

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 238.884 du 26 juillet 2017

A. 218.841/XIII-7616

En cause : **DEPUYDT** Philippe,
ayant élu domicile chez
M^e Benoit HAVET, avocat,
rue de Bruxelles 51
1400 Nivelles,

contre :

la Commune de Lasne,
ayant élu domicile chez
M^{es} Tangui VANDENPUT et
Valérie ÉLOY, avocats,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **la Société anonyme EVILLAS**,

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

2. **la Région wallonne**,

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

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 24 mars 2016, Philippe DEPUYDT demande l'annulation du permis d'urbanisation délivré par le collège communal de Lasne en séance "du 16 novembre 2015 à Monsieur Ch. VAN DE VEN, agissant au nom et pour le compte de la [société anonyme] S.A. EVILLAS, ayant pour objet la création de 7 lots, sur un bien sis Clos du Verger à 1380 Lasne, cadastré 4^{ème} division, section B, n° 462n, 466f3, 466k3, 466l3, 462p".

II. Procédure

Par des requêtes introduites les 26 avril 2016 et 13 mai 2016, la Région wallonne et la S.A. EVILLAS demandent à être reçues en qualité de parties intervenantes.

Ces interventions ont été accueillies par des ordonnances du 9 mai 2016 et 7 juillet 2016.

Le dossier administratif a été déposé via la plateforme électronique.

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

M. Lionel RENDERS, 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 22 mai 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 22 juin 2017 à 9.30 heures.

M. Michel PÂQUES, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^{es} Annabelle VANHUFFEL et Emmanuel ANTOINE, loco M^e B. HAVET, avocats, comparaissant pour la partie requérante, M^e Tangui VANDENPUT, avocat, comparaissant pour la partie adverse, M^{es} Grégory WINAND et Céline REZETTE, loco Me B. PÂQUES, avocats, comparaissant pour la première partie intervenante, et M^e Elie DOHOGNE, loco B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Lionel RENDERS, auditeur, 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

1. Le 13 octobre 2014, le représentant de la S.A. EVILLAS dépose une demande de permis d'urbanisation auprès de l'administration communale de Lasne pour la création de sept lots sur un bien sis clos du Verger, cadastré 4^{ème} division, section B, n^{os} 462n, 466f3, 466k3, 466l3 et 462p.

Les parcelles concernées par le projet sont répertoriées en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez du 28 mars 1979, ainsi qu'en périmètre urbanisable résidentiel au schéma de structure communal (S.S.C.) adopté par arrêté ministériel du 19 décembre 2000 et entré en vigueur le 27 mai 2001 et au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) approuvé par arrêté ministériel du 12 juillet 2004 et entré en vigueur le 27 mai 2001. Elles sont également reprises au plan communal de développement de la nature (P.C.D.N.).

2. Le 17 octobre 2014, la société coopérative à responsabilité limitée (S.C.R.L.) INTERCOMMUNALE DES EAUX DU CENTRE DU BRABANT WALLON (I.E.C.B.W.) émet un avis favorable conditionnel.

3. Le 17 octobre 2014, la S.C.R.L. ORES émet également un avis favorable conditionnel.

4. Le 24 octobre 2014, le service de l'environnement de la commune de Lasne remet un avis.

5. Le 27 octobre 2014, la commune de Lasne accuse réception du dossier complet de la demande.

6. Le 30 octobre 2014, le service régional d'incendie (S.R.I.) rend un avis favorable conditionnel.

7. Du 26 novembre au 26 décembre 2014, une enquête publique se déroule. Six réclamations sont introduites, dont celle du requérant.

8. Le 2 décembre 2014, la commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis favorable sur le projet "sous réserve de supprimer le lot n^o 5 situé dans la zone de ruissellement des eaux et de pourvoir le projet d'un bassin d'orage".

9. Le 22 décembre 2014, la S.C.R.L. VIVAQUA émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

10. À une date inconnue, la S.A. EVILLAS dépose des plans modificatifs datés du 29 octobre 2014.

11. Du 15 avril au 15 mai 2015, une nouvelle enquête publique est réalisée, en raison de l'oubli de publication de l'avis d'enquête publique dans un quotidien de langue française et dans un journal distribué gratuitement. Six réclamations sont introduites, dont une par le requérant.

12. Le 21 avril 2015, la S.C.R.L. VIVAQUA émet un avis favorable sous condition.

13. Le 5 mai 2015, la C.C.A.T.M. émet un avis favorable conditionnel, duquel il ressort ce qui suit :

" Les constructions projetées pourraient présenter une profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, supérieure à 15 mètres et dépasser de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës (article 330.8° du C.W.A.T.U.P.E.).

Le projet déroge aux prescriptions urbanistiques du R.C.U. (article 330.11° du C.W.A.T.U.P.E.) notamment et principalement en ce qui concerne : - Non-conformité aux prescriptions urbanistiques du RCU.

La demande de permis d'urbanisation est visée par le décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale.

Le Président expose les documents techniques mis à sa disposition.

AVIS FAVORABLE sous réserve de préserver la zone arborée située dans le fond des 2 lots créés le long de la route de Renipont".

14. Le 23 juin 2015, le conseil communal de Lasne marque son accord sur le projet d'aménagement de voirie tel que proposé par la S.A. EVILLAS.

15. Le 8 octobre 2015, la S.A. EVILLAS dépose de nouveaux plans modificatifs, à l'invitation du collège communal en application de l'article 166, § 6, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUP). Le projet est réduit à six lots.

16. Le 16 novembre 2015, le collège communal de Lasne accorde le permis d'urbanisation sollicité.

Cette décision est motivée comme suit :

- " - Vu la demande de permis d'urbanisation introduite par Monsieur Ch. VAN DE VEN, administrateur délégué agissant au nom et pour le compte de la s.a. EVILLAS, Petrus Huysegomsstraat 16 à 1600 SINT-PIETERS-LEEUEW pour la création de 7 lots concernant Verger et cadastré 4^{ème} division/ Section B/ n° 462n, 466f3, 466k3, 466i3, 462p;
- Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie;
- Vu l'article L 1123-23 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation;
- Vu le décret du 27 mai 2004 relatif au Code de l'Environnement, Livre 1^{er}, Partie V, Évaluation des incidences sur l'environnement;
- Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'Administration communale contre récépissé daté du 13/10/2014;
- Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé pour le bien précité par l'arrêté royal du 28.03.1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;
- Considérant que le bien est situé dans le périmètre du lotissement n° 216/FL/13 (W2) autorisé en date du 18/04/1964 et jugé inexistant dans l'Arrêté [sic] du Conseil d'État n° 223.123 du 08/04/2013;
- Considérant que le bien est situé en périmètre résidentiel au Schéma de Structure par arrêté ministériel du 19 décembre 2000 et au Règlement Communal d'Urbanisme (R.C.U.) approuvé le 12 juillet 2004 par le Ministre wallon et entré en vigueur le 16.10.2004;
- Considérant l'arrêté ministériel du 29/11/2004 faisant entrer la Commune en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme (MB. 03/01/2005);
- Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;
- Considérant que la notice est complétée en identifiant, décrivant et évaluant les incidences probables directes et indirectes du projet notamment sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre les facteurs;
- Considérant que la présente demande introduite par Monsieur Ch. VAN DE VEN, administrateur délégué agissant au nom et pour le compte de la s.a. EVILLAS consiste en la création de 7 lots; que l'étude de la notice d'évaluation au regard des critères de l'article D.66 du Code de Environnement (livre 1^{er}) fait apparaître que la présente demande : - ne donnera pas lieu à des rejets de gaz, de vapeur d'eau, de poussières ou d'aérosols dans l'atmosphère, - donnera lieu à des rejets liquides dans les égouts, - donnera lieu à des rejets liquides sur ou dans le sol de type eaux pluviales et eaux de ruissellement, - ne supposera pas de captages, produira des déchets (chantier et résidents), - provoquera des nuisances sonores (ponctuelles liées au chantier de construction et régulières liées aux habitants), - ne portera pas atteinte à l'esthétique générale du site, - ne donnera pas lieu à des phénomènes d'érosion;

- Considérant que, au vu de la notice d'évaluation, le demandeur signale que la présente demande s'intègre dans son cadre bâti : «Le projet s'intègre dans un cadre paysager de grande qualité, rural et pittoresque, et donc attractif. Ainsi, le projet : - poursuit l'affectation au logement déjà amorcé dans les parcelles voisines, dans le respect des gabarits R+0,5-1+T et de la superficie parcellaire +/- 15a observés alentours, - préserve et valorise l'occupation de verger en imposant au Clos du Verger de consacrer 50 % de la zone de cours et jardins à une sous-zone de prairie et verger planté (arbres fruitiers HT) et les vues plongeantes vers les bois de Lasne, en imposant un retrait des zones de bâtisses, - compose "un ensemble urbanistique paysager" dans un verger, réfléchi depuis l'alignement : accotement herbeux, clôture périphérique autour des propriétés privées, entrée en zone de recul en "usoir", de plain-pied avec la voirie et composant l'espace-rue, élément instituant une ambiance rurale, voire également identifiants de Lasne (végétaux, mobilier, éclairage), - impose, pour s'associer aux habitations voisines des toitures en pente de teinte sombre favorisant l'intégration des panneaux photovoltaïques et des matériaux d'élévation de teinte claire»;
- Considérant qu'il ne semble dès lors pas utile de solliciter la réalisation d'une étude d'incidences;
- Considérant que la demande de permis doit être soumise à des mesures particulières de publicité pour le(s) motif(s) suivants) : - 1. Les constructions projetées pourraient présenter une profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, supérieure à 15 mètres et dépasser de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës (article 330.8° du C.W.A.T.U.P.E.); - 2. Le projet déroge aux prescriptions urbanistiques du R.C.U. (article 330.11° du C.W.A.T.U.P.E.) notamment et principalement en ce qui concerne : - Non-conformité aux prescriptions urbanistiques du RCU; - 3. La demande de permis d'urbanisation est visée par le décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale;
- Considérant pour tous ces motifs, qu'en séance du 17/11/2014, le collège communal a décidé à la majorité d'ouvrir une enquête publique du 26 novembre 2014 au 26 décembre, conformément à l'article 330.8° & 9° & 330.11° et suivants du C.W.A.T.U.P.E., et de soumettre la demande à l'avis de la C.C.A.T.M. conformément à l'article 107 § 3 du C.W.A.T.U.P.E.;
- Vu l'avis du 02/12/2014 de la CCATM : «AVIS FAVORABLE sous réserve de supprimer le lot n° 5 situé dans la zone de ruissellement des eaux et de pourvoir le projet d'un bassin d'orage»; que cet avis est pertinent;
- Vu le vice de forme apparu de la procédure des mesures de publicité, à savoir l'absence de publication dans un quotidien de langue française et un journal distribué gratuitement;
- Considérant que le demandeur a profité du vice de forme de la première enquête publique pour modifier les plans joints à la présente demande en ce qui concerne le type de plantations à prévoir sur le lot n° 5 dans le clos du Verger, à savoir la plantation de massifs arborés en lieu et place d'un verger sachant que le dit lot réceptionne les eaux de ruissellement de la voirie vu le relief naturel existant; que dès la plantation de massif arboré aura pour effet une meilleure absorption des eaux de ruissellement et limitera le ruissellement vers les parcelles situées en contrebas du lot n° 5;
- Considérant que la demande de permis doit une nouvelle fois être soumise à des mesures particulières de publicité pour le(s) motif(s) suivant(s) : - 1. Les constructions projetées pourraient présenter une profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne

sont pas implantées sur l'alignement, supérieure à 15 mètres et dépasser de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës (article 330.8° du C.W.A.T.U.P.E.); - 2. Le projet déroge aux prescriptions urbanistiques du R.C.U. (article 330.11° du C.W.A.T.U.P.E.) notamment et principalement en ce qui concerne : - Non-conformité aux prescriptions urbanistiques du RCU; - 3. La demande de permis d'urbanisation est visée par le décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale;

