

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 241.228 du 17 avril 2018

A. 219.976/XIII-7756

En cause : **SOTTIAUX** Xavier,
ayant élu domicile chez
M^e Benjamin REULIAUX, avocat,
chaussée de Louvain 431 F
1380 Lasne,

contre :

1. la Commune de Florennes,

ayant élu domicile chez
M^e Bernard PAQUES, avocat,
chaussée de Marche 458
5101 Erpent,

2. la Région wallonne,

représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

**la Société anonyme
VLASIMMO,**

ayant élu domicile
chaussée de Tournai 81 A/8
8500 Courtrai.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 8 août 2016, Xavier SOTTIAUX demande l'annulation du "permis d'urbanisation délivré par le Collège communal de Florennes à la S.A. VLASIMMO en date du 6 juin 2016 et ayant pour objet l'urbanisation d'un ensemble de parcelles sises rue du Vieux Martin et rue du Baty et cadastrées 11^{ème} division, section A, n^o 456 et 458 S et section B, n^o 417 W et 443 H et la division dudit bien en 23 lots en vue de construire des habitations unifamiliales".

II. Procédure

Par une requête introduite le 28 septembre 2016, la société anonyme (S.A.) VLASIMMO demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 20 octobre 2016.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Luc DONNAY, 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.

La partie requérante et la première partie adverse ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 13 février 2018, l'affaire a été fixée à l'audience du 15 mars 2018 à 09.30 heures.

M^{me} Anne-Françoise BOLLY, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Alexandra DE HULTS, loco M^e Benjamin REULIAUX, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Grégory WINAND, loco M^e Bernard PAQUES, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Luc DONNAY, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

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

III. Faits

1. Le 25 juin 2014, la S.A. VLASIMMO introduit une demande de permis d'urbanisation portant sur un bien situé à Florennes, dans le village

d'Hanzinne, entre la rue du Baty et la rue du Vieux Martin. Cette demande porte, d'une part, sur l'ouverture et la suppression de voiries communales et, d'autre part, sur l'urbanisation d'un bien en 23 lots constructibles.

Parmi les documents joints à la demande de permis figurent une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et un rapport d'urbanisation.

Au plan de secteur de Philippeville-Couvin, le bien concerné par la demande figure en zone d'habitat à caractère rural, les parcelles concernées sont cadastrées 11^{ème} division, n° 456 et 458 S (section A) ainsi que 417 W et 443 G (section B). À l'atlas des chemins vicinaux, le terrain est longé par le sentier n° 38 et traversé par le chemin 51.

2. Le 3 juillet 2014, la demande de permis est déclarée recevable et complète.

3. Une enquête publique se tient du 18 août au 17 septembre 2014. Elle suscite le dépôt de six réclamations. Outre celles-ci, la partie requérante a fait parvenir ses observations en dehors du délai imparti.

4. Parmi les instances consultées en cours de procédure, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de la mobilité de la commune de Florennes (C.C.A.T.M.) émet un avis général favorable.

5. Le bureau d'études missionné par la demanderesse de permis produit, le 19 septembre 2014, un plan spécifique pour l'emprise réservée aux voiries à créer et pour le sentier à supprimer; il dépose en outre un document intitulé "analyse des réclamations".

6. Par une délibération du 17 décembre 2014, le conseil communal de Florennes approuve la suppression du sentier communal n° 51 et la création d'une nouvelle voirie communale.

7. Par un courrier du 21 janvier 2015, le fonctionnaire délégué donne les informations suivantes au collègue communal :

" [...] Mon administration considère que s'agissant d'une demande de permis d'urbanisation avec réalisation d'une voirie communale, la demande de permis doit être traitée par le Collège communal.

En effet, la circonstance que constitue la nécessité d'une voirie pour la mise en œuvre d'un permis d'urbanisation n'est pas une justification prévue par le Parlement wallon pour modifier les règles d'attribution des autorités compétentes, fixées par ou en vertu des articles 107 et 127 du CWATUP [...]"

8. En sa séance du 10 février 2015, le collège communal de Florennes donne un avis favorable conditionnel quant au projet d'urbanisation.

9. Le 17 février 2015, la partie requérante forme un recours administratif à l'encontre de la délibération du 17 décembre 2014 adoptée par le conseil communal en matière de voiries.

10. Le 16 mars 2015, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable au motif qu'il "est prématuré d'émettre un avis sur la demande de permis d'urbanisation dès lors que le projet s'articule autour d'une voirie dont l'approbation dépend d'une décision ou d'une absence de décision du Gouvernement wallon".

11. Par un arrêté du 17 avril 2015, le ministre en charge de la voirie rejette le recours introduit par la partie requérante et "confirme" la délibération du 17 décembre 2014.

12. En sa séance du 5 mai 2015, le collège communal de Florennes donne un avis favorable conditionnel quant au projet d'urbanisation.

13. Le 16 juin 2015, le fonctionnaire délégué émet un nouvel avis défavorable concernant le projet d'urbanisation.

14. Par un courrier du 2 décembre 2015, le bureau d'études missionné par la demanderesse de permis dépose un certain nombre de documents complémentaires.

15. En sa séance du 22 décembre 2015, le collège communal octroie le permis d'urbanisation sollicité.

16. À la suite d'un recours en annulation introduit par la partie requérante (A. 218.658/XIII-7599), le collège communal retire sa décision du 22 décembre 2015 et octroie à nouveau le permis sollicité par une délibération du 6 juin 2016. Il s'agit de l'acte attaqué.

Par un arrêt n° 237.186 du 26 janvier 2017, le Conseil d'État constate que la décision portant retrait du permis du 6 juin 2016 est devenue définitive et qu'il n'y a plus lieu à statuer sur le recours introduit à l'encontre de la décision du 22 décembre 2015.

IV. Le premier moyen

IV.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête

La partie requérante prend un premier moyen "de la violation des articles 107 et 127 du CWATUP, de l'erreur de droit, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'excès de pouvoir".

Elle soutient que l'objet de la demande est un projet mixte en ce qu'il relève partiellement de la compétence de l'autorité communale et de celle du fonctionnaire délégué en raison des travaux de voirie, d'aménagement de parkings et d'espaces publics qui y sont prévus. Elle précise que le projet prévoit la suppression du sentier n° 51, la création d'une nouvelle voirie entre la rue du Baty et la rue du Vieux Martin, accompagnée de la pose d'un trottoir, de la création de places de parking, du placement de végétations et la pose d'un égout et d'impétrants sur cette nouvelle voirie. Elle note que les travaux visent également l'élargissement d'un tronçon de la rue du Vieux Martin et des travaux de redimensionnement de l'égout existant et de la pose d'avaloirs sur la rue du Vieux Martin.

La partie requérante, estimant que ces aspects du projet sont indissociables du reste de celui-ci, déduit de la jurisprudence PROPERTY & ADVICE (arrêt n° 222.393 du 5 février 2013) que l'autorité compétente pour l'autoriser était en l'espèce le fonctionnaire délégué et non l'autorité communale.

B. Le mémoire en réplique

La partie requérante indique que l'article 91 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) prévoit que, lorsque la demande lui en est faite, l'autorité peut autoriser l'aménagement de la voirie communale en même temps que l'urbanisation mais qu'il n'a pas pour objet de déterminer l'autorité compétente en matière de permis. Elle affirme que les articles 107 et 127 du CWATUP, précités, sont seuls applicables.

