

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 236.857 du 20 décembre 2016

A. 216.572/XIII-7384

En cause :

1. **CHEVREMONT** Danielle,
 2. **LHOEST** Christian,
 3. **BOSSAERTS** Viviane,
 4. **MOREAU** Roger,
 5. **MOREAU** Véronique,
- ayant tous élu domicile chez
Mes Tanguy VANDENPUT et
Marie BERTRAND, avocats,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles,

contre :

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

Partie intervenante :

VASSART Joseph,
ayant élu domicile chez
Mes Bernard PAQUES et
Gautier MELCHIOR, avocats,
chaussée de Marche 458
5101 Erpent.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 29 juillet 2015 par Danielle CHEVREMONT, Christian LHOEST, Viviane BOSSAERTS, Roger MOREAU et Véronique MOREAU qui sollicitent l'annulation de l'arrêté du Ministre wallon de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal du 19 mai 2015 qui accorde la modification du

permis d'urbanisation relatif à un bien sis à Mont-Saint-Guibert (Hévíllers), rue du Colombier, 11, cadastré section B/2, n° 439g, sollicitée par Joseph VASSART;

Vu la requête introduite le 28 août 2015 par laquelle Joseph VASSART demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 15 septembre 2015 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. RENDERS, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties, la demande de poursuite de la procédure des parties requérantes, le dernier mémoire de la partie intervenante et la lettre valant dernier mémoire de la partie adverse;

Vu l'ordonnance du 2 septembre 2016, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 10 novembre 2016 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Jessica DAVILA-ARDITTI, loco Mes T. VANDENPUT et M. BERTRAND, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me G. MELCHIOR, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. RENDERS, auditeur;

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

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

1. Le 12 juillet 2005, Monsieur et Madame VASSART-JANSSENS acquièrent la propriété d'une habitation unifamiliale sise rue du Colombier, 11, à Mont-Saint-Guibert (Hévíllers) sur une parcelle cadastrée 1^{ère} division, section B, n° 439c (aujourd'hui 439g).

Ils sont informés que le bien a été construit par l'ancien propriétaire en méconnaissance du permis de bâtir du 14 décembre 1991 et du permis de lotir délivré le 6 juillet 1991 sous la référence 199/pml/23. La parcelle litigieuse est le lot 3 du permis de lotir en question.

La parcelle est reprise en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par arrêté royal du 28 mars 1979, qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien concerné.

2. Le 30 avril 2010, Joseph VASSART dépose auprès de l'administration communale de Mont-Saint-Guibert une demande de permis d'urbanisme de régularisation de l'habitation unifamiliale en question.

Cette demande est en dérogation au permis de lotir du 6 juillet 1991 précité en ce qui concerne les dimensions de la piscine et le débordement hors zone de bâtisse.

3. Le 25 novembre 2010, le collège communal de Mont-Saint-Guibert refuse le permis d'urbanisme de régularisation sollicité.

4. Le 16 août 2011, les consorts VASSART-JANSSENS déposent auprès de l'administration communale de Mont-Saint-Guibert une première demande de modification de permis d'urbanisation (permis de lotir du 6 juillet 1991, précité).

5. Le 28 juin 2012, le collège communal de Mont-Saint-Guibert refuse la demande de modification du permis d'urbanisation.

6. Le 2 octobre 2012, le conseil de Monsieur et Madame VASSART-JANSSENS introduit un recours auprès du Gouvernement wallon à l'encontre de cette décision de refus.

7. Le 5 novembre 2012, la Commission d'avis sur les recours entend le demandeur et son conseil et émet un avis favorable conditionnel.

8. Le 4 septembre 2013, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité refuse la modification du permis d'urbanisation sollicitée.

9. Le 21 janvier 2014, Monsieur et Madame VASSART-JANSSENS déposent auprès de l'administration communale de Mont-Saint-Guibert une seconde demande de modification du permis d'urbanisation.

La demande précise viser la modernisation des "règles reprises dans le permis de lotir initial, lesquelles ne sont plus en adéquation avec l'urbanisation actuelle du lotissement. En effet plusieurs points nécessitent la mise en conformité des constructions. Les linteaux ont été conçus en bois ce qui n'était pas autorisé dans le permis. Une véranda a été réalisée. Bien qu'elle ne soit pas visible du domaine public, cette extension n'entre pas dans la zone de bâtisse. L'installation d'une piscine a changé le relief du sol et la terrasse abordant celle-ci est plus grande qu'autorisée au précédent permis. Il est donc nécessaire de régulariser ces différents points afin que les constructions existantes depuis plusieurs années ne soient plus en infraction".

10. Le 27 janvier 2014, la commune de Mont-Saint-Guibert accuse réception d'un dossier complet. Elle précise la procédure administrative qui sera poursuivie. Elle expose les motifs pour lesquels elle estime qu'une étude d'incidences sur l'environnement ne doit pas être réalisée.

11. Par un courrier adressé par pli recommandé le 12 février 2014, le conseil des parties requérantes introduit, en application de l'article 103, § 3, alinéa 2, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), une réclamation à l'encontre du projet de modification du permis d'urbanisation.

12. Le 12 juin 2014, le collège communal de Mont-Saint-Guibert émet un avis défavorable.

13. Le 19 août 2014, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable.

14. Le 28 août 2014, le collège communal de Mont-Saint-Guibert refuse la demande de modification du permis d'urbanisation litigieux.

Cette décision est notamment notifiée à Monsieur et Madame VASSART-JANSSENS par un courrier du 3 octobre 2014.

15. Le 3 novembre 2014, les demandeurs de permis introduisent un recours auprès du Gouvernement wallon, réceptionné le 8 novembre 2014.

16. Le 8 décembre 2014, la Commission d'avis sur les recours émet un avis favorable.

17. Le 20 mars 2015, la direction juridique, des recours et du contentieux de la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire,

du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) adresse un projet d'arrêté ministériel de refus de la demande de modification du permis d'urbanisation au ministre.

18. Le 19 mai 2015, le ministre octroie la modification du permis d'urbanisation sollicitée.

Cet arrêté ministériel est rédigé comme suit :

" [...]

Considérant que Monsieur Joseph VASSART, agissant pour lui même et mandaté par son épouse Madame Odette JANSSENS et ses filles Mesdames Valérie et Fabienne VASSART, a introduit une demande de modification du permis d'urbanisation relative à un bien sis à [...] Mont-Saint-Guibert (Hévíllers), rue du Colombier, 11, cadastré section B/2, n° 439 g et ayant pour objet la modernisation des règles prises dans le permis de lotir initial en vue de permettre la régularisation d'infractions commises sur la parcelle;

Considérant que le demandeur de la présente demande de modification du permis d'urbanisation est propriétaire du lot n° 3;

Considérant, qu'en date du 28 août 2014, le collège communal de la commune de Mont-Saint-Guibert a refusé la demande de modification du permis d'urbanisation;

Considérant que la décision du collège communal a été envoyée aux demandeurs le 3 octobre 2014;

Considérant que Maître Gautier MELCHIOR, agissant au nom et pour compte du demandeur, a introduit un recours auprès du Gouvernement wallon en date du 3 novembre 2014, réceptionné le 4 novembre 2014; que le recours a été introduit selon les formes et les délais légaux; qu'il est recevable;

Considérant que l'article 120 du Code précité institue une Commission chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 dudit Code;

Considérant qu'une audition a eu lieu en date du 8 décembre 2014;

Considérant que cette Commission a émis, en date du 8 décembre 2014, un avis favorable (cf. annexe 1);

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural sur 50 m au départ de la voirie et en zone agricole pour le solde au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par arrêté royal du 28 mars 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre du lotissement «199/PML/23» au nom de Gillet autorisé par le collège communal en date du 6 juillet 1991 et non périmé;

Considérant que la demande vise la modification des prescriptions suivantes :

- L'article 4 «Implantation» est complété comme suit :

« Il est possible de modifier le relief du sol sur une profondeur de 20 mètres à partir de la limite de la zone de construction et en recul latéral de 4 mètres de la propriété en aval. Ce relief modifié ne peut excéder le niveau de la limite latérale en amont.

Il est interdit de modifier le relief dans une bande de 4 mètres de large bordant les parcelles situées en aval et sur une profondeur de 20 mètres à partir de la limite de la zone de bâtisse. Le relief existant est celui existant à ce jour»;

- La profondeur de la zone de construction figurant au plan du permis de lotir est portée de 20 mètres à 21 mètres. Une zone de construction de volumes secondaires d'une profondeur de 4 mètres est créée au-delà des 21 mètres.

L'article 4 «Implantation» est modifiée comme suit :

« (...) La profondeur maximum des constructions sera égale à 21 mètres à compter de l'alignement. Cet alignement est fixé à 5 mètres de l'axe de la voirie.

Une zone de volumes secondaires de 4 mètres permet d'implanter des volumes plus bas que le volume principal. Ces constructions ne doivent pas dépasser 2/3 de la largeur du volume principal et ne pas dépasser 50 m² au sol. Les matériaux utilisés seront similaires à ceux du bâtiment principal [...]

- L'article 7 «Matériaux» est complété comme suit :

« Les élévations seront effectuées :

- Soit en pierre de calcaire tendre.
- Soit en briques locales ou de parement rugueuses de teinte foncée à dominante brune.
- Soit en briques badigeonnées de blanc, le badigeon étant exécuté [dans] un délai maximum de deux ans à dater du début des travaux.

