

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 225.865 du 17 décembre 2013

A. 194.079/XIII-5378

En cause : **FRANCOIS** Christian,
ayant élu domicile chez
Me Gilles VANDERMEEREN, avocat,
rue Henri Lemaître 86
5000 Namur,

contre :

la Commune de Gesves,
ayant élu domicile chez
Me Lionel LEJEUNE, avocat,
avenue Cardinal Mercier 46
5000 Namur.

Partie intervenante :

DANDOY Bernard,
ayant élu domicile chez
Me Alexis della Faille, avocat,
place de l'Hôtel de Ville 15-16
1300 Wavre.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 25 septembre 2009 par Christian FRANCOIS qui demande l'annulation du "permis d'urbanisme délivré par la commune de Gesves à Monsieur et Madame DANDOY-KETELBANT pour régulariser la construction d'une piscine sur un bien situé rue Montjoie, 5 à Gesves";

Vu la requête introduite le 27 novembre 2009 par laquelle Bernard DANDOY demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 7 décembre 2009 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la partie requérante ainsi que les lettres valant dernier mémoire et demande de poursuite de la procédure des parties adverse et intervenante;

Vu l'ordonnance du 10 octobre 2013, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 21 novembre 2013 à 9.30 heures;

Entendu, en son rapport, M. PAQUES, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me G. VANDERMEEREN, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me E. de MEY, loco Me L. LEJEUNE, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me C. HECQ, loco Me A. della FAILLE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, M. TELLIER, auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. Le requérant, qui est propriétaire et réside dans une habitation sise rue Monjoie, n° 3 à Gesves, est également propriétaire du terrain situé en face de son habitation, cadastré section F, n° 404, d'une contenance de 42 a 80 ca.

2. Le requérant décide de diviser ce terrain en trois lots et obtient pour cela un permis de lotir délivré le 9 août 2002. Ce permis de lotir règle la zone bâissable et proscrit toute modification du relief du sol (sous le point A.11 Divers). Il ne contient aucune prescription relative à la construction de piscines.

3. Le 22 août 2003, par acte notarié, le lot n° 2 est vendu par le requérant et son épouse à Bernard DANDOY et à Françoise KETELBANT. Cet acte de vente contient, sous le chapitre "Urbanisme", une clause n° 8 indiquant notamment : "Si l'Administration compétente autorise un propriétaire de parcelle à déroger aux prescriptions urbanistiques contenues dans le permis de lotir, l'accord du vendeur est nécessaire jusqu'à la vente de la dernière des parcelles de ce lotissement. Le vendeur est libre d'accorder ou de refuser cet accord, sans motif [...]".

Le requérant reste propriétaire des deux autres lots du lotissement.

4. Le 20 février 2009, à la suite d'une demande des époux DANDOY-KETELBANT relative à la possibilité d'aménager une piscine, la partie adverse les informe qu'à la lecture des prescriptions du permis de lotir, aucune mesure n'est prévue pour l'implantation d'une piscine et considère que celle-ci ne pourrait être autorisée que moyennant une procédure dérogatoire. Elle les informe également de ce qu'"il s'agit bien d'une demande de permis d'urbanisme (annexe 20) pour une piscine enterrée sans modification du relief du sol" et leur indique les documents qu'ils doivent introduire à l'appui d'une demande de permis d'urbanisme.

5. Le 24 février 2009, les époux DANDOY-KETELBANT introduisent auprès de la commune de Gesves une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une piscine enterrée et non couverte d'une superficie de 44 m², sur leur terrain sis à Gesves, rue Monjoie, 5, cadastré section F, n° 404.

Le bien est situé, comme indiqué ci-dessus, dans le périmètre du lotissement FRANCOIS-HUMBLET autorisé le 9 août 2002. Il est aussi en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Namur arrêté le 14 mai 1986 et en sous-aire villageoise d'architecture rurale traditionnelle en vertu d'un règlement communal d'urbanisme adopté le 22 mars 2006.

6. Les demandeurs de permis sollicitent une dérogation au permis de lotir du 9 août 2002, précité parce que, d'une part, il est nécessaire de modifier légèrement le relief du terrain celui-ci étant en pente et, d'autre part, le projet est implanté légèrement en dehors de la surface de bâtisse prévue par ledit permis de lotir.

7. Le 9 mars 2009, la partie adverse délivre un avis de réception du dossier complet de la demande de permis d'urbanisme.

8. Une enquête publique est organisée du 30 mars au 14 avril 2009. L'avis d'enquête publique précise que "La (Les) dérogation(s) porte(nt) sur : piscine non prévue dans les prescriptions et en léger débord de la zone de bâtisse".