- Considérant que, pour tous ces motifs, en séance du 30/03/2015, le Collège communal a décidé à la majorité d'ouvrir une seconde enquête publique du 15 avril 2015 au 15 mai 2015, conformément à l'article 330.8° & 9° & 330.11° et suivants du C.W.A.T.U.P.E., d'annuler la première enquête publique et de soumettre la demande à l'avis de la C.C.A.T.M. conformément à l'article 107 § 3 du C.W.A.T.U.P.E
- Considérant que 6 lettres de remarques et/ou de réclamations ont été introduites; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;
- Considérant qu'une proposition motivée de dérogation devrait être adressée par le Collège Communal au Fonctionnaire délégué;
- Considérant que le(s) service(s) ou commission(s) visé(s) ci-après ont été consulté(s) pour les motifs suivant(s) : - VIVAQUA : avis sollicité en date du 17/10/2014 et transmis en date du 23/12/15 et du 23/04/2015 est favorable sous condition; - I.E.C.B.W. : avis sollicité en date du 17/10/2014 et transmis en date du 17/10/2014 est favorable conditionnel; ORES : avis sollicité en date du 17/10/2014 et transmis en date du 24/10/2014 est favorable conditionnel; - SERVICE D'INCENDIE : avis sollicité en date du 20/10/2014 et transmis en date du 30/10/2014 est favorable conditionnel; - C.C.A.T.M. : avis sollicité en date du 17/11/2014 et du 30/03/2015 et transmis en date du 02/12/2014 et 05/05/2015 est favorable;
- Considérant que la présente demande porte sur la création d'un lotissement de 5 lots le long du Clos du Verger avec aménagement de voirie et création d'une placette et de 2 lots situés le long de la route de Renipont;
- Vu la décision de Conseil communal du 23/06/2015 relative à la modification de voirie et création d'une placette;
- Considérant que les réclamations portent sur le nombre de lots trop élevé le long du Clos du Verger, les nuisances visuelles créées, l'augmentation du trafic dans le clos;
- Considérant que les réclamations sont pertinentes en ce qui concerne le nombre de lots; qu'il convient dès lors de supprimer un lot le long du clos du Verger;
- Considérant que pour limiter l'impact paysager des futures constructions, il y a lieu de limiter la hauteur sous corniche à 4,50 m et la hauteur sous faîte à 8,50 m;
- Considérant que les dérogations au RCU sollicitées dans le cahier de prescriptions ne se justifient pas; qu'il y a donc lieu de prévoir des prescriptions conformes au RCU;
- Considérant que l'implantation des habitations mitoyennes sur les 2 lots créés le long de la route de Renipont doit être précise afin de retrouver des constructions composées de volumes secondaires et principaux pour garantir une hiérarchisation des volumes et empêcher la construction de volumes

principaux mitoyens uniquement présentant un effet «bloc» ne correspondant pas à la typologie des constructions existantes le long de la route de Renipont;

- Considérant dès lors que les constructions devront être mitoyennes obligatoirement par le volume secondaire du lot n° 1 (gauche depuis la voirie) et le volume principal du lot n° 2 (droite); que la façade côté route de Renipont du volume secondaire du lot n° 2 devra être implanté en avant de la façade côté route de Renipont de telle sorte que la majeure partie du volume secondaire soit à l'avant du volume principal et ce afin de clôturer la zone de recul et de créer un effet cour intérieure;
- Considérant que suivant l'article 116. § 6. du C.W.A.T.U.P.E., le demandeur peut, moyennant l'accord du collège communal, produire des plans modificatifs et un complément corollaire de notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement;
- Considérant, pour tous ces motifs, le Collège communal a décidé à la majorité d'inviter le demandeur à produire des plans reprenant les modifications proposées ci-dessus, à savoir : «- 1. Supprimer un lot le long du clos du Verger, - 2. Prévoir des hauteurs sous corniche limitée à 4,50 m et sous faite limitée à 8,50 m, - 3. Prévoir un cahier de prescriptions conforme au RCU, - 4. Prévoir obligatoirement l'implantation des constructions des lot 1 et 2 par la mitoyenneté du volume secondaire du lot 1 et du volume principal du lot 2 tout imposant l'implantation du volume secondaire du lot 2 majoritairement en avant de la façade côté route de Renipont du volume principal», ainsi que, si nécessaire, un complément corollaire de notice d'évaluation préalable des incidences, conformément à l'article 116. § 6. du C.W.A.T.U.P.E. et de mettre le dossier en attente;
- Vu les plans n° 2, 3.2.1, 3.3, 3.4 datés d'octobre 2015 et réceptionnés le 08/10/2015;
- Considérant que les dits plans rencontrent les attentes du Collège communal;
- Considérant en effet que le demandeur a supprimé un lot le long du clos du Verger; que le tracé et les aménagements de voirie ne sont cependant pas modifiés; qu'il n'y a dès lors pas de nouveaux motifs d'enquête publique;
- Considérant que le cahier de prescriptions a été modifié par l'Administration communale afin de respecter strictement le RCU;
- Vu la délibération du Conseil communal du 23/06/2015 :
 - « Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine (C.W.A.T.U.P.);
 - Vu le décret du 06 février 2014 relatif à la voirie communale;
 - Vu la demande de permis d'urbanisation introduite par Monsieur Ch. VAN DE VEN, Administrateur délégué agissant au nom et pour le compte de la s.a. EVILLAS, Petrus Huysegomsstraat 16 à 1600 SINT-PIETERS-LEEUEW pour la création de 7 lots concernant Verger et cadastré 4^{ème} division/ Section B/ n° 462n, 466f3, 466k3, 466l3, 462p;
 - Vu le dossier de demande de permis d'urbanisation ci-annexé;
 - Vu l'avis d'urbanisme ci-annexé (avis d'enquête publique);
 - Vu les courriers de réclamations et/ou d'observations reçus dans le cadre de l'enquête publique réalisée pour le présent dossier;
 - Vu le projet d'aménagement de la voirie communale dénommée "Clos du Verger", de la placette à usage public, en sous-sol et sur le sol;
 - Vu la cession de la placette aménagée en vue de l'incorporation au domaine public (cf. plan 3.2.1 Plan de l'occupation projetée : zone de voirie résidentielle);

Vu la cession à titre gratuit projetée d'une bande de terrain de 1 m de large à prendre sur le côté gauche et le côté longeant la voirie "Clos du Verger" de la parcelle cadastrée 4^{ème} Division/ Section B/ n° 466k3 (cf. plan 3.2.1 Plan de l'occupation projetée : zone de voirie résidentielle);

Vu la cession projetée à titre gratuit en vue de l'accès et l'entretien de l'égout situé dans la parcelle cadastrée 4^{ème} Division/ Section B/ n° 462p (cf. plan 3.2.1 Plan de l'occupation projetée : cession pour accès et entretien de l'égout);

Vu le Cahier Spécial des Charges, le métré estimatif et le profil type de voirie ci-annexés;

Vu la compétence de la présente assemblée en matière de voirie;

Considérant que soit soumis à l'approbation de la présente assemblée l'ouverture des nouvelles voies de communication, la modification des voies de communication communales existantes et l'élargissement ou la suppression de voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci (décret du 06 février 2014 relatif à la voirie communale);

DÉCIDE par 12 "oui" [...], 2 "non" [...] qui justifient leur vote par d'une part, l'incertitude quant à l'ampleur du projet susceptible d'être approuvé et d'autre part, par la densification de la mobilité trop importante par rapport à la configuration des voiries) et une abstention [...] qui justifie son vote par le flou juridique qui plane sur le dossier)

Article 1 : Qu'il est pris acte du procès-verbal de clôture d'enquête (délibération du Collège communal en date du 27 mai 2015).

Article 2 : De marquer notre accord sur le projet d'aménagement de voirie tel que proposé, le Cahier Spécial des Charges, le plan de réalisation et le métré estimatif ci-annexés pour un montant de travaux estimé à 188.573,95 € hors TVA ou 228.174,48 €, 21 % TVA comprise.

Article 3 : De fixer le montant du cautionnement pour les dits travaux à 250.000,00 €;

Article 4 : Que les travaux concernant la voirie et ses équipements, pour la partie sur le domaine public, seront réalisés à charge du demandeur et sous la surveillance d'un représentant du Service Travaux de l'Administration communale et ce à raison d'une participation, au minimum, à une réunion hebdomadaire de chantier en présence de l'entrepreneur, d'un représentant du bureau d'études et d'un représentant du propriétaire;

Article 5 : Que le demandeur s'engage à inviter un représentant de l'Administration communale aux réceptions provisoire et définitive des travaux;

Article 6 : De marquer son accord sur les actes et travaux concernant les aménagements touchant au domaine de la voirie à réaliser dans le cadre des différentes propositions et avis ci-annexés»;

- Considérant qu'au vu de ce qui précède, il n'est pas utile de solliciter l'avis du Fonctionnaire délégué de la Région wallonne;

Pour tous ces motifs;

D É C I D E à la majorité

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisation sollicité par Monsieur Ch. VAN DE VEN, administrateur délégué agissant au nom et pour le compte de la s.a. EVILLAS est octroyé.

Le titulaire du permis devra :

- Respecter la décision du Conseil communal du 23/06/2015;
- Respecter le cahier de prescriptions tel que modifié par l'Administration communale;
- Respecter le RCU;
- Respecter les conditions et remarques émises par l'I.E.C.B.W.;
- Respecter les conditions et remarques émises par VIVAQUA;

- Respecter les conditions et remarques émises par ORES;
- Respecter les conditions et remarques émises par le SERVICE RÉGIONAL D'INCENDIE;
- Respecter le règlement général de Police du 01.06.15 notamment en ce qui concerne la conservation de la nature/abattage, protection des arbres et des haies et préservation du maillage écologique, notamment en ce qui concerne la période d'abattage (du 15 août au 31 mars);
- Introduire à la Commune une demande pour tout abattage éventuel d'arbres et haies existants sur la propriété visée conformément au règlement général de Police du 01.06.15;
- Ne réaliser que des plantations d'essences régionales (voir liste définie par le règlement général de Police du 01.06.15);
- Prendre toutes les précautions lors du chantier (limitation du tonnage autorisé sur la voirie, installations provisoires sur bien propre uniquement, etc.);
- Faire un état des lieux contradictoire de la voirie en présence d'un représentant de l'Administration communale AVANT le début des travaux et joindre au procès-verbal un reportage photographique;
- Introduire un plan d'installation du chantier préalablement au début des travaux au service Travaux de l'Administration communale;
- Respecter les droits civils des tiers.

[...]".

Il s'agit de l'acte attaqué.

Cette décision est notifiée notamment à la partie requérante par un courrier du 18 janvier 2016 adressé par pli recommandé le 25 janvier 2016.

IV. Le premier moyen intitulé "Incompétence de l'auteur de l'acte"

IV.1. Thèse du requérant

A. La requête

Le premier moyen est pris de la violation "des articles 107 et 127 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (en abrégé CWATUP), de l'erreur de droit, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir".

Le requérant relève que le projet litigieux vise la création de sept lots, ainsi que l'aménagement d'une voirie communale et d'une placette à usage public. Il en déduit qu'il s'agit d'un projet "mixte" relevant du champ d'application des articles 107 et 127 du CWATUP. Il estime que les composantes du projet sont indissociables et que seul le fonctionnaire délégué était compétent pour délivrer le permis d'urbanisation sollicité. Il conclut que l'acte attaqué a donc été adopté par une autorité incompétente et est, partant, illégal.

B. Le mémoire en réplique

Le requérant conteste la thèse des autres parties selon laquelle il résulte d'une lecture combinée des articles 88, § 1^{er}, alinéa 2, 88, § 3, 4^o, 91 et 107 du CWATUP que le collège communal est compétent pour connaître de la totalité de la demande de permis d'urbanisation valant permis d'urbanisme pour une voirie communale, à défaut d'une règle inscrite dans le Code attribuant une telle compétence à une autorité en particulier.