IV.2. Examen

L'article 107, §§ 1^{er} et 2, du CWATUP, alors en vigueur, énonce les hypothèses dans lesquelles le collège communal est compétent pour délivrer les permis avec ou sans avis préalable du fonctionnaire délégué.

L'attribution de compétence réglée à l'article 127, § 1^{er}, du même Code est exceptionnelle comme le souligne le législateur lui-même qui dispose que l'article 127 s'applique "par dérogation aux articles 88, 89, 107 et 108".

En l'espèce, le permis d'urbanisation relève en principe de la compétence du collège communal, conformément à l'article 107 du CWATUP et la création d'une voirie est susceptible d'entrer dans le champ d'application de l'article 127 du CWATUP, qui prévoit la compétence de la Région ou du fonctionnaire délégué dans une série d'hypothèses, dont notamment les constructions et équipements de service public ou communautaires (article 127, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 7°).

Même s'il faut qualifier d'indissociable le lien entre le projet d'urbanisation et les travaux de voirie, cela ne suffit cependant pas à fonder la compétence du fonctionnaire délégué pour le tout.

S'agissant d'un permis d'urbanisation, il existe en effet une disposition spécifique, qui doit prévaloir en tant que *lex specialis* et qui permet de déterminer l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis.

En effet, l'article 91 du CWATUP dispose comme suit :

" Pour autant qu'il contienne le dossier technique visé à l'article 88, § 3, 4°, le permis d'urbanisation ou le permis de constructions groupées qui implique l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, vaut permis d'urbanisme pour la réalisation des actes et travaux relatifs à cette voirie.

Le permis d'urbanisation ou le permis de constructions groupées dispense la commune de toute autre formalité légale en matière d'alignement particulier".

Il ressort de l'article 91 du CWATUP, qu'en principe, les demandeurs de permis d'urbanisation peuvent solliciter, par une même demande, qu'il soit également statué sur une demande de permis d'urbanisme pour l'exécution d'actes et travaux de voirie. L'introduction d'une seule demande de permis et l'objectif de simplification administrative visé par le législateur impliquent que, sauf disposition contraire, une seule autorité soit compétente pour délivrer les permis sollicités.

En l'espèce, l'acte attaqué indique que la demande a "pour objet la division dudit bien en 23 lots en vue de construire des habitations unifamiliales et implique la création d'une voirie communale et la suppression d'une voirie communale".

Il n'est pas contesté que les actes et travaux autorisés par l'acte attaqué visent une voirie communale et que la demande n'a pas été introduite par une personne de droit public ou assimilée. Par ailleurs, le dossier administratif comporte

le dossier technique visé à l'article 88, § 3, 4°, du Code, tel qu'exigé par l'article 91 précité.

Partant, le collège communal était bien compétent pour statuer sur les deux composantes du projet, s'agissant d'autoriser, d'une part, l'urbanisation par création d'un lotissement et, d'autre part, l'ouverture d'une voirie et la suppression d'une autre.

Le premier moyen n'est pas fondé.

V. Le deuxième moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête

La partie requérante prend un deuxième moyen "de la violation de l'article 1^{er} du CWATUP et du principe du bon aménagement des lieux, de l'article 2 de la loi du 16 mars 1968 relative à la police de la circulation routière, des articles 117 et 135 de la nouvelle loi communale, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de la motivation interne des actes administratifs, du principe de bonne administration".

Dans une première branche, elle reproche au collège communal d'avoir examiné l'impact de l'augmentation du trafic généré par le projet au regard de mesures de circulation futures, à savoir la mise à voie unique de certains tronçons de la rue du Baty et de la rue du Vieux Martin, alors que, au moment où il a statué, aucun règlement complémentaire relatif à ces voies publiques n'avait été arrêté par le conseil communal. Elle se réfère en particulier à l'arrêt LAMBRECHT, n° 53.791 du 16 juin 1995. Elle estime que l'autorité ne s'est pas prononcée en connaissance de cause et subordonne l'acte attaqué à la réalisation future d'un événement incertain. Elle reproche plus particulièrement à l'autorité communale de ne pas s'être assurée que la mise à sens unique suffirait à maîtriser le surcroît de trafic local et que le projet serait conforme au bon aménagement des lieux.

Dans une seconde branche, elle soutient que, "en toutes hypothèses", le conseil communal est seul compétent pour arrêter un règlement complémentaire relatif aux voies publiques, de sorte que l'auteur du permis contesté "n'aurait donc pas pu adopter ces mesures".

B. Le mémoire en réplique

Quant à la première branche, la partie requérante rappelle que les habitants du quartier craignent les répercussions du projet sur la circulation et la sécurité routière, comme en témoignent les réclamations introduites lors de l'enquête publique. Elle constate que l'autorité communale y répond en laissant croire que des mesures de police ont été prises pour les voiries existantes alors que le conseil communal ne s'est pas prononcé sur la mise à sens unique des deux voiries en cause. Elle en déduit qu'il s'agit là d'un événement futur et incertain sur lequel l'auteur de l'acte attaqué ne pouvait pas s'appuyer.

Quant à la seconde branche, la partie requérante se réfère à la requête en annulation.

C. Le dernier mémoire

En ce qui concerne la première branche, la partie requérante rappelle tout d'abord que le permis attaqué vaut permis d'urbanisme pour la réalisation des actes et travaux relatifs aux voiries à créer, de sorte que celles-ci seront construites avant l'octroi éventuel des permis d'urbanisme relatifs aux habitations. Elle en déduit que la circulation routière du quartier sera *de facto* modifiée dès l'ouverture de ces nouvelles voiries et que le problème de l'augmentation du trafic et du bon aménagement des lieux qui en découle devait être traité de manière certaine dès l'instruction du permis d'urbanisation. Elle ajoute que le ministre l'a également reconnu dans sa décision du 17 avril 2015 qui confirme la décision d'ouverture de voirie communale du conseil communal.

Elle considère ensuite qu'en ayant l'air d'affirmer qu'il n'y a pas lieu de tenir compte des craintes des riverains, compte tenu des mises à sens unique de tronçons de voiries existantes, l'auteur de l'acte attaqué commet une erreur de fait, l'analyse des impacts sur la mobilité à laquelle il procède étant incertaine.

Elle affirme également que même si le conseil communal a marqué son "intention d'adopter" les mesures de circulation routière envisagées, il n'est pas pour autant certain qu'il le fera. Selon elle, si cette autorité se prononçait différemment sur la gestion des flux, on ne pourrait pas pour autant en conclure à un revirement d'attitude dans son chef.

Elle expose enfin qu'un lien existe entre les deux polices administratives puisqu'elles poursuivent des objectifs similaires. Selon elle, il ne peut être considéré "que l'acte attaqué est adéquatement et suffisamment motivé s'il renvoie à une

décision future, même «hautement probable» puisque cette décision n'est pas certaine et que l'autorité ne s'est pas prononcée par rapport à la même réglementation, ni même dans le cadre d'une autre police administrative".

Elle n'ajoute rien quant à la seconde branche.

V.2. Examen

Sur la première branche

Les nuisances du projet litigieux en matière de trafic ont été une préoccupation constante des réclamants, mais également de l'autorité et de la demanderesse de permis.