9. Par un courrier du 1^{er} avril 2009, soit dans le délai d'enquête publique, le requérant fait part de ses observations sur le projet, indiquant ce qui suit :

" Comme je l'ai dit à M. et Mme DANDOY-KETELBANT, je ne m'oppose pas au projet mais je lie la demande à la construction d'un muret de pierre d'une hauteur de + ou – 1,5 m, entourant le coin piscine côté de ma maison pour éviter une vue directe et des bruits de piscine (voir plan)".

Ledit plan est grossièrement dessiné sur le courrier d'observations.

10. A une date indéterminée, la construction de la piscine commence.

11. Le 20 avril 2009, le collège communal de Gesves décide de solliciter du demandeur de permis de nouveaux plans, constatant que la piscine a été implantée préalablement à la délivrance du permis d'urbanisme et qu'au vu des aménagements déjà effectués, il y a bien une modification du relief du sol qu'il convient d'intégrer à la demande. Il considère en outre que "dans ces conditions, l'incorporation d'un mur en pierre de grès est envisageable". Cette décision est notifiée aux demandeurs de permis par un courrier du 23 avril 2009.

12. Par un courrier du 8 mai 2009, les demandeurs de permis font part à la partie adverse de leur opposition à la construction d'un mur de pierre autour de leur piscine et exposent les raisons qui les ont poussés à démarrer les travaux de construction de la piscine avant l'obtention du permis. Un "plan" figurant la modification du relief du sol est déposé.

13. Le 18 mai 2009, le collège communal de Gesves émet un avis favorable sur le projet et décide de transmettre le dossier au fonctionnaire délégué pour avis sur les dérogations à accorder.

14. Par un courrier du 10 juin 2009, le requérant se plaint auprès de la commune de Gesves de ce que la piscine est déjà construite, sans permis, en partie en zone non constructible et avec modification du relief du sol. Il fait état de la clause n° 8 prévue dans l'acte de vente et indique n'avoir pas donné d'autorisation aux demandeurs de permis de déroger au permis de lotir.

15. Le 7 juillet 2009, le fonctionnaire délégué accorde les dérogations sollicitées.

16. Le 24 juillet 2009, le requérant informe la commune de ce qu'il a "pu constater que ladite piscine avait été mise sous eau, et donc utilisée et ce toujours sans enquête ni avis de la commune, bien entendu".

17. Le 27 juillet 2009, la partie adverse délivre le permis d'urbanisme sollicité. Cette décision est libellée comme suit :

" [...]

Attendu qu'il a été procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du Livre I^{er} du Code de l'Environnement;

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

Considérant qu'au vu de la notice et au regard de l'ensemble des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2 du Livre I^{er} du Code de l'Environnement tel que modifié par le décret du 10 novembre 2006, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement; qu'une étude d'incidences n'est donc pas requise;

Considérant que le projet présenté est dérogatoire aux prescriptions graphiques et littérales du lotissement FRANCOIS-HUMBLET non périmé autorisé par le permis de lotir délivré à MM FRANCOIS-HUMBLET en date du 09/08/2002;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le(s) motif(s) suivant(s) :

- article 330, 11° : les demandes de permis de lotir/d'urbanisme impliquant l'application des articles 110 à 113;

Vu les pièces exigées pour constater que la publicité voulue a été donnée à la demande;

Vu le procès-verbal de l'enquête publique d'une durée de 15 jours, duquel il résulte que l'installation projetée a rencontré une lettre de remarque concernant les nuisances visuelles et sonores générées par les activités natatoires et la suggestion de construire un mur pour éviter ces nuisances;

Considérant que la construction d'un mur de 1,5 m de hauteur en pierre de grès, entourant le coin piscine en face de la maison du réclamant, doit faire l'objet de plans conformes aux exigences du CWATUPe;

Attendu que le projet déroge aux règles au(x) motif(s) suivant(s) :

- piscine non prévue dans les prescriptions et en léger débord de la zone de bâtisse;

Considérant que la piscine a été implantée préalablement à la délivrance du permis d'urbanisme; qu'il y a lieu de regretter la politique du fait accompli;

Considérant, au vu des aménagements déjà effectués, qu'il y a bien une modification du relief du sol qu'il convient d'intégrer à la présente demande;

Considérant que seul le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations;

Considérant que les plans complétés prévoient la modification du relief du sol;

Considérant que la construction d'un mur en moellons de grès comme le suggère le réclamant dépasse largement le cadre urbanistique du projet initial de la construction d'une simple piscine et risque de minéraliser davantage la zone de jardin;

Considérant que, dans ces conditions, l'incorporation d'un mur à cet endroit n'est pas envisageable;

Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation est favorable, libellée et motivée comme suit :

« [...]

