

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 250.649 du 21 mai 2021

A. 225.957/XIII-8448

En cause : **BRUNEEL Annie**,
ayant élu domicile chez
Marie-Joséstraat 9 boîte 3
8400 Ostende,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Martin ORBAN, avocat,
Kaperberg 50
4700 Eupen,

Partie intervenante :

VANDENBERGH Laurent,
ayant élu domicile chez
M^e Gentsy GEORGE, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 31 juillet 2018, Annie Bruneel demande l'annulation de l'arrêté du ministre de la Région wallonne ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions, du 16 mai 2018, qui autorise la modification d'un permis d'urbanisation en vue de créer un lot supplémentaire, rue des Bruyères 7 à Beauvechain.

II. Procédure

Par une requête introduite le 27 septembre 2018, Laurent Vandenberghe a demandé à être reçu en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 8 octobre 2018.

Un arrêt n° 244.396 du 6 mai 2019 a rouvert les débats, renvoyé l'affaire à la procédure ordinaire et réservé les dépens.

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

M. Pol Debroux, 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 ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 24 mars 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 6 mai 2021.

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

La requérante, M^e Gabriele Weisgerber, *loco* M^e Martin Orban, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Gentsy George, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Michel Quintin, premier auditeur chef de section, a été entendu en son avis contraire.

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

Les faits utiles sont exposés dans l'arrêt n° 244.396 du 6 mai 2019. Il convient de s'y référer.

IV. Moyen unique

IV.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

La requête en annulation est rédigée comme suit:

« À la lecture de la décision, il appert que :

1. La commission d'avis sur les recours a rendu un avis favorable en date du 23 mars 2018 (voir annexe 3)
2. La DGO4 — Direction juridique, des recours et du contentieux a envoyé une proposition motivée de décision au Gouvernement en date du 19 avril 2018 qui énonce clairement (page 5 de la décision) que la DGO4 ne partage pas l'avis de la commission d'avis au motif que “les aspects positifs du projet relevés par la Commission d'avis ne compensent pas les aspects négatifs relevés plus hauts”.

Dans le cadre de l'analyse de la demande de modification du permis d'urbanisation, la commune avait demandé l'avis du voisinage. L'ensemble de ces avis sont repris dans le refus de modification du permis d'urbanisation par le Collège communal de Beauvechain en date du 15 janvier 2018 (voir annexe 4) ainsi que dans les annexes au courrier du 12 mars 2018 adressé au Collège des bourgmestre et échevins par le SPW Wallonie Territoire (voir annexe 5).

De l'ensemble de ces documents, il appert que :

1. La commission d'avis sur les recours ne répond aucunement aux griefs formulés par les voisins ni aux griefs formulés par la DGO4, se contentant d'estimer que la parcelle initiale présente une superficie suffisante pour être divisée et préserver un cadre de vie de qualité pour chacun des lots, tout en estimant qu'il convient de préserver des dégagements latéraux de 6 mètres.
2. La DGO4 ne partage pas cet avis de la commission en établissant clairement les éléments négatifs du projet, qui ne compensent pas les aspects positifs. Veuillez-vous référer au contenu de la décision qui reprend lesdits éléments négatifs énoncés par la DGO4, essentiellement pages 3 et 4 de la décision, il serait en effet fastidieux de les lister tous ici.
3. La DGO4 ne se contente pas d'une estimation factuelle de l'impact du projet comme le fait la Commission d'avis mais énonce clairement les raisons légales pour lesquelles le projet ne peut pas être accepté
4. La décision ne fait que reprendre la position de la commission d'avis et de la DGO4 et se borne à suivre l'avis de la Commission d'avis sans expliquer pourquoi les éléments juridiques négatifs relevés par la DGO4 ne doivent pas être pris en considération.

La requérante estime donc que la décision ne justifie pas, en droit, pourquoi les éléments juridiques négatifs relevés par la DGO4 ne devraient pas être pris en considération.

De même, aucun contre-argument n'est avancé dans la décision quant aux griefs mentionnés par le voisinage. Or, certains arguments méritaient certainement qu'on y réponde, notamment l'impact en termes d'égouttage et donc l'impact sur l'environnement.