L'auteur de l'acte entrepris s'est prononcé sur cette problématique en prenant en considération, d'une part, l'arrêté ministériel du 17 avril 2015 concernant l'ouverture et la suppression de voiries et, d'autre part, le sens de la circulation envisagé. Le permis d'urbanisation attaqué reproduit ainsi les passages suivants de l'arrêté ministériel du 17 avril 2015 :

" Considérant qu'en ce qui concerne l'impact de l'augmentation du trafic sur les voiries existantes, il y a lieu, d'une part, de rappeler que le volume du charroi occasionné par le projet d'urbanisation relève du permis d'urbanisation et non de la présente décision; que d'autre part, le charroi relatif au projet sera réparti en deux flux par la mise à sens unique de certains tronçons des rues du Baty et du Vieux Martin ainsi que de la nouvelle voirie; que cette mise à sens unique aura pour effet, non seulement d'éviter que les rues ne soient empruntées par le trafic traversant, mais également de répartir le flux entrant en direction de la nouvelle voirie, sur les deux entrées de la rue du Baty, tandis que le flux sortant est reporté sur le tronçon de la rue du Vieux Martin compris entre les débouchés de la nouvelle voiries et le carrefour avec la rue des Fosses au Sable; que ce dernier tronçon n'est par ailleurs occupé que par deux entrées de garages privés".

Cet arrêté confirme la décision du 17 décembre 2014 du conseil communal, lequel a notamment précisé les éléments suivants :

- " la proposition de mise à sens unique de la nouvelle voirie régulera le flux de circulation pour éviter qu'il ne se concentre que vers une seule des rues existantes";
- " il y a lieu d'attendre la création de la voirie pour prendre un règlement de circulation routière pour ce quartier ainsi que pour les voiries existantes concernées";
- " il est judicieux de fluidifier la circulation en reliant les deux voiries existantes plutôt qu'en créant une voirie en cul-de-sac qui ne ferait qu'augmenter le trafic dans une seule des deux rues";
- " la création d'une nouvelle voirie permet d'utiliser l'espace de façon parcimonieuse et de manière durable".

Il résulte de cette décision que si le conseil communal de Florennes n'a effectivement pas pris de règlement complémentaire de police au jour de l'adoption de l'acte attaqué, il s'est en tout cas prononcé très clairement en faveur des mesures de mise en sens unique envisagées.

De plus, dans le cadre de l'examen des solutions de substitution, le collège communal développe l'analyse suivante dans le permis attaqué :

" Considérant [...] que le projet prévoit actuellement également l'intégration d'une zone verte prolongeant les écrans existant de végétation, une adaptation du gabarit des nouvelles voiries eu égard au maillage existant des voiries dans lesquelles le projet s'inscrit et une proposition de mise à sens unique partielle de la rue du Baty et de la rue Vieux Martin visant à répartir équitablement les flux de circulation routière engendrés par le projet; que la création d'une voirie reliant la rue du Baty à la rue Vieux Martin est opportune et nécessaire afin d'assurer le maillage des voiries et l'utilisation parcimonieuse des ressources du sol; [...]

Considérant que le présent projet répond déjà en partie aux craintes des riverains, ayant fait l'objet de deux avant-projets abandonnés; que la proposition de mise à sens unique de la nouvelle voirie régulera le flux de circulation pour éviter qu'il ne se concentre que vers une seule des rues existantes; [...]

Considérant qu'il est judicieux de fluidifier la circulation en reliant les deux voiries existantes plutôt qu'en créant une voirie en cul-de-sac qui ne ferait qu'augmenter le trafic dans une seule des deux rues; qu'au vu de l'objet de la demande, la configuration des lieux et les voiries projetées, aucun risque de sécurité n'est à craindre; le flux de la circulation a été modifié par la mise à sens unique partielle de la rue Vieux Martin; qu'un double sens restrictif pour les riverains a été maintenu depuis le croisement de la rue des Fosses au Sable jusqu'aux garages des habitations n° 5 et 7; que la circulation est également améliorée par la mise à sens unique partielle de la rue du Baty; que le tronçon existant depuis la rue des Combattants jusqu'à l'entrée du projet est mis à sens unique; que le double sens de circulation est conservé pour le solde; que les nouvelles voiries seront à sens unique pour mieux répartir les flux, réduire sensiblement les éventuelles nuisances pour le voisinage et assurer la sécurité des usagers; que l'augmentation du trafic ne sera pas sensible, s'agissant de 23 habitations et qu'à cet endroit du village et compte tenu des aménagements projetés, l'ensemble du réseau sera en mesure d'absorber cette augmentation en toute sécurité; que les différents avis reproduits ci-avant le confirment".

Ainsi, l'autorité communale a opéré une analyse complète de la problématique du trafic généré par le projet litigieux en tenant compte de la décision (définitive) en matière de voirie mais également d'une décision à venir en matière de roulage. Il ne peut en être déduit qu'elle n'a pu statuer en parfaite connaissance de cause. Le fait qu'au jour de l'octroi du permis attaqué, aucun règlement complémentaire en matière de roulage n'ait encore été adopté, s'explique par le constat que modifier le sens de la circulation préalablement ou concomitamment à l'adoption du permis d'urbanisation n'a pas de sens. En effet, même si ce permis vaut également permis d'urbanisme pour la nouvelle voirie, le trafic dans le quartier ne sera augmenté que lorsque de nouveaux habitants viendront s'y installer.

Ensuite, il ne peut être fait grief à l'auteur de l'acte d'avoir procédé à une analyse complète de la situation dès la mise à exécution de la première étape du projet global alors que celui-ci entendait précisément rencontrer les craintes des riverains en matière de trafic.

Par ailleurs, l'aménagement de la voirie et la circulation routière relevant de deux réglementations distinctes, il n'appartenait pas à l'autorité de recours en matière de voirie de modifier le sens de la circulation de voies, lesquelles étaient, pour certaines d'entre elles, étrangères à l'objet de la demande.

Enfin, le conseil communal, compétent pour ce faire, a explicitement marqué son intention d'adopter les mesures de circulation envisagées par le demandeur de permis. Partant, le collège communal a pu légitimement en tenir compte dans son appréciation du projet au regard du bon aménagement des lieux. Supposer que, le moment venu, le conseil communal n'adoptera pas les mesures envisagées relève du procès d'intention.

Au vu des éléments qui précèdent, la première branche n'est pas fondée.

Sur la seconde branche

En tant qu'elle soutient que le collège communal a modifié le sens de la circulation de certaines voiries, la seconde branche manque en fait. En effet, même si certains passages du permis attaqué évoquent maladroitement cette question, d'autres indiquent sans équivoque que la mise à sens unique de certains tronçons de voirie est envisagée pour résoudre les éventuels futurs problèmes de mobilité. La seconde branche n'est pas fondée.

En conclusion, le deuxième moyen n'est fondé en aucune de ses deux branches.

VI. Le troisième moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête

La partie requérante prend un troisième moyen "de l'excès de pouvoir, de la violation de l'article 1^{er} et 124 du CWATUP, de la violation des articles D.62 à D.66 et R.53 du Livre I^{er} du Code de l'environnement, des articles 4 et 330 à 343 du CWATUP, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation

formelle des actes administratifs, des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité et de l'excès de pouvoir, de l'erreur de droit, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'excès de pouvoir".