Il ajoute :

- que, depuis le décret du 30 avril 2009, l'article 88 du CWATUP n'institue plus une compétence de principe du collège communal pour délivrer les permis d'urbanisation, mais détermine au contraire l'autorité compétente en fonction de l'objet des demandes de permis d'urbanisation,
- que le législateur n'a pas mentionné que le collège communal est compétent lorsqu'un permis d'urbanisation vaut également permis d'urbanisme et que l'article 127 du CWATUP est clair et précis quant à la compétence du fonctionnaire délégué pour les travaux d'utilité publique,
- qu'il n'était pas nécessaire pour le législateur de faire preuve de redondance en opérant un renvoi vers l'article 127 du CWATUP à l'article 91 du même Code,
- qu'une compétence dérogatoire claire ne s'interprète pas et s'applique pleinement dans les strictes limites conférées par le texte législatif,
- que l'article 91 du CWATUP n'est pas relatif à la compétence, mais est inscrit dans la section 2 du chapitre II "Du permis d'urbanisation et du permis d'urbanisme de constructions groupées", qui ne traite pas, en tant que tel, de la répartition des compétences entre les différentes autorités administratives,
- que, en revanche, l'article 127 s'inscrit dans la section 8 "Des permis délivrés par le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué, de leur introduction et de leur instruction" du chapitre III qui traite des décisions et des différentes compétences,
- que cette interprétation, seule conforme au texte, ne prive pas d'effet utile l'article 91 du CWATUP et procède également à une simplification administrative,
- que le bénéficiaire du permis et la partie adverse ne contestent pas que le permis d'urbanisation et le permis d'urbanisme la voirie communale sont indissociables,
- que l'indissociabilité des deux éléments est manifeste par l'application même de l'article 91 du CWATUP et par l'analyse concrète de l'interaction entre la voirie communale et le projet d'urbanisation,
- que la simplification administrative prévue par l'article 91 ne peut être utilisée que lorsque le permis d'urbanisation implique l'ouverture ou la modification d'une voirie communale, cette voirie étant donc obligatoirement nécessaire au projet,

- que le dossier administratif fait apparaître que les travaux de voirie autorisés sont nécessaires et indispensables à l'urbanisation du site sachant que la voirie existante ne permet pas d'accéder aux lots n^{os} 3 à 7 sans qu'une rénovation profonde soit réalisée,
- qu'il ressort du dossier administratif que, pour des motifs de sécurité "incendie" et d'accès, les dimensions de la voirie existante sont insuffisantes,
- que ces travaux de voirie se terminant par une placette ne sont réalisés qu'en vue de l'urbanisation du site.

Il conclut que l'acte attaqué a été adopté par une autorité incompétente et est, par conséquent, illégal.

C. Le dernier mémoire du requérant

Dans son dernier mémoire, le requérant maintient que les travaux sont indissociables, que la compétence relative à la voirie revient au fonctionnaire délégué et qu'il s'ensuit que ce fonctionnaire a la compétence de statuer sur le permis d'urbanisation.

IV.2. Examen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En l'espèce, l'acte attaqué indique que "la présente demande porte sur la création d'un lotissement de cinq lots le long du Clos du Verger avec aménagement de voirie et création d'une placette et de deux lots situés le long de la route de Renipont".

Il n'est pas contesté que les actes et travaux autorisés par l'acte attaqué visent une voirie communale et que la demande n'a pas été introduite par une personne de droit public ou assimilée. Par ailleurs, le dossier administratif comporte le dossier technique visé à l'article 88, § 3, 4^o, du Code, tel qu'exigé par l'article 91 précité.

Partant, c'est à bon droit que le collège communal a statué sur les deux composantes du projet, s'agissant d'autoriser, d'une part, l'urbanisation par création d'un lotissement de cinq lots le long du Clos du Verger et de deux lots le long de la route de Renipont et, d'autre part, l'aménagement de voirie et création d'une placette.

Le premier moyen n'est pas fondé.

V. Le deuxième moyen intitulé "Absence d'étude d'incidences"

V.1. Thèse du requérant

A. La requête

Le deuxième moyen est pris de la violation "des articles D.62 et suivants du Code de l'environnement, notamment D.66 et D.68, des articles R.52 et suivants du Code de l'environnement, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 déterminant la liste des projets soumis à étude d'incidences, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation du principe de bonne administration et de l'erreur manifeste d'appréciation, du principe général de droit selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs légalement admissibles et conformes à la réalité ainsi que de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance, de l'inexactitude ou de la contrariété dans les causes ou les motifs et de l'excès de pouvoir".

Le requérant soutient que la partie adverse n'a pas pu décider en parfaite connaissance de cause que le projet était sans impact notable sur l'environnement et qu'une étude d'incidences sur l'environnement ne s'imposait pas. Il estime que l'autorité ne disposait pas de données objectives suffisantes fournies par le demandeur et renvoie au troisième moyen quant aux lacunes de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

Il prétend aussi que la décision de dispenser le projet d'une étude d'incidences n'est pas adéquatement et correctement motivée, car celle-ci repose sur des erreurs manifestes d'appréciation.

B. Le mémoire en réplique

Le requérant explique que les articles R.52 et suivants, plus spécifiquement les articles R.56 et R.57, du Code de l'environnement sont violés en ce sens qu'ils organisent le système d'évaluation des incidences des projets sur l'environnement, en ce compris la forme et le contenu de l'étude d'incidences. Faute de réalisation d'une étude d'incidences, il estime que l'article R.57 a été violé.

Il estime que l'accusé de réception, le 27 octobre 2014, de la demande de permis d'urbanisation comporte une formule stéréotypée quant aux incidences environnementales du projet, ce qui imposait à l'auteur de l'acte attaqué d'avancer les motifs concrets et adéquats qui permettaient d'affirmer que le projet n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et qu'une étude

d'incidences sur l'environnement n'était pas nécessaire. Il remarque que la circonstance qu'un projet ne relève pas de la liste contenue à l'annexe I de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées ne dispense pas l'autorité de justifier de manière adéquate et suffisante sa décision de ne pas imposer une telle étude.

À son sens, la partie adverse ne disposait pas des données objectives suffisantes lui permettant de prendre sa décision sur cette question et elle n'a pas pris la peine d'examiner les effets que peut avoir un tel projet sur la zone Natura 2000 des "Vallées de l'Argentine et de la Lasne" (BE31002) située à 250 mètres du site alors qu'il est d'avis que l'absence de nécessité de réaliser une étude d'incidences sur l'environnement aurait dû être justifiée au regard de cette zone sensible. Il s'ensuit que l'autorité n'a pas adéquatement motivé sa décision. Cette lacune et l'inadéquation de la motivation résultent de l'incomplétude de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement qui n'a pas permis à l'autorité de statuer en toute connaissance de cause sur les impacts que le projet aura sur l'environnement (troisième moyen).

Il fait valoir que la réalisation d'une étude d'incidences aurait permis d'analyser les effets significatifs et particuliers du projet sur la zone Natura 2000 et sur l'environnement en général. Il estime qu'une telle étude se justifiait d'autant plus compte tenu de la présence de la zone Natura 2000, du site classé de la "rive gauche ainsi que de la basse vallée du Smohain", d'une zone de parc, d'une zone visée par un P.C.D.N. et de l'importance du projet d'urbanisation qui impliquera une modification des écoulements des eaux, du caractère arboré du site et du charroi.

C. Le dernier mémoire du requérant

Dans son dernier mémoire, le requérant se réfère à la requête et au mémoire en réplique.

V.2. Examen

C'est de manière tardive que le requérant s'autorise, en appui de sa critique, de la proximité du site classé "la rive gauche ainsi que de la basse vallée du Smohain" et de la proximité du projet avec une zone de parc.

L'article D.68, § 1^{er}, du Livre I^{er} du Code de l'environnement dispose que lorsque le projet ne figure pas dans la liste des projets obligatoirement soumis à la réalisation d'une étude d'incidences, l'autorité chargée d'apprécier le caractère complet ou recevable du dossier de demande examine, notamment à la lumière de la

notice et en tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2, dudit Code, si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, ce qui implique que, saisie de la demande de permis, l'autorité chargée d'apprécier le caractère complet et recevable du dossier de demande doit adopter une des trois attitudes décrites à l'article D.68, § 2 : ou bien considérer que la demande et la notice ne contiennent pas les éléments permettant d'examiner si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, ou bien déclarer que le projet est susceptible d'avoir de telles incidences, ou bien déclarer que le projet n'est pas susceptible d'avoir semblables incidences. Il résulte de l'article D.68, § 1^{er} et § 2, alinéa 1^{er}, 3^o, que, dans cette troisième hypothèse, l'autorité désignée doit prendre une décision explicite et motivée faisant apparaître les raisons pour lesquelles elle estime, au terme d'un "examen", que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement en ayant égard, notamment, à la notice et en faisant application des critères de sélection pertinents qu'énumère l'article D.66, § 2. À défaut et conformément à l'article D.68, § 2, alinéa 6, les raisons concrètes de cette décision doivent à tout le moins ressortir de l'acte final par lequel elle se prononce sur la demande de permis, autrement qu'au moyen d'une clause de style, comme le serait une motivation qui ne dépasse pas l'énumération des critères et n'en fait pas l'application concrète aux caractéristiques du projet. Cet examen doit être fondé sur les critères pertinents en l'espèce et l'étendue nécessaire de cette motivation peut varier en fonction de la nature du projet et de l'environnement dans lequel il est appelé à s'insérer.

L'accusé de réception de dossier complet du 27 octobre 2014 est rédigé comme suit :

" [...]

Votre dossier relatif à la création de 7 lots avec voirie, a été vérifié par nos services et est complet. Au regard de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et des critères de l'article D.66 du Code de l'Environnement (livre I^{er}), ledit projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Une étude d'incidences sur l'environnement n'est pas requise. [...]"

L'acte attaqué comporte la motivation suivante :

" [...]

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

- Considérant que la présente demande introduite par Monsieur Ch. VAN DE VEN, administrateur délégué agissant au nom et pour le compte de la s.a. EVILLAS consiste en la création de 7 lots; que l'étude de la notice d'évaluation au regard des critères de l'article D.66 du Code de Environnement (livre 1^{er}) fait apparaître que la présente demande : - ne donnera pas lieu à des rejets de gaz, de vapeur d'eau, de poussières ou d'aérosols dans l'atmosphère, - donnera lieu à des rejets liquides dans les égouts, - donnera lieu à des rejets liquides sur ou dans le sol de type eaux pluviales et eaux de ruissellement, - ne supposera pas de captages, produira des déchets (chantier et résidents), - provoquera des nuisances sonores (ponctuelles liées au chantier de construction et régulières liées aux habitants), - ne portera pas atteinte à l'esthétique générale du site, - ne donnera pas lieu à des phénomènes d'érosion;
- Considérant que, au vu de la notice d'évaluation, le demandeur signale que la présente demande s'intègre dans son cadre bâti : «Le projet s'intègre dans un cadre paysager de grande qualité, rural et pittoresque, et donc attractif. Ainsi, le projet : - poursuit l'affectation au logement déjà amorcé dans les parcelles voisines, dans le respect des gabarits R+0,5-1+T et de la superficie parcellaire +/- 15a observés alentours, - préserve et valorise l'occupation de verger en imposant au Clos du Verger de consacrer 50 % de la zone de cours et jardins à une sous-zone de prairie et verger planté (arbres fruitiers HT) et les vues plongeantes vers les bois de Lasne, en imposant un retrait des zones de bâtisses, - compose "un ensemble urbanistique paysager" dans un verger, réfléchi depuis l'alignement : accotement herbeux, clôture périphérique autour des propriétés privées, entrée en zone de recul en "usoir", de plain-pied avec la voirie et composant l'espace-rue, élément instituant une ambiance rurale, voire également identifiants de Lasne (végétaux, mobilier, éclairage), - impose, pour s'associer aux habitations voisines des toitures en pente de teinte sombre favorisant l'intégration des panneaux photovoltaïques et des matériaux d'élévation de teinte claire»;
- Considérant qu'il ne semble dès lors pas utile de solliciter la réalisation d'une étude d'incidences;

[...]".

Comme il ressortira de l'examen du troisième moyen, il n'est pas démontré que le dossier de demande de permis qui contient les données reprises dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement n'aurait pas permis à l'auteur de l'acte attaqué de statuer en connaissance de cause sur la demande.

Dès lors qu'une telle démonstration n'est pas rapportée, il n'est pas établi que l'autorité n'a pas pu considérer régulièrement que le projet n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et qu'une étude d'incidences sur l'environnement n'était pas requise.

Le requérant ne critique pas autrement l'admissibilité et l'adéquation de la motivation précitée de l'acte attaqué.

Le deuxième moyen n'est pas fondé.

VI. Le troisième moyen intitulé "Lacunes de l'évaluation des incidences"

VI.1. Thèse du requérant

A. La requête

Le troisième moyen est pris "de l'excès de pouvoir, de la violation de l'article 1^{er} du CWATUP, de la violation des articles 2 à 6, 8, 9 et 12 de la directive 2014/52/UE contenant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, des articles 4 à 16 du décret du 10 novembre 2006 modifiant le Livre 1^{er} du Code de l'environnement relatif à l'évaluation des incidences sur l'environnement et des articles D.62 à D.66 du Code de l'environnement, de la violation de l'article 6 de la directive 92/43 du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages, de l'article 29 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité et de l'excès de pouvoir".