Il est à noter à cet égard que la décision reprend un passage de la proposition motivée de la DGO4 au niveau des incidences notables sur l'environnement (page 2, in fine, de la décision) qui ne permet pas de décider s'il y a un impact ou non puisqu'il est écrit : «il y lieu de considérer que le projet est susceptible n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement».

Il n'est donc pas possible de savoir, à la lecture de la décision, s'il y a une incidence sur l'environnement ou non. Et aucun des griefs énoncés en la matière par le voisinage n'a été repris dans la décision en énonçant pourquoi il fallait les écarter ».

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse estime que sa décision est dûment motivée et rappelle que ce n'est pas l'avis de la commission d'avis sur les recours qui est l'objet du recours. Elle constate que les avis de différentes instances consultées sont repris dans la décision et elle soutient que l'autorité énonce les raisons pour lesquelles elle a décidé d'accorder la modification du permis d'urbanisation sous condition.

C. Le mémoire en intervention

La partie intervenante fait cinq observations dont la quatrième est subdivisée en six points.

1. Premièrement, elle constate que la commission d'avis sur les recours ne pouvait répondre aux griefs formulés par la DGO4 dès lors qu'elle a donné son avis le 23 mars 2018, tandis que la DGO4 n'a transmis sa proposition que le 19 avril 2018, soit postérieurement.

Par ailleurs, elle rappelle que l'article R.I.6-4 du Code du développement territorial (CoDT) dispose que « la commission émet un avis motivé en fonction du repérage et de la première analyse du recours visés à l'article D.IV.66, des circonstances urbanistiques locales, des éléments mis en exergue lors des débats de l'audition et des documents déposés au dossier lors de l'audition ». Elle estime que la partie requérante est muette quant à une quelconque méconnaissance de cette disposition ou sur la manière dont cette disposition aurait été violée.

2. Deuxièmement, elle considère qu'on peut difficilement soutenir que l'importance du projet est telle que la décision autorisant ce dernier doit contenir une motivation plus importante que ce qui est nécessaire.

Elle rappelle que la décision porte sur la division d'un lot au sein d'un lotissement de 8 lots et que le projet, situé en zone d'habitat, est conforme à sa zone d'affectation.

Elle constate que l'ensemble des lots possède une superficie approximative de 15 ares, à l'exception du lot objet de la demande, qui a une superficie de 30 ares et que sa division n'aura donc pour conséquence que de faire correspondre sa superficie aux autres lots. Elle relève, par ailleurs, que malgré la division du lot en deux, la densité résultant de la division parcellaire reste bien en-deçà de ce qui est acceptable.

Elle en déduit que la motivation est proportionnelle à la décision d'octroyer le permis.

3. Troisièmement, elle est d'avis qu'il y a lieu de faire une distinction entre les différents éléments soulevés dans la proposition de décision de l'administration et destinés à refuser la demande de permis d'urbanisation dans la mesure où certains d'entre eux ne se rapportent pas à la demande de permis d'urbanisation mais semblent anticiper l'éventuelle future demande de permis d'urbanisme, alors que les deux permis ont des objets différents.

Elle relève qu'en termes de zonage, de densité et de bon aménagement du territoire, la proposition de décision de l'administration estime que la demande est conforme, alors qu' *a contrario*, elle estime que la demande n'est pas conforme eu égard aux éléments suivants :

- l'implantation d'une seconde habitation à moins de six mètres des limites du lot;
- l'entrée particulière établie sous le niveau général du trottoir;
- le garage à rue n'est pas situé de plain-pied avec le domaine public;
- l'aménagement d'une terrasse - trottoir en façade latérale gauche n'est pas conforme;
- le retrait de 10 mètres par rapport à l'alignement est excessif au vu de la configuration des lieux et de l'accès au bien.

Elle soutient que ces différents éléments ne concernent pas l'opportunité de délivrer ou refuser un permis d'urbanisation mais touchent directement à la question de la construction sur le lot résultant de la division parcellaire, laquelle devra *de facto* faire l'objet d'un permis d'urbanisme ultérieurement à la demande de permis d'urbanisation.

Selon elle, l'ensemble des griefs mis en évidence par l'administration dans sa proposition de décision destinés à justifier un refus de permis d'urbanisation porte sur des éléments qui seront examinés dans le cadre de l'éventuelle future demande de permis d'urbanisme, laquelle pourra soit être refusée, soit faire l'objet d'un permis conditionnel.