Dans une première branche, elle considère que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est très sommaire sur les points suivants :

- la compatibilité du projet avec le sous-sol, et notamment quant à la présence de la nappe phréatique;
- les eaux de ruissellement, qui seront rejetées dans un fossé sans qu'on puisse en apprécier les incidences;
- les eaux usées et pluviales, un nouvel égout étant prévu mais sans que l'impact sur celui existant ne soit mesuré;
- l'atteinte portée à l'esthétique du site, pour les riverains;
- les nuisances sonores pour les voisins;
- les qualités biologiques du site, l'arbre à abattre et l'arbre remarquable n'étant pas identifiés;
- la compatibilité du projet avec le voisinage, notamment en termes de charroi.

Elle estime que les autres éléments du dossier ne pallient pas ces carences, en particulier s'agissant des eaux de ruissellement et des qualités biologiques du site caractérisées notamment par la présence d'un arbre remarquable.

Dans une deuxième branche, elle considère que la notice ne contient pas une analyse complète des principales solutions de substitution du projet. Elle reproche principalement à celle-ci de ne pas avoir envisagé "l'urbanisation du terrain le long des voiries existantes (en ordre fermé ou semi-ouvert) de manière à éviter la réalisation de nouvelles voiries à l'arrière d'habitations existantes et la création de carrefours avec les voiries existantes (hypothèse envisagée dans la réclamation du requérant)".

Dans une troisième branche, elle estime que la notice n'indique pas les mesures qui ont été prises en vue d'éviter ou de réduire les effets négatifs sur l'environnement identifiés dans la première branche du moyen et conclut au caractère lacunaire de la notice sur ces points.

B. Le mémoire en réplique

La partie requérante maintient son point de vue quant aux trois branches et, s'agissant de la première d'entre elles, apporte une série de précisions factuelles.

Ainsi, en ce qui concerne les eaux de pluie, de ruissellement et usées, elle constate que le fossé, dans lequel elles vont se déverser, se trouve derrière sa propriété, et que l'urbanisation du site aura pour effet d'augmenter l'imperméabilité des surfaces sans que l'impact sur ce fossé n'ait été mesuré.

Quant au problème du charroi, elle rappelle que les mesures envisagées sont futures et incertaines, de sorte que la notice se méprend sur ce point.

C. Le dernier mémoire

En ce qui concerne la deuxième branche, la partie requérante soutient que les solutions de substitution à présenter dans la notice doivent être plus favorables pour l'environnement, sous peine de priver d'effet utile les dispositions visées au moyen et de ne pas permettre à l'autorité de statuer en toute connaissance de cause. Elle constate que les solutions présentées en l'espèce ne concernent que les projets abandonnés. Alors que la volonté initiale de l'autorité communale était d'exiger la réduction de la densité du projet de 23 à 21 logements, il a suffi que le promoteur invoque des considérations relatives à la rentabilité pour que la première partie adverse le suive sans qu'il ne lui soit présenté de mesures permettant de réduire ou d'éviter les effets sur l'environnement.

VI.2. Examen

Sur la première branche

La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est un document qui doit permettre à l'autorité devant accorder ou refuser un permis de le faire en toute connaissance de cause quant aux incidences sur l'environnement du projet soumis à autorisation. Dès lors, la notice doit contenir des renseignements complets, précis et exacts. Toutefois, les défauts dont elle serait affectée ne peuvent entraîner l'annulation de l'autorisation que si cette dernière a été accordée en méconnaissance de cause par l'autorité, celle-ci n'ayant été complètement et exactement informée ni par la notice d'évaluation des incidences ni d'une autre manière.

En l'espèce, la partie requérante se contente, pour la plupart des reproches qu'elle formule, de reproduire le contenu de la notice d'évaluation des incidences sans examiner si l'auteur de l'acte attaqué s'est lui-même saisi de la problématique.

En ce qui concerne la problématique du sous-sol, l'autorité communale a motivé sa décision comme suit :

- " Considérant [...] que les essais de sol réalisés indiquent, pour la partie haute du terrain un sol consistant et compact probablement sableux et, pour le solde de la parcelle, de consistance faible à moyenne, probablement limoneux; [...]

Considérant que le bien accueillant le projet ne présente pas de point de captage; qu'un captage est situé au nord du projet à ± 150 mètres; que le projet ne saurait avoir d'incidences sur celui-ci; que les essais de sols ont relevé une présomption de présence d'eau variant d'une profondeur respective de 2m40, 4m10, 5m00 et 6m90; qu'au stade de la demande de permis d'urbanisation, ces relevés sont suffisants; que les constructions projetées ne sauraient avoir un impact notable sur la nappe phréatique; que le bien objet de la demande est entouré de constructions existantes; que des forages complémentaires auront, le cas échéant, lieu au stade des demandes de permis d'urbanisme".

Ces motifs montrent que l'auteur de l'acte s'est saisi du problème et l'a examiné pour conclure que son information était suffisante sur ces aspects au stade du permis d'urbanisation. La partie requérante ne démontre pas qu'il n'a pu statuer en pleine connaissance de cause sur cette problématique.

Quant à la problématique des eaux usées et pluviales, le permis attaqué est motivé comme suit :

- " Vu l'article R.277 du Code de l'eau duquel il résulte que les habitations situées le long d'une voirie déjà équipée d'égout et de collecteurs doivent y être raccordées; que le projet ne peut mettre en péril l'obligation de se raccorder à l'égout dans le cas où l'habitation n'est pas encore raccordée; que la nouvelle voirie projetée sera équipée et que les nouvelles habitations seront raccordées à l'égout;

Considérant que la demande ne se rapporte pas à un bien localisé dans un site figurant en zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau; qu'un axe de ruissellement de valeur faible est, toutefois, situé en bordure nord du site; qu'il s'agit du fossé existant situé derrière la haie vive (entre la parcelle 443G et 442S) qui récupère les eaux de ruissellement actuelles;

[...]

Considérant que la notice d'évaluation des incidences, le rapport annexé à la demande réalisée par le bureau d'études TASSAN, l'étude hydrologique, les plans et les autres documents constitutifs du dossier analysent et synthétisent suffisamment les principaux paramètres écologiques du projet sur l'environnement, et que l'autorité appelée à statuer a été suffisamment éclairée sur les incidences possibles du projet sur l'environnement;

[...]

Considérant qu'au vu de la configuration du terrain, les eaux de pluies qui ne sont pas absorbées par le sol ruissellent selon la pente du terrain et aboutiront au point bas situé à la cote DNG220m qui permet l'évacuation des eaux de ruissellement via le fossé existant situé derrière la haie vive (entre la parcelle 443G et 442S); que l'exutoire de ce fossé est repris en aval par un ancien ruisseau canalisé; qu'une étude hydraulique a été réalisée par le demandeur; qu'il est prévu que chaque construction dispose d'une citerne d'eau de pluie d'une «capacité de

10.000 litres avec ajutage au 2/3 et récupération obligatoire des eaux pour les usages de l'habitation. L'évacuation du trop-plein de la citerne sera évacuée vers la canalisation d'égout de la voirie»; que la mesure 3.1. des prescriptions du lotissement recommande également la pose de matériaux perméables ou semi perméables pour les zones de reculs; qu'enfin, le rapport précise en page 20 qu'«afin de ne pas modifier les caractéristiques actuelles de la rue du Vieux Martin qui, pour la majorité de sa longueur, n'est pas équipée en matière de reprise d'eau de ruissellement, des avaloirs reprendront l'ensemble des eaux de ruissellement des deux nouveaux tronçons qui s'y rejoignent. De la sorte, il n'y aura pas d'apport d'eau de ruissellement dû aux nouvelles voiries sur la rue Vieux Martin»; que l'auteur de l'évaluation conclut (p. 4) que «par rapport à la situation actuelle, le projet diminue le ruissellement des eaux de surface vers le fossé existant puisqu'une partie de ces eaux est reprise dans la nouvelle canalisation dont l'exutoire est nettement en aval du fossé»;

Considérant que le projet n'engendrera pas de pollution particulière; [...] que chaque habitation sera raccordée au réseau d'égouttage pour l'évacuation des eaux usées et aux autres réseaux; [...]

