

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 240.233 du 19 décembre 2017

A. 213.350/XIII-7064

En cause : 1. **BRANDT** Claude,
 2. **VANHAMME** Lucien,
 ayant tous deux élu domicile chez
 Me Emmanuelle GONTHIER, avocat,
 rue de la Vénérerie 29
 1170 Bruxelles,

 contre :

 1. **la Commune de Chaumont-Gistoux**,
 2. **la Région wallonne**,
 représentée par son Gouvernement,
 ayant élu domicile chez
 Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
 rue de Nieuwenhove 14A
 1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme ETI,
ayant élu domicile chez
Me Grégory WINAND, avocat,
chaussée de Marche 458
5101 Erpent.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 8 août 2014, Claude BRANDT et Lucien VANHAMME demandent, d'une part, l'annulation :

- du permis de lotir délivré le 23 avril 2014 à la société anonyme (S.A.) ETI par le collège communal de Chaumont-Gistoux relatif à un bien sis avenue Del Copette à Dion-le-Mont et ayant pour objet sa division en 21 lots;
- de l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 juillet 2014 levant la suspension du permis de lotir précité décidée le 2 juin 2014 par le fonctionnaire délégué;

et, d'autre part, la suspension de l'exécution de ceux-ci.

II. Procédure

Par une requête introduite le 1^{er} octobre 2014, la société anonyme (S.A.) ETI demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Un arrêt n° 229.601 du 18 décembre 2014 a accueilli la requête en intervention introduite par la S.A. ETI, rejeté la demande de suspension de l'exécution des deux actes attaqués et réservé les dépens, y compris l'indemnité de procédure. Il a été notifié aux parties.

Une demande de poursuite de procédure a été introduite par les parties requérantes le 7 janvier 2015.

Les mémoires en réponse de la seconde partie adverse, en réplique et en intervention 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 requérantes ont déposé une demande de poursuite de la procédure, les parties intervenante et première partie adverse ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 26 octobre 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 30 novembre 2017 à 9.30 heures.

M^{me} BOLLY, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

Me Alexandre PATERNOSTRE, loco Me Emmanuel GONTHIER, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me Célia HECQ, loco Me Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me Grégory WINAND, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Vinciane FRANCK, premier auditeur, a été entendue en son avis conforme.

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

III. Faits

1. Le 14 août 2007, le bureau d'études CONCEPT dépose au nom de la S.A. ETI une demande de permis de lotir relative à un bien sis avenue Del Copette à Dion-le-Mont en vue de le diviser en 31 lots.

Le bien présente une superficie de 3ha 38a et 43ca et a la forme d'une cuvette.

2. Le 20 septembre 2007, le bureau d'études répond à une demande de renseignement complémentaire.

L'accusé de réception de dossier complet est délivré le 4 octobre 2007.

La demande est accompagnée d'une étude d'incidences sur l'environnement.

3. Une première enquête publique est organisée du 5 octobre au 6 novembre 2007. Elle suscite 37 réclamations.

4. Le 10 octobre 2007, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis défavorable contenant diverses suggestions.

5. Le 26 octobre 2007, le conseil wallon de l'environnement pour le développement durable (CWEDD) émet également un avis défavorable notamment parce que la structure du projet ne tient pas compte du relief relativement accentué du terrain et qu'une partie des habitations prévues ne seraient pas bien disposées en termes d'ensoleillement.

6. Une nouvelle demande de permis de lotir est introduite le 7 avril 2009 pour 22 lots, intégrant des plans modifiés par rapport à la demande précédente et une étude des incidences adaptée. Le projet prévoit notamment un plan d'eau jouant le rôle de bassin d'orage. L'accusé de réception de dossier complet est délivré le 17 avril 2009.

7. Le 11 mai 2009, le CWEDD émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

8. Le 13 mai 2009, la C.C.A.T.M. émet un avis favorable sous réserve sur le projet.

9. Une nouvelle enquête publique est organisée du 23 avril au 25 mai 2009, qui donne lieu à 8 réclamations.

10. Le 29 mai 2009, le département de la nature et des forêts (D.N.F.) émet un avis favorable à condition de créer une zone tampon sur le lot numéroté 9 afin de recueillir les eaux de crues et d'éviter la chute d'arbres sur le bâti.