Première branche

Dans une première branche, le requérant estime que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement jointe au dossier de demande de permis est lacunaire sur de nombreux points, malgré l'ampleur du projet.

Il fait valoir :

- qu'alors qu'il existe des sites Natura 2000 à proximité du projet, il est soutenu dans la notice qu'aucun site naturel ou biologique reconnu n'est relevé à proximité du site,
- que l'article 29, § 2, de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature impose à l'autorité compétente de s'assurer que le projet ne porte pas atteinte à l'intégrité du site Natura 2000,
- que la Cour de justice de l'Union européenne considère que l'obligation de s'assurer de l'absence d'atteinte à l'intégrité du site implique une certitude scientifique de l'absence d'impact significatif, ce qui implique que l'évaluation soit de nature scientifique,
- que le site est repris dans le périmètre du P.C.D.N., mais qu'il n'en est pas fait mention dans l'acte attaqué,

- que le verger, caractéristique des lieux du projet, est repris au P.C.D.N., ce qui signifie qu'il doit être préservé aux yeux de la commune de sorte que le collège communal ne peut estimer que la notice est complète alors qu'elle ne fait pas référence à ce plan, sauf à commettre une erreur manifeste d'appréciation,
- que le verger participe à l'esthétique générale du site et à la qualité biologique du territoire communal,
- que la notice aurait dû contenir plus d'informations à ce sujet, notamment en termes d'espèces présentes sur le site sachant que les vergers représentent un biotope protégé par la Région wallonne,
- qu'aucune mesure palliative n'est prévue par la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement alors qu'il en ressort que le projet aura un impact sur l'environnement, y compris sur la diversité biologique du site et sur l'esthétique générale de celui-ci,
- que l'écoulement des eaux n'est pas correctement étudié dans la notice, sachant que le lot n° 6 va réceptionner les eaux de ruissellement de la voirie et présente des risques d'inondations,
- que la C.C.A.T.M. a d'ailleurs recommandé de pourvoir le projet d'un bassin d'orage,
- que l'hydrologie du site est insuffisamment étudiée au dossier et que les renseignements figurant dans la notice à cet égard sont lacunaires et qu'aucune mesure palliative ou protectrice n'est proposée pour rencontrer ce problème,
- que le projet générera un charroi sur un site qui présente déjà des difficultés de circulation eu égard à l'étroitesse des voiries desservant le site, sans que la notice n'examine la question de sorte qu'aucune mesure palliative n'est envisagée,
- que l'auteur de projet livre des explications laconiques et péremptoires, lesquelles ne justifient pas l'impact que le projet est susceptible d'avoir ou non sur l'environnement.

Seconde branche

Dans une seconde branche, le requérant constate que la notice d'évaluation des incidences ne contient pas d'esquisse des principales solutions de substitution, ni de résumé non technique, en violation de l'article D.67, § 3, du Livre I^{er} du Code de l'environnement. Il estime qu'il aurait été utile d'examiner des alternatives en termes, notamment, de localisation, d'implantation et d'accès au projet.

B. Le mémoire en réplique

Première branche

Le requérant persiste dans sa critique selon laquelle la notice aurait induit en erreur l'autorité en ce qu'il n'y serait pas exposé la présence du site Natura 2000 des Vallées de l'Argentine et de la Lasne à proximité des parcelles concernées par le projet d'urbanisation litigieux. Il fait valoir :

- que le site en question protège la sarcelle d'hiver, oiseau mentionné dans l'annexe 11 du décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages et repris dans la liste rouge de 2010 des oiseaux nicheurs menacés en Wallonie,
- que les espèces animales ne restent pas cantonnées dans les limites des zones Natura 2000 et qu'un projet interagit nécessairement avec son environnement proche, cette interaction nécessitant une analyse adéquate et suffisante,
- que cette analyse ne figure pas au dossier de la demande de permis d'urbanisation, la notice ne mentionnant pas la présence de cette zone protégée, ni ses caractéristiques précises,
- qu'il n'est pas démontré que le projet n'aura pas d'impact sur le site Natura 2000 en raison de son urbanisation, du charroi, des rejets gazeux, des déboisements, ainsi que des rejets liquides que le projet va entraîner,
- que les vents d'ouest entraîneront un déplacement des rejets gazeux vers la zone Natura 2000, ce dont la partie adverse n'a pas été informée, de même pour les rejets liquides en ce sens que le bas du terrain est situé du côté de la zone Natura 2000,
- que ces rejets, tant gazeux que liquides, peuvent avoir des effets néfastes sur certaines espèces, telle que la sarcelle d'hiver, qui est en voie de disparition, que les espaces non bâtis à proximité de la zone Natura 2000 participent à la protection de ces espèces et qu'il y a là un impact significatif porté au site Natura 2000, qui n'a été ni analysé par la notice ni appréhendé par l'autorité compétente,
- que la distance entre les limites de la zone Natura 2000 et le lot n° 6 est de 249,33 mètres,
- que si la notice avait adéquatement décrit le contexte environnemental du projet litigieux, l'autorité aurait pu, en outre, solliciter, conformément à l'article 136, § 2, du CWATUP, des avis complémentaires afin de se prononcer en toute connaissance de cause,

- que l'autorité a été induite en erreur et que c'est pour cette raison qu'elle n'a pas sollicité de mesures complémentaires ni motivé les raisons éventuelles de ne pas réaliser de telles mesures.

Concernant le P.C.D.N., il maintient ses critiques concernant le verger. Il fait valoir :

- que l'autorité impose le renouvellement du verger, mais qu'elle ne s'est pas penchée sur la question de la sauvegarde des arbres fruitiers présents sur le site et que la destruction du verger, en plus de faire disparaître des arbres fruitiers anciens, n'a pas pris en compte la destruction de l'habitat naturel de nombreuses espèces animales,
- qu'une fiche de gestion sur les vergers réalisée par l'association sans but lucratif. NATAGORA permet d'inférer que même si certains arbres présents sur le site ont été considérés comme morts, de nombreux animaux en dépendent, tels le pic mar et le pic noir qui y trouvent leur nourriture,
- que la notice ne reprend aucun inventaire des espèces végétales et animales présentes sur le site,
- que ces éléments auraient été relevés dans le cadre de la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement et auraient dû, à tout le moins, être analysés par la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

Il estime que l'acte attaqué n'est pas adéquatement, ni suffisamment motivé quant à la question des impacts que le projet est susceptible d'engendrer sur le site classé "rive gauche ainsi que la basse vallée du Smohain", distant de plus ou moins 140 mètres du projet, sachant qu'il n'en fait pas mention. Il souligne que l'arrêté de classement du site en question prévoit l'interdiction de modifier en aucune façon l'écoulement des eaux dans le site et que la motivation de l'acte attaqué devait, à tout le moins, faire apparaître que le projet litigieux est situé à proximité de ce site et qu'il n'aurait pas d'impact significatif sur cette zone. Il prétend qu'un tel impact aura lieu.

Il constate que le dossier de la demande, plus particulièrement la notice, ne fait pas état d'un déboisement, alors que le projet implique un déboisement complet du terrain concerné, comme le prouve la comparaison du plan de situation existante de fait et le plan masse. Il écrit que quarante arbres à hautes tiges, parfois centenaires et haut de plus de 30 mètres, vont être abattus, mettant ainsi le terrain complètement à nu. Il souligne que la notice ne contient pas d'inventaire des arbres situés sur les parcelles concernées alors que la question a été relevée lors de l'enquête publique.

Il critique le dossier de demande de permis quant à l'écoulement des eaux, au ruissellement provenant des parcelles concernées et du bassin versant. Il rappelle que le projet s'implante sur un terrain en pente et que son habitation se trouve en contrebas du bassin, ce qui imposait que la notice d'évaluation des incidences comporte un point sur la question.

Seconde branche

Le requérant estime que l'auteur de projet aurait dû à tout le moins proposer des solutions de substitution visant la conservation totale du verger, sans modification de celui-ci.

Par ailleurs, il souligne que, dans sa réclamation, il faisait état d'un problème de vues dans sa pièce de vie du fait de la construction du lot n° 6 (ancien n° 7). Il estime :

- que l'auteur de projet se devait de proposer une solution de substitution visant à éviter ces vues,
- que cet élément aurait dû être analysé puisque des plans modificatifs ont été déposés afin de supprimer un lot,
- qu'un corolaire de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement aurait dû être déposé et aurait permis d'analyser l'intérêt de supprimer le lot n° 6.

Il ajoute que la suppression du lot en question aurait permis un meilleur aménagement des lieux pour des motifs liés à l'écoulement des eaux et que l'avis du service environnement de la partie adverse constate l'existence d'un chemin de ruissellement concentré qui traverse le lot concerné.

Il conclut que l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur manifeste d'appréciation en autorisant la construction de ce lot et qu'une alternative au projet devait être proposée à l'autorité.

Il fait valoir qu'il en est de même en ce qui concerne l'alignement des futures maisons par rapport à la voirie.

Il observe que la première partie intervenante fait état de plusieurs alternatives qu'elle aurait présentées et que la partie adverse aurait refusées. Il constate que le dossier de demande ne mentionne pas ces prétendues solutions de substitution et que l'analyse de l'impact sur l'environnement des prétendus projets rejetés n'a pas été faite.

Il est également d'avis que des éléments techniques doivent être résumés de manière non technique, car il n'est pas aisé pour un profane de les comprendre, tels les calculs réalisés dans le cadre du ruissellement. Il soutient que ce point aurait dû faire l'objet d'un résumé non technique.

C. Le dernier mémoire du requérant

La recevabilité

Dans son dernier mémoire, le requérant soutient d'abord que les développements contenus dans son mémoire en réplique ne sont pas tardifs. Il prétend :

- que l'ensemble des griefs développés dans le mémoire en réplique ont été abordés dans la requête en annulation,
- que seules des précisions ont été apportées dans le cadre du mémoire en réplique,
- que rejeter ces précisions pour cause de tardiveté relèverait d'un excès de formalisme et reviendrait à vider de sa substance un mémoire en réplique.

Il précise, quant à l'identification des incidences du projet sur les zones Natura 2000 situées à proximité du site du projet :

- que cette protection vise à préserver la présence de la sarcelle d'hiver notamment, ainsi que d'autres espèces animales présentes dans ces zones,
- que, en d'autres termes, l'existence de la zone Natura 2000 est motivée par la présence des espèces dont question,
- que le mémoire en réplique ne fait qu'explicitier que le projet risque d'avoir un impact sur la zone Natura 2000, en raison de la présence de ces espèces, et critique principalement l'absence de toute étude scientifique sérieuse déposée à ce propos,
- que le mémoire en réplique ne fait qu'approfondir des développements déjà contenus dans la requête à ce sujet sans apporter de nouveaux éléments
- et que ce moyen est dès lors recevable sur ce point.

Il fait valoir qu'il en va de même de la critique d'irrecevabilité faite à l'égard des développements consacrés au déboisement du site :

- que la requête faisait état de l'existence d'un verger, caractéristique des lieux du projet, qui serait déboisé et de l'absence d'analyse des incidences de ce déboisement sur l'environnement du projet,

- que le mémoire en réplique ne fait que préciser les espèces d'arbres à haute tige qui composent ledit verger afin d'étayer le propos,
- qu'il s'agit de précisions et non de développements nouveaux
- et que le grief est donc recevable à cet égard.

À son sens, le même constat s'impose en ce qui concerne l'écoulement des eaux, problème posé dès le stade du recours en annulation. Des précisions relatives aux calculs hydrologiques et au chemin de ruissellement qui traverse le lot n° 6 ont été apportées dans le mémoire en réplique. Il ne s'agit nullement de développements nouveaux de sorte que le grief formulé à cet égard est recevable.

Enfin, le requérant prétend avoir signalé dès le début de la procédure la confusion sur les documents présentés par l'administration, confusion qui s'est confirmée à la suite des écrits des parties adverse et intervenantes, ces dernières fournissant des permis différents en annexe de leurs mémoires, si bien que ce sont précisément les arguments des parties adverse et intervenantes qui l'ont amené à développer ces compléments d'argumentation.