Elle est d'avis qu'aux termes de sa proposition de décision, l'administration a modifié l'objet de la demande de modification du permis d'urbanisation et l'a étendue à une demande de permis d'urbanisme alors qu'elle n'était pas saisie de cette question et qu'en agissant de la sorte, elle a statué *ultra petita*.

Elle estime dès lors qu'on ne peut pas reprocher à l'autorité de recours de ne pas avoir suivi l'administration dans son raisonnement.

Enfin, elle constate que l'auteur de l'acte attaqué indique expressément qu'il s'écarte de la position de la DGO4 et motive sa décision en rappelant notamment les éléments suivants :

- la demande consiste en la modification d'un permis d'urbanisation en vue de la création d'un lot supplémentaire. À cet égard, l'on ne peut que rappeler qu'il ne s'agit en aucun cas d'une demande de permis d'urbanisme;
- la demande est conforme à la zone d'habitat;
- la demande est examinée en fonction des circonstances urbanistiques et architecturales locales, de son intégration au cadre bâti et non bâti environnant, de son impact dans le paysage, de sa compatibilité avec le voisinage, de la qualité du cadre de vie résultants des aménagements projetés;
- le bien est repris en zone d'habitat de type résidentiel pour laquelle la densité préconisée est de +/- 8 à 15 logements/ha. En l'espèce, la division parcellaire projetée est de +/- 6,5 logements/ha et est donc acceptable;
- la superficie de la parcelle est suffisante pour préserver un cadre de vie de qualité pour chacun des lots;
- la configuration des lieux est favorable à la division parcellaire en ce que la parcelle créée est directement accessible depuis l'espace publique;
- la parcelle nouvellement créée présente une configuration et des dimensions qui permettent de prévoir une zone *aedificandi* acceptable et des espaces de dégagement qui préservent le caractère aéré du lotissement;
- le projet rencontre les objectifs de gestion parcimonieuse du sol et de densification mesurée au bâti au sein des zones déjà urbanisées.

Elle rappelle que, de surcroît, l'octroi du permis est conditionné au respect par la zone *aedificandi* d'un dégagement de six mètres par rapport aux limites parcellaires latérales.

4. Quatrièmement, elle rappelle les observations émises par la partie requérante dans le cadre de son courrier de réclamation du 22 décembre 2017 comme suit :

a) 1^{ère} observation : « Le dossier fourni n'est pas conforme à celui consulté ce 18 décembre à l'administration communale ».

Elle considère que la partie requérante ne précise pas à quel « dossier fourni » elle fait allusion et elle ne donne aucune indication sur les éléments qui différencieraient entre le « dossier fourni » et celui de l'administration communale, de sorte que cette observation est totalement imprécise et non corroborée par le dossier administratif et qu'il est impossible d'y répondre.

A contrario, elle estime que l'on peut raisonnablement considérer que le dossier consultable à l'administration communale était conforme dans la mesure où il a fait l'objet d'un accusé de réception complet de la part de celle-ci.

b) 2^e observation : « Le dossier fourni ne montre d'aucune façon ni en plan ni en élévation [...] la situation du bâtiment qu'il projette par rapport au bâtiment existant sur le lot n° 2 ».

La partie intervenante rappelle que l'objet de la demande de permis porte sur la modification d'un permis d'urbanisation en vue de la division parcellaire d'un lot et qu'il ne s'agit en aucun cas d'une demande de permis d'urbanisme destiné à autoriser une construction.

Elle estime que la partie requérante ne démontre pas que le dossier de demande de permis est incomplet ni que l'autorité de recours n'a pas pu statuer en connaissance de cause.

c) 3^e observation : il y a eu « désinformation des parties consultées ».

La partie intervenante constate que la partie requérante reconnaît elle-même dans son courrier de réclamation qu'elle a consulté le dossier de demande de permis auprès de l'administration communale le 18 décembre 2017.

Elle estime qu'outre le fait que la réclamante n'explique pas quelle(s) autre(s) information(s) elle a reçue(s) ou non, la partie requérante a pu prendre connaissance de l'ensemble des informations relatives à la demande de permis lors de sa consultation auprès de l'administration communale.

d) 4^e observation : « La construction d'une maison de l'ordre de 180 m² toute proche de la mienne (...) amène à :

- une perte d'intimité, de lumière, de soleil, (une) vue plongeante sur ma propriété et mes fenêtres;
- ne permettra plus de plantations traditionnelles entre les deux, agrémentant le quartier;
- ne respecte pas les prescriptions urbanistiques comme par ex. celles des 15.05.1963, 11.01.1967 (...) ».