11. Le 6 novembre 2009, la S.A. ETI dépose un plan modifié passant dès lors de 22 à 21 lots.

12. Le 30 novembre 2009, le conseil communal marque son accord sur la création de la voirie et de ses abords et leur rétrocession à la commune.

13. Le 16 février 2010, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur la nouvelle demande de permis de lotir.

14. Le permis sollicité est octroyé par le collège communal de Chaumont-Gistoux le 23 juin 2010.

15. Une requête unique est déposée devant le Conseil d'État par les requérants et des riverains le 2 septembre 2010.

Le 29 septembre 2010, le collège communal retire le permis de lotir.

Par un arrêt n° 211.382 du 18 février 2011, le Conseil d'État constate qu'il n'y a plus lieu de statuer.

16. Le 20 août 2012, le demandeur dépose de nouveaux compléments, des plans modificatifs accompagnés d'un complément corollaire d'étude d'incidences destinés à répondre aux griefs adressés au permis retiré.

17. Une nouvelle enquête publique est organisée du 6 septembre au 8 octobre 2012, qui donne lieu à 31 réclamations.

18. Le 12 septembre 2012, la C.C.A.T.M. émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

19. Le 24 septembre 2012, le CWEDD émet un avis favorable sur le projet.

20. Le 1^{er} juillet 2013, le conseil communal décide de marquer son accord sur la création de la nouvelle voirie et ses aménagements ainsi que sur leur cession gratuite à la commune.

21. Le 12 septembre 2013, onze riverains, dont les parties intervenantes introduisent un recours auprès du Gouvernement wallon contre cette délibération. Ce recours se base sur l'article 129*bis* du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE).

22. Par un arrêté du 8 novembre 2013, le ministre déclare le recours recevable et fondé et annule la délibération susvisée. Il s'agit de l'acte attaqué dans l'affaire A. 211.314/XIII-6864 qui a donné lieu à l'arrêt n° 235.827 du 22 septembre 2016.

23. Le 30 décembre 2013, le conseil de la requérante invite le Ministre auteur de l'arrêté du 8 novembre 2013 à retirer sa décision au motif que la demande aurait dû être traitée sur la base des dispositions antérieures au décret "RESAter".

24. Le 11 février 2014, le directeur général de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) relève que la disposition transitoire dont il est fait état concerne la manière dont il faut instruire les décisions relatives à la police de l'aménagement du territoire et non celles relatives à la police de la voirie. Il prie dès lors le Ministre de ne pas retirer sa décision.

25. Le 23 avril 2014, le collège communal de Chaumont-Gistoux décide d'octroyer le permis de lotir sollicité. Il s'agit du premier acte attaqué dans la présente affaire.

26. Le 2 juin 2014, le fonctionnaire délégué suspend ce permis de lotir en invoquant l'arrêté ministériel du 8 novembre 2013 qui a annulé la décision du conseil communal approuvant l'ouverture de voirie.

27. Le 11 juillet 2014, le Ministre décide de lever la suspension du permis de lotir en précisant que le collège communal a, à juste titre, indiqué que la

demande devait être traitée sur la base des dispositions en vigueur avant la modification du CWATUPE par le décret "RESAter". Il s'agit du second acte attaqué dans la présente affaire.

28. Le 22 septembre 2016, par un arrêt n° 235.827, le Conseil d'État annule l'arrêté ministériel du 8 novembre 2013 refusant, sur recours, l'ouverture d'une voirie autorisée par le conseil communal de Chaumont-Gistoux avenue del Copette à Dion-le-Mont.

IV. Recevabilité et demande de mise hors de cause de la seconde partie adverse

IV.1. Thèse de la seconde partie adverse

La Région wallonne soulève une exception d'irrecevabilité du recours en ce qui concerne le second acte attaqué, à savoir l'arrêté ministériel du 11 juillet 2014 levant la suspension du permis de lotir qui avait été décidée le 2 juin 2014 par le fonctionnaire délégué. Elle demande également sa mise hors de cause en ce qui concerne le recours contre le permis de lotir, premier acte attaqué, au motif qu'il a été délivré sans préavis préalable du fonctionnaire délégué.