Le fond

Quant à la proximité du site Natura 2000, il prétend que l'autorité n'a pas pu statuer en pleine connaissance de cause. Il critique la notice qui mentionne que le site n'est pas situé à proximité alors qu'il est situé à moins de 250 mètres du projet. Il estime que le Conseil d'État a déjà jugé qu'un site Natura 2000 situé à moins de 250 mètres est à proximité et que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est, en l'espèce, lacunaire et manifestement erronée. "De plus, bien davantage que la distance qui sépare le site Natura 2000 du terrain objet de l'acte attaqué, il est à noter que le site Natura 2000 est précisément un site humide dont une partie des eaux de ruissellement provient directement du terrain concerné par le projet situé en amont direct du site protégé. Il est bien connu que pour ce type de site humide protégé, toute modification sur les eaux de ruissellement du bassin versant et de la nature du sol (boisée ou pas, construite ou pas) a un impact sur la biodiversité et la pérennité de ces sites. Le calcul des écoulements repris dans la notice tend à montrer la concentration et le renvoi à l'égout d'une partie substantielle des eaux de pluie sans aucune référence à cette problématique. Ceci démontre encore que l'impact du projet sur le site Natura 2000 devait être analysé".

Il ajoute en ce qui concerne l'atteinte du projet au verger existant, repris dans le P.C.D.N. :

- que contrairement à ce qu'indique la demande de permis d'urbanisation, aucun verger n'est conservé, que le projet prévoit l'abattage de l'ensemble des arbres du verger, que l'on ne peut donc parler de "conservation" ou encore de "préservation", mais d'un déboisement complet,
- que le fait de replanter de nouveaux arbres fruitiers sur une partie du site n'est pas d'emblée de nature à faire revenir des espèces qui auront déserté le site suite à l'abattage,
- que, de même, les arbres fruitiers qui seront replantés ne pourront présenter les mêmes qualités biologiques avant un bon nombre d'années,
- qu'aucun inventaire des arbres fruitiers ou des chênes centenaires actuels n'est repris dans le permis ni la demande de permis,
- que, partant, en renseignant une "conservation" du verger, le dossier de demande induit l'autorité en erreur,
- qu'il en va d'autant plus ainsi lorsque le dossier de demande en déduit qu'aucune mesure palliative ne doit être étudiée, passant ainsi sous silence non seulement les incidences concrètes de l'abattage envisagé, mais également les mesures palliatives y relatives,
- qu'un tel dossier de demande est erroné et lacunaire et ne permet pas de combler l'absence de prise en compte par l'autorité de la localisation du projet au sein du P.C.D.N.,
- que la lecture de l'acte attaqué ne permet pas plus de comprendre les raisons ayant poussé la partie adverse à autoriser ce déboisement,
- que l'acte attaqué ne fait que mentionner que le verger sera conservé et valorisé, reprenant ainsi les renseignements erronés fournis par le demandeur de permis,
- que la lecture de l'acte attaqué convainc plutôt de l'absence de prise en compte du P.C.D.N., lequel invite pourtant à limiter la disparition des vergers, et des impacts du déboisement par l'autorité compétente,
- qu'un constat évident s'impose à savoir que les informations données dans cette notice sont totalement erronées ce qui a trompé l'autorité dans sa prise de décision,
- que la notice contient des erreurs manifestes :
 - comme l'affirmation qu'il n'y a pas de déboisement sur la parcelle puisque les quarante arbres à haute tige présents sur la parcelle (dont des arbres fruitiers et des chênes centenaires) seront tous abattus au vu du plan de masse du permis,
 - comme l'affirmation qu'il n'y aura pas de modification sensible de relief du sol, puisque la placette nécessitera l'apport de remblais et de structures en béton préfabriqué si bien qu'une modification du relief du sol de plus de 2 mètres sera réalisée, avec les conséquences imaginables sur les terrains en aval de cette placette, ce qui est déjà bien visible sur place,

- comme l'affirmation d'absence d'impact sur la nature et sur l'esthétique générale du site, puisqu'on prévoit de procéder à un déboisement complet d'arbres dont certains ont plus de 30 mètres de hauteur et de modifier le relief du sol en rehaussant des terres de plus de 2 mètres en construisant une placette horizontale dans un terrain en pente,
- que ces constats sont d'autant plus étonnants que, d'une part, le site est couvert par un P.C.D.N. dont l'objectif est de "sauvegarder et accroître le patrimoine naturel du territoire communal dans ses composantes physiques, paysagères et biologiques" et que plusieurs parties de ce P.C.D.N. sont consacrées à la protection des massifs boisés et des vergers, en totale contradiction avec le permis qui prévoit un déboisement total et simultané sans aucun phasage plus respectueux de la faune, de la flore et de la biodiversité,
- que, d'autre part, le règlement communal d'urbanisme de Lasne prévoit explicitement que le permis doit présenter un relevé du maillage écologique et que ledit règlement indique en effet que "pour l'ensemble du lotissement, le relevé des arbres existants dont le tronc mesure 10 cm de diamètre à 1,5 mètres de hauteur, avec mention particulière des arbres classés ou remarquables et mention de leur essence ainsi que le relevé de sources, fossés, mares, zones marécageuses ou humides, vergers, haies bocagères, et autres éléments du maillage écologique existants" (page 18), ce qui n'est pas le cas, et que le règlement communal d'urbanisme de Lasne prévoit explicitement le cas des vergers en prévoyant que "l'abattage, même partiel, des vergers n'est admis que si la démonstration est faite de l'impossibilité technique ou scientifique de les conserver partiellement ou intégralement" et qu'ils "font l'objet d'une régénération afin de maintenir constamment sur le même site des arbres de générations différentes", alors qu'aucune démonstration de cette conservation même partielle n'est faite dans le permis,
- que la partie adverse n'a pas pu statuer en parfaite connaissance de cause,
- qu'une vue des lieux permettrait de constater les nombreuses erreurs contenues dans la notice d'évaluation des incidences et leurs impacts sur l'environnement.

VI.2. Examen

A. Sur la recevabilité des griefs

Le moyen n'est pas recevable en tant qu'il vise l'article 1^{er} du CWATUP, faute pour le requérant d'exposer concrètement comment l'acte attaqué violerait cette disposition.

Le moyen n'est pas recevable en ce qu'il se fonde sur articles 2 à 6, 8, 9 et 12 de la directive 2014/52/UE, ainsi que l'article 6 de la directive 92/43 du 21 mai 1992, faute pour le requérant d'en critiquer la transposition en droit wallon.

Sont irrecevables les nouveaux moyens ou développements formulés au stade du mémoire en réplique ou du dernier mémoire qui ne relèvent pas de l'ordre public et auraient pu être soulevés par la partie requérante préalablement à la prise de connaissance du dossier administratif. Une telle exigence s'impose afin d'assurer le respect des droits de la défense, dont le principe du contradictoire. Elle s'impose également au regard de la présomption de légalité de l'acte attaqué, laquelle implique que la partie requérante expose ses griefs dès la requête.

En ce qui concerne la première branche, à défaut d'avoir été formulées dans la requête, les critiques sont tardives en ce qu'elles visent le défaut d'examen de l'impact du projet sur le site classé "rive gauche ainsi que la basse vallée du Smohain", la méconnaissance du règlement communal d'urbanisme et le déboisement du verger, la requête se bornant à évoquer au sujet du verger que si celui-ci est repris au P.C.D.N., il doit être préservé et que "l'on ignore" les espèces qu'il contient à la lecture de la notice d'évaluation des incidences.

En revanche, les critiques sont admissibles comme développement du moyen en ce qu'elles visent les incidences du projet sur la zone Natura 2000 de la Vallée de l'Argentine et de la Lasne, comme l'a bien compris la partie adverse, même si ce site n'avait pas été précisément désigné dans la requête où "des sites Natura 2000 à proximité du projet en question" étaient toutefois indiqués sur une carte.

En ce qui concerne la seconde branche du moyen, le requérant n'expose pas, dans sa requête, comment, concrètement, l'absence d'esquisse des principales solutions de substitution et de résumé non technique aurait pu vicier l'appréciation émise par l'auteur de l'acte attaqué. Ce n'est que dans son mémoire en réplique que le requérant expose, pour la première fois, des éléments concrets qui justifiaient, à son estime, que de tels documents soient versés au dossier de demande. De tels éléments devaient être exposés, fût-ce de manière synthétique, dès la requête puisqu'il en ressort que le requérant avait, dès ce moment-là, connaissance de la notice d'évaluation des incidences en manière telle qu'ils n'ont pas pu lui apparaître seulement au stade de la consultation du dossier administratif. Par ailleurs, ces griefs ne relèvent pas de l'ordre public. Sont donc irrecevables les développements inédits du mémoire en réplique afférents à la seconde branche du moyen en ce que des alternatives de substitution au projet auraient dû être présentées du fait des vues qu'engendrent le projet sur sa parcelle, du fait du chemin de ruissellement qui

traverse le lot n° 6 ou encore du fait de l'alignement des maisons futures par rapport à la voirie. Il en est de même des arguments nouveaux formulés dans le mémoire en réplique relatif à la technicité des calculs concernant les ruissellements d'eau.

B. Sur le fond

Sur la première branche, en ce qui concerne le rapport au site Natura 2000.

L'article D.64 du Code de l'environnement dispose 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".

L'article D.66, § 1^{er}, du même Code est rédigé comme suit :

- " Sans préjudice des articles 42 et 50 du CWATUP, l'évaluation des incidences, qu'il s'agisse de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ou de l'étude d'incidences, identifie, décrit et évalue de manière appropriée, en fonction de chaque cas particulier, les effets directs et indirects, à court, à moyen et à long terme, de l'implantation et de la mise en œuvre du projet sur :
 - 1° l'homme, la faune et la flore;
 - 2° le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage;
 - 3° les biens matériels et le patrimoine culturel;
 - 4° l'interaction entre les facteurs visés aux 1°, 2° et 3°, du présent alinéa".

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

L'article 29, § 2, alinéas 1^{er} et 3, de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, dispose comme suit :

- " §2. Tout plan ou projet soumis à permis, qui, au regard des prescriptions à valeur réglementaire de l'arrêté de désignation et des objectifs de conservation du site, est non directement lié ou nécessaire à la gestion du site mais est susceptible d'affecter ce site de manière significative, individuellement ou en conjugaison avec d'autres plans et projets, est soumis à l'évaluation des incidences prévue par la législation organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne, eu égard aux objectifs de conservation du site et selon les modalités fixées par le Gouvernement.

[...]

L'autorité compétente ne marque son accord sur le plan ou le projet qu'après s'être assurée qu'il ne porte pas atteinte à l'intégrité du site concerné".

En l'espèce, l'acte attaqué ne fait pas référence à l'existence du site Natura 2000 des Vallées de l'Argentine et de la Lasne.

Il n'en résulte toutefois pas que l'acte attaqué serait inadéquatement motivé ou résulterait d'une application irrégulière des dispositions précitées dès lors que l'existence du site Natura 2000 en question ressort à suffisance du dossier de demande, tout comme sa position au regard du projet litigieux et que l'acte attaqué se réfère au dossier de demande.

En effet, la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement expose ce qui suit :

" 5.3. Situation existante de droit en aménagement du territoire, urbanisme et patrimoine

[...]

3. Informations diverses

Le terrain est-il situé :

[...]

à proximité d'un périmètre de protection visé par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié notamment par le décret du 6 décembre 2001 relatif aux réserves naturelles ou forestières, sites Natura 2000 : NON, le plus proche étant celui des «Vallées de l'Argentine et de la Lasne»" (p. 123).

Le plan de la "situation existante de fait «zone d'influence»" délimite clairement le périmètre du projet d'urbanisation litigieux et la zone Natura 2000 concernée. Il est assorti d'un étalon de mesure permettant de calculer la distance entre l'extrême pointe du périmètre concerné par le projet d'urbanisation et la zone protégée, celle-ci étant d'environ 250 mètres.

Compte tenu des informations reprises dans la demande de permis, de la nature et de la configuration du projet, de sa distance avec la zone Natura 2000, l'auteur de l'acte attaqué a pu régulièrement considérer, de manière implicite, que le projet soumis à permis n'était pas susceptible d'affecter le site concerné de manière significative, individuellement ou en conjugaison avec d'autres plans et projet.

Le grief n'est pas fondé.

Sur la première branche, en ce qui concerne le rapport au verger et au P.C.D.N.

Le P.C.D.N. a valeur indicative et l'autorité peut s'en écarter en motivant sa décision (C.E., 27 mai 2013, A.S.B.L. COMITÉ DE QUARTIER DU SART-TILMAN et a., n° 223.604).

Le dossier littéral et prescriptions urbanistiques déposé avec la demande de permis contient les éléments suivants :

" [...]