La partie intervenante estime qu'à nouveau, ce grief fait état de la construction d'une maison sur le lot nouvellement créé alors que l'objet de la demande de permis porte, non pas sur un permis d'urbanisme, mais sur la modification d'un permis d'urbanisation.

Par ailleurs, elle soutient qu'il ne ressort pas de la requête en annulation qu'une erreur manifeste d'appréciation soit invoquée ou démontrée par la partie requérante quant à la prise en considération des règles de droit civil dans le cadre du bon aménagement des lieux.

Elle estime qu'aucun des griefs invoqués dans le courrier de réclamation de la partie requérante n'est démontré.

Enfin, elle rappelle la teneur de son courrier du 8 janvier 2018 adressé à l'administration communale par lequel elle répondait aux griefs invoqués par la partie requérante dans les termes suivants :

- la proximité de la construction éventuelle (réduction de l'intimité entre les maisons) et réduction de l'ensoleillement de la maison voisine (M^{me} Bruneel).
Le projet de construction envisagé est situé à près de 11 mètres de la façade arrière de la maison de M^{me} Bruneel (6 mètres au niveau de la propriété, prescrit légal). La maison de M^{me} Bruneel est largement ouverte sur son jardin situé à l'opposé de la parcelle à créer, ce qui limite le problème.
Le projet présenté dans le dossier met en évidence la possibilité d'une construction d'une hauteur de toit limitée facilitée par l'encaissement partiel de l'accès garage lié à la déclivité. La hauteur de toit limitée, combinée à la distance réglementaire prévue entre les bâtiments, n'implique aucune réduction de l'ensoleillement.

La réduction de la végétation conduisant à une moindre intimité entre les maisons, problème évoqué par M^{me} Bruneel, ne mentionne pas la rangée de conifères actuellement existante de son côté et qui pourrait être doublée du côté du projet par la plantation d'arbustes de hauteur adéquate pour compenser entièrement la perte de végétation et créer une séparation visuelle complète des 2 maisons.

Elle relève que la requête en annulation ne se base sur aucun des éléments que la partie requérante mettait en évidence dans son courrier de réclamation, préférant s'appuyer sur des griefs développés par d'autres riverains, se privant ainsi, selon elle, d'un intérêt au moyen.

e) 5^e observation : « une nouvelle construction signifie également une imperméabilisation supplémentaire du sol, qui risque d'accroître des problèmes existants de ruissellement des eaux en cas de fortes pluies vers [le] lot ainsi que d'autres ».

La partie intervenante fait grief à la partie requérante de ne pas expliquer ni démontrer qu'elle subira un quelconque problème de récolements des eaux de ruissellement sur celui-ci.

Elle ajoute que s'il faut comprendre que le problème de ruissellement dont fait état la partie requérante s'apparente au prétendu problème d'égouttage subi au sein du lotissement, force est de constater que ce problème est en réalité soulevé par la propriétaire du lot n° 4, laquelle faisait état d'un problème d'évacuation des eaux en raison d'une canalisation d'évacuation jugée trop étroite. Elle en déduit que ce problème, pour autant qu'il existe, ce qui n'est pas démontré, n'est pas subi par la partie requérante de sorte que celle-ci n'a pas d'intérêt à ce grief.

f) 6^e observation : l'autorisation de scinder un lot en deux parcelles distinctes créera un précédent au sein du lotissement.

Elle rappelle que seul le lot - objet de la demande - pour lequel la division parcellaire est sollicitée se prête à une telle division, dans la mesure où sa superficie actuelle est de 30 ares tandis que les autres parcelles font approximativement 15 ares et que l'implantation des constructions existantes sur ces parcelles ne leur permettrait pas d'accueillir une seconde construction.

Elle conclut que l'ensemble des observations émises par la partie requérante dans la phase d'instruction de la demande de permis soit :

- ne sont pas en rapport avec la police de l'aménagement du territoire;

- ne sont pas suffisamment précises pour que l'acte attaqué doit y répondre;
- trouvent une réponse adéquate et en proposition avec la décision prise aux termes de l'acte attaqué.