IV.2. Examen

En ce qui concerne l'exception soulevée, ainsi qu'il a été jugé dans l'arrêt n° 229.601 du 18 décembre 2014, en suspendant le permis, le fonctionnaire délégué attire l'attention du Gouvernement de la Région wallonne sur l'existence d'une décision qu'il convient éventuellement d'annuler. Saisi par la suspension, le Gouvernement wallon dispose du pouvoir discrétionnaire de ne pas statuer, d'annuler ou de lever la suspension, c'est-à-dire, dans ce dernier cas, de ne pas annuler le permis.

Dans l'exercice d'une compétence de tutelle facultative d'annulation, l'abstention ou le refus d'annuler l'acte soumis à tutelle ne sont pas susceptibles d'un recours en annulation devant le Conseil d'État. Une telle abstention ou un tel refus ne sont pas susceptibles de faire grief. Décider de lever la suspension revient à refuser d'exercer une compétence facultative d'annulation, ce qui a pour effet de laisser l'acte sortir ses effets.

En conséquence, l'exception est accueillie.

En ce qui concerne la demande de mise hors de cause, le fonctionnaire délégué a donné un avis sur la demande de permis de lotir introduite le 7 avril 2009

qui a donné lieu au permis de lotir délivré le 23 juin 2010 et retiré le 29 septembre 2010. C'est sur la base de la même demande mais moyennant des compléments et des nouveaux plans que le premier acte attaqué a été adopté par le collège communal de Chaumont-Gistoux. S'il est exact que le fonctionnaire délégué n'a plus été consulté sur ces compléments et nouveaux plans, il n'en demeure pas moins que la demande à laquelle répond le premier acte attaqué avait fait l'objet d'un avis du fonctionnaire délégué. Par conséquent, il y a lieu de maintenir la Région wallonne à la cause.

V. Premier moyen

V.1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes prennent un premier moyen de la violation des articles 128 et 129 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des articles 129 à 129 quater du même code, de l'article 109 du décret "Resa ter", des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration, du principe de sécurité juridique, de la force exécutoire des actes administratifs, de l'erreur de droit dans les motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation. En substance, elles reprochent à l'acte attaqué d'avoir été octroyé sur la base d'une délibération d'ouverture de voirie prise par la première partie adverse le 1^{er} juillet 2013 alors que cette délibération a été annulée par un arrêté ministériel du 8 novembre 2013. Elles soutiennent que, quelque soit le régime applicable, soit celui des articles 128 et 129 du CWATUP, soit celui des articles 129 à 129^{quater} du CWATUP, la délibération du conseil communal devait être prise avant l'octroi du permis de lotir. Elles constatent que cette délibération a été annulée et que cette "illégalité" a justifié la suspension du permis de lotir par le fonctionnaire délégué le 2 juin 2014 qui a considéré que l'ouverture de voirie n'étant pas autorisée, le permis de lotir ne pouvait être délivré.

V.2. Examen

L'arrêté du Gouvernement wallon du 8 novembre 2013, précité, a été annulé par l'arrêt n° 235.877 du 22 septembre 2016. Cette annulation opère *ab initio*. Il en résulte que la délibération du conseil communal du 1^{er} juillet 2013 a repris sa place dans l'ordonnancement juridique et qu'elle est définitive. Le premier moyen manque désormais en fait. Il n'est pas fondé.

VI. Deuxième moyen

VI.1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes prennent un deuxième moyen de la "violation des articles 129 à 129 *quater* du CWATUPE, de l'article 109 du décret Resa *ter*, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 décembre 2011 fixant la répartition des compétences entre les ministres et réglant la signature des actes du Gouvernement, des articles 1 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration, du principe de sécurité juridique, de la contradiction dans les motifs, et de l'erreur manifeste d'appréciation".

VI.2. Examen

Le deuxième moyen pris par les parties requérantes vise le second acte attaqué, lequel n'est pas susceptible de recours. Il ne sera, par conséquent, pas examiné.