Considérant en l'espèce que le projet vise uniquement la construction d'habitations unifamiliales, que l'impact sur l'environnement n'est pas différent ni plus important que l'impact des maisons existantes dans la rue ou le village, que l'impact environnemental est principalement lié aux eaux usées et pluviales, que les eaux usées sont récoltées dans le réseau d'égouttage qui doit faire l'objet de travaux de redimensionnement réalisés par le demandeur (voir plan n° 7), que les eaux pluviales devront être récoltées dans une citerne pour chaque habitation, que dès lors il est considéré que l'impact environnemental est limité et qu'une étude d'incidences sur l'environnement n'est pas requise; [...]

Considérant que la question du ruissellement des eaux a fait l'objet d'une attention particulière et d'une note technique".

À nouveau, ces motifs montrent que l'autorité a pu être informée sur ce point, non seulement par la notice mais également par d'autres éléments et qu'en conséquence, elle a pu statuer en pleine connaissance de cause sur cette problématique. La partie requérante ne démontre pas le contraire.

En ce qui concerne l'esthétique du site, l'acte attaqué est motivé comme suit :

" Considérant qu'outre les documents fournis dans le cadre de la présente demande de permis d'urbanisation, l'autorité communale, assistée de ses services, dispose d'une connaissance du terrain qui lui permet d'appréhender de manière circonstanciée les différents aspects de cette demande; [...]

Considérant que le projet prévoit des mesures de compensation consistant, notamment, à planter 10 arbres dans la zone verte publique; que les prescriptions du lotissement invitent également les propriétaires à planter au moins 4 arbres par 500 m² dont 2 à haute tige dans l'année de la construction; que le D.N.F. a imposé plusieurs conditions pour améliorer ces mesures de compensation et, notamment, rendre obligatoire la plantation de haies séparatives et d'arbres hautes tiges d'essences indigènes feuillus (voir AGW 20/12/07) dans l'année de la construction du gros œuvre de chaque maison; que les conditions imposées par le D.N.F. sont pertinentes et seront imposées dans le présent permis;

Considérant que les options d'aménagement et les prescriptions urbanistiques sont conçues pour respecter la typologie de l'habitat de Hanzinne; que 9 lots constituent des habitations isolées et que le solde porte sur des maisons mitoyennes; que la majorité des constructions du centre de Hanzinne sont mitoyennes et que les constructions situées dans les lotissements périphériques sont isolés; que l'agencement des constructions prévues par la demande est donc cohérent; que les gabarits des constructions (type rez + 1) et les matériaux prévus par les prescriptions permettent de s'assurer que les nouvelles constructions s'intégreront dans le contexte bâti et non bâti existant; que l'impact paysager sera faible compte tenu des gabarits des nouvelles constructions, de leur volumétrie simple et des matériaux utilisés, des plantations projetées, ainsi que de la déclivité du terrain; [...]

[Considérant] que l'atteinte à l'esthétique du site n'est pas pertinente, compte tenu de l'ampleur modeste de la demande, des options et des prescriptions urbanistiques de la demande; que le projet n'aura pas d'incidence significative sur la chapelle Saint-Roch ni sur la chapelle Saint-Oger, vu la distance les séparant du projet et les constructions déjà présentes autour du site, ainsi qu'au vu des constructions projetées; [...]

Considérant que le bien concerné est depuis des dizaines d'années utilisé comme prairie; que la vue des citoyens et des riverains changera forcément lorsque les habitations seront construites; que, néanmoins, l'esthétique du site après travaux sera très semblable aux rues avoisinantes car les gabarits et les matériaux prévus pour les habitations sont proches de ceux existants;

Considérant que la déclivité du terrain et l'implantation des maisons au niveau du terrain naturel feront en sorte que l'impact visuel du projet sera adouci par le relief existant; [...]

Considérant que l'aspect général du projet envisagé reste conforme à la typologie des lieux et respecte le caractère naturel environnant par l'aménagement des abords et par l'utilisation de végétaux d'essences locales;

Considérant le respect du voisinage bâti grâce à la typologie, aux gabarits, à la fonctionnalité et aux prises de vues".

Il s'ensuit que l'auteur de l'acte attaqué a évalué spécifiquement cet aspect du projet en s'appuyant non seulement sur la notice mais également sur d'autres documents, ainsi que sur sa connaissance du site, et a ainsi pu statuer en toute connaissance de cause sur cette problématique. La partie requérante ne démontre pas que tel ne serait pas le cas.

Outre les considérants reproduits dans le cadre de l'examen du deuxième moyen relatifs à l'examen des nuisances liées au charroi, l'autorité a pris soin d'évaluer spécifiquement les nuisances sonores dans le permis attaqué, comme suit :

" [Considérant] que les nuisances sonores seront limitées, s'agissant d'habitations à construire en zone d'habitat à caractère rural; que les autres fonctions prévues par le lotissement demeurent secondaires (maximum 40 % de la surface habitable) et sont encadrées (elles ne devront pas être incommodantes, bruyantes, insalubres ou dangereuses et la notice d'évaluation préalable de la demande devra être justifiée à ce sujet); [...]

[Considérant] qu'aucune nuisance sonore significative n'est à craindre au vu de l'objet de la demande limitée à des habitations unifamiliales; que cette question pourra également être examinée au cas par cas dans le cadre des procédures d'instruction des demandes de permis d'urbanisme".

La partie requérante ne démontre pas que cet examen ne serait pas suffisant ou que ces motifs seraient révélateurs de ce que l'autorité communale n'aurait pu statuer en toute connaissance de cause sur cette problématique.

En ce qui concerne les qualités biologiques du site, l'auteur de l'acte attaqué a pris soin de l'évaluer spécifiquement comme suit :

" Considérant que le projet ne prévoit pas de déboisement; que les massifs végétaux existants seront préservés; que seul un arbre à double tronc situé dans l'espace vert public est destiné à être abattu; que le D.N.F. a précisé qu'il s'agissait d'un noyer mort et que le projet prévoit également la suppression d'une cépée de charme et la suppression d'une vingtaine de haie d'aubépine relativement incomplète; qu'en réalité, le noyer est situé sur le terrain voisin appartenant à Monsieur SOTTIAUX et ne fait pas partie de la demande; que le charme a été foudroyé il y a plusieurs années et qu'il doit être abattu pour des raisons de sécurité; qu'en effet, seule la moitié de l'arbre a été épargnée par la foudre et que son équilibre n'est plus garanti en cas de vent ou de fortes pluies; [...]

Considérant que l'arbre présent sur le site [est] un charme foudroyé il y a plusieurs années et qui doit être abattu pour des raisons de sécurité; que le D.N.F. n'a pas émis de remarque particulière à son sujet; qu'un noyer se situe à proximité sur la propriété de Monsieur SOTTIAUX, lequel ne sera pas abattu dès lors qu'il ne fait pas partie de la demande".

La photographie produite par la partie requérante atteste bien que l'arbre en question - quel qu'en soit l'espèce - a bien été foudroyé, à tout le moins partiellement. À nouveau, elle ne démontre pas que l'autorité communale n'a pu statuer en toute connaissance de cause sur cette problématique.

S'agissant enfin de la "compatibilité du projet avec le voisinage et l'impact sur le charroi", les considérants reproduits ci-avant sont suffisamment révélateurs de ce que l'autorité était suffisamment informée à leur sujet.

En conclusion, il n'est pas établi que les lacunes alléguées par la partie requérante ont empêché l'autorité de statuer en toute connaissance de cause, de sorte que la première branche du moyen n'est pas fondée.

Sur la deuxième branche

L'absence - ou l'incomplétude -, dans la notice, d'une "esquisse des principales solutions de substitution" constitue une lacune de cette notice qui doit être traitée comme telle. Cependant, l'auteur de la notice n'est pas tenu d'exposer toutes les alternatives possibles, mais uniquement d'esquisser les principales

solutions de substitution qui ont été examinées par le demandeur de permis et d'indiquer les principales raisons de son choix compte tenu des effets sur l'environnement.

À cet égard, l'auteur de l'acte attaqué a estimé que "le demandeur [avait] analysé les principales solutions de substitution et que celle retenue constitu[ait] la plus adaptée", après avoir relevé les éléments suivants :

" Considérant que le dossier de demande contient deux avant-projets abandonnés; que le lien commun entre ces esquisses et le présent projet était la volonté d'intégrer une urbanisation de la rue Vieux Martin, mais que les travaux de déblais initialement projetés ne respectaient pas le caractère enfoui de cette petite rue et dénaturaient son intérêt paysager; qu'il était dès lors plus judicieux de traiter les terrains à urbaniser à front de la rue Vieux Martin en nature de jardin et de conserver ainsi le gabarit actuel de la voirie; que la nouvelle version répond mieux aux remarques précédemment émises par les riverains; que la densité a été réduite et qu'une proposition de déstagement du stationnement de la rue du Baty a été intégrée; [...] que la création d'une voirie reliant la rue du Baty à la rue Vieux Martin est opportune et nécessaire afin d'assurer le maillage des voiries et l'utilisation parcimonieuse des ressources du sol; qu'une urbanisation uniquement du côté de la rue Vieux Martin et de la rue du Baty, sans urbaniser la parcelle située entre ces deux rues aurait gaspillé des terrains urbanisables et les ressources du sol et n'aurait pas permis le maillage des voiries".

Ainsi, l'autorité communale était informée à suffisance des "principales solutions de substitution" envisagées par la demanderesse de permis et a pu apprécier les raisons de son choix, notamment au regard du bon aménagement des lieux. En alléguant que la principale solution de substitution possible, à savoir une nouvelle réduction du programme envisagé dans le projet, n'a pas été prise en considération, la partie requérante tente de substituer son appréciation à celle de l'auteur de l'acte attaqué. En effet, le demandeur de permis a indiqué que cette solution n'était pas envisageable pour lui pour des raisons de rentabilité du projet et l'autorité a estimé que cette raison était justifiée.

Partant, la deuxième branche du moyen n'est pas fondée.

Sur la troisième branche

La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement contient une rubrique consacrée aux mesures prises en vue d'éviter ou de réduire les effets négatifs sur l'environnement. Elle est effectivement succincte. Cependant, lors de l'examen de la première branche du moyen, il a été constaté que chacune des nuisances du projet litigieux avait pu être évaluée à suffisance.

Par ailleurs, la partie requérante n'identifie aucune mesure concrète qui, absente de la notice, aurait eu pour effet de réduire les effets négatifs sur l'environnement, si ce n'est, à nouveau, de réduire le programme du projet.

Il s'ensuit que la troisième branche n'est pas fondée.

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

VII. Le quatrième moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête

La partie requérante prend un quatrième moyen "de la violation de l'article 1^{er}, 26 et 27, 116 du CWATUP, de l'article D.64 du Livre I^{er} du Code de l'environnement, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et, plus particulièrement, de ses articles 2 et 3, de la violation du principe de motivation interne de l'acte, de la violation du principe de bonne administration et de l'erreur manifeste d'appréciation".

Dans une première branche, elle soutient que l'acte attaqué ne répond pas adéquatement aux réclamations déposées au cours de l'enquête publique. En particulier, elle estime que les griefs tenant à la compatibilité du projet avec le voisinage, en particulier en termes de sécurité routière, à la densité trop élevée du projet et aux lacunes de la notice d'évaluation des incidences ne trouvent pas de réponse adéquate dans le permis contesté.

Dans une deuxième branche, elle considère que le permis attaqué "renvoie à des motifs peu clairs, voire obscurs, erronés et/ou insuffisants". Elle mentionne ainsi, en termes d'impact paysager, visuel et esthétique :

- les croupes évoquées par le fonctionnaire délégué;
- la suppression des écrans de végétation existants;
- la possibilité de créer des baies horizontales.

Elle estime également que la densification retenue n'est pas adéquatement justifiée, notamment au regard de l'opinion du fonctionnaire délégué et du schéma d'intention communal en matière d'aménagement du territoire.

Dans une troisième branche, elle reproche à l'autorité communale de ne pas avoir justifié l'abattage d'un remarquable charme trentenaire sur la base des critères de la circulaire du 14 novembre 2008 relative à la protection des arbres et haies remarquables.

B. Le mémoire en réplique

Quant à la première branche, la partie requérante maintient son point de vue.

Quant à la deuxième branche, elle précise que la haie d'aubépine située derrière son habitation a bel et bien vocation à disparaître. Elle considère encore que l'auteur de l'acte attaqué a commis un revirement d'attitude en ce que, dans son avis du 5 mai 2015, il avait recommandé de réduire la densité du projet litigieux à 15 logements à l'hectare. S'agissant des recommandations du schéma de développement de l'espace régional (SDER), elle soutient que l'entité d'Hanzinne n'est pas un village central. Par ailleurs, elle met en doute que, au schéma d'intention communal en matière d'aménagement du territoire, le bien litigieux figure dans une zone à densité moyenne.

Quant à la troisième branche, elle affirme que l'arbre en question est en bonne santé et dépose, à l'appui de son affirmation, une photographie récente.

C. Le dernier mémoire

En ce qui concerne la première branche, la partie requérante rappelle que dans sa réclamation, elle avait souligné que "les accès au lotissement contrarieront la circulation locale [...] compte tenu du gabarit inadapté des voiries locales existantes". Elle estime que les motifs de l'acte attaqué n'y répondent pas adéquatement sur les aspects suivants :

- l'augmentation du trafic engendrée par le projet se répercutera sur les rues avoisinantes, en ce compris celle de son domicile;
- dans la mesure où la mise à sens unique n'a pas été arrêtée au jour de l'adoption de l'acte attaqué, celui-ci ne peut valablement se référer à une proposition du demandeur;
- les motifs relatifs au stationnement et aux trottoirs ne répondent pas à sa réclamation qui ne portait que sur le trafic.

En ce qui concerne la deuxième branche, quant à la motivation de l'impact paysager, visuel et esthétique, elle rappelle que le fonctionnaire délégué a

précisé que les toitures à croupe "ne sont pas typiques du village" et que les baies horizontales sont "contemporaines" dans le voisinage, tout en ajoutant que la prescription relative aux toitures devrait être modifiée afin de garantir "l'unité de matériau et architecturale entre chaque façade". Elle en déduit que celui-ci était d'avis que le projet, par sa modernité et la diversité qu'il permet, ne s'intègre pas dans le bâti environnant. Elle en conclut que l'acte attaqué ne répond pas adéquatement à cet avis.