En complément à ce matériau, l'utilisation du bois est autorisée à concurrence de maximum 30% de la surface de la façade et y compris les linteaux de fenêtres (...)

- L'article 9 «Zone de cours et jardins» est modifié comme suit :

« (...) L'aménagement du sol en conformité avec la destination de la zone par construction de terrasses, bacs à plantations et pièces d'ornementales. La surface totale de ces constructions sera inférieure à 100 m². Les terrasses devront être équipées de drains ou raccordées à l'égout public et ne pourront dépasser 60 m² (...)

Une piscine à l'air libre ne dépassant pas de plus de 50 cm le niveau du sol existant et dont la surface maximale est de 100 m² y compris aménagements annexes (margelle, bâtiments techniques...) (...)

Considérant qu'aucun propriétaire de lot n'a contresigné la demande; que tous les propriétaires d'un lot, qui n'ont pas contresigné la demande, ont reçu, préalablement à son introduction, une copie conforme de celle-ci par envoi; que les propriétaires des lots 2 et 4 ont mandaté Maître Tanguy VANDEPUT qui a introduit une réclamation en leur nom dans un délai de trente jours suivant la réception de la copie conforme de la demande;

Considérant qu'il ne ressort pas du dossier de la demande ou des réclamations introduites que l'autorisation de modifier le permis porte atteinte aux droits résultant de conventions expresses entre les parties;

Considérant que Maître Tanguy VANDEPUT, dans son courrier du 12 février 2014 (cf. annexe 2), invoque notamment les arguments suivants :

- le non-respect du bon aménagement des lieux de la présente demande,
- le Fonctionnaire délégué a déjà refusé la régularisation desdits actes et travaux;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué émis en date du 19 août 2014 à la demande du Collège communal est défavorable;

Considérant que dans son recours, Maître MELCHIOR, dans son courrier du 3 novembre 2014, invoque notamment les arguments suivants :

« (...) contrairement à ce que soutiennent le Fonctionnaire délégué et le Collège communal de Mont-Saint-Guibert, la modification proposée n'a pas pour effet de régulariser les travaux réalisés en situation infractionnelle. (...) En l'espèce, si les modifications sollicitées concernent prioritairement le lot 3, il y a lieu de constater qu'elles ont vocations à s'appliquer à l'ensemble des lots (...)»;

Considérant que la Commission d'avis sur les recours a estimé que :

« Compte tenu de ce qu'une première demande de modification du permis d'urbanisation similaire a déjà fait l'objet d'un recours dans le cadre duquel la Commission, suite à l'audition, a rendu un avis favorable conditionnel en date du 05 novembre 2012; qu'une décision ministérielle de refus de modification de permis d'urbanisation a été prise en date du 04 novembre 2013; que toutefois, cette décision ne remet pas en cause le principe de la demande de modification de permis d'urbanisation;

Compte tenu de ce que la Commission estime que la modification de permis d'urbanisation telle que sollicitée répond de manière adéquate aux remarques émises dans la décision ministérielle en ce que notamment celle-ci prévoit une distinction entre la profondeur réservée au volume principal et la profondeur de construction réservée au volume secondaire; que quant à la modification du relief du sol, il est précisé, comme souhaité dans la décision ministérielle, que le niveau de référence à prendre en considération est le niveau actuel;

Compte tenu de ce que les autres modifications de prescriptions portent sur des éléments mineurs qui ne sont pas de nature à perturber la cohérence d'ensemble voulue par le permis de lotir initial; que la Commission estime que la modification sollicitée répond aux remarques antérieures et que celle-ci est de nature à garantir l'harmonie des lieux»;

Considérant que la DGO4, Direction des recours et du contentieux propose à l'autorité de recours de refuser le permis d'urbanisme; que cette proposition repose sur les motifs suivants :

« Considérant, en guise d'historique de la demande, qu'un permis d'urbanisme a été délivré par le Collège communal le 14 décembre 1991 pour la construction d'une habitation unifamiliale, moyennant le respect des prescriptions du permis de lotir; que ce permis n'a pas été respecté dans sa mise en œuvre, notamment en ce qui concerne la création d'un garage en sous-sol en façade avant, une modification du relief du sol afin de créer un accès carrossable entre l'habitation et la limite latérale droite, et l'utilisation de linteaux en bois en lieu et place de briques sur chant au niveau des baies;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré par le Collège communal le 6 avril 2000 pour la construction d'une piscine non couverte, moyennant le respect des prescriptions du permis de lotir; que ce permis n'a pas été respecté dans sa mise en œuvre, notamment en ce qui concerne la profondeur de la

piscine, la surface occupée, la modification du relief du sol réalisée, la présence d'un local technique;

Considérant que la régularisation de la construction d'un abri de jardin a fait l'objet d'un permis d'urbanisme du collège communal le 11 mai 2000, moyennant le respect des prescriptions du permis de lotir;

Considérant de surcroît que la construction d'une terrasse entre l'habitation et la piscine, d'une véranda et d'un auvent accolés à la façade arrière de l'habitation ont été réalisés sans autorisation;

Considérant qu'en date du 18 janvier 2001, 2 décembre 2002 et 13 juin 2006, des procès-verbaux d'infraction ont été dressés en vue de constater les infractions précitées; que le parquet a classé sans suite le dossier; qu'en date du 26 mai 2011, le Fonctionnaire délégué sollicite le respect strict du permis d'urbanisme du 6 avril 2000 pour la piscine impliquant de fait sa démolition, et la remise en état des lieux pour la terrasse, la véranda et l'auvent, réalisés sans permis d'urbanisme;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme a été refusée par le Collège communal en date du 25 novembre 2010;

Considérant qu'une précédente demande de modification du permis d'urbanisation a été refusée sur recours par arrêté du 4 septembre 2013;

Considérant qu'il ressort des procédures infractionnelles non clôturées que seuls le garage avec accès limité à la partie avant du terrain et les linteaux en bois pourraient être régularisés; que les autres infractions nécessitent la remise en état des lieux et la démolition de la piscine;

Considérant dès lors que la majeure partie de la présente demande ne peut être admise dans la mesure où elle vise à régulariser des travaux qui ont été refusés dans le mode de réparation fixé; que cette situation est également dénoncée par Maître Tanguy VANDEPUT, avocat des réclamants;

Considérant que la modification visant les linteaux en bois est à examiner;

Considérant qu'aucune modification visant la régularisation du garage en sous-sol avec accès limité à la partie avant du terrain n'a été introduite;

Considérant que la régularisation de linteaux en bois ne peut être l'objet d'une modification du permis d'urbanisation en ce que cette demande n'a pas de portée générale et ne vise pas les prescriptions du document;

Considérant par ailleurs que ces linteaux, typiques d'une architecture des années 1990, n'ont pas lieu d'être insérés parmi les matériaux du lotissement; qu'il convient de solliciter l'application d'un mécanisme dérogatoire à leur régularisation;

Considérant que l'avocat des réclamants soulève comme argument l'incomplétude la notice d'évaluation des incidences environnementales du demandeur;

Considérant qu'il ressort de la jurisprudence du Conseil d'Etat que "Les lacunes de la notice n'entraînent l'illégalité du permis d'urbanisme que si elles ont pu induire l'autorité compétente en erreur ou l'ont empêchée de statuer en pleine connaissance de cause" (CE., Van Reusel et consorts, n° 211.200, 11 février 2011); que tel n'est point le cas dans la mesure où la situation est bien connue des acteurs et autorités appelés à examiner ladite notice;

Considérant que l'avocat des réclamants soulève comme argument le non-respect du bon aménagement des lieux de la présente demande; qu'il précise son propos en s'opposant à l'augmentation de la profondeur de construction au détriment de la zone de cours et jardins, en s'opposant aux modifications du relief du sol de nature à dominer le terrain voisin et à provoquer des coulées d'eau, ainsi qu'en s'opposant à l'imperméabilisation du sol;

Considérant que sur ces points, le Fonctionnaire délégué s'est déjà prononcé par son courrier du 26 mai 2011, refusant la régularisation desdits actes et travaux évoqués par Maître Tanguy VANDEPUT;

Considérant que la Commission d'avis s'est manifestement prononcée favorablement sans tenir compte de la situation infractionnelle du bien en ce que l'avis n'évoque pas ce point du dossier administratif;

Considérant, pour les motifs développés ci-avant, qu'il y a lieu de refuser la modification du permis de lotir (d'urbanisation) en l'état actuel du dossier»;

Considérant que ces motifs ne justifient pas de manière adéquate le refus de modification du permis d'urbanisation; que l'autorité de recours ne partage pas les positions développées par la DGO4, Direction juridique, des recours et du contentieux; que la décision de l'autorité de recours repose sur les motifs suivants :

Considérant que l'avis de la Commission est pertinent, qu'elle considère à juste titre que la présente demande répond aux remarques ayant fait l'objet du refus précédent;

Considérant en effet qu'en date du 4 septembre 2013, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité a refusé la demande de modification du permis d'urbanisation sollicité et que sa décision est notamment stipulée comme suit :

« Considérant que Monsieur et Madame VASSART-JANSSENS, propriétaires du lot n° 3, ont introduit une demande de modification du permis d'urbanisation non périmé, autorisé par le collège communal le 6 juillet 1991, relative à un bien sis à 1435 Mont-Saint-Guibert (Hévillers), rue du Colombier 11, cadastré section B, n° 439g, et ayant pour objet la régularisation d'une série d'infractions au permis de lotir réalisées sur la parcelle;