VII. Troisième moyen

VII.1. Thèse des parties requérantes

Le troisième moyen est pris de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles D.50, D.64 et D.69 du Livre I^{er} du Code de l'Environnement, du principe de motivation interne de l'acte, du principe de bonne administration, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation, "du principe général selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs légalement admissibles et conformes à la réalité, ainsi que de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs". Elles soutiennent que la première partie adverse ne répond pas suffisamment et adéquatement, dans l'acte attaqué, aux objections et critiques essentielles soulevées par les instances consultées et par les réclamants à propos des points suivants :

- la densité trop importante du projet dénoncée par la C.C.A.T.M. dans son avis du 13 mai 2009 et dans celui du 12 septembre 2012 qui a indiqué notamment que "si le lotisseur a déjà réduit de 33 à 22 son nombre de lots, pourquoi ne pas imposer d'en réduire encore davantage le nombre afin d'aérer le lotissement projeté et donc diminuer la densité projetée". Cette densité a également été dénoncée par un réclamant qui a fait état du calcul faussé de la densité, la densité nette du bâti

existant étant de 5,18 logements/ha alors que celle du projet est de 7,84 logements/ha.

- la configuration des lieux en "cuvette" : des réclamants l'ont mise en exergue, insistant sur l'accroissement des nuisances sonores, le risque d'inondation et d'une appréciation différente du calcul de densité, qui en résultent. La C.C.A.T.M. et le fonctionnaire délégué, dans son avis défavorable du 16 février 2010, y ont eu également égard.
- la mobilité et des nuisances sonores : les réclamants ont dénoncé l'accès unique au lotissement et l'augmentation du charroi et les nuisances sonores qui en découleront.
- et enfin, la gestion des eaux et des risques d'inondation : les réclamants ont dénoncé, photographies à l'appui, la présence de sources et le risque accru d'inondations. Elles rappellent qu'un réclamant a déposé une étude hydrologique attestant la présence de sources et la sous-évaluation du bassin d'orage prévu. Elles ajoutent encore avoir dénoncé l'insuffisance de la capacité actuelle du réseau d'égouttage pour absorber le supplément généré par le projet.

VII.2. Examen

En principe, la motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été formulées dans les réclamations déposées. 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, lorsque des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées dans la réclamation, 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.

En ce qui concerne la densité du projet

L'acte attaqué est motivé, sur cet aspect, comme suit :

- " [...] la densité nette proposée pour le projet est de 8 logements/ha (surface totale nette de 264 ares pour les 21 lots); que cette densité légèrement inférieure correspond à ce que prévoit le projet actuel de schéma de structure (10 logements/ha); qu'elle assure toutefois un équilibre entre la densité existante dans les alentours et les objectifs de gestion parcimonieuse du sol et des ressources;

[...]

Les riverains dénoncent l'impact de la taille des parcelles et ses conséquences en termes de densité.

Comme l'expose l'auteur de l'étude, la densité proposée par le projet n'est pas en rupture avec le lotissement du Val Vert en continuité duquel il s'implante.

La densité proposée tient compte de l'impératif de gestion parcimonieuse du sol prônée par l'article 1^{er} du CWATUPE.

On notera par ailleurs que certaines parcelles situées à proximité directe du projet présentent une superficie supérieure à celle résultant du lotissement en cause. Le projet permet ainsi d'assurer une relative mixité dans l'offre du logement du quartier".

La densité nette du projet, telle qu'elle apparaît dans l'acte attaqué correspond bien à celle calculée par le réclamant cité par les parties requérantes. En ce qui concerne sa compatibilité avec la densité actuelle du bâti environnant, la première partie adverse a motivé sa décision par sa volonté de tenir compte de l'impératif de gestion parcimonieuse du sol, concrétisée par ailleurs dans son projet de schéma de structure. Le réclamant a pu ainsi trouver dans cette réponse les raisons pour lesquelles ses griefs n'étaient pas retenus.

Partant, la motivation de l'acte attaqué sur ce point est suffisante.

En ce qui concerne la configuration des lieux en cuvette

L'acte attaqué indique, quant à la situation topographique des lieux que, par deux fois, des compléments ont été déposés, notamment à la suite de l'avis émis par le fonctionnaire délégué, permettant ainsi "de mieux percevoir la dénivellation importante et de vérifier la faisabilité du projet". De même, il relève "que le projet ne génèrera pas de nuisances sonores particulières du fait de la configuration des lieux; que le bruit généré par le projet est celui inhérent à l'habitat".