Quant à la motivation de la densification, elle réitère ses arguments estimant que le projet déroge au schéma d'intention communal sans le motiver.

En ce qui concerne la troisième branche, elle renvoie à ses écrits antérieurs.

VII.2.Examen

Sur la première branche

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée, 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. Un acte n'est régulièrement motivé en la forme, au sens de la loi précitée, qu'à la double condition qu'il comporte l'énoncé des raisons qui le justifient, et que ces motifs ne soient pas entachés d'inexactitude. L'obligation de motivation en fait implique que les considérations précises et concrètes de la cause soient énoncées, qu'elles indiquent la raison pour laquelle, au regard des dispositions légales applicables, la décision a été prise. Elle n'implique pas que l'autorité administrative réfute tous les arguments de l'administré.

De la sorte, l'autorité n'a pas l'obligation de répondre à chacune des objections soulevées lors de l'enquête publique. Il suffit que sa décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels elle se fonde et que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation. Lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises sont formulées, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, 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. L'obligation de motivation varie selon la qualité et la nature de la motivation des objections et avis exprimés.

Le grief soulevé par la partie requérante au cours de l'enquête publique concernait la compatibilité du projet avec le voisinage, en particulier en termes de sécurité routière et de circulation dans les voiries avoisinantes au projet. Outre les motifs de l'acte attaqué rappelés dans le cadre de l'examen des deuxième et troisième moyens, relatifs à la mise à voie unique de tronçons des deux rues avoisinantes, l'autorité communale a également indiqué ce qui suit :

" [Considérant] que les espaces de stationnement existants dans la rue du Baty, à l'endroit où la nouvelle voirie va se créer, sont remplacés par des zones de stationnement à l'entrée de la nouvelle voirie; que des zones de stationnement sont également prévues tout le long de la nouvelle voirie, en plus des espaces privatifs sur les terrains;

Considérant que le projet intègre des trottoirs à chaque tronçon de nouvelle voirie; que ces trottoirs pourront aisément remplacer l'usage du sentier n° 51 supprimé;

Considérant qu'il est judicieux de fluidifier la circulation en reliant les deux voiries existantes plutôt qu'en créant une voirie en cul-de-sac qui ne ferait qu'augmenter le trafic dans une seule des deux rues".

Cette motivation montre que l'autorité communale a été attentive aux problèmes de mobilité engendrés par le projet et a prévu les mesures nécessaires pour les résoudre. La partie requérante, même si elle n'est pas convaincue de leur bien-fondé, peut y trouver une réponse suffisante pour comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse a autorisé le projet, malgré ses craintes.

S'agissant de la densité du projet, également mise en cause au cours de l'enquête publique, l'auteur de l'acte attaqué y a aussi répondu de la manière suffisante :

" Considérant que la densité estimée trop élevée par les riverains est pourtant très proche de la densité existante à proximité;

Considérant que le Schéma d'intention communal en matière d'aménagement du territoire, adopté par le Conseil communal le 10/07/2012, prévoit pour le bien concerné une densité moyenne;

Considérant que, conformément au projet de SDER, le bien peut être identifié comme un cœur de village rural et que le projet de SDER y préconise une densité d'environ 20 logements à l'hectare;

Considérant que la densité existante dans un rayon de 100 mètres autour du bien est de 12 logements à l'hectare;

Considérant que la densité proposée dans le projet, de 17 logements à l'hectare hors espace voirie, est inférieure à la densité préconisée par le projet de SDER et demeure raisonnable;

Considérant que les terrains envisagés sont jugés trop petits par les riverains; que ces terrains ont une superficie envisagée variant de 380 à 886 m²;

Considérant que, dans un rayon de 100 mètres autour du projet, 71 terrains bâtis sont répertoriés; que ces terrains bâtis peuvent être répartis de la manière suivante en fonction de leur superficie : 32 terrains de moins de 500 m², 21 terrains de 500 m² ou plus et de moins de 1.000 m², 18 terrains de plus de 1.000 m²;

Considérant dès lors que le projet propose des terrains d'une superficie similaire à 75 % des terrains bâtis existants à proximité; [...]

Considérant qu'en cours d'instruction de la demande, et compte tenu du débat relatif à la densité du lotissement, le Collège a considéré qu'il serait préférable de réduire la densité du lotissement de 23 logements à 21 logements; que le promoteur a interpellé les services et l'échevin de l'aménagement du territoire arguant que le nombre de logements prévus était à la limite de la rentabilité du projet, notamment au vu des charges imposées; que ce seuil de rentabilité tient compte du prix moyen de construction d'une nouvelle habitation que les futurs acquéreurs devront aussi déboursier; que les charges liées à la mise en œuvre du lotissement doivent demeurer proportionnelles à celui-ci;

Considérant que des efforts ont été effectués par le promoteur tout au long du projet et que le nombre de logements initialement prévus (28) a été diminué autant que possible; que, selon les calculs du géomètre, la densité actuelle est déjà de 15 logements à l'hectare mais en incluant l'espace destiné à la voirie et en excluant l'espace vert; que la réduction de deux logements ne permettra certainement pas de satisfaire la majorité des riverains qui ne voulaient pas de nouvelle voirie, en se limitant à construire le long des voiries existantes; que ce mode d'urbanisation était à proscrire dès lors qu'elle gaspille inutilement les ressources du sol et des terrains situés en zone urbanisable;

Considérant que la densité proposée dans le projet, de 17 logements à l'hectare hors espace voirie, est inférieure à la densité préconisée par le projet de SDER; que la densité existante dans un rayon de 100 mètres autour du bien est de 12 logements à l'hectare;

Considérant que, conformément au projet de SDER, le bien peut être identifié comme un cœur de village rural et que le projet de SDER y préconise une densité d'environ 20 logements à l'hectare; que le projet tel que proposé rencontre les souhaits du gouvernement wallon de créer de nouvelles liaisons entre des voiries existantes, d'utiliser le sol de façon parcimonieuse et de densifier les noyaux d'habitat;

Considérant que le Fonctionnaire délégué a confirmé que :

« Le terrain se situe pour sa partie sud à proximité immédiate du cœur du village constitué par un bâti ancien, dense, généralement mitoyen et pour sa partie nord à proximité de constructions plus récentes type quatre façades s'implantant sur des parcelles plus grandes.

En vue de réaliser la jonction entre ces deux quartiers le projet propose un bâti de type mitoyen deux par deux pour la partie sud et bâti isolé pour la partie nord.

La densité proposée est fort semblable à celle existante à proximité»;

Considérant que le projet prévoyant 23 logements est tout à fait acceptable au vu de la situation du bien, de la configuration des lieux et de la densité existante aux alentours; qu'elle permet une urbanisation de qualité conforme au prescrit de l'article 1^{er} du CWATUP; qu'elle permettra d'offrir des logements de qualité à la population à des conditions raisonnables; que la suppression de deux lots créerait des lots de dimensions plus importantes et plus chers".

Ces motifs indiquent suffisamment les raisons pour lesquelles la partie adverse a considéré que la densification envisagée par le projet était acceptable. À nouveau, si la partie requérante n'est pas convaincue par leur bien-fondé, elle peut néanmoins y trouver une réponse suffisante aux craintes exprimées dans sa réclamation.