- PCDN - Plan Communal de Développement de la Nature

Le PCDN

- charte approuvé[e] le 19.12.2005, réalisé par le Laboratoire d'Écologie des Prairies de l'UCL,
- met les parcelles du clos du Verger en zone de verger haute tige et la parcelle de la route de Renipont en zone urbanisée.

[...] (p.55)".

Le P.C.D.N. de la commune de Lasne d'octobre 2004 exprime les propositions suivantes en ce qui concerne les zones de verger à haute tige :

" [...]

- D'anciens vergers ne sont actuellement composés que de quelques arbres fruitiers; il serait donc intéressant de remplacer les arbres manquants en favorisant les anciennes variétés. Ceci permettrait de limiter la disparition des vergers et de favoriser les variétés oubliées, adaptées aux conditions locales (climat, sol...)
- Ne pas appliquer plus de biocides que nécessaire pour ne pas détruire systématiquement la vie sauvage et pour limiter l'accumulation de ces produits dans les divers biotopes".

Les développements contenus dans la requête ne permettent pas de comprendre pourquoi le projet litigieux ne respecterait pas les propositions précitées en ce qui concerne spécifiquement les parcelles du Clos du Verger.

Même si l'acte attaqué ne mentionne pas expressément l'existence du P.C.D.N., l'autorité compétente se réfère à plusieurs reprises au dossier de demande de permis et expose les raisons pour lesquelles elle a estimé pouvoir délivrer le permis au vu de la présence du verger.

Il n'est donc pas établi que l'autorité compétente a pris sa décision en méconnaissance des propositions formulées dans le P.C.D.N. en ce qui concerne les zones de verger à haute tige.

Sur la première branche, en ce qui concerne la notice d'évaluation des incidences, les rejets, les ruissellements et le charroi

L'article D.67, § 3, du Code de l'environnement dispose comme suit :

" § 3. La notice d'évaluation des incidences ou l'étude d'incidences comportent au minimum les informations suivantes :

[...]

3° une description des mesures envisagées pour éviter et réduire les effets négatifs importants et, si possible, pour y remédier".

Concernant les mesures palliatives ou protectrices éventuelles, il est indiqué ce qui suit dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, laquelle est reprise dans le dossier littéral et prescriptions urbanistiques :

" 5.6. Justification des choix et de l'efficacité des mesures palliatives ou protectrices éventuelles ou de l'absence de ces mesures

Outre des options telles que l'adoption de mesures préventives et protectrices

- performance énergétique : apport naturel de lumière (orientation bioclimatique dans toute la mesure du possible) et d'eau (citernes), PEB basse-énergie minimum, panneaux solaires, thermiques et/ou photovoltaïques, matériaux de construction «durable» dans toute la mesure du possible,
- palette végétale indigène et rurale : verger conservatoire, haie mellifère et avifaune, haie réservoir de biodiversité cf ci-dessous,
- chantier propre,
- tri des déchets,
- ...

la demande de Permis d'Urbanisation ne propose pas de mesures palliatives. Elles ne sont pas nécessaires : le projet n'aura pas d'impact négatif sur l'environnement, y compris sur la diversité biologique, puisqu'il est prévu de conserver et «renouveler» le verger existant" (p.132).

Il apparaît donc que le requérant se méprend en soutenant qu'il ressort de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement que le projet aura un impact sur l'environnement.

Par ailleurs, les pages 124, 126 à 129 du dossier littéral et prescriptions urbanistiques concernent l'analyse faite par l'auteur de projet dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement quant aux rejets liquides et aux eaux de ruissellement. Si, comme le relève le requérant, la notice ne comporte pas de calcul spécifique reprenant cumulativement, au regard de la capacité de l'égout du Clos du Verger, les ruissellements provenant des eaux des parcelles concernées et des eaux du bassin versant, elle contient une analyse détaillée des mesures mises en place pour limiter le ruissellement à l'égout et une étude chiffrée des eaux usées qui

proviendront des sept logements (3,3768 m³ par jour). En outre, contrairement à ce que soutient le requérant, l'avis du 5 mai 2015 de la C.C.A.T.M., reproduit ci-dessus dans l'exposé des faits, ne préconise pas que soit prévu un bassin d'orage.

Quant à l'acte attaqué, il aborde la question des ruissellements d'eau en ces termes :

" Considérant que le demandeur a profité du vice de forme de la première enquête publique pour modifier les plans joints à la présente demande en ce qui concerne le type de plantations à prévoir sur le lot n° 5 dans le clos du Verger, à savoir la plantation de massifs arboré[s] en lieu et place d'un verger sachant que ledit lot réceptionne les eaux de ruissellement de la voirie vu le relief naturel existant; que dès la plantation de massif arboré [sic] aura pour effet une meilleure absorption des eaux de ruissellement et limitera le ruissellement vers les parcelles situées en contrebas du lot n° 5".

La question du charroi (transport des produits, transport des personnes, localisation des zones de parking et nombre de stationnement...) est abordée dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement. Le dossier littéral et prescriptions urbanistiques comporte également une analyse des options relatives à la mobilité et au stationnement.

Partant, le requérant ne démontre ni ne rend vraisemblable que les données de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement en termes d'écoulement des eaux et de charroi seraient erronées ou incomplètes et qu'elles n'auraient pas permis à l'autorité compétente de statuer en connaissance de cause.

Le grief n'est pas fondé.

La première branche du troisième moyen n'est pas fondée.

Sur la seconde branche

L'article D.67, § 3, du Code de l'environnement dispose 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".

Les termes "esquisser" et "principales", figurant dans la disposition précitée, laquelle résulte de la transposition de l'article 5, § 3, quatrième tiret, de la directive 85/337/CEE du Conseil du 27 juin 1985 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, indiquent que l'étude des alternatives ne doit pas être détaillée et que toutes les alternatives envisageables ne doivent pas être visées. Il s'impose seulement que soient esquissées les principales solutions de substitution qui ont été examinées par le demandeur de permis et indiquées les principales raisons de son choix eu égard aux effets sur l'environnement.

L'absence d'une esquisse des principales solutions de substitution envisagées doit être traitée comme une lacune du dossier de demande. Elle n'entraîne l'annulation du permis que si l'auteur de cette décision n'a pas pu statuer en connaissance de cause ou a été induit en erreur.

Le résumé non technique ne s'impose que dans les cas où la notice d'évaluation des incidences contient des données techniques complexes qui ne peuvent être immédiatement et aisément appréhendées.

En l'espèce, la notice ne comporte aucune esquisse des principales solutions de substitution au projet litigieux, ni aucun résumé non technique.

Pour autant, il n'est pas exposé concrètement dans la requête et il n'en ressort pas non plus que l'absence de ces éléments aurait empêché l'administration d'apprécier convenablement la demande. En effet, le requérant se contente d'y affirmer, de manière tout à fait générale et abstraite, que ces documents auraient dû se retrouver dans la demande de permis. Une telle argumentation ne renverse pas la présomption de légalité de l'acte attaqué.

La seconde branche du troisième moyen n'est pas fondée.

Le troisième moyen n'est pas fondé.

VII. Le quatrième moyen intitulé "Motivation du permis non conforme"

VII.1. Thèse du requérant

A. La requête

Le quatrième moyen est pris de la violation "de[s] article[s] 1^{er}, 26 et 27, 116, 330 et suivants du CWATUP, de l'effet utile de l'enquête publique, du principe de légitime confiance et de la sécurité juridique, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et, plus particulièrement, de ses articles 2 et 3, de la violation du principe de motivation interne de l'acte, de la violation du principe de bonne administration et de l'erreur manifeste d'appréciation".

Première branche

Dans une première branche, le requérant prétend avoir adressé deux lettres de réclamations circonstanciées dans le cadre de l'enquête publique, aux termes desquelles il a signalé l'existence du permis de lotir de 1967 qui couvre son bien et qui prévoyait la construction de dix-sept parcelles, dont quinze ont été construites, la construction de la voirie et le maintien d'une parcelle de 2 hectares 33 ares indivisibles au centre du lotissement constituée d'une habitation, d'un verger et d'un bois.

Dans ses réclamations, il constate que ce permis est devenu inexistant à la suite de l'arrêt d'annulation du 8 avril 2013, S.A. BELGISCHE GRONDEN RESERVE, n° 223.123. Il y exposait également les problèmes actuels de circulation dans le périmètre et que le projet litigieux impliquerait des nuisances. Il y soulignait que le verger était souhaité en son temps par la partie adverse. Il pointait l'aberration urbanistique que représente la densification du clos et l'alignement non homogène des futures constructions, dans une commune qui promeut la quiétude, la préservation des espaces verts et la qualité de vue des habitants.

Il soutient que l'acte attaqué ne rencontre pas ses réclamations. Il fait valoir :

- que l'auteur de l'acte attaqué a estimé que les réclamations étaient pertinentes quant au nombre de lot trop élevé et a supprimé un lot et que, pour répondre au problème de vue, le collège communal indique que la hauteur sous corniche sera de 4,5 mètres et la hauteur sous faîte de 8,5 mètres,

- que, toutefois, rien n'a été fait en ce qui concerne le charroi de véhicules qu'induiront les nouvelles constructions, que ce problème n'a pas été adéquatement abordé par l'autorité,
- que la commune n'explique pas son changement catégorique d'attitude quant au verger, lequel est protégé par le P.C.D.N.,
- que l'autorité avait correctement cerné l'importance de conserver le bien tel quel à cet endroit en raison de sa qualité biologique et de son esthétique générale et que, pour cette raison, le permis de lotir de 1964 avait finalement porté sur dix-sept constructions au lieu des vingt-deux sollicitées,
- que l'autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation en autorisant le projet litigieux et a opéré un revirement d'attitude non justifié,
- que le problème de ruissellement n'est pas non plus pris en compte de manière adéquate,
- que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement identifie le problème, mais qu'aucune solution n'a été suffisamment examinée et que, au contraire, la suppression du lot n° 5 a été décidée au lieu du lot n° 6, ce dernier se trouvant à l'exutoire du bassin versant situé sous la voirie,
- que la C.C.A.T.M. avait bien appréhendé, dans son avis du 2 décembre 2014, le risque, mais s'est manifestement trompée en proposant la suppression du lot n° 5 alors que c'est le lot n° 6 qui est situé dans la zone de ruissellement des eaux,
- que la partie adverse n'a donc pas statué en connaissance de cause et que, alors que la C.C.A.T.M. sollicitait judicieusement la création d'un bassin d'orage, l'acte attaqué ne l'impose pas, sans en expliquer les raisons.

Il prétend être dans l'impossibilité de savoir pourquoi il n'a pas été réservé de suite à ses remarques. Il y voit une erreur manifeste d'appréciation.

Il ajoute que la partie adverse passe sous silence la problématique du permis de lotir devenu caduc, ainsi que la vision exprimée par l'autorité en délivrant à l'époque ce permis. Il en infère que l'acte attaqué ne lui permet pas de comprendre ce changement d'attitude.

Deuxième branche

Dans une deuxième branche, le requérant critique l'absence de nouvelle enquête publique à la suite du dépôt des plans modificatifs du 8 octobre 2015. Il soutient :

- que, afin d'assurer l'effet utile de l'enquête publique, le projet modifié aurait dû faire l'objet d'une nouvelle enquête publique lors de laquelle il aurait pu faire part de ses observations,

- qu'il aurait pu solliciter la suppression du lot n° 6, qui réceptionne les eaux de ruissellement de la voirie, au lieu du n° 5,
- que ses observations pertinentes auraient permis à l'autorité de ne pas verser dans l'erreur manifeste d'appréciation.

Troisième branche

Le requérant observe que la décision d'octroi du permis ne contient aucune motivation quant aux incidences notables ou non du projet sur l'environnement. Il soutient :

- qu'il n'est pas fait référence à l'article D.64 ou D.50 du Livre I^{er} du Code de l'environnement,
- qu'est violée une formalité substantielle du système d'évaluation des incidences des projets sur l'environnement,
- que les réclamations déposées lors de l'enquête publique attiraient l'attention de l'autorité compétente sur les incidences dommageables du projet sur l'environnement et sur son inadéquation avec le voisinage compte tenu, notamment, des problèmes de mobilité, de ruissellement et de rupture du cadre de vie,
- que la partie adverse aurait dû y avoir égard compte tenu de la pertinence de ces réclamations.