5. Cinquièmement, elle constate que la motivation de l'acte attaqué énonce « que le projet est susceptible n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ».

Elle est d'avis qu'il s'agit bien évidemment d'une erreur matérielle, laquelle peut être corrigée par la simple lecture globale des autres paragraphes qui permettent de comprendre que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et que ce raisonnement est confirmé par la décision du collège communal du 15 janvier 2018.

D. Le mémoire en réplique

Dans son mémoire en réplique, la requérante invoque la violation

- de l'article D.IV.95, §§ 2 et 3 du CoDT (envois de recommandés aux propriétaires de lots par le demandeur de modification et envois par la commune);
- de l'article D.IV.5 du CoDT, du Schéma de Développement communal et du Guide communal d'Urbanisme (notamment « 4.3.4 Aire de bâti résidentiel »);
- de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;
- les articles 10 et 11 de la Constitution en ce que le demandeur de permis a pu répondre à diverses demandes des autorités administratives sans que les autres parties n'en aient la possibilité ou aient été tenues au courant;
- l'article D.IV.94 du CoDT (impossibilité de modifier un permis d'urbanisation à défaut d'accord de tous les propriétaires).

Elle estime qu'en renvoyant à la lettre du 25 avril 2018 (avis de la DGO4) où sont énumérées les dispositions méconnues par le projet, elle a invoqué, dans sa requête, les dispositions légales violées.

Elle soutient que la commission d'avis sur les recours connaissait les griefs énoncés par la DGO4 sur le projet puisque celle-ci lui a adressé une première analyse en date du 12 mars 2018 qui reprend l'essentiel des griefs formulés. Elle affirme que dès lors que l'acte attaqué est pris sur avis de la commission d'avis sur les recours, et que celui-ci est vicié, l'auteur de l'acte attaqué n'a pu statuer en parfaite connaissance de cause. Cet argument est réitéré dans son dernier mémoire.

Elle soutient que d'autres lots présentent une superficie importante, tel le lot 4 (24 ares 44 ca) et le lot 8 (plus de 21 ares), et qui pourraient être également scindés. Elle conteste l'affirmation selon laquelle la maison située sur le lot 2 est ouverte sur le jardin qui est situé à l'opposé de la parcelle à créer.

Enfin, elle doute que les dispositions du CoDT aient une influence sur les règles régissant les anciens lotissements. Elle affirme que tous les propriétaires devaient être d'accord pour autoriser une modification du permis d'urbanisation.

IV.2. Examen

1. Tout acte administratif doit reposer sur des motifs matériels exacts, pertinents et admissibles en droit qui doivent ressortir du dossier administratif.

Par ailleurs, pour être adéquate, la motivation en la forme de la décision attaquée doit permettre de comprendre pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, s'écarte des avis et décisions antérieurement intervenus sur la demande.

En outre, l'autorité est tenue d'examiner la pertinence des réclamations formulées au cours de l'enquête publique relative au projet, pour autant que ces réclamations soient en rapport avec la police de l'aménagement du territoire. Cependant, la motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement les réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de la réclamation. En d'autres termes, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

2. En l'espèce, la requérante dénonce les lacunes de la motivation formelle de l'acte attaqué, en soutenant en substance que :

- d'une part, l'auteur de l'acte attaqué n'expose pas les motifs pour lesquels il s'écarte de la proposition de décision de la DGO4,
- et, d'autre part, il ne répond pas aux réclamations déposées dans le cadre de l'enquête publique.

3. Elle reproche notamment à la commission d'avis sur les recours, dans son avis favorable du 23 mars 2018, de ne pas répondre à l'avis de la DGO4. Or, celui-ci a été émis postérieurement, le 19 avril 2018, ainsi que le constate la requérante elle-même dans sa requête introductive. Dans son mémoire en réplique et son dernier mémoire, elle ajoute qu'une première analyse de la DGO4 a été communiquée à la commission d'avis sur les recours le 12 mars 2018 préalablement à l'audition qui a eu lieu devant cette dernière le 23 mars 2018. Cependant, cette première analyse effectuée en application de l'article D.IV.66, alinéa 2, du Code du développement territorial (CoDT) ne porte que sur la recevabilité du recours, la dispense d'étude des incidences sur l'environnement et la conformité de la demande avec l'article D.II.24 du CoDT. Les autres points abordés sont purement descriptifs et la dernière rubrique d'où pourrait résulter une prise de position de la DGO4 n'est pas complétée. Partant, dans ces circonstances, il ne peut être fait grief à la commission d'avis sur les recours de ne pas avoir tenu compte des arguments de la direction juridique des recours et du contentieux de la DGO4 dont elle n'avait pas connaissance.