Enfin, en ce qui concerne les "lacunes de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement" dénoncées lors de l'enquête publique, il a été constaté lors de l'examen de la première branche du troisième moyen que l'autorité communale disposait bien de tous les éléments nécessaires à la prise de décision.

La première branche du moyen n'est pas fondée.

Sur la deuxième branche

Dans son avis défavorable du 16 juin 2015, le fonctionnaire délégué indiquait que "Les croupes autorisées à l'article «Gabarit - b) les toitures» de l'Option architecturale d'ensemble ne sont pas typiques du village".

Sur ce point, la partie adverse a pris soin d'indiquer ce qui suit :

" les croupes sont présentes sur plusieurs constructions situées à proximité, même si elles ne sont pas généralisées sur les nouvelles constructions; le Collège souhaite donc conserver la possibilité d'en prévoir sur les futures habitations et examinera les demandes au cas par cas".

La partie requérante ne démontre pas que cette réponse serait inexacte en fait. Elle est dès lors adéquate, de sorte que ce grief n'est pas fondé. Conclusion de l'avis du fonctionnaire délégué que celui-ci considère que le projet, par sa modernité et la diversité qu'il permet, ne s'intègre pas dans le bâti environnant, va au-delà du propos de celui-ci.

S'agissant des critiques concernant la végétation et les baies horizontales, les considérants déjà reproduits dans l'examen des moyens précédents montrent que l'autorité communale a évalué très concrètement l'impact du projet litigieux en termes paysagers, visuels et esthétiques, en ce compris l'aspect arboré de celui-ci. La partie requérante reste en défaut de démontrer que ces motifs ne sont pas suffisants ou adéquats. Par conséquent, ce grief n'est pas fondé.

La motivation relative à la densité du projet litigieux a déjà été reproduite à l'occasion de l'examen du deuxième grief de la première branche du moyen. Par ailleurs, la partie adverse a également indiqué ce qui suit :

" Considérant, plus particulièrement, que le projet consiste en l'aménagement d'un terrain actuellement affecté à une pâture par la création d'une part, d'une voirie composée de 2 tronçons (axe 1 - axe 2), liaisonnant deux rues du Village et, d'autre part, de 23 lots destinés à l'érection de maisons unifamiliales s'articulant autour de la nouvelle voirie; que l'ensemble des surfaces bâties représente au maximum 16 % de la surface du terrain, que l'ensemble des avant-cours représente maximum 7 % de la surface du terrain, que l'ensemble des jardins représente au minimum 54 % de la surface du terrain, que la surface destinée à la voirie (y compris le stationnement, les trottoirs, la placette) représente 19 % du terrain, que la surface destinées aux espaces verts publics représente 4 % du terrain".

Il a été constaté à l'occasion de l'examen de la première branche du moyen que la motivation formelle de l'acte attaqué quant à la densité du projet était suffisante et adéquate. La partie adverse y expose en effet les raisons pour lesquelles elle estime que cette densité est acceptable en termes de bon aménagement du territoire et la justifie que ce soit par rapport au SDER, au schéma d'intention communal ou à son avis antérieur. La partie requérante, si elle ne partage pas l'opinion de l'autorité communale, reste cependant en défaut de démontrer que l'appréciation portée par celle-ci serait emprunte d'une erreur manifeste. Quant à la critique faite de la motivation au regard des articles 26 et 27 du CWATUP, elle est imprécise et partant irrecevable.

La deuxième branche du moyen n'est fondée en aucun de ses griefs.

Sur la troisième branche

Le grief concernant l'arbre à abattre a déjà été abordé à l'occasion de l'examen du cinquième grief de la première branche du troisième moyen. Pour rappel, l'autorité communale a expressément considéré que "l'arbre présent sur le site [était] un charme foudroyé il y a plusieurs années [qui devait] être abattu pour des raisons de sécurité [et] que le D.N.F. n'[avait] pas émis de remarque particulière à son sujet".

Le fait que cet arbre ait été foudroyé, fût-ce partiellement, et l'avis favorable du D.N.F., instance spécialisée en la matière, constituent des arguments suffisants et adéquats pour justifier son abattage. La photo produite par la partie requérante n'établit pas que l'acte attaqué est erroné, le fait que certaines branches "reprennent" n'impliquant pas que l'arbre soit "stable", comme allégué. Partant, le motif relatif à cet arbre n'est pas irrégulier, en ce compris au regard de la circulaire du 14 novembre 2008 "relative à la protection des arbres et haies remarquables, à la plantation d'essences régionales en zone rurale et aux plantations au sein d'un dispositif d'isolement".

Il s'ensuit que la troisième branche du moyen n'est pas fondée.

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

VIII. Le cinquième moyen

VIII.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête

La partie requérante prend un cinquième moyen "de la violation de l'article 1^{er} du CWATUP, l'article D.64 du Livre I^{er} du Code de l'environnement, l'article R276 du Livre II du Code de l'environnement contenant le Code de l'eau, du principe de motivation interne de l'acte, de la violation du principe de bonne administration et de l'erreur manifeste d'appréciation".

Elle reproche à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas avoir évoqué le système d'égouts retenu; elle critique en outre la demanderesse de permis pour avoir opté pour un égout unitaire alors que, à son estime, un égout séparatif était plus indiqué en l'espèce.

B. Le mémoire en réplique

La partie requérante maintient que l'acte entrepris n'est pas assez motivé quant à cette problématique.

VIII.2. Examen

Suivant l'article R276, § 1^{er}, alinéa 3, du Code de l'eau, "Les projets de travaux d'égouttage comportent une motivation du choix du système, séparatif ou unitaire, le plus approprié à mettre en place compte tenu des impératifs économiques, environnementaux et techniques liés à l'évacuation des eaux usées et des eaux de pluie".

La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement jointe à la demande de permis indique ce qui suit :

" La nouvelle voirie du projet liaisonne [la rue du Baty] avec la rue du Vieux Martin. L'ouverture de la nouvelle voirie incorpore un nouveau réseau d'égout unitaire dont l'exutoire est situé en aval de la rue du Vieux Martin (voir plans)".

Le rapport d'urbanisation joint à la demande de permis précise encore que "la rue du Vieux Martin et la rue du Baty sont toutes deux équipées d'un égout gravitaire", que "le réseau est unitaire", et que "la canalisation située rue du Vieux Martin est d'une canalisation en grès Ø 250 mm, celle située rue du Baty donne sur la canalisation principale de la rue des Combattants, section ovoïde 800/1.200 mm".

Dès lors que la demanderesse de permis indique dans sa demande que le réseau dans lequel aboutira la collecte des eaux de la nouvelle voirie est unitaire, le choix pour l'un ou l'autre système d'égout - réseau unitaire ou séparatif - s'imposait naturellement et n'appelait pas d'autre motivation que la mention de ces éléments dans les documents joints à la demande de permis.

Partant, le cinquième moyen n'est pas fondé.

IX. Indemnité de procédure

Les deux parties adverses sollicitent chacune une indemnité de procédure au montant de base de 700 euros. Il y a lieu de leur accorder.

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

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à chacune des parties adverses, à la charge de la partie requérante.

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

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

Pascale VANDERNACHT,	président de chambre,
Michel PÂQUES,	conseiller d'État,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Céline MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL.

Pascale VANDERNACHT.