Il fait enfin valoir que l'article 1^{er} du CWATUP vise une urbanisation de qualité et impose aux autorités compétentes d'avoir égard à l'amélioration du cadre de vie des habitants.

B. Le mémoire en réplique

Dans le mémoire en réplique, le requérant réitère, en substance, l'argumentation de sa requête sur les deux premières branches.

Quant à la troisième branche, le requérant ajoute avoir démontré, dans le cadre des deuxième et troisième moyens, que l'autorité ne s'est pas prononcée en toute connaissance de cause compte tenu du caractère lacunaire de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement. Il en déduit que le projet ne rencontre pas les objectifs visés à l'article D.50, qu'il énumère. Pour le surplus, il reproduit l'argumentation de sa requête.

C. Le dernier mémoire du requérant

Quant à la première branche, le requérant prétend que le verger sera supprimé, le site étant voué à accueillir de nouvelles plantations, si bien qu'une modification importante de tout l'environnement sera créée, alors qu'aucun inventaire n'est au dossier. Il critique l'absence de motif qui prenne en compte sa réclamation.

Quant à la deuxième branche, il se réfère à sa requête et au mémoire en réplique.

Quant à la troisième branche, il soutient que les motifs relatifs à l'absence de nécessité d'ordonner une étude d'incidences ne peuvent tenir lieu de motivation au regard des articles D.64 et D.50 du Code de l'environnement. Il fait valoir que l'autorité n'a pas régulièrement vérifié que les nuisances resteraient dans les limites acceptables pour le voisinage. Il ajoute que la référence que fait l'acte attaqué au contenu de la notice ne peut constituer une motivation suffisante en l'espèce puisque la notice est erronée et lacunaire.

VII.2. Examen

A. Sur la première branche

En l'espèce, le requérant a déposé deux lettres de réclamation, dans chacune des enquêtes publiques qui ont été organisées lors de l'instruction de la demande de permis d'urbanisation.

Concernant le permis de lotir de 1964 et la préservation d'un verger, il a fait valoir ce qui suit :

" [...]

3. Mon bien fait partie d'un lotissement datant de 1964 et valablement approuvé par la commune de Lasne et d'autres instances régionales.

En résumé ce permis prévoyait :

- la construction de 17 parcelles; actuellement 15 parcelles semblent avoir été construites sur base de ce permis. Il reste donc un maximum de 2 nouvelles constructions possibles.
- la construction d'une voirie (le Clos du verger)
- le maintien d'une parcelle de 2 Ha 33 ares indivisible au centre du lotissement constituée d'une habitation (propriété originale du lotisseur à savoir madame Becht), d'un verger et d'un bois.

Ce «poumon vert» avait été voulu par le lotisseur et a conditionné les ventes des autres parcelles.

Je désire que ces éléments soient respectés pour toutes autres demandes dans le périmètre de ce lotissement.

4. J'ai découvert qu'une décision du conseil d'état semble avoir été émise pour notre lotissement. Je n'en ai pas connaissance et je n'ai rien trouvé dans le dossier si ce n'est une ligne parlant de permis «caduque». J'aimerais recevoir cette décision et en comprendre la portée.

[...]

9. Le côté champêtre du Clos du Verger avec son verger, voulu en son temps par le lotisseur et le collège de Lasne de 1964 doit être préservé. [...]"

Si l'acte attaqué n'identifie pas spécifiquement ce grief, il contient le motif suivant :

- " Considérant que le bien est situé dans le périmètre du lotissement n° 216/FL/13 (W2) autorisé en date du 18/04/1964 et jugé inexistant dans l'Arrêté [sic] du Conseil d'État n° 223.123 du 08/04/2013".

Il en résulte que l'autorité compétente a bien pris en compte la situation du bien dans le périmètre du lotissement de 1964 et a constaté que celui-ci devait être considéré comme inexistant, à la suite de l'arrêt d'annulation du 8 avril 2013, S.A. BELGISCHE GRONDEN RESERVE, n° 223.123.

Un tel motif suffit à répondre à la demande contenue dans les réclamations du requérant de respecter les prescriptions du permis de lotir précité.

Sur la présence et la préservation du verger, l'acte attaqué contient le motif suivant :

- " Considérant que, au vu de la notice d'évaluation, le demandeur signale que la présente demande s'intègre dans son cadre bâti : «Le projet s'intègre dans un cadre paysager de grande qualité, rural et pittoresque, et donc attractif. Ainsi, le projet [...] préserve et valorise l'occupation de verger en imposant au Clos du Verger de consacrer 50 % de la zone de cours et jardins à une sous-zone de prairie et verger planté (arbres fruitiers HT) [...]»".

Dans le dossier de demande, il est clairement prévu de "maintenir et renforcer la présence d'un verger". Les craintes formulées par le requérant quant à la disparition d'un poumon vert ne sont donc pas fondées.

Il n'y a donc pas de revirement d'attitude dans le chef de la partie adverse, ni de violation du principe de légitime confiance.

Dans ses réclamations, le requérant relevait également ce qui suit :

" [...]

10. La densification du «goulot», à l'extrémité du clos du verger actuel avec la prolongation de la voirie et la construction de 3 nouvelles maisons est une aberration urbanistique complète dans une commune comme Lasne (quiétude, espace vert, promiscuité, vue). De manière générale, l'alignement des maisons prévues n'a aucune homogénéité avec les maisons existantes du Clos".

L'acte attaqué contient à cet égard les motifs suivants :

" [...]

- Considérant que les réclamations portent sur le nombre de lots trop élevé le long du Clos du Verger, les nuisances visuelles créées, l'augmentation du trafic dans le clos;
- Considérant que les réclamations sont pertinentes en ce qui concerne le nombre de lots; qu'il convient dès lors de supprimer un lot le long du clos du Verger;
- Considérant que pour limiter l'impact paysager des futures constructions, il y a lieu de limiter la hauteur sous corniche à 4,50 m et la hauteur sous faîte à 8,50 m;
- Considérant que les dérogations au RCU sollicitées dans le cahier de prescriptions ne se justifient pas; qu'il y a donc lieu de prévoir des prescriptions conformes au RCU;
- Considérant que l'implantation des habitations mitoyennes sur les 2 lots créés le long de la route de Renipont doit être précise afin de retrouver des constructions composées de volumes secondaires et principaux pour garantir une hiérarchisation des volumes et empêcher la construction de volumes principaux mitoyens uniquement présentant un effet «bloc» ne correspondant pas à la typologie des constructions existantes le long de la route de Renipont;
- Considérant dès lors que les constructions devront être mitoyennes obligatoirement par le volume secondaire du lot n° 1 (gauche depuis la voirie) et le volume principal du lot n° 2 (droite); que la façade côté route de Renipont du volume secondaire du lot n° 2 devra être implantée en avant de la façade côté route de Renipont de telle sorte que la majeure partie du volume secondaire soit à l'avant du volume principal et ce afin de clôturer la zone de recul et de créer un effet cour intérieure;
- Considérant que suivant l'article 116. § 6. du C.W.A.T.U.P.E., le demandeur peut, moyennant l'accord du collège communal, produire des plans modificatifs et un complément corollaire de notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement;
- Considérant, pour tous ces motifs, le Collège communal a décidé à la majorité d'inviter le demandeur à produire des plans reprenant les modifications proposées ci-dessus, à savoir : «- 1. Supprimer un lot le long du clos du Verger, - 2. Prévoir des hauteurs sous corniche limitée à 4,50 m et sous faîte limitée à 8,50 m, - 3. Prévoir un cahier de prescriptions conforme au RCU, - 4. Prévoir obligatoirement l'implantation des constructions des lot[s] 1 et 2 par la mitoyenneté du volume secondaire du lot 1 et du volume principal du lot 2 tout [en] imposant l'implantation du volume secondaire du lot 2 majoritairement en avant de la façade côté route de Renipont du volume

principal», ainsi que, si nécessaire, un complément corollaire de notice d'évaluation préalable des incidences, conformément à l'article 116. § 6. du C.W.A.T.U.P.E. et de mettre le dossier en attente;

- Vu les plans n° 2, 3.2.1, 3.3, 3.4 datés d'octobre 2015 et réceptionnés le 08/10/2015;
- Considérant que les dits plans rencontrent les attentes du Collège communal;
- Considérant en effet que le demandeur a supprimé un lot le long du clos du Verger; que le tracé et les aménagements de voirie ne sont cependant pas modifiés; qu'il n'y a dès lors pas de nouveaux motifs d'enquête publique;

[...]".

Les motifs précités permettent de constater que l'auteur de l'acte attaqué a clairement identifié le grief du requérant et exposé à suffisance les raisons pour lesquelles il y a lieu de supprimer un des sept lots initialement prévus et d'autoriser le projet modifié. Ces motifs sont admissibles et répondent à l'argumentation développée dans les réclamations du requérant visées au moyen.

Il n'est pas établi que la C.C.A.T.M. et, à sa suite, le collège communal, ont commis une erreur de fait.

S'agissant de la critique prise d'une erreur manifeste d'appréciation, le contrôle de l'appréciation par le Conseil d'État est marginal. En effet, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et du requérant quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut se substituer à l'autorité chargée de la délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu. En l'espèce, aucune erreur manifeste d'appréciation n'est établie dans le choix de supprimer le lot n° 5 au lieu du lot n° 6.

Quant à la voirie et au charroi, le requérant faisait également valoir certaines critiques dans ses réclamations :

- " 6. Je n'ai trouvé aucune réponse au problème actuel de la circulation dans le périmètre Brire, Verger, Pinède. Inutile de rappeler les nombreux accidents survenus à la sortie de ce quartier et la route de la Brire. Les voiries de ce périmètre datent des années 1960 sans aucun aménagement ultérieur et ce malgré le nombre de voitures par logement qui a au moins doublé.

[...]

8. Problème du rond-point du Clos du Verger où il est impossible de faire demi-tour pour un gros véhicule (camion poubelle, pompier, livreur mazout, ...).

Augmenter le nombre de véhicules dans un clos aussi petit, en pente, sans possibilité d'y faire demi-tour est une source de conflits futurs entre riverains".

L'acte attaqué vise expressément et reproduit la décision du conseil communal du 23 juin 2015 relative à la modification de voirie et la création d'une placette. Les aménagements prévus à la voirie concernée et la création de la placette tendent à répondre aux griefs formulés par le requérant quant à l'état actuel de la voirie et permettent de comprendre les raisons pour lesquelles le projet a été autorisé, ce d'autant qu'il a été réduit à six lots, au lieu des sept initialement prévus.

Quant au ruissellement des eaux, le requérant exposait ce qui suit dans ses réclamations :

" 7. Problème des écoulements d'eau. Le clos du verger est en forte pente, entouré par des «bassins versants» qui n'ont fait que se bétonner. Les pompiers sont déjà intervenus chez moi pour des inondations lors d'orages récents. Le verger actuel absorbe une partie de cette eau pluviale".

L'acte attaqué contient les motifs suivants :

" [...]

- Considérant que la présente demande introduite par Monsieur Ch. VAN DE VEN, administrateur délégué agissant au nom et pour le compte de la s.a. EVILLAS consiste en la création de 7 lots; que l'étude de la notice d'évaluation au regard des critères de l'article D.66 du Code de Environnement (livre I^{er}) fait apparaître que la présente demande : [...] - donnera lieu à des rejets liquides dans les égouts, - donnera lieu à des rejets liquides sur ou dans le sol de type eaux pluviales et eaux de ruissellement, [...]

[...]

- Vu l'avis du 02/12/2014 de la CCATM : «AVIS FAVORABLE sous réserve de supprimer le lot n° 5 situé dans la zone de ruissellement des eaux et de pourvoir le projet d'un bassin d'orage»; que cet avis est pertinent;
- Vu le vice de forme apparu de la procédure des mesures de publicité, à savoir l'absence de publication dans un quotidien de langue française et un journal distribué gratuitement;
- Considérant que le demandeur a profité du vice de forme de la première enquête publique pour modifier les plans joints à la présente demande en ce qui concerne le type de plantations à prévoir sur le lot n° 5 dans le clos du Verger, à savoir la plantation de massifs arboré[s] en lieu et place d'un verger sachant que le dit lot réceptionne les eaux de ruissellement de la voirie vu le relief naturel existant; que dès la plantation de massif arboré aura pour effet une meilleure absorption des eaux de ruissellement et limitera le ruissellement vers les parcelles situées en contrebas du lot n° 5;

[...]