Considérant que le projet déroge au permis de lotir pour les motifs suivants :

- 1.) Une partie de la piscine est implantée en dehors de la zone de bâtisse.
- 2.) Le relief du sol ne sera pas modifié.

Considérant que l'enquête publique a suscité une réclamation concernant des nuisances sonores et visuelles générées par le projet ainsi que la suggestion de construire un mur afin d'éviter toutes nuisances;

Considérant que dans le cadre de ce dossier, il n'apparaît pas opportun d'ériger un muret en pierre d'environ 1,50 m entourant le coin piscine; que l'installation d'un tel ouvrage ne permettrait de répondre que très partiellement aux réclamations sus visées;

Considérant que comme le stipule l'avis du collège communal, la construction de ce dit muret dépasserait largement le cadre urbanistique du projet initial, au risque de minéraliser davantage la zone de jardin; qu'un tel agencement n'est donc pas envisageable;

Considérant qu'en lieu et place du muret, la plantation de haie vive d'espèces réputées locales et d'une hauteur maximale de 2,00 m pourrait être envisagée de manière à préserver toute intimité visuelle et accessoirement sonore;

Considérant d'une part que la piscine est implantée en grande partie dans la zone de bâtisse et que d'autre part la construction de celle-ci n'engendrera que de légères modifications du relief du sol imperceptibles;

Considérant que ces éléments justifient que la dérogation pourrait être accordée à titre exceptionnel;

Considérant que, pour l'ensemble des raisons évoquées ci-dessus, la construction projetée n'est pas de nature à compromettre le bon aménagement des lieux;

Vu l'avis favorable du Collège communal en date du 18 mai 2009; Considérant que l'article 113 du Code Wallon peut être appliqué. J'accorde par conséquent la dérogation sollicitée».

Considérant que, compte tenu de la situation du bâti existant, le projet ne compromet ni la destination, ni le caractère architectural de la zone et sa qualité paysagère;

DECIDE

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame DANDOY-KETELBANT est octroyé aux conditions suivantes :

- Le demandeur prendra à sa charge financière la publication du procès-verbal de l'indication sur place de l'implantation (début des travaux relatifs aux constructions nouvelles, en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes) par les soins d'un géomètre, d'un architecte ou d'un entrepreneur, aux conditions fixées par le collège communal, conformément au décret programme entré en vigueur le 11/03/2005, modifiant l'article 137, § 2 du CWATUPE;
- Le demandeur réalisera la plantation d'une haie vive d'espèces réputées locales et d'une hauteur maximale de 2,00 m de manière à préserver toute intimité visuelle et accessoirement sonore;

Article 2 - Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège communal et le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins 8 jours avant d'entamer ces travaux ou actes.

Article 3 - Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements, le présent permis est délivré sous réserve du respect des droits civils des tiers.

[...]"

Il s'agit de l'acte attaqué. Par un courrier du même jour, le requérant est informé de la délivrance du permis;

Considérant que l'intervenant conteste la recevabilité du recours;

qu'il se réfère à l'article 84, § 2, alinéa 2, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'énergie (CWATUPE); qu'il infère de ce texte qu'un règlement d'urbanisme peut imposer un permis d'urbanisme pour les actes et travaux non visés par le paragraphe 1^{er} de l'article 84 pour autant que ces actes et travaux ne figurent pas sur une liste arrêtée par le Gouvernement wallon; qu'il note que ces actes et travaux exemptés de permis d'urbanisme sont énumérés à l'article 262 du même Code, modifié par un arrêté du Gouvernement wallon du 18 juin 2009; qu'il observe que l'article 262 ainsi modifié et entré en vigueur le 1^{er} septembre 2009 règle une dispense de permis d'urbanisme dans les termes suivants : "par propriété, la construction d'une piscine non couverte à usage privé d'une superficie maximale de 50,00 m², pour autant qu'elle se situe à l'arrière du bâtiment par rapport au domaine de la voirie, à 3,00 m au moins des limites mitoyennes et que les déblais nécessaires à ces aménagements n'entraînent aucune modification sensible du relief naturel du sol sur le reste de la propriété [...]";

qu'il constate qu'en l'espèce, la piscine litigieuse respecte les conditions visées par cet article 262, précité, et soutient qu'il en résulte que cette piscine n'est pas soumise à l'octroi préalable d'un permis d'urbanisme et ne dépend dès lors pas de l'octroi de dérogations;

qu'il ajoute qu'un permis de lotir applicable à la parcelle où est aménagée la piscine ne peut avoir pour effet de requérir l'obtention d'un permis d'urbanisme alors qu'en vertu de l'article 262, précité, un permis n'est pas requis;