Le grief n'est pas fondé.

4. En ce que la requérante reproche à l'auteur de l'acte attaqué de reprendre les deux avis contradictoires et de choisir celui de la commission d'avis sur les recours sans indiquer les raisons pour lesquelles sont écartés les éléments juridiques négatifs émis par la DGO4, il convient de reprendre les motifs suivants de l'acte attaqué :

« Considérant que, sur [la] base de l'examen des pièces versées au dossier administratif qui lui est soumis, l'autorité compétente s'écarte de la position développée ci-avant par la DGO4 - direction juridique, des recours et du contentieux; que sa décision repose sur les motifs développés ci-après;

Considérant que la demande consiste en la modification du permis d'urbanisation en vue de la création d'un lot supplémentaire;

Considérant que la demande est conforme à la destination générale de la zone d'habitat telle que définie par l'article D.II.24 du CoDT qui dispose que :

“ La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.
Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.
Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics”;

Considérant qu'il y a dès lors lieu d'examiner la demande en fonction des circonstances urbanistiques et architecturales locales, de son intégration au cadre bâti et non bâti environnant, de son impact dans le paysage, de sa compatibilité

avec le voisinage, de la qualité du cadre de vie résultants des aménagements projetés;

Considérant que le Schéma de Développement Communal reprend le bien en zone d'habitat de type résidentiel; que la densité préconisée pour l'endroit est de ± 8 à 15 logements/ha; que la densité résultant de la division parcellaire projetée est de $\pm 6,5$ logements/ha; que celle-ci est donc acceptable pour l'endroit;

Considérant, comme l'indique la Commission dans son avis, que la parcelle initiale présente une superficie suffisante [...] pour être divisée et préserver un cadre de vie de qualité pour chacun des lots;

Considérant que la configuration des lieux est favorable à la division parcellaire projetée en ce que la parcelle créée est directement accessible depuis l'espace public;

Considérant que la parcelle créée présente une configuration et des dimensions qui permettent de prévoir une zone *aedificandi* acceptable et des espaces de dégagement qui préservent le caractère aéré du lotissement;

Considérant dès lors que le projet rencontre les objectifs de gestion parcimonieuse du sol et de densification mesurée du bâti au sein des zones déjà urbanisées;

Considérant, par contre, comme l'indique la Commission dans son avis, qu'il convient de préserver des dégagements latéraux de 6 mètres afin de conserver le caractère aéré du lotissement initial ».

Il ressort de cette motivation que l'autorité de recours précise les raisons pour lesquelles elle s'écarte de la proposition de refus formulée par la DGO4. Ainsi, elle a égard à la densité qu'engendre le projet de création d'un lot supplémentaire en constatant que celle-ci est conforme au schéma de développement communal et rencontre l'objectif de densification mesurée du bâti au sein des zones déjà urbanisées. Elle constate également que la parcelle initiale présente une superficie suffisante pour être divisée tout en préservant un cadre de vie de qualité pour chacun des lots, et que la configuration des lieux est favorable à la division parcellaire projetée parce que la parcelle créée sera directement accessible depuis l'espace public. Elle estime encore que les dimensions de la parcelle créée permettent de prévoir une zone *aedificandi* acceptable et des espaces de dégagement qui préservent le caractère aéré du lotissement. Ces motifs ne sont pas critiqués dans la requête alors qu'ils justifient le choix opéré par l'autorité.

Pour le surplus, les critiques émises par la DGO4 ont trait à un projet d'habitation à implanter sur le lot ainsi créé, lequel devra faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, et non à l'objet de la demande qui est, comme le rappelle l'auteur de l'acte attaqué, la « modification d'un permis d'urbanisation en vue de la création d'un lot supplémentaire ». Ces critiques n'étant pas pertinentes, l'autorité de recours n'avait pas à y répondre.

Le grief n'est pas fondé.