- [...] C.C.A.T.M. : avis sollicité en date du 17/11/2014 et du 30/03/2015 et transmis en date du 02/12/2014 et 05/05/2015 est favorable;

[...]".

L'acte attaqué est, en outre, assorti de la condition suivante :

- " - Introduire à la Commune une demande pour tout abattage éventuel d'arbres et haies existants sur la propriété visée conformément au règlement général de Police du 01.06.15".

Cette condition permet à la partie adverse de s'assurer du maintien d'une couverture végétale suffisante sur les parcelles concernées, laquelle a une incidence sur l'infiltration des eaux de ruissellement.

Par ailleurs, l'auteur de l'acte attaqué ne devait pas motiver expressément sa décision en réponse à la suggestion de la C.C.A.T.M. dans son avis du 2 décembre 2014 de prévoir un bassin d'orage. Cette commission a renoncé à cette exigence dans son avis ultérieur du 5 mai 2015 sur le projet amendé de permis d'urbanisation.

La première branche du quatrième moyen n'est pas fondée.

B. Sur la deuxième branche

Il ressort des écrits de procédure du requérant qu'il se plaint des conséquences du projet notamment sur la vue qui en résultera pour lui depuis son habitation. Il en résulte que la critique n'est pas de pure forme si bien qu'il y a intérêt.

Une enquête publique doit être recommencée si, après son organisation, des modifications fondamentales sont apportées au projet qui a été soumis à enquête. Il y va de l'effet utile de l'enquête. Les seules modifications qui peuvent être apportées à une demande de permis d'urbanisme après la tenue de l'enquête publique sont celles qui portent sur des aspects accessoires ou non essentiels du projet. Il est fait exception à cette obligation lorsque la modification envisagée résulte d'une proposition qui est contenue dans les observations faites lors de l'enquête ou qu'elle en découle nécessairement. Dans un tel cas, l'autorité n'est pas tenue de soumettre la demande de permis ainsi modifiée à une nouvelle enquête publique.

En l'espèce, l'acte attaqué contient les motifs suivants :

" [...]

- Considérant, pour tous ces motifs, le Collège communal a décidé à la majorité d'inviter le demandeur à produire des plans reprenant les modifications

proposées ci-dessus, à savoir : «- 1. Supprimer un lot le long du clos du Verger, - 2. Prévoir des hauteurs sous corniche limitée à 4,50 m et sous faîte limitée[s] à 8,50 m, - 3. Prévoir un cahier de prescriptions conforme au RCU, - 4. Prévoir obligatoirement l'implantation des constructions des lot[s] 1 et 2 par la mitoyenneté du volume secondaire du lot 1 et du volume principal du lot 2 tout [en] imposant l'implantation du volume secondaire du lot 2 majoritairement en avant de la façade côté route de Renipont du volume principal», ainsi que, si nécessaire, un complément corollaire de notice d'évaluation préalable des incidences, conformément à l'article 116. § 6. du C.W.A.T.U.P.E. et de mettre le dossier en attente;

[...]".

Il n'est pas contesté que les modifications précitées sont fondamentales.

Il ressort du dossier administratif que ces modifications, sollicitées par le collège communal en application de l'article 116, § 6, du CWATUP, tendent à répondre à certains des griefs formulés lors de l'enquête publique en termes de densité, et d'intégration urbanistique et paysagère du projet, ainsi qu'à l'avis de la C.C.A.T.M. du 2 décembre 2014.

En réponse à cette demande du collège communal, le demandeur a, comme l'expose l'acte attaqué, déposé des plans modificatifs le 8 octobre 2015, lesquels "rencontrent les attentes du collège communal".

Le requérant ne conteste pas que les plans modificatifs en question répondent à la demande formulée par le collège communal.

Partant, la partie adverse a pu régulièrement décider de ne pas organiser une nouvelle enquête publique postérieurement au dépôt des plans modificatifs en question.

La circonstance que le requérant ne partage pas la solution retenue par la partie adverse en opportunité afin de réduire la densité du projet ne remet pas en cause la conclusion qui précède.

La deuxième branche du quatrième moyen n'est pas fondée.

C. Sur la troisième branche

L'article D.64 du Code de l'environnement dispose 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".

L'article D.50 du même Code est libellé de la manière suivante :

- " La mise en œuvre des procédures prévues par la présente partie doit avoir principalement pour but :
- de protéger et d'améliorer la qualité du cadre de vie et des conditions de vie de la population, pour lui assurer un environnement sain, sûr et agréable;
 - de gérer le milieu de vie et les ressources naturelles, de façon à préserver leurs qualités et à utiliser rationnellement et judicieusement leurs potentialités;
 - d'instaurer entre les besoins humains et le milieu de vie un équilibre qui permette à l'ensemble de la population de jouir durablement d'un cadre et de conditions de vie convenables;
 - d'assurer un niveau élevé de protection de l'environnement et de contribuer à l'intégration de considérations environnementales dans l'élaboration et l'adoption des plans et des programmes susceptibles d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement en vue de promouvoir un développement durable".

Il est admis 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. Cette motivation constitue une formalité substantielle. Elle doit être proportionnée à la nature du projet en question. 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.

L'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État dispose que les irrégularités "ne donnent lieu à une annulation que si elles ont été susceptibles d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise, ont privé les intéressés d'une garantie ou ont pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte".

En l'espèce, l'acte attaqué ne comporte aucune motivation spécifique au regard des incidences sur l'environnement et des objectifs précisés à l'article D.50 du même Code.

Toutefois, dans la requête, le requérant n'indique sous la troisième branche du moyen aucune incidence du projet sur l'environnement au regard de laquelle l'acte attaqué ne serait pas motivé, autre que celles relatives à la mobilité, au ruissellement et à la rupture du cadre de vie auxquelles il a consacré des moyens et branches de fond ou de forme qui ont été précédemment rejetés, si bien qu'il n'établit pas son intérêt au grief contenu dans la troisième branche du moyen qui se révèle en l'espèce de pure forme.

Le grief n'est pas recevable.

Enfin, sur le grief pris de la violation de l'objectif d'une urbanisation de qualité et de l'amélioration du cadre de vie des habitants, l'article 1^{er}, § 1^{er}, du CWATUP dispose comme suit :

" § 1^{er}. Le territoire de la Région wallonne est un patrimoine commun de ses habitants.

La Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de ses compétences et en coordination avec la Région, sont gestionnaires et garants de l'aménagement du territoire. Elles rencontrent de manière durable les besoins sociaux, économiques, énergétiques, de mobilité, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources, par la performance énergétique de l'urbanisation et des bâtiments et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager".

Les autorités compétentes en matière de police administrative de l'urbanisme disposent d'un pouvoir discrétionnaire pour déterminer ce qui constitue une urbanisation de qualité et l'amélioration du cadre de vie des habitants au sens de l'article 1^{er}, alinéa 2, précité. Seule l'erreur manifeste d'appréciation pourrait être censurée.

En l'espèce, le requérant ne soutient pas que la partie adverse aurait commis une erreur manifeste d'appréciation en manière telle que le moyen n'est pas fondé en ce qu'il est pris de la violation de l'article 1^{er} du CWATUP.

La troisième branche du quatrième moyen n'est pas fondée.

Le quatrième moyen n'est pas fondé.

VIII. Le cinquième moyen, intitulé "Les conditions"

VIII. La thèse du requérant

A. La requête

Le cinquième moyen est pris de la violation de "l'article 1^{er}, 84, 86, 106 et 116 du CWATUP, du principe de bonne administration, de l'erreur dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'incompétence de l'auteur de l'acte, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et, plus particulièrement, de ses articles 2 et 3".

Le requérant observe que l'acte attaqué prévoit, à titre de conditions, le respect d'une série d'avis qui ne sont pas joints à l'acte attaqué. Il en infère qu'il est impossible pour le bénéficiaire du permis d'urbanisation attaqué de les respecter.

Par ailleurs, il constate que l'avis du service incendie a été émis sur la base des premiers plans du mois d'octobre 2014 et est favorable sous la condition de respecter les plans en question. Il estime que l'autorité aurait dû solliciter à nouveau l'avis du S.R.I., une fois les plans modificatifs déposés. En tout état de cause, il fait valoir que, dans la mesure où l'avis du S.R.I. impose de respecter les plans de 2014 alors que le projet n'est pas autorisé sur la base de ces plans, l'acte attaqué énonce une condition impossible à réaliser. Il conclut que cette condition est illégale.

B. Le mémoire en réplique

Dans le mémoire en réplique, le requérant reproduit les développements de sa requête.

C. Le dernier mémoire du requérant

Dans son dernier mémoire, le requérant se réfère à sa requête et au mémoire en réplique.

VIII.2. Examen

Sur la critique prise de l'absence ou la tardiveté de la communication des avis concernés par les conditions assortissant l'acte attaqué, il y a lieu de prendre en considération l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, qui dispose que les irrégularités "ne donnent lieu à une annulation que si elles ont été susceptibles d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise, ont privé les intéressés d'une garantie ou ont pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte".

En l'espèce, la circonstance que les avis visés dans les conditions du permis d'urbanisation n'auraient éventuellement pas été communiqués au bénéficiaire du permis au plus tard au moment de la notification de l'acte attaqué n'est pas susceptible d'avoir eu une incidence sur le sens de la décision prise, n'a pas privé le requérant d'une garantie et n'a pas eu pour effet d'affecter la compétence du collège communal. Il s'en déduit que le requérant n'a pas intérêt à la critique et que le grief est irrecevable.

Sur la critique prise de l'irrégularité de la condition relative au respect de l'avis du S.R.I., le moyen doit être lu, ainsi que le suggère la partie adverse, comme pris de la violation de l'article 123 du CWATUP.

L'article 123, alinéa 1^{er}, du CWATUP dispose comme suit :

" Les permis visés aux articles 117, 118, 121 et 127 peuvent être refusés pour les motifs, être assortis de conditions ou consentir les dérogations prévues au présent titre".

Un permis d'urbanisme peut, en vertu de l'article 123, alinéa 1^{er}, du CWATUP, être assorti de conditions, celles-ci devant être précises et limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires. En aucun cas, ces conditions ne peuvent laisser place à une appréciation dans leur exécution, ni quant à l'opportunité de s'y conformer, ni dans la manière dont elles doivent être exécutées. Elles ne peuvent ainsi pas imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis, ou se référer à un événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité. Ces diverses limites à l'admissibilité des conditions assortissant la délivrance d'un permis sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou à l'autre d'entre elles, elle ne peut pas être admise.

L'avis du 30 octobre 2014 du S.R.I. porte sur l'implantation et les chemins d'accès, les ressources en eau d'extinction, les dispositions générales relatives à la construction d'une habitation unifamiliale (respect des prescriptions du Code wallon du logement, ainsi que des règles relatives aux parois de séparations entre les bâtiments, à la détection incendie, aux parois séparatives des garages, aux chaufferies, au dépôt de combustible liquide et aux compteurs gaz). Cet avis est favorable "à condition de respecter les plans joints à la demande (recueil de plans datés d'octobre 2014) ainsi que les prescriptions reprises [dans l'avis]".

Le projet d'urbanisation a été autorisé sur la base des plans modificatifs déposés le 8 octobre 2015, mais la comparaison des plans initiaux et des plans finalement autorisés permet de constater que la suppression du lot n° 6 n'a induit aucun changement dans le projet litigieux qui aurait requis de solliciter un nouvel avis du S.R.I.

La condition assortissant l'acte attaqué selon laquelle il y a lieu de "respecter les conditions et remarques émises par le SERVICE RÉGIONAL D'INCENDIE" renvoie aux plans d'octobre 2014. Elle doit se comprendre comme visant les plans modificatifs annexés à l'acte attaqué. Cette condition est précise et limitée quant à son objet. Elle ne laisse aucune place à une appréciation dans son exécution, ni quant à l'opportunité de s'y conformer, ni dans la manière dont elle doit être exécutée.

Le grief n'est pas fondé.

Le cinquième moyen n'est pas fondé.

IX. Indemnité de procédure

La partie adverse réclame une indemnité de procédure fixée à la somme de 700 euros.

Il y a lieu de la lui accorder à la charge du requérant.

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

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie adverse à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 500 euros, sont mis à la charge de la partie requérante à concurrence de 200 euros et à la charge des parties intervenantes à concurrence de 150 euros chacune.

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

Michel PÂQUES,	conseiller d'État, président f.f.,
Diane DÉOM,	conseiller d'État,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Vanessa WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa WIAME.

Michel PÂQUES.