Partant, ce point du moyen manque en fait et n'est pas fondé.

En ce qui concerne la mobilité et les nuisances sonores

Sur cette question, l'acte attaqué est motivé comme suit :

" [...] l'augmentation de véhicules générée par le projet ne posera pas de problème en terme de fluidité du trafic. L'impact en terme de mobilité du projet est qualifié de négligeable dans l'étude d'incidences. Une seule voirie d'accès y est jugée suffisante au vu du charroi projeté;

Par ailleurs, l'auteur de l'étude d'incidence estime que l'augmentation de véhicules, si elle entraînera inmanquablement une augmentation du bruit dans les alentours du projet, n'est pas de nature à porter significativement atteinte à la qualité de vie des riverains.

Ceci d'autant moins que la vitesse imposée de 20 km/h réduira le risque de nuisances.

L'étude d'incidences aborde encore la question du stationnement, des déplacements en mode doux et en transport en commun. L'étude conclut à l'absence de risque en termes de stationnement. Les déplacements en mode doux sont sécurisés (vitesse limitée sur la voirie et aménagements propres pour les piétons).

La sécurité des différents usagers est assurée par les dispositifs mis en place (limitation de vitesse, casse-vitesse, etc).

Un sentier permettra de relier le projet au sentier vicinal n° 38, qui sera dévié.

[...]"

Ces différents éléments répondent suffisamment aux griefs formulés quant aux nuisances sonores engendrées par le projet et permettent aux réclamants de comprendre les raisons pour lesquelles le projet est néanmoins autorisé. Partant, la motivation de l'acte attaqué sur ce point est suffisante.

En ce qui concerne la gestion des eaux et les risques d'inondation

Les parties requérantes ne justifient pas, sur ce point, de leur intérêt au moyen dès lors que leurs habitations ne se situent pas en aval du projet et qu'elles ne démontrent pas subir de risque d'inondations de par la réalisation du projet de lotissement.

En tout état de cause, l'acte attaqué est motivé comme suit sur cette question :

" [...]

Considérant le souhait du Collège communal d'améliorer la capacité de rétention des eaux pluviales provenant de l'amont du lotissement;

Considérant les modifications apportées au plan 5 portant sur la création d'un fossé et d'une digue à l'arrière des lots 6, 7, 8 et 9, ainsi que la création d'un chenal de rétention de 60 m³ supplémentaires permettant de recueillir une grande partie des eaux en amont du projet;

[...]

Vu l'étude d'incidences sur l'environnement et ses compléments réalisés par la s.p.r.l. Planeco, bureau d'étude agréé; vu le contenu de l'étude d'incidences et ses compléments qui exposent :

- que rien ne permet de conclure à la présence de source dans la zone sur base de visite de terrain et le recoupement de différentes informations; que le CWEDD a validé la qualité de l'étude et de l'analyse du milieu biophysique;
- que le projet n'aura pas d'impacts négatifs notables en termes d'inondation; que les dispositifs prévus sont dimensionnés de manière large; que le phénomène de ruissellement sera maîtrisé;

[...]

- que de manière générale, il ressort de l'étude que le projet n'est pas à même d'avoir des incidences notables pour son environnement;

Attendu que le bien n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation selon la cartographie de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau adoptée par le Gouvernement wallon le 13 juillet 2006;