Considérant, qu'en date du 28 juin 2012, le Collège communal de la commune de Mont-Saint-Guibert a refusé la demande de modification du permis d'urbanisation;

Considérant que la décision du Collège communal a été envoyée aux demandeurs le 5 septembre 2012;

Considérant que les demandeurs, représentés par leur conseil, ont introduit un recours auprès du Gouvernement en date du 2 octobre 2012, réceptionné le 3 octobre 2012; qu'il a été introduit dans les formes et délais légaux; qu'il est recevable;

Considérant qu'aucun propriétaire de lot n'a contresigné la demande; que tous les propriétaires d'un lot, qui n'ont pas contresigné la demande, ont reçu, préalablement à son introduction, une copie conforme de celle-ci par envoi; que les propriétaires des lots 2 et 4 ont introduit une réclamation dans un délai de trente jours suivant la réception de la copie conforme de la demande;

Considérant qu'il ne ressort pas du dossier de la demande ou des réclamations introduites que l'autorisation de modifier le permis porte atteinte aux droits résultant de conventions expresses entre les parties;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural sur 50 m au départ de la voirie et en zone agricole pour le solde au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par arrêté royal du 28 mars 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que l'article 120 du Code précité institue une Commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 dudit Code;

Considérant que les parties et la Direction générale opérationnelle Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Energie (DGO4) ont été invitées à comparaître à une audience devant la Commission d'avis qui a eu lieu en date du 5 novembre 2012;

Considérant que cette Commission a émis, en date du 5 novembre 2012, un avis favorable conditionnel (voir annexe);

Considérant que la demande vise la modification du permis de lotir non périmé, autorisé par le Collège communal le 6 juillet 1991, en vue de la régularisation d'une série d'infractions au permis de lotir réalisées sur la parcelle; que l'objet de la demande se situe en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur;

Considérant, en guise d'historique de la demande, qu'un permis d'urbanisme a été délivré par le Collège communal le 14 décembre 1991 pour la construction d'une habitation unifamiliale, moyennant le respect des prescriptions du permis de lotir; que ce permis n'a pas été respecté dans sa mise en œuvre, notamment en ce qui concerne la création d'un garage en sous-sol en façade avant, une modification du relief du sol afin de créer un accès carrossable entre l'habitation et la limite latérale droite, et l'utilisation de linteaux en bois en lieu et place de briques sur chant au niveau des baies;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré par le Collège communal le 6 avril 2000 pour la construction d'une piscine non couverte, moyennant le respect des prescriptions du permis de lotir; que ce permis n'a pas été respecté dans sa mise en œuvre, notamment en ce qui concerne la profondeur de la piscine, la surface occupée, la modification du relief du sol réalisée, la présence d'un local technique;

Considérant que la régularisation de la construction d'un abri de jardin a fait l'objet d'une délivrance de permis d'urbanisme par le Collège communal le 11 mai 2000, moyennant le respect des prescriptions du permis de lotir;

Considérant de surcroît que la construction d'une terrasse entre l'habitation et la piscine, d'une véranda et d'un auvent accolés à la façade arrière de l'habitation ont été réalisés sans autorisation; que ces ouvrages sont infractionnels;

Considérant qu'en date du 18 janvier 2001, 2 décembre 2002 et 13 juin 2006, des procès-verbaux d'infraction ont été dressés en vue de constater les infractions précitées; que le parquet a classé sans suite le dossier; que le Fonctionnaire délégué sollicite la régularisation d'une partie des travaux de l'habitation (garage avec accès limité à la partie avant du terrain et les linteaux en bois), le respect strict du permis d'urbanisme du 6 avril 2000 pour la piscine, et la remise en état des lieux pour la terrasse, la véranda et l'auvent, réalisés sans permis d'urbanisme;

Considérant que l'habitation, telle que construite, et les aménagements des abords, tels que réalisés, présentent une série d'infractions par rapport aux prescriptions du lotissement; que la présente demande de modification du permis de lotir est loin de viser toutes ces infractions, ainsi ne sont notamment pas reprises :

- les modifications du relief du sol en zone de recul côté rue (rampe d'accès au garage...) (art. 4 et art. 322/14 - A - p. 7);
- la réalisation d'un garage à rue qui n'est pas situé de plain-pied avec le domaine public de la voirie (art. 4 et art. 322/14 - B - p. 7);
- la réalisation d'une toiture de pente inférieure à la valeur minimale requise, et non identique à la pente de la toiture du volume principal, sur le volume secondaire (véranda) en infraction (art. 322.17, art. 5, art. 6);
- le niveau de la gouttière du volume secondaire en infraction (véranda) qui n'est pas nettement inférieur à celui de la gouttière du volume principal (art. 5);
- la profondeur de la véranda qui est supérieure à la hauteur sous corniche du bâtiment auquel elle est accolée (art. 5);
- la teinte du revêtement des chemins d'accès qui ne correspond pas à la teinte admise (art. 9);
- la réalisation d'un muret de clôture en maçonnerie de briques à front de voirie, forme de clôture non admise (art. 10);

Considérant que ces infractions ne pourront dès lors être accordées sur base du permis de lotir modifié; qu'elles seront toujours dérogatoires; que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel;

Considérant par ailleurs qu'il n'est pas opportun de porter de 20,00 m à 25,00 m la profondeur de la zone de construction et ce quel que soit le type de volume pouvant y être érigé; que des prescriptions spécifiques devraient être prévues afin de n'autoriser dans la zone complémentaire de 5,00 m que des volumes secondaires selon un gabarit bien défini (hauteur, largeur, profondeur, superficie au sol, ...); que l'intégration au cadre bâti et non bâti environnant comme la compatibilité avec le voisinage en dépendent;

Considérant que l'autorisation de modifier le relief du sol en zone arrière jusqu'à une hauteur correspondant au niveau de la limite latérale en amont ne précise pas si le niveau à prendre en compte correspond au niveau naturel du sol le long de cette limite ou au niveau actuel tel que reprofilé; s'il s'agit du niveau naturel initial, les modifications possibles sont totalement démesurées (particulièrement sur les lots 4 et 5 - voir profils);

Considérant en outre que la demande n'autorise pas de modification du relief du sol dans une bande de 4 mètres de large bordant les parcelles situées en aval alors qu'il apparaît clairement au vu des profils fournis que le terrain a été profondément modifié dans cette zone par rapport au niveau du terrain naturel d'origine;

Considérant enfin qu'autoriser des constructions d'une superficie de 100 m² à laquelle s'ajoute 80 m² pour une piscine (soit un total de 180 m²) en zone de cours et jardins et ce en supplément du prolongement de 5,00 m de la zone de bâtisse aura pour résultat d'engendrer une minéralisation excessive de la parcelle;

Considérant, pour les motifs développés ci-avant, qu'il y a lieu de refuser la modification du permis de lotir (d'urbanisation) en l'état actuel du dossier»;

Considérant que dans son recours, Maître Melchior explique de manière adéquate en quoi la présente demande répond à la décision ministérielle précédente (cf. annexe 3);

Considérant que la première modification (profondeur de la zone de bâtisse portée à 21 mètres + zone de 4 mètres à l'arrière pour l'implantation de volumes secondaires) est permet [sic] d'une part la mise en conformité des constructions existantes sur les lots 2 et 3 et d'autre part l'aménagement d'une annexe à l'arrière de l'habitation pour l'ensemble des lots; que cette modification est conforme aux remarques visées par la décision ministérielle du 4 septembre 2013;

Considérant que la deuxième modification (modification du relief) a pour but de réaliser des terrasses et des piscines dans le lotissement compte tenu du relief général; la prescription permet d'assurer que le niveau du sol d'un lot ne soit jamais supérieur à celui du lot situé en amont;

Considérant que le Collège communal dans son avis du 12 août 2010 a souligné que :

« (...) l'ensemble des habitations reprisent dans le lotissement ont fait l'objet de mouvement de terre plus ou moins important, le niveau naturel du terrain est donc impossible à déterminer avec exactitude»;

Considérant qu'à ce sujet la décision ministérielle précisait que si le niveau de référence à prendre en considération était le niveau naturel initial en 1991, les modifications possibles seraient totalement démesurées; que le niveau de référence à prendre en considération est le niveau actuel tel que reprofilé;

Considérant également que dans son avis défavorable, le Fonctionnaire délégué estime que :

« Considérant néanmoins qu'une solution médiane, équilibrant les déblais et remblais, pourrait dans l'absolu être envisagée»;

Considérant que la troisième modification (interdiction de modifier le relief dans une bande de 4 mètres de large bordant les parcelles situées en aval) constitue une garantie de la 2^{ème} modification en matière d'écoulement des eaux de pluies;

Considérant que la quatrième modification (utilisation du bois en élévation, augmentation des surfaces maximales de terrasses à 60 m² équipées de drains et l'augmentation de la superficie des piscines à 100m² bâtiments techniques compris) n'est pas de nature à impacter l'harmonie générale du lotissement;

Considérant que la présente demande ne vise pas directement la régularisation de l'ensemble des actes et travaux réalisés en infraction mais vise bien uniquement à modifier certaines prescriptions du permis de lotir du 6 juillet 1991 dès lors que celles-ci ne sont plus en adéquation avec l'urbanisation actuelle;

Considérant que saisie de la présente demande de modification de permis d'urbanisation, l'autorité de recours s'est limitée à vérifier si les modifications sollicitées sont conformes au bon aménagement des lieux;

Considérant que les actes et travaux existants non autorisés doivent faire l'objet d'un examen dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme indépendamment de la présente demande;

Considérant que pour les motifs qui précèdent il y a lieu d'octroyer la modification de permis d'urbanisation sollicitée;

[...]".