5. La requérante reproche ensuite à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas prendre en compte les réclamations émises, notamment en termes d'égouttage et d'impact sur l'environnement.

Elle critique notamment le motif suivant, lequel est contenu dans l'avis émis par la DGO4 :

« Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement; que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.68, § 1^{er}, du Code wallon sur l'environnement, il y lieu de considérer que le projet est susceptible n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ».

La lecture du considérant précédent, lequel est rédigé comme suit, permet de constater qu'il s'agit d'une erreur matérielle :

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

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur [la] base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du Livre I^{er} du Code de l'Environnement; que cette autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement; qu'il y lieu de se rallier à cette analyse ».

Ce motif exprimé tant dans l'avis de la DGO4 que dans l'acte attaqué montre que l'instance d'avis et, à sa suite, l'auteur de l'acte ont jugé que les incidences probables du projet sur l'environnement ne constituaient pas des nuisances telles qu'elles requéraient une étude des incidences sur l'environnement et n'empêchaient pas la délivrance du permis sollicité sur cette base.

Par ailleurs, dans sa réclamation, la requérante formule des observations qui ont trait, en substance, à la construction d'une future habitation sur le lot créé, laquelle devra faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Dès lors que ces critiques ne portaient pas sur l'objet de la demande de modification d'un permis d'urbanisation, l'autorité de recours n'était pas tenue de les examiner.

Seule son observation relative au fait que l'autorisation de scinder un lot crée un précédent au sein du lotissement porte sur l'objet de la demande. À cet égard, l'auteur de l'acte attaqué y répond au moins implicitement en ayant égard à la superficie de la parcelle initiale et à la configuration des lieux, lesquels permettent la division parcellaire demandée, tout en préservant le caractère aéré du lotissement.

En revanche, la propriétaire du lot n° 4 indiquait ce qui suit dans sa réclamation :

« Lors du début du lotissement des Bruyères, ce sont mes parents qui ont fait installer, à leurs frais, sur leur terrain, le caniveau, les égouts et la canalisation de la rue tout le long de leur propriété (lot 4, n° 4). En cas de fortes pluies cette installation n'est pas apte à récolter les eaux de la moitié de la rue ni celles s'écoulant du lot 8 (n° 8) et celles du lot 7 atteignant parfois le caniveau de mon côté.

À la partie basse de la rue, la canalisation débouchait dans le petit fossé situé dans ma propriété.

Heureusement, Monsieur le Bourgmestre Snaps a répondu positivement à la demande de mes parents : une canalisation y a été installée.

Elle est de petit format et n'a jamais été changée.

Actuellement, elle sert aussi d'évacuation pour la canalisation ayant été installée par la commune de Beauvechain de l'autre côté de la rue des Bruyères et traversant la rue à sa partie la plus basse.

L'eau n'est plus toujours gérée à la partie basse de la rue et déborde dans mon jardin.

Cette canalisation a été jugée fort étroite par Monsieur Snaps, venu la voir, par la chambre de visite, il y a +/- trois ans.

Conclusion : Une construction sur le lotissement envisagé dans sa propriété par Monsieur Vandenberghe causerait des inondations dans la rue et dans ma propriété ».

Le problème d'égouttage soulevé dans cette réclamation est précis et met en cause les effets de la création d'un lot supplémentaire sur les inondations déjà existantes. Or, aucun motif de l'acte attaqué ne permet de constater que son auteur a eu égard à ce problème et y a répondu. Sur ce point, la motivation de la décision attaquée est insuffisante, cette réclamation n'étant d'ailleurs pas mentionnée.

La requérante a intérêt à ce grief dans la mesure où l'examen de la problématique de l'égouttage par la partie adverse est de nature à modifier le sens de la décision prise.

Dans cette mesure, le grief est fondé.

Le moyen est fondé.

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

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du ministre de la Région wallonne ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions, du 16 mai 2018, qui autorise la modification d'un permis d'urbanisation en vue de créer un lot supplémentaire, rue des Bruyères 7 à Beauvechain.

Article 2.

Le présent arrêt sera publié par extrait au Moniteur belge dans les mêmes formes que l'arrêté annulé.

Article 3.

La contribution prévue à l'article 66, 6^o, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros, est mise à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, 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 21 mai 2021 par :

Colette Debroux,
Anne-Françoise Bolly,
Luc Donnay,
Céline Morel,

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux