre sont rendues accessibles à moins de 7 à 15 minutes à vélo, soit une couronne dont la limite extrême est située à 1,5 km ou au maximum à 3 km du centre urbain, de la gare ou de l'arrêt TEC de référence. Ce territoire englobe de nombreux quartiers résidentiels d'urbanisation récente.

Les disponibilités foncières y sont encore importantes, qu'elles soient inscrites ou non en zone destinée à l'urbanisation au plan de secteur. Cette zone est particulièrement propice à la création de maisons unifamiliales. La densité minimale devrait y être de 25 logements/hectare. Il n'y a pas lieu de renforcer les espaces des petits centres périurbains ou ruraux situés à plus de 15 minutes à pied de la gare ou de l'arrêt TEC de référence.»";

Considérant que la partie adverse se limite dans la décision attaquée à affirmer que les terrains concernés sont excentrés par rapport au cœur de la ville et ne sont pas proches de commerces et services, sans avancer, pour autant, d'éléments concrets et spécifiques à l'appui de son affirmation; que la requérante établit, en revanche, dans sa requête, pièce à l'appui, que de nombreux commerces et services sont disponibles dans un rayon de 2 kilomètres à partir des terrains visés par le projet de lotissement et qu'au moins deux arrêts de bus TEC sont accessibles dans un rayon d'un kilomètre; que, dès lors que le référentiel dont se prévaut la partie adverse prévoit lui-même qu'une certaine densification demeure pertinente, voire souhaitable, dans des quartiers présentant des caractéristiques analogues à celle du quartier où sont situés les terrains en cause, cette seule référence ne peut emporter une motivation adéquate et/ou suffisante pour justifier le refus de permis de lotir sollicité; que de plus, dans son recours administratif, la partie requérante insistait déjà sur le fait que la situation de son projet était proche du centre du village et de moyens de communication; qu'enfin, dans son avis du 3 octobre 2011, la commission d'avis sur les recours estimait également "qu'au vu de la localisation du bien, la densification proposée est tout à fait opportune (voire légère) et que le projet s'inscrit dans la poursuite des objectifs décrits à l'article 1^{er} du CWATUPE"; qu'au vu de ces éléments, la motivation de l'acte attaqué est inadéquate et, à tout le moins, insuffisante;

Considérant, en ce qui concerne la deuxième branche, que rien dans l'acte attaqué ne permet de conclure que le motif relatif à la question de l'assainissement autonome (à la perméabilité des sols) est surabondant; qu'en effet, la simple introduction des considérations y relatives par les termes "par ailleurs" ne suffit pas à le rendre accessoire, le recours à cette locution étant d'usage pour introduire de nouvelles considérations venant s'ajouter aux précédentes, sans qu'aucune connotation hiérarchique n'y soit usuellement attachée; que les deux motifs de refus, visés par la première et par la deuxième branche du moyen, sont donc à considérer sur un pied d'égalité avec pour conséquence que l'irrégularité de l'un doit mener à conclure à l'irrégularité de l'acte attaqué, sans préjudice de l'éventuelle régularité de l'autre;

Considérant que, s'agissant de la question du régime d'assainissement autonome par le PASH et, plus particulièrement, de la faisabilité de la mise en place des dispositifs de dispersion sur chacun des lots envisagés, le collège communal de

Villers-la-Ville, dans sa décision de refus du 27 octobre 2010, avait considéré "que le rapport relatif à l'étude de perméabilité ne garantit pas complètement la dispersion des eaux dans le sol"; qu'à ce moment, l'autorité ne disposait que du rapport référencé TP 144, établi par le bureau S.G.S. en date du 21 juin 2010 sur la base d'une étude de perméabilité réalisée le 25 mai 2010; que ce rapport contenait effectivement des réserves rédigées comme suit :

" A la demande du client, cette étude a consisté en la réalisation de 9 tests de perméabilité répartis au sein du lotissement à investiguer.

En considérant la superficie totale de la parcelle et la répartition des lots, un nombre plus important d'essais devrait idéalement être réalisé au droit de chaque dispositif d'infiltration éventuel afin de pouvoir se prononcer de manière certaine sur sa faisabilité et son dimensionnement. La présente étude a donc pour objectif de fournir une première estimation sur base d'un nombre restreint d'essais.

[...]

Sur base de l'ensemble des perméabilités observées et en considérant les limitations liées au nombre d'essais effectués ainsi qu'aux contraintes d'implantation, il semble a priori possible d'envisager des dispositifs d'infiltration superficielle au niveau de la parcelle investiguée.

Sur base des données actuellement disponibles, aucune garantie ne peut toutefois être avancée quant à la faisabilité des dispositifs dans chacun des lots envisagés. Une densité plus importante d'essais au sein de la parcelle (principalement au niveau des lots où des perméabilités s'approchant des limites d'applicabilité pour la mise en œuvre d'un dispositif d'infiltration ont été mesurées) permettrait de se prononcer plus précisément sur ce point et de dimensionner correctement les ouvrages de dispersion";

Considérant que, dans son recours administratif, la partie requérante a fait état, sur ce problème, d'un rapport complémentaire référencé TP 150, établi par le bureau S.G.S. en date du 10 mai 2011, sur la base des essais menés le 25 mai 2010 et complétés le 22 avril 2011, qu'elle a joint; qu'il est affirmé, dans ce rapport que, moyennant le respect de différentes conditions et contraintes qu'il énonce, "une évacuation dans le sol des eaux épurées par des drains de dispersion peut être envisagée" et qu'il conclut que "le terrain satisfait à toutes les conditions de l'arrêté du 25 septembre 2008 fixant les conditions relatives aux unités d'épuration individuelle";

Considérant que, dans l'acte attaqué, la partie adverse considère toujours que l'étude fournie par la société S.G.S. n'est pas suffisamment précise pour se prononcer sur la faisabilité de la mise en place des dispositifs de dispersion sur chaque lot, et motive son appréciation comme suit :

" Considérant, par ailleurs, que, tenant compte de la situation du bien soumis au régime d'assainissement autonome par le PASH, il est indispensable de prévoir un épandage individuel; que cet élément est nouveau par rapport à la situation prévalant en 2002 où le bien était repris en zone à égoutter au plan communal

général d'égouttage; que l'étude fournie par la société S.G.S. n'est pas suffisamment précise pour se prononcer sur la faisabilité de la mise en place des dispositifs de dispersion sur chacun des lots envisagés; qu'en outre, par la densité proposée et la mise en place du drainage sur chaque lot, le site va perdre son caractère arboré alors que c'est ce qui fait sa spécificité, spécificité déjà relevée dans l'ancien lotissement";

Considérant qu'une telle motivation ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse maintient une position identique à celle adoptée en première instance, malgré l'étude complémentaire produite, dont la validité scientifique n'est pas remise en cause; que, par ailleurs, elle ne répond pas aux arguments formulés à cet égard dans le recours administratif de la requérante;

Considérant qu'au vu des éléments qui précèdent, que les deux premières branches du premier moyen, en ce qu'elles sont prises de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, sont fondées;

Considérant qu'en ce qui concerne la troisième branche, il ressort de la décision de refus attaquée que la partie adverse a indiqué les raisons pour lesquelles la modification de tracé de la voirie envisagée devait, en principe, faire l'objet d'une délibération préalable du conseil communal, mais également celles pour lesquelles elle choisissait en l'espèce de ne pas mettre en œuvre la procédure ad hoc; qu'elle a ainsi estimé inutile de mettre en œuvre cette procédure dès lors qu'elle devait de toute façon refuser le permis sollicité pour des motifs tenant, d'une part, à la prise en compte des enjeux énergétiques et au frein à l'étalement urbain que préconisent la déclaration de politique régionale et le référentiel adopté dans ce cadre et, d'autre part, aux incertitudes quant à la perméabilité des terrains; que, par conséquent, la question des voiries ne constitue pas un motif de refus du permis de lotir; que la troisième branche du premier moyen repose sur un postulat erroné; qu'elle manque en fait et n'est pas fondée,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du Ministre wallon de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité du 27 février 2012 refusant le permis de lotir pour un bien sis à Villers-la-Ville, au lieu-dit "Bois de Pinchet" et cadastré 1^{ère} division, section D, n^{os} 16f2, 16d2, 16e2, 16k2, 16x2 et 16w2, et visant à créer 7 lots bâtissables (lot 1 à 7) et 7 lots non bâtissables (lot 1' à 7').

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le onze mars deux mille quinze par :

M ^{me}	BOLLY,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

A.-Fr. BOLLY.