Il s'agit de l'acte attaqué.

Cette décision est notifiée à Monsieur et Madame VASSART-JANSSENS, leur conseil, le fonctionnaire délégué et le collège communal de Mont-Saint-Guibert par des courriers du 22 mai 2015, adressés par plis recommandés du même jour.

19. Le 29 octobre 2015, le collège communal de Mont-Saint-Guibert octroie un permis d'urbanisme à Joseph VASSART ayant pour objet la régularisation d'une piscine, de l'accès au garage et jardin, la construction d'une véranda, la modification du relief au sol et des linteaux des baies de son habitation unifamiliale.

Cette décision fait l'objet d'un recours en annulation enrôlé sous le numéro A. 218.370/XIII-7575;

Considérant que les parties requérantes prennent un moyen unique de la violation "des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation du décret du conseil régional wallon du 27 mai 2004 relatif au Livre I^{er} du Code de l'environnement et, plus particulièrement, de ses articles D.62 à D.69, ainsi que de son annexe 6, de la violation des articles 1^{er} et 103, alinéa 3, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'environnement (CWATUPE), de la violation de la notion du «bon aménagement des lieux» consacrée notamment par l'article 1^{er} du CWATUPE, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'erreur de fait, de l'absence d'examen raisonnable et concret du dossier, de la violation du principe général de droit suivant lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs justes et adéquats, et de l'excès de pouvoir";

que, dans une première branche, elles critiquent les motifs fondant l'acte attaqué, lesquels, à leur estime, ne démontrent pas que le bâti actuel, en situation infractionnelle et dont l'acte entrepris a notamment pour objectif, à terme, la régularisation, correspondrait davantage au bon aménagement des lieux, que la stricte application des prescriptions antérieures du permis d'urbanisation; qu'elles estiment que la circonstance, invoquée par le conseil du demandeur de permis dans ses recours, que si les modifications sollicitées concernent prioritairement le lot 3, elles ont vocation à s'appliquer à l'ensemble des lots n'est pas de nature à démontrer que les modifications sollicitées correspondent mieux au bon aménagement des lieux à apprécier au regard de l'entière du lotissement, ce qu'elles contestent au demeurant;

qu'elles réfutent, par ailleurs, que la nouvelle demande de modification du permis d'urbanisation ayant donné lieu à l'acte attaqué réponde adéquatement aux motifs justifiant le refus de modification décidé par l'arrêté ministériel du 4 novembre 2013 [lire : "4 septembre 2013"], contrairement à ce qu'a considéré l'auteur de l'acte attaqué et la Commission d'avis sur les recours; qu'elles relèvent qu'aux termes de cet arrêté, il avait été considéré inopportun "de porter de 20,00 m à 25,00 m la profondeur de la zone de construction et ce quel que soit le type de volume pouvant y être érigé", alors que l'acte attaqué prévoit l'agrandissement de la zone de bâtisse à 25 m vers l'arrière; qu'elles ajoutent que même s'il fallait interpréter cet arrêté ministériel du 4 septembre 2013 comme ne s'opposant pas au principe de la modification sollicitée et s'il fallait considérer que la nouvelle demande répond aux motifs de refus énoncés à l'époque, encore faudrait-il constater que l'acte attaqué n'invoque, ni ne démontre que les prescriptions nouvelles autorisées seraient davantage conformes au bon aménagement des lieux; qu'elles font valoir que l'auteur de l'acte attaqué se contente d'affirmer que les modifications apportées sont "minimes" ou "pas de nature à impacter l'harmonie générale du lotissement", alors que la jurisprudence du Conseil d'Etat impose que de telles modifications soient justifiées par des raisons sérieuses et graves et, qu'en outre, il soit démontré que les nouvelles prescriptions correspondent mieux au bon aménagement des lieux; qu'elles en déduisent que les motivations formelle et au fond de l'acte attaqué sont irrégulières;

que, s'autorisant du recours administratif de la partie intervenante, de l'opinion de la DGO4 et de l'acte attaqué, elles soutiennent que la modification du permis d'urbanisation litigieux a été sollicitée et accordée afin de faciliter la régularisation des travaux infractionnels réalisés et/ou maintenus par la partie intervenante; qu'elles sont d'avis que de tels motifs sont étrangers au bon aménagement des lieux et à une actualisation d'un permis d'urbanisation rendue nécessaire pour le lotissement;

que, dans une deuxième branche, elles relèvent que le bien de la partie intervenante a connu de multiples infractions urbanistiques, dont les propriétaires successifs ont sollicité la régularisation depuis de nombreuses années sans succès; qu'elles précisent que n'ont pas été respectés les permis d'urbanisme de 1991, pour la construction d'une habitation unifamiliale, et de 2000, pour la construction d'une piscine non couverte; qu'elles ajoutent que la construction irrégulière d'un abri de jardin en 2000 a fait l'objet d'un permis de régularisation; qu'elles observent encore qu'une terrasse, une véranda et un auvent ont été réalisés sans autorisation; qu'elles reviennent sur les procès-verbaux d'infractions établis et sur les décisions de refus et les injonctions prises par les autorités administratives; qu'elles en déduisent que, jamais avant l'acte attaqué, il n'a été considéré que les aménagements réalisés en infraction sur le lot n° 3 correspondaient à un quelconque bon aménagement des

lieux; qu'elles ne perçoivent pas ce qui pourrait justifier un tel revirement et estiment qu'à tout le moins, l'acte attaqué ne comporte aucune motivation formelle à cet égard; qu'elles y voient une erreur manifeste d'appréciation; qu'elles font valoir que si les aménagements du lot n°3 ne peuvent être régularisés pour ce lot uniquement, il ne se comprend pas "comment l'extension des options urbanistiques adoptées en infraction par les propriétaires successifs de ce lot, seraient plus acceptables une fois étendues à l'ensemble du lotissement";

que, dans une troisième branche, s'autorisant des articles D.64 du Livre I^{er} du Code de l'environnement et de l'article 103, § 1^{er}, du CWATUPE, elles soutiennent que la modification du permis d'urbanisation devait être motivée au regard des incidences sur l'environnement; qu'elles estiment qu'en l'espèce, l'acte attaqué est muet quant à ces incidences; qu'elles soulignent qu'elles faisaient valoir dans leur réclamation que la partie intervenante a procédé à une modification sensible du relief du sol de sa parcelle de manière à créer un talutage d'une très importante hauteur au droit des propriétés voisines, ce qui impliquait une analyse circonstanciée des conséquences qui en découlent dans leur chef; qu'elles considèrent que cette raison justifie déjà l'annulation de l'acte attaqué;

qu'en toute hypothèse, elles soutiennent que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est incomplète et irrégulière en ce qu'elle procède d'une analyse des incidences sur la base de la situation irrégulière existante, sans prendre en compte la situation régulière découlant du respect du permis d'urbanisation; qu'elles constatent que la notice ne révèle aucune étude d'impact visuel, d'ensoleillement ou de luminosité sur les parcelles voisines, ni de descriptif de la situation avant et après les travaux ou d'analyse des conséquences des importantes modifications intervenues; qu'elles sont d'avis que le motif dans l'acte attaqué aux termes duquel il est indiqué que la situation est bien connue des acteurs et autorités ne permet pas de couvrir l'incomplétude et l'irrégularité de la notice d'évaluation; qu'elles en déduisent que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas pu prendre sa décision en connaissance de cause;

que, dans une quatrième branche, elles estiment que l'acte attaqué est inadéquatement motivé au sens des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs, faute d'avoir répondu à leur réclamation aux termes de laquelle elles critiquaient la politique du fait accompli, l'incomplétude de l'évaluation des incidences environnementales et la contrariété du projet de modification du permis d'urbanisation avec le bon aménagement des lieux;

Considérant que la partie adverse répond, à propos de la première branche, que les parties requérantes tentent de substituer leur appréciation à celle de l'autorité administrative, sans démontrer l'existence d'une erreur manifeste

d'appréciation; qu'elle soutient que la motivation de l'acte attaqué, qu'elle reproduit, laisse apparaître la prise en considération par l'autorité administrative du bon aménagement des lieux; qu'elle précise que la première modification sollicitée porte sur l'agrandissement de la zone de bâtisse à 21 mètres au lieu de 20 mètres et l'instauration d'une zone supplémentaire de 4 mètres à l'arrière de la zone de construction pour permettre l'implantation de volumes secondaires; qu'elle rappelle qu'une telle modification vise à permettre la mise en conformité des constructions existantes aux lots 2 et 3 et à permettre à l'ensemble des lots d'aménager une annexe à l'arrière de leur maison d'habitation; qu'elle souligne que la zone de volume secondaire ne pourra accueillir que des volumes plus bas et d'une largeur inférieure à deux tiers de celle du volume principal, et que l'emprise au sol de ces volumes secondaires ne pourra pas dépasser 50 m²; qu'enfin, elle note que les matériaux utilisés seront similaires à ceux du bâtiment principal; qu'elle considère que cette modification est conforme aux observations soulevées dans l'arrêté ministériel du 4 septembre 2013;

qu'elle relève que la deuxième modification concerne la possibilité de modifier le relief au sol sur une profondeur de 20 mètres à partir de la zone de construction et en recul latéral de 4 mètres de la propriété située en aval, sachant que la modification du relief ne peut excéder le niveau de la limite latérale en amont; qu'elle fait valoir qu'une telle modification permet la réalisation de terrasses et de piscines qui ne pourront jamais être érigées à un niveau supérieur à celui du lot situé en amont, ce qui permet de maintenir une harmonie d'ensemble; qu'elle ajoute que la modification vise à adapter le permis de lotir à la situation existante et donc assurer une sécurité juridique dans le lotissement;

qu'elle observe que la troisième modification a pour objet l'interdiction de modifier le relief du sol dans une bande de 4 mètres de large bordant les parcelles situées en aval et sur une profondeur de 20 mètres à partir de la limite de la zone de bâtisse afin de limiter l'écoulement des eaux vers les parcelles situées en contrebas; qu'elle souligne que cette modification est de nature à prévenir le risque de ruissellement des eaux de pluies;

qu'elle écrit que la quatrième modification a pour objet d'autoriser l'utilisation du bois comme complément aux matériaux principaux de parement des élévations, l'augmentation des surfaces maximales des terrasses de 30 m² à 60 m² et de piscines de 100 m²; qu'elle y voit des modifications minimales qui ne sont pas de nature à bouleverser l'harmonie générale du lotissement, ce d'autant que le bois est déjà présent dans l'habitation de la partie intervenante depuis plus de 20 ans; qu'elle ajoute que l'augmentation de la surface maximale des terrasses n'est pas de nature à remettre en cause le bon aménagement des lieux au vu de la grandeur des terrains et

l'espace dévolu à la zone de cours et jardins; qu'elle réfute toute incidence en termes de ruissellement des eaux sachant que les terrasses doivent être dotées de drains ou d'un raccordement à l'égout public; qu'elle ajoute encore que l'ancienne prescription prévoyait déjà l'installation possible d'une piscine de 50 m²; qu'elle estime que la nouvelle prescription vise uniquement à préciser que le plan d'eau de 50 m² maximum et ses annexes doivent être compris dans une superficie totale maximale de 100 m²;

qu'en ce qui concerne la deuxième branche, elle estime que les parties requérantes tentent également de substituer leur appréciation à celle de l'autorité administrative; qu'elle ajoute qu'à suivre une telle argumentation, plus aucun permis ne pourrait être délivré suite à des infractions; qu'elle souligne que la demande ne vise pas la régularisation de l'ensemble des actes et travaux réalisés en infraction, mais vise uniquement à modifier certaines prescriptions du permis de lotir du 6 juillet 1991; qu'elle relève que les actes et travaux en infractions devront faire l'objet d'un examen dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme ultérieure, laquelle est indépendante de l'objet de l'acte attaqué;

qu'en ce qui concerne la troisième branche, elle aperçoit mal en quoi les données de la notice auraient pu être de nature à induire en erreur l'autorité administrative sur le projet dès lors qu'il y est précisé qu'il n'y aura aucune modification, car il n'y a pas de construction supplémentaire; qu'elle estime qu'on peut se baser sur une situation existante pour apprécier les nuisances dès lors qu'il n'y en a aucune à l'heure actuelle; qu'elle ajoute que la régularisation est sans impact sur le cadre bâti existant puisque les habitations sont déjà construites depuis de nombreuses années; qu'elle souligne que l'accusé de réception de la demande de modification du permis d'urbanisation du 27 janvier 2014 fait état de l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement; qu'elle soutient que les parties requérantes n'indiquent pas de quelles insuffisances il s'agit et en quoi la notice aurait dû être plus explicite;

qu'en ce qui concerne la quatrième branche, elle soutient qu'il ressort de l'acte attaqué que l'autorité administrative n'a pas statué sous le poids du fait accompli dès lors que la modification s'applique à l'ensemble des lots et ne vise dès lors pas à régulariser de manière favorisée la situation d'une seule partie; qu'elle précise que l'acte attaqué énonce que certaines prescriptions du règlement d'urbanisation doivent être modifiées sachant qu'elles ne sont plus en adéquation avec l'urbanisation actuelle;

qu'elle ajoute qu'à ce stade de la procédure, les actes et travaux existants ne sont pas régularisés dès lors que ceux-ci devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ultérieure; qu'elle est d'avis que c'est à ce moment-là qu'une motivation

plus ample de l'évaluation des incidences sur l'environnement devra être rédigée; qu'en toute hypothèse, elle s'autorise de la motivation de l'accusé de réception de dossier complet;

qu'enfin, elle considère que la justification du bon aménagement des lieux est également motivée dans l'acte attaqué dès lors que toutes les modifications sollicitées ont fait l'objet d'un examen sérieux et concret;

Considérant que la partie intervenante répond, à propos de la première branche, que sa demande de modification du permis d'urbanisation tendait à adapter les prescriptions du lotissement par rapport à la situation actuelle du lot; qu'elle estime une telle démarche conforme à l'article 102 du CWATUPE, lequel laisse la faculté à tout propriétaire d'un lot de solliciter la modification du permis d'urbanisation; qu'elle écrit que, conformément à la jurisprudence du Conseil d'Etat, les modifications en question concernent à tout le moins une généralité des lots du lotissement et ne mettent pas en cause le bon aménagement des lieux et l'harmonie du projet collectif que constitue le lotissement;

que, sur les modifications autorisées par l'acte attaqué, elle développe une argumentation similaire à celle de la partie adverse; que, concernant la première modification apportée (profondeur de la zone de bâtisse), elle ajoute que l'implantation de volumes secondaires n'est pas susceptible d'engendrer des nuisances en termes de perte d'ensoleillement ou de luminosité; qu'elle réfute que la modification en question ait été catégoriquement refusée dans l'arrêté ministériel de refus du 4 septembre 2013; que, sur la quatrième modification, elle relève qu'étant secondaire, elle n'est pas de nature à impacter l'harmonie générale du lotissement; qu'enfin, la partie intervenante s'autorise a contrario de l'arrêt DUQUAINE et consorts, n° 123.778 du 2 octobre 2003, sa demande ne concernant pas un seul lot;

que, s'agissant de la deuxième branche, elle estime que les parties requérantes confondent la demande de modification du permis de lotir ayant conduit à l'acte attaqué et la demande de permis d'urbanisme visant la régularisation des infractions affectant son bien, lequel a fait l'objet d'un permis d'urbanisme du 29 octobre 2015 délivré par le collège communal de Mont-Saint-Guibert; qu'elle relève que la partie adverse ne s'est jamais prononcée sur la régularisation ou non de son habitation, en manière telle qu'aucun revirement d'attitude n'a pu avoir lieu;

qu'en ce qui concerne la troisième branche, elle rappelle que la partie adverse n'était pas appelée à se prononcer sur la régularisation des actes et travaux réalisés sur son bien, mais uniquement sur la conformité des modifications sollicitées au regard du bon aménagement des lieux; qu'elle estime qu'il ressort à suffisance de la motivation

de l'acte attaqué que le ministre a pu apprécier les différentes incidences sur l'environnement que les modifications sollicitées étaient susceptibles d'avoir; qu'elle rappelle les limites résultant de la modification du relief du sol et estiment qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'a été commise en l'accordant; qu'elle est d'avis que les parties requérantes restent en défaut de démontrer que les prétendues lacunes de la notice auraient empêché la partie adverse de statuer en connaissance de cause alors que la modification du permis de lotir a pour objectif d'adapter ses prescriptions par rapport à la situation existante du lotissement; qu'elle ajoute que l'autorité administrative a pu se baser sur les plans et les autres documents joints à la demande, qui permettent d'apprécier l'impact visuel des modifications, l'absence de perte d'ensoleillement ou de luminosité, ainsi que le risque lié aux écoulements des eaux;

qu'à propos de la quatrième branche, elle estime qu'il a été répondu dans l'acte attaqué à l'argument de la réclamation tiré de la politique du fait accompli en ce qu'il y est exposé que les modifications sollicitées, si elles concernent prioritairement le lot n° 3, ont vocation à s'appliquer à l'ensemble des lots; que, concernant le grief pris de l'incomplétude de l'évaluation des incidences sur l'environnement, elle répète qu'elle est d'avis que la notice d'évaluation des incidences n'avait pas à décrire la situation avant et après travaux dès lors que l'acte attaqué n'a pas pour effet de régulariser les actes et travaux réalisés sur son bien; qu'elle estime qu'il ressort adéquatement de la motivation de l'acte attaqué que l'autorité administrative a pu apprécier à suffisance les incidences de la modification du permis d'urbanisation sur l'environnement; que, quant à la critique afférente au bon aménagement des lieux, elle développe une réponse similaire à celle de la partie adverse;

Considérant, sur la première branche, que les parties requérantes répliquent, à titre préliminaire, ne pas vouloir substituer leur propre appréciation à celle de l'autorité compétente, mais soutiennent s'autoriser de la violation de la loi du 29 juillet 1991 visée au moyen en ce que l'acte attaqué ne rend pas compte des motifs de fait et de droit ayant guidé l'appréciation de l'autorité;

qu'elles rappellent que les modifications du permis d'urbanisation doivent mieux correspondre au bon aménagement des lieux que les anciennes prescriptions applicables; qu'elles affirment que les parties adverse et intervenante ne contestent pas ce principe mais se contentent d'essayer de démontrer que les modifications apportées correspondent aussi au bon aménagement des lieux, sans dire en quoi l'acte attaqué indiquerait qu'elles consistent en des améliorations;

qu'elles font valoir que la notion de bon aménagement des lieux à prendre en compte doit être celle du lotissement existant régulièrement, au jour de l'adoption de l'acte attaqué; qu'elles contestent, sur cette base, l'appréciation émise par la partie intervenante et par l'auteur de l'acte attaqué, ce dernier affirmant notamment que "le niveau de référence à prendre en considération est le niveau actuel tel qu'il est reprofilé", qu'elles estiment qu'une telle approche revient, pour la partie adverse, à se laisser infléchir par le poids du fait accompli;

qu'elles contestent la thèse des parties adverse et intervenante selon laquelle les modifications apportées concernent l'ensemble des lots, qu'une modification "vise à permettre la mise en conformité de constructions existantes aux lots 2 et 3" et que l'une des modifications "vise en réalité à permettre la réalisation de terrasses et de piscines dans le lotissement"; qu'elles sont, au contraire, d'avis que les modifications en question ne servent qu'au lot 3; qu'elles soutiennent que les propriétaires de lots, exception faite de la partie intervenante, ne sont demandeurs d'aucune modification; qu'elles réfutent que le lot 2, propriété des deux premières parties requérantes, comporte une quelconque infraction alors qu'elles soutiennent que la terrasse et le muret existant à l'arrière de leur terrain sont autorisés par un permis d'urbanisme du 29 mars 1995; qu'elles ajoutent que les autres lots ne sont pas infractionnels; qu'elles font valoir qu'à l'exception des propriétaires des lots 1 (propriété du frère du premier propriétaire du lot 3) et 6 (non bâti), tous s'opposent aux modifications autorisées; qu'elles estiment que la circonstance qu'un permis de lotir a vocation à s'appliquer à tous les terrains du lotissement concerné n'emporte pas automatiquement que la décision attaquée a été prise dans l'intérêt général;

qu'elles critiquent les motifs de l'acte attaqué en ce qui concerne la première modification; qu'elles estiment que l'acte attaqué comporte une erreur de fait en ce qu'il est soutenu que la terrasse et le muret à l'arrière de l'habitation du lot 2 doivent faire l'objet d'une mise en conformité; qu'elles rappellent qu'elles contestent le fait que la mise en conformité de constructions litigieuses puisse servir de motif à la modification d'un permis de lotir et estiment que l'illégalité de ce motif doit, faute de hiérarchie dans les motifs, emporter l'illégalité de l'acte ou, à tout le moins, de la première modification; qu'elles font valoir que l'indication selon laquelle la modification permet l'aménagement d'une annexe en arrière de bâtiment ne démontre pas que cette extension de la zone constructible correspond mieux au bon aménagement des lieux, ce d'autant qu'aucun autre propriétaire que la partie intervenante ne demande une telle modification; qu'elles constatent qu'est absente de l'acte attaqué et n'est pas reprise dans le mémoire en réponse la circonstance invoquée par la partie intervenante selon laquelle, vu les espaces existants entre les habitations, l'implantation de volumes secondaires n'est pas susceptible d'induire des

pertes d'ensoleillement ou de luminosité; qu'elles en déduisent que cette explication ne fait pas partie de la motivation formelle de l'acte attaqué;

que, sur la deuxième modification, elles perçoivent une contradiction dans l'interprétation que donne la partie adverse des motifs; qu'elles estiment que le motif pris de la sécurité juridique dans le lotissement illustre que l'acte attaqué a été pris sous le poids du fait accompli; qu'elles ajoutent que les autres motifs avancés par la partie adverse ne permettent pas d'apercevoir en quoi la possibilité de réaliser des terrasses et piscines dans le lotissement correspondrait mieux à l'aménagement des lieux à prendre en compte, mais permettent tout au plus d'annoncer que cette nouvelle prescription ne sera pas trop dommageable;

que, s'agissant de la quatrième modification, elles sont d'avis que l'explication avancée selon laquelle elle n'est pas de nature à impacter l'harmonie générale du lotissement ne permet pas, non plus, de percevoir en quoi cette nouvelle prescription correspond mieux au bon aménagement des lieux;

que, à propos de la deuxième branche, elles répliquent que si l'acte attaqué ne régularise pas formellement les travaux litigieux, il vise tout de même l'adoption de règles, qui, dans les faits, couvrent ces travaux; que, pour le surplus, elles réitèrent, en substance, leur argumentation développée en requête;

qu'en ce qui concerne la troisième branche, elles font valoir que les incidences sur l'environnement à prendre en compte concernent la comparaison à opérer entre ce que prévoyait le permis d'urbanisation et ce que permettent les modifications y apportées par l'acte attaqué, s'agissant de rendre possible la construction de volumes secondaires derrière toutes les habitations du lotissement ou la construction d'une piscine dans chaque jardin; qu'elles contestent la thèse des parties adverse et intervenante selon laquelle il s'agirait seulement de la régularisation de bâtiments déjà existants; qu'elles réfutent qu'il conviendrait d'avoir égard à la situation existante du lotissement ou qu'il ne fallait pas décrire la situation avant et après dans la notice d'évaluation des incidences;

qu'elles sont d'avis que la motivation de l'accusé de réception de dossier complet ne peut constituer la motivation imposée par l'article D.64 du Code de l'environnement; qu'elles s'opposent à la partie adverse qui soutient qu'elles n'auraient pas exposé concrètement en quoi consistent les lacunes de l'évaluation des incidences sur l'environnement et de la motivation formelle de l'acte attaqué à cet égard; qu'elles précisent que la première d'entre elles s'est plainte, à plusieurs reprises et dans leur réclamation, qu'en cas de fortes pluies, la partie mitoyenne de sa parcelle devenait marécageuse et ce, malgré le drain de plus de 15 mètres de long placé à ses frais;

qu'elles rappellent ses griefs en termes d'absence d'étude d'impact visuel, d'ensoleillement ou de luminosité sur les parcelles voisines, déjà exposés dans la requête;

que, pour le surplus, elles réitèrent l'argumentation de la requête;

qu'enfin, en ce qui concerne la quatrième branche, elles estiment que la circonstance que l'acte attaqué ne régularise pas automatiquement la situation irrégulière du bien de la partie intervenante, comme le relève la partie adverse, ne contredit pas leur argumentation; qu'en toute hypothèse, elles soutiennent que l'argumentation de la partie adverse, qui porte sur les griefs eux-mêmes, est étrangère à la critique de légalité formulée par eux à l'appui de leur branche en termes de motivation formelle de l'acte attaqué; qu'elles renvoient à leur requête pour le surplus;

Considérant que, dans le dernier mémoire, la partie intervenante affirme à nouveau, à propos de la première branche, que sa demande de modification du permis d'urbanisation porte sur l'ensemble du lotissement concerné et non sur son seul lot; qu'elle en veut pour preuve, et pour exemple, le fait que la modification de la profondeur de la zone de bâtisse améliorera également la situation des propriétaires du lot n° 2, soit les consorts LHOEST-CHEVREMONT; qu'elle soutient ensuite que sa demande n'a pas pour effet de régulariser les infractions existantes dans le lotissement, ainsi que cela a été constaté dans l'acte attaqué, cette régularisation ne pouvant avoir lieu que par le biais d'un permis d'urbanisme de régularisation; qu'elle argue encore que la demande a été réfléchie en tenant compte de l'ensemble du lotissement et que les modifications respectent le bon aménagement des lieux et "l'harmonie du projet collectif que constitue le lotissement"; qu'enfin, elle expose que c'est uniquement au stade de la délivrance du permis d'urbanisme de régularisation que la motivation formelle devra permettre de vérifier que l'appréciation du bon aménagement des lieux qui a guidé l'autorité n'a pas été infléchie par le poids du fait accompli; qu'elle réitère, pour le surplus, les éléments justifiant, selon elle, au regard du bon aménagement des lieux, les modifications apportées;

qu'en ce qui concerne la deuxième branche, elle ajoute que dans un courrier du 19 mai 2009, le collège communal de Mont-Saint-Guibert a constaté que l'ensemble du lotissement est affecté de petites infractions et que la demande de modification a donc pour but d'adapter les règles du permis d'urbanisation avec la situation actuelle; qu'elle estime qu'au surplus, l'acte attaqué est adéquatement motivé dès lors qu'il expose les raisons pour lesquelles la demande répond à la décision ministérielle précédente;

qu'en ce qui concerne la troisième branche, elle affirme que l'impact de la modification du relief du sol autorisée a été appréciée quant à ses incidences sur l'environnement dans l'annexe 3 à laquelle il est renvoyé;

qu'enfin, s'agissant de la quatrième branche, elle se réfère aux réponses apportées aux première et troisième branche;

Considérant que, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision; que cette motivation doit être claire, complète, précise, pertinente et adéquate afin de permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce; qu'en outre, 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 intervenues sur la demande; qu'enfin, l'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise;

Considérant, par ailleurs, que l'erreur manifeste d'appréciation est celle qui est incompréhensible et qu'aucune autre autorité administrative normalement prudente et diligente placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise; que le Conseil d'Etat, qui est le juge de la légalité, ne peut pas substituer son appréciation en opportunité à celle de l'autorité administrative; qu'il ne lui appartient pas davantage d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et de la partie requérante; que tout doute doit être exclu;

Considérant que l'article 102 du CWATUPE est rédigé comme suit :

" Soit à l'initiative du collège communal, soit à la demande de tout propriétaire d'un lot visé par un permis d'urbanisation, une modification de celui-ci peut être autorisée pour autant qu'elle ne porte pas atteinte aux droits résultant de conventions expresses entre les parties.

Ne peut être considérée comme convention visée à l'alinéa 1^{er} la seule retranscription de tout ou partie des documents contenus dans le permis d'urbanisation dans un acte authentique ou une convention sous seing privé";

Considérant qu'il résulte de cette disposition que la demande de modification d'un permis d'urbanisation peut être demandée par le propriétaire d'un seul lot;

Considérant qu'un permis d'urbanisation, tout comme son prédécesseur, le permis de lotir, est un instrument d'aménagement du territoire qui a une valeur réglementaire équivalente à celle d'un plan particulier, notamment en ce qu'il prévoit des prescriptions urbanistiques; que ses dispositions tendent, en principe, au bon aménagement des lieux; qu'il a été rappelé, dans l'arrêt n° 123.778 du 2 octobre 2003, DUQUAINE et consorts, à l'égard d'une modification demandée à un permis de lotir, "que si l'autorité administrative a toute liberté d'apprécier, au point de vue de l'aménagement des lieux, les modifications à apporter aux dispositions d'un permis de lotir relatives aux constructions dans le lotissement avant que les immeubles soient construits, elle n'est, en revanche, plus à même d'exercer avec la même liberté son pouvoir d'appréciation, lorsque les immeubles sont construits et qu'elle est ainsi placée devant le fait accompli"; qu'en conséquence, l'appréciation du bon aménagement des lieux, tel qu'il résultera de la modification des prescriptions urbanistiques demandées, ne doit pas être influencée par le poids du fait accompli; qu'en général la modification d'un permis d'urbanisation doit traduire un nouvel aménagement des lieux qui ne doit pas nécessairement être meilleur que le précédent; que cependant la modification d'un permis d'urbanisation entérinant un tel fait accompli doit être justifiée par des raisons sérieuses et graves; qu'il appartient à l'autorité qui l'autorise d'exposer les raisons du bon aménagement justifiant que les dispositions du permis de lotir ont cessé d'être valables et pourquoi le fait accompli en violation de ces dispositions répond mieux que celles-ci au bon aménagement des lieux;

Considérant, tout d'abord, qu'en l'espèce, les parties requérantes fondent une partie de leurs critiques de légalité en se basant sur les considérants de l'arrêté ministériel du 4 septembre 2013 qui a refusé une précédente demande de modification du permis de lotir litigieux, tels qu'ils ont été erronément reproduits dans l'acte attaqué; que, en effet, une mesure d'instruction de l'auditeur-rapporteur a permis de constater que celui-ci contient une erreur matérielle, les motifs effectivement adoptés dans l'arrêté du 4 septembre 2013 étant sensiblement différents, notamment quant à la profondeur de la zone de construction admissible; que cet arrêté de 2013 est en effet motivé comme suit sur cette question :

" Considérant qu'il n'est pas opportun de porter de 20,00 m à 25,00 m la profondeur de la zone de construction; que la zone de bâtisse pour le volume principal pourrait être portée à 21 mètres tandis qu'une zone complémentaire de 4 mètres pourrait accueillir des volumes secondaires dont la superficie au sol, le gabarit et les matériaux doivent être précisés; que l'intégration au cadre bâti et non bâti environnant comme la compatibilité avec le voisinage dépendent des précisions qui doivent être formulées au niveau des prescriptions";

que cette erreur est cependant sans conséquence sur la régularité de l'appréciation portée par l'auteur de l'acte attaqué, les motifs relatifs aux modifications démontrant que l'analyse a bien été faite sur la base de l'arrêté ministériel du 4 septembre 2013,

tel qu'il a été adopté et non tel qu'il est reproduit dans l'acte attaqué; qu'ainsi la première modification autorisée prévoit, comme envisagé dans les motifs de l'arrêté ministériel du 4 septembre 2013, une profondeur de la zone de bâtisse portée à 21 mètres, ainsi qu'une zone de 4 mètres à l'arrière pour l'implantation de volumes secondaires, "conforme aux remarques visées" par cette décision ministérielle sur ce point, comme indiqué dans l'acte attaqué;

Considérant que l'acte attaqué expose ce qui suit quant à la première modification autorisée :

" Considérant que la première modification (profondeur de la zone de bâtisse portée à 21 mètres + zone de 4 mètres à l'arrière pour l'implantation de volumes secondaires) permet d'une part la mise en conformité des constructions existantes sur les lots 2 et 3 et d'autre part l'aménagement d'une annexe à l'arrière de l'habitation pour l'ensemble des lots; que cette modification est conforme aux remarques visées par la décision ministérielle du 4 septembre 2013";

Considérant que la circonstance que la modification envisagée permette, selon l'auteur de l'acte attaqué, la mise en conformité des constructions existantes des lots 2 et 3 illustre le poids du fait accompli et ne constitue pas, à elle seule, une justification suffisante d'un meilleur aménagement des lieux; que, de même, le motif que la nouvelle prescription permette à l'ensemble des lots d'aménager une annexe à l'arrière de leur habitation expose tout au plus la finalité de la modification autorisée; que celle-ci est, de surcroît, erronée dans la mesure où l'article 5 du permis de lotir initial permettait déjà que des volumes secondaires, notamment de type véranda, soient construits à l'arrière des habitations; que la modification permet en réalité la construction d'annexes dans une zone où elles étaient précédemment interdites; que sur ce point, l'acte attaqué reste muet sur les raisons sérieuses et graves de bon aménagement des lieux qui justifient l'implantation des annexes dans cette zone précédemment non constructible; qu'enfin, la conformité de la modification aux remarques émises dans l'arrêté ministériel du 4 septembre 2013, n'est que partielle; qu'en effet, ce dernier avait conditionné l'admissibilité de l'extension de la profondeur en question, quant à son intégration au cadre bâti et non bâti environnant, aux "précisions qui doivent être formulées au niveau des prescriptions"; que, cependant, l'acte attaqué ne contient aucun motif permettant de déterminer si l'autorité de recours a effectivement examiné les prescriptions proposées et les a jugées suffisantes quant à l'intégration au cadre bâti et non bâti ainsi qu'à leur compatibilité avec le voisinage; que la partie adverse ne s'est, par exemple, pas exprimée sur la compatibilité de l'article 4, tel que modifié, avec l'article 5 du permis initial, alors que la première prescription autorise la construction d'un volume secondaire de "2/3 de la largeur du volume principal" tandis que la seconde indique que "le développement du volume annexe ne dépasse pas 1/3 de la largeur de la façade correspondante"; qu'enfin, à supposer qu'il faille considérer que la mention

dans l'acte attaqué que "Maître Melchior explique de manière adéquate en quoi la présente demande répond à la décision ministérielle précédente" doive être considérée comme étant une motivation par référence au contenu du recours administratif du 3 novembre 2014, celui-ci ne remédie pas aux lacunes constatées;

Considérant, ensuite, que l'octroi de la deuxième modification au permis d'urbanisation est motivé comme suit :

" Considérant que la deuxième modification (modification du relief) a pour but de réaliser des terrasses et des piscines dans le lotissement compte tenu du relief général; la prescription permet d'assurer que le niveau du sol d'un lot ne soit jamais supérieur à celui du lot situé en amont;

Considérant que le Collège communal dans son avis du 12 août 2010 a souligné que :

« (...) l'ensemble des habitations repris dans le lotissement ont fait l'objet de mouvement de terre plus ou moins important, le niveau naturel du terrain est donc impossible à déterminer avec exactitude»;

Considérant qu'à ce sujet la décision ministérielle précisait que si le niveau de référence à prendre en considération était le niveau naturel initial en 1991, les modifications possibles seraient totalement démesurées; que le niveau de référence à prendre en considération est le niveau actuel tel que reprofilé;

Considérant également que dans son avis défavorable, le Fonctionnaire délégué estime que :

« Considérant néanmoins qu'une solution médiane, équilibrant les déblais et remblais, pourrait dans l'absolu être envisagée»;

Considérant que les justifications de l'octroi de la modification en question consistent à prendre en compte la situation telle qu'elle existe actuellement, compte tenu de l'impossibilité de faire respecter les prescriptions d'origine, à la suite de ce qui a été réalisé en infraction; que ces motifs illustrent à nouveau que la décision est prise sous le poids du fait accompli; qu'ils ne permettent pas de comprendre les raisons sérieuses et graves, au regard du bon aménagement des lieux, qui justifient de revoir les dispositions du permis d'urbanisation en termes de relief en acceptant ce qui a été réalisé; que, si, comme l'indique la partie adverse, "le niveau naturel des terrains ne peut plus être déterminé avec exactitude", elle ne justifie pas pour autant la raison pour laquelle, en conséquence, il y a lieu d'avoir égard "au niveau actuel tel que reprofilé"; que la deuxième modification autorisée par l'acte attaqué n'est pas adéquatement motivée;

Considérant, enfin, que la quatrième modification autorisée par l'acte attaqué est justifiée comme suit :

" Considérant que la quatrième modification (utilisation du bois en élévation, augmentation des surfaces maximales de terrasses à 60 m² équipées de drains et

l'augmentation de la superficie des piscines à 100 m² bâtiments techniques compris) n'est pas de nature à impacter l'harmonie générale du lotissement";

que cette motivation, si elle évoque le bon aménagement des lieux, n'explicite pas davantage les raisons sérieuses et graves justifiant de revenir sur les règles générales du permis d'urbanisation applicables jusqu'alors; qu'ainsi, le fait que "le bois est déjà présent dans l'habitation de la partie intervenante depuis plus de vingt ans" est à nouveau illustratrice du poids du fait accompli; que la partie adverse n'explicite pas plus les raisons pour lesquelles le bon aménagement des lieux est mieux servi par une surface maximale de "piscine à air libre" de 100 m² comprenant le bassin et ses aménagements, plutôt que par une aire de piscine de 50 m² maximal imposée par le permis de lotir que, contrairement à ce qu'indique la partie intervenante, la nouvelle prescription ne se limite pas à 50 m² maximum; que la seule contrainte qui est imposée est que la superficie totale, piscine, margelle et bâtiments techniques compris, reste inférieure ou égale à 100 m²; qu'une telle motivation est inadéquate;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la première branche du moyen unique est fondée;