Attendu que le projet prévoit un égouttage séparatif avec rejet dans l'égout unitaire de la rue Fond Generet; que chaque habitation sera pourvue d'une citerne d'eau de pluie de minimum 10 m³ avec deux niveaux de trop plein en vue de la récolte des eaux de toitures (équipée obligatoirement d'un groupe hydrophore permettant l'utilisation de l'eau) faisant en outre office de mini-bassin d'orage sur 4 m³; qu'un réseau d'évacuation des eaux pluviales et usées sera réalisé; que le projet prévoit la réalisation d'un bassin d'orage d'une capacité de 240 m³; que le débit de fuite maximal du bassin d'orage peut être modulé et atteindre un maximum de 450 litres/sec si on tient compte de la pente et du diamètre du tuyau d'évacuation selon la note complémentaire datée du 19/06/2013; que le bassin d'orage prévoit un système de surverse pouvant être repris par le réseau en aval; qu'un fossé et une digue seront créés à l'arrière des lots 6 à 9; qu'un chenal de rétention de 60 m³ permettra de recueillir une grande partie des eaux en amont du projet; que l'utilisation de matériaux perméables a été favorisée pour permettre une meilleure infiltration et limiter le ruissellement; que le réseau d'égouttage en aval du projet est capable d'accepter l'apport supplémentaire d'eaux pluviales jusqu'au ruisseau de Louvranges selon les éléments décrits dans la note complémentaire du 19/06/13 (capacité d'absorption de 2000 l/s); que le diamètre du tuyau en servitude en sous-sol sous les lots 20 et 21 a été augmenté à 60 cm pour faciliter l'amenée des eaux pluviales au bassin d'orage vu la faible déclivité pour ce tuyau et les apports venant du bassin de retenue;

Attendu qu'en termes de rejet dans l'air et l'eau, de production de déchets, les incidences du projet sont celles inhérentes à l'habitat;

[...]

- les conséquences hydrologiques (risque d'inondations, présence de sources, écoulement des eaux, capacité du bassin d'orage);

Les éléments relatifs à l'hydrologie ont fait l'objet d'un examen minutieux par l'auteur de l'étude quant à ses différents aspects. Un complément corollaire d'étude a été déposé concernant la question suite aux réclamations et sollicitations des riverains. Différentes visites ont été effectuées sur le site tant par l'auteur de l'étude d'incidences que par le CWEDD. Une analyse de la situation existante et de l'impact du projet a été réalisée.

À la lecture des conclusions de l'étude synthétisées ci-avant, on constate que le risque d'inondation et la présence de sources ne sont pas attestés. Il semble en outre que le projet n'est pas de nature à modifier sensiblement la situation suite notamment à la mise en place de différents dispositifs tels, entre autres, que citernes individuelles de récupération d'eau de pluie et bassins d'orage permettant de maîtriser adéquatement l'impact du projet.

À défaut de précisions scientifiques suffisantes pour apaiser les riverains, il faudra inclure à charge des propriétaires la gestion des sources éventuelles (drainage,...);

[...]"

La première partie adverse a ainsi indiqué les motifs pour lesquels, sur la base du complément d'étude d'incidences, elle a considéré que les risques relatifs à la gestion des eaux étaient maîtrisés par le projet et qu'en conséquence, celui-ci pouvait

être autorisé. Les parties requérantes estiment que ces réponses ne sont ni suffisantes ni satisfaisantes mais ne démontrent pas pour autant qu'elles sont erronées. Partant, ce point du moyen n'est pas fondé.

Le troisième moyen n'est pas fondé.

VIII. Quatrième moyen

VIII.1. Thèse des parties requérantes

Le quatrième moyen est pris de la violation de l'article 1^{er} du CWATUP, des articles D.50 à D.69 du Livre 1^{er} du Code de l'Environnement, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration et de l'erreur manifeste d'appréciation. Les parties requérantes reprochent à la première partie adverse de s'être fondée sur des informations erronées et lacunaires de l'étude d'incidences "complétée" en 2009 puis en 2012 et sur le dossier de demande de permis incomplet et présentant des informations orientées en ce qui concerne la configuration des lieux en cuvette, la problématique de la gestion des eaux, la densité trop importante, l'accès unique, l'augmentation du charroi et enfin les nuisances sonores.

Elles estiment que la partie adverse n'a dès lors pu se prononcer en connaissance de cause et a commis une erreur manifeste d'appréciation quant au bon aménagement des lieux et aux incidences du projet sur l'environnement. Elles rappellent que, dans son arrêté du 8 novembre 2013, la seconde partie adverse a considéré qu'en autorisant la création de voirie dans le lotissement projeté, la première partie adverse avait commis une erreur manifeste d'appréciation quant à l'aménagement avisé du territoire.

VIII.2. Examen

Les inexactitudes ou les carences du dossier de demande de permis, dont celles dans l'évaluation des incidences sur l'environnement, peuvent être comblées par d'autres informations ou déductions et elles ne peuvent avoir de conséquences que si les éléments du dossier n'ont pu permettre à l'administration de se prononcer en connaissance de cause. Il revient à celui qui dénonce les lacunes du dossier de demande de permis de montrer que ces défauts ont empêché l'administration d'apprécier convenablement la demande et qu'elles auraient pu la conduire à prendre une décision différente.

En ce qui concerne la configuration des lieux en cuvette

Le complément à l'étude d'incidences, daté de février 2012 expose les différentes courbes en relief et contient six photos qui révèlent clairement ces différences de niveau du site prévu pour le lotissement. L'auteur de l'acte a dès lors été informé de cet aspect de la situation et a pu en tenir compte pour apprécier le projet au regard du bon aménagement des lieux.

Ce point du moyen n'est pas fondé.

En ce qui concerne la présence de sources, la problématique de gestion des eaux et des risques d'inondation

Ainsi qu'il a été constaté dans l'examen du troisième moyen, les parties requérantes ne démontrent pas leur intérêt à ce point du moyen, compte tenu de la localisation de leurs habitations par rapport au projet.

Par ailleurs, sur la question spécifique de la présence de sources, la première partie adverse, face à deux études scientifiques, l'une affirmant que la présence d'une source n'est pas à exclure, l'autre constatant qu'elle n'est pas avérée, a pris la précaution de prévoir une condition imposant au bénéficiaire de permis d'informer les futurs acquéreurs de lots qu'ils devront prévoir des dispositifs, dans l'hypothèse de l'existence d'une source sous leur lot, pour éviter tout dommage à des tiers.

Pour le surplus, l'autorité communale a indiqué, sur la base de l'étude d'incidences initiale mais également de son complément de février 2012, ainsi que de la note complémentaire du 19 juin 2013 émanant de ses services et postérieure à la réclamation, les raisons pour lesquelles elle estimait la problématique des eaux maîtrisée. Il n'est pas démontré que les motifs de l'acte sur ce point, cités dans le cadre de l'examen du troisième moyen, reposent sur une connaissance incomplète de cette problématique ou soient emprunts d'une erreur manifeste. Enfin, il ne peut être reproché à l'autorité de ne pas s'être référée aux cartes issues du projet de schéma de structure (telles que soumises à enquête publique) pour statuer, celui-ci n'ayant pas encore été adopté.

Partant, ce point du moyen n'est pas fondé.

En ce qui concerne la densité

Celle-ci fait également partie des éléments sur lesquels porte le complément d'étude d'incidences de février 2012. L'auteur d'étude y indique les densités brutes des zones d'habitat jouxtant le projet, incluant le lotissement du Val Vert. Il produit un tableau récapitulatif qui permet de comprendre les surfaces prises en compte dans les calculs effectués. Il indique en quoi il estime opportun de se référer principalement à la densité de ce lotissement pour comparer la situation existante avec ce que propose le projet (situation proche, en continuité avec le projet et absence de barrières morphologiques fortes telles que des bois...). Il constate, ensuite, en comparant les chiffres qu'il n'existe pas de différence de densité substantielle. De telles informations sont claires et ont permis d'informer adéquatement l'autorité communale.

Les parties requérantes ne démontrent pas que la première partie adverse n'a pas pris sa décision sur ce point en toute connaissance de cause ou a été induite en erreur.

Ce point du moyen n'est pas fondé.

En ce qui concerne l'accès unique au lotissement et l'augmentation du charroi, en liaison avec les nuisances sonores

Le complément d'étude d'incidences de février 2012 analyse, de manière détaillée, l'impact sonore lié à la nouvelle voie d'accès. Il se base sur le postulat du passage maximal de 28/29 véhicules supplémentaires à l'heure de pointe du matin. Il conclut que cet impact sonore sera de toute façon conforme aux valeurs de qualité sonore à long terme recommandées par l'OMS en matière de bruit au droit des habitations. En ce qui concerne les nuisances sonores en général, liées au voisinage, ce même complément analyse la situation projetée de l'environnement sonore en le liant à la topographie du site et à la localisation des bâtiments. Ainsi, des sources de bruit simulant des cris d'enfants et des bruits de tondeuse ont été situées à trois positions et leur impact a été évalué.