Considérant, sur la deuxième branche, que l'autorité qui a pris une décision à l'égard d'un projet et qui, par la suite, prend une décision contraire à l'égard d'un projet identique ou semblable présenté par le même demandeur pour la même localisation, doit, dans sa nouvelle décision, motiver spécialement son revirement d'attitude; qu'ainsi, la motivation en la forme de la décision attaquée doit permettre de comprendre pourquoi l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, opère ce revirement d'attitude;

Considérant qu'en l'espèce, il n'a pas été procédé à un revirement d'attitude sachant que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas eu à se prononcer antérieurement sur un projet identique ou semblable présenté par le même demandeur pour la même localisation; qu'en effet, la précédente demande de modification du permis d'urbanisation, qui a fait l'objet d'un refus par l'arrêté ministériel du 4 septembre 2013, différait de l'actuel projet, lequel tend justement à répondre aux remarques formulées par la partie adverse dans sa décision du 4 septembre 2013; qu'à cet égard, la deuxième branche n'est pas fondée;

Considérant, en revanche, que, même si les décisions antérieures successives de refus des demandes de permis d'urbanisme de régularisation et de modification du permis d'urbanisation n'avaient pas le même objet, l'auteur de l'acte attaqué ne pouvait omettre leurs existences pour apprécier la compatibilité du projet avec le bon aménagement des lieux; que, dans cette mesure, la deuxième branche est fondée;

Considérant, sur la troisième branche, que l'article D.64 du Livre I^{er} du Code de l'environnement est rédigé comme suit :

" Le permis et le refus de permis doivent être motivés en regard notamment des incidences sur l'environnement et des objectifs précisés à l'article 50";

Considérant que la motivation imposée par l'article D.64 du Code de l'environnement relativement à toutes les incidences d'un projet, notables ou non, et aux objectifs précisés à l'article D.50 du même Code est distincte de celle qui doit porter sur la nécessité d'imposer ou non une étude d'incidences prévue en principe au début de la procédure; que cette motivation constitue une formalité substantielle; qu'elle doit être proportionnée à la nature du projet en question; qu'il faut notamment que la motivation de l'acte et les conditions qui l'assortissent permettent de s'assurer que l'autorité compétente a régulièrement vérifié que, compte tenu des aménagements prévus, les nuisances resteraient dans des limites acceptables pour le voisinage;

Considérant qu'en l'espèce, l'acte attaqué emporte l'autorisation de modifier le permis d'urbanisation litigieux, et non pas de procéder à des actes et travaux particuliers, lesquels sont soumis à la délivrance de permis d'urbanisme; qu'il n'en demeure pas moins que l'autorité compétente doit apprécier concrètement l'impact que peut induire, de manière générale, les modifications au permis d'urbanisation sur l'environnement et que cette analyse doit ressortir des motifs de l'acte attaqué; que l'acte attaqué ne comporte aucune motivation spécifique quant aux incidences notables ou non sur l'environnement que pourraient engendrer les modifications litigieuses du permis d'urbanisation; que la motivation de l'accusé de réception de dossier complet du 27 janvier 2014 portant sur la nécessité d'imposer ou non une étude d'incidences ne peut pallier l'absence de motivation de l'acte attaqué sur ce point; que, partant, l'acte attaqué est insuffisamment motivé au sens de l'article D.64 du Livre I^{er} du Code de l'environnement;

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

Considérant que l'article D.67, § 3, du Livre I^{er} du Code de l'environnement est rédigé comme suit :

- " § 3. La notice d'évaluation des incidences ou l'étude d'incidences comportent au minimum les informations suivantes :
- 1° une description du projet comportant des informations relatives à son site, à sa conception et à ses dimensions;
 - 2° les données nécessaires pour identifier et évaluer les effets principaux que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement;
 - 3° une description des mesures envisagées pour éviter et réduire les effets négatifs importants et, si possible, pour y remédier;
 - 4° une esquisse des principales solutions de substitution qui ont été examinées par l'auteur d'étude d'incidences ou par le demandeur et une indication des principales raisons du choix de ce dernier, eu égard aux effets sur l'environnement;
 - 5° un résumé non technique des points mentionnés ci-dessus.
- [...]"

Considérant qu'en l'espèce, la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement prévoit qu'en termes de rejets de gaz, de vapeur d'eau, de poussières ou d'aérosols, ainsi que de rejets liquides, le projet litigieux n'entraînera aucune modification parce que "il n'y aura pas de construction supplémentaire" et que c'est "une régularisation d'une situation déjà existante depuis plusieurs années"; que, concernant les nuisances sonores pour le voisinage, il est soutenu qu'"il n'y aura pas de chantier important pouvant provoquer des nuisances sonores pour le voisinage car les habitations sont déjà existantes"; que, quant à l'intégration au cadre bâti et non bâti, il est indiqué qu'il s'agit d'une "régularisation sans impact sur le cadre bâti existant puisque les habitations sont déjà construites depuis de nombreuses années"; que, concernant la modification sensible du relief du sol, il est écrit ce qui suit :

- " Les parcelles disposent d'une zone dans laquelle il est possible de modifier le relief du sol. Cette zone décrit une profondeur de 20 mètres à partir de la limite de construction et est en recul de 4 mètres de la propriété située en aval. Le relief modifié dans cette zone ne peut dépasser le niveau de la limite latérale située en amont";

qu'il est encore précisé de manière générale ce qui suit :

- " Conservation de la situation existante sauf concernant la modification du relief. Les restrictions envisagées visent à éviter l'écoulement des eaux pluviales vers les parcelles riveraines. Il en est de même pour la canalisation des terrasses. Les autres modifications concernent une régularisation de faits déjà existants depuis de nombreuses années. En ce qui concerne le bois utilisé pour les linteaux de fenêtre du lot 3, nous annexons un reportage photos de linteaux similaires dans l'environnement proche";

qu'il est conclu que la "situation prévue au précédent permis est inchangée" en ce qui concerne les rejets dans les eaux, les déchets de production, les odeurs, le bruit, la circulation, l'impact sur le patrimoine naturel et l'impact paysager;

qu'outre la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, la demande de modification comporte des plans (reprenant notamment la situation de fait et de droit), un reportage photographique illustrant la situation des différents lots, dont le n° 3, et l'ancien permis de lotir de 1991;

qu'enfin, les parties requérantes ont fait valoir dans leur réclamation du 12 février 2014, laquelle est visée dans l'acte attaqué, certains griefs relatifs à l'implantation, aux remblais et surfaces imperméabilisées;

qu'au vu de ces différents éléments, les parties requérantes restent en défaut de démontrer que les éventuelles lacunes de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ont induit en erreur l'auteur de l'acte attaqué ou ne lui ont pas permis de prendre sa décision en connaissance suffisante des circonstances de l'espèce;

Considérant que la troisième branche est partiellement fondée;

Considérant, sur la quatrième branche, qu'en principe, la motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été formulées dans les réclamations déposées; qu'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; qu'autrement dit, lorsque des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées dans la réclamation, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations;

Considérant qu'en l'espèce, dans leur réclamation du 12 février 2014, les parties requérantes faisaient valoir, en substance, que les modifications sollicitées ont pour seul objectif de tenter de régulariser la situation infractionnelle de la partie intervenante (politique du fait accompli), que l'évaluation des incidences sur l'environnement est incomplète, faute d'analyser l'impact visuel, d'ensoleillement ou de luminosité du projet sur les parcelles voisines, et que les modifications en question ne répondent pas au bon aménagement des lieux en termes d'implantation, de remblais et de surfaces imperméabilisées; que l'exposé des griefs des réclamants est précis et n'apparaît pas dénué de toute pertinence;

Considérant que l'acte attaqué mentionne l'existence de la réclamation en question et synthétise une partie des arguments invoqués, s'agissant du non-respect du bon aménagement des lieux et du refus antérieur du fonctionnaire délégué de régulariser les actes et travaux litigieux; qu'il n'y répond cependant pas adéquatement, ainsi qu'il ressort de l'examen des trois premières branches; que, par ailleurs, il ne comporte aucune motivation quant à la question de l'incomplétude de l'évaluation des incidences sur l'environnement relative aux modifications du permis d'urbanisation, alors que les réclamants ont développé une argumentation précise et pertinente sur ce point; que, par conséquent, la quatrième branche est fondée;

Considérant, en conclusion, que le moyen unique est fondé en ses quatre branches;

Considérant que les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure de 700 euros à la charge de la partie adverse; qu'il y a lieu de faire droit à cette demande,

DE C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du Ministre wallon de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal du 19 mai 2015 qui accorde la modification du permis d'urbanisation relatif à un bien sis à Mont-Saint-Guibert (Hévillers), rue du Colombier, 11, cadastré section B/2, n° 439 g, sollicitée par Joseph VASSART.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est attribuée aux parties requérantes à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 1.150 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 1.000 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 vingt décembre deux mille seize par :

M.	KOVALOVSKY,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M.	PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	BOLLY,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

I. KOVALOVSKY.