La première partie adverse se réfère à ces différents éléments dans l'acte attaqué. Les parties requérantes affirment qu'ils ne sont pas suffisants et ont conduit l'autorité à commettre une erreur manifeste d'appréciation mais ne le démontrent pas.

Partant, ce point du moyen n'est pas fondé.

Le quatrième moyen n'est pas fondé.

IX. Cinquième moyen

IX.1. Thèse des parties requérantes

Le cinquième moyen est pris de la violation de l'article 123 du CWATUP, du principe de bonne administration, de l'erreur dans les motifs, de l'incompétence de l'auteur de l'acte et de l'excès de pouvoir. Elles reprochent à la première partie adverse d'avoir imposé la 12^{ème} condition suivante :

" d'informer les acquéreurs des lots qu'il leur incombe de prendre en charge la gestion des sources éventuelles qui pourraient s'y trouver de manière à prévenir tout nuisance pour les tiers".

Elles soutiennent que cette condition est manifestement imprécise, incertaine et laisse une marge d'appréciation importante aux futurs acquéreurs des lots sur un aspect essentiel du lotissement, alors que la problématique de la gestion des eaux est un élément essentiel qui devait être réglé. Elles affirment qu'il serait totalement déraisonnable de délaisser cette responsabilité aux futurs acquéreurs des lots.

IX.2. Examen

Il a été constaté à l'occasion des troisième et quatrième moyens que la problématique de la gestion des eaux et des risques d'inondations fait l'objet d'une motivation suffisante et adéquate dans l'acte attaqué. La première partie adverse, en présence de deux études scientifiques dont les conclusions ne sont pas parfaitement concordantes quant à l'existence de sources au droit du projet, a pris la précaution de prévoir une condition imposant au bénéficiaire du permis d'urbanisation d'informer les futurs acquéreurs de l'existence potentielle de telles sources et de leur obligation d'en gérer les conséquences pour prévenir toute nuisance à des tiers. Il ne s'agit pas de "délaisser une responsabilité" aux futurs acquéreurs de lots mais d'informer ceux-ci de la potentialité de sources et de ses conséquences. Une telle condition est suffisamment précise pour répondre aux exigences de l'article 123, visé au moyen.

Le cinquième moyen n'est pas fondé.

X. Indemnité de procédure

La seconde partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. En vertu de l'article 67, §§ 1^{er} et 2, du règlement général de procédure, le montant de base de 700 euros est majoré d'une somme correspondant à 20 pourcents

de ce montant si le recours en annulation est assorti d'une demande de suspension. Ainsi, l'indemnité de procédure est fixée à 840 euros.

La partie intervenante sollicite également une indemnité de procédure.

L'article 30/1, § 2, alinéa 4, des lois coordonnées sur le Conseil d'État dispose que :

" Aucune partie ne peut être tenue au paiement d'une indemnité pour l'intervention de l'avocat d'une partie au-delà du montant de l'indemnité de procédure. Les parties intervenantes ne peuvent être tenues au paiement ou bénéficier de cette indemnité".

Il n'y a donc pas lieu d'accorder une indemnité de procédure à la partie intervenante.

XI. Remboursement

En ce qui concerne les droits visés à l'article 70 de l'arrêté du Régent, le second requérant a acquitté par erreur, le 15 janvier 2015, la somme de 200 euros. Le droit relatif à la demande de poursuite de la procédure a donc été, en ce qui le concerne, acquitté deux fois. Dans ces conditions, il y a lieu de lui rembourser le montant de 200 euros indûment versé.

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

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 840 euros est accordée à la seconde partie adverse, à la charge des parties requérantes, à concurrence de la moitié chacune.

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

Article 3.

Le montant de 200 euros indûment versé par Lucien VANHAMME lui sera remboursé par le service désigné au sein du Service public des finances comme compétent pour encaisser les droits au Conseil d'État.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le dix-neuf décembre deux mille dix-sept par :

Pascale VANDERNACHT,
Michel PÂQUES,
Anne-Françoise BOLLY,
Céline MOREL,

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL.

Pascale VANDERNACHT.