qu'il expose encore que, même si le permis attaqué devait être annulé, la piscine litigieuse resterait en tout état de cause permise; qu'il conclut que le requérant n'a pas intérêt au recours; qu'il fait valoir aussi que la décision annulée serait censée n'avoir jamais existé de sorte que la partie adverse se trouverait en présence d'une demande de permis devenue sans objet en raison d'une modification légale, que l'autorité est

tenue d'appliquer la réglementation en vigueur au moment où elle statue et qu'il apparaît ainsi que la construction de la piscine, depuis le 1^{er} septembre 2009, sera autorisée par les nouvelles dispositions du CWATUPE, sans permis préalable;

qu'il estime que le recours est irrecevable à défaut d'intérêt;

Considérant que l'arrêté du Gouvernement wallon du 18 juin 2009 "relatif aux actes et travaux visés à l'article 84, § 2, alinéa 2, du CWATUPE, à la composition des demandes de permis d'urbanisme et à la procédure applicable en matière de performance énergétique des bâtiments" a remplacé l'article 262 du CWATUPE; qu'en ce qui concerne la modification de cette disposition, il est entré en vigueur le 1^{er} septembre 2009 (article 9); qu'il dispose aussi que "La demande de permis dont l'accusé de réception est antérieur à la date d'entrée en vigueur du présent arrêté peut poursuivre son instruction selon la procédure en vigueur avant cette date" (article 10);

Considérant que l'article 262, 5^o, c), du CWATUPE ainsi modifié, dispose comme suit :

" Art. 262. Les actes et travaux suivants sont dispensés du permis d'urbanisme :

[...]

5^o tout aménagement réalisé en zone d'habitat, en zone d'habitat à caractère rural ou en zone d'aménagement communal concerté mise en œuvre ou se rapportant à un bâtiment existant avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou dûment autorisé sur la base de l'article 111 ou 112 et affectée en tout ou en partie à la résidence qui vise :

[...]

c) par propriété, la construction d'une piscine non couverte à usage privé d'une superficie maximale de 50,00 m², ainsi que tout dispositif de sécurité entourant celle-ci d'une hauteur maximale de 2,00 m, pour autant qu'elle se situe à l'arrière du bâtiment par rapport au domaine de la voirie, à 3,00 m au moins des limites mitoyennes et que les déblais nécessaires à ces aménagements n'entraînent aucune modification sensible du relief naturel du sol sur le reste de la propriété; ces piscines peuvent être couvertes par un abri télescopique à structure légère et repliable qui en recouvre la surface, pour autant que celui-ci ne dépasse pas une hauteur de 2,00 m";

Considérant que l'article 262, 5^o, c), précité, n'est applicable que si le projet de la piscine à construire remplit les conditions qui y sont énoncées;

Considérant que l'article 262, nouveau, ne conditionne plus l'exemption de permis à l'absence de dérogation aux dispositions légales, décrétales ou réglementaires; que, dans ce système, la circonstance que l'acte matériel en projet n'est pas conforme aux dispositions légales, décrétales ou réglementaires applicables

ne fait donc pas obstacle à l'exemption de permis d'urbanisme; que l'argument du requérant pris de l'existence d'une "dérogation" pour contester l'exemption de permis doit donc être rejeté sans qu'il y ait lieu de se prononcer sur la validité de l'acte matériel qui serait accompli au bénéfice de cette dispense de permis, au regard des autres dispositions du Code que celles qui règlent le permis d'urbanisme;

Considérant, sans qu'il soit besoin de se prononcer à ce stade de l'examen de la recevabilité sur la question de savoir si le projet litigieux entraîne une modification sensible du relief naturel du sol, qu'il y a lieu d'observer que la condition selon laquelle la dispense de permis d'urbanisme n'est applicable que pour les piscines d'une superficie maximale de 50,00 m² n'est pas remplie; qu'en l'espèce la demande de permis d'urbanisme indique que le projet consiste à construire une piscine de 11 mètres sur 4 mètres, soit 44 m²; que, toutefois, afin de déterminer l'exacte superficie de la piscine autorisée, il y a lieu de se référer aux plans déposés au dossier administratif; que certaines indications qui reprennent la superficie de la piscine sur différents plans sont trop imprécises pour être prises en compte; que le seul plan précis est celui qui est fourni en annexe de la demande de permis, également repris par l'intervenant en annexe de son courrier du 8 mai 2009 (intitulé "plan terrassement, maçonnerie, montage"); que ce document semble utiliser le centimètre comme unité de mesure, bien que cela ne soit pas précisé; qu'il y est certes indiqué que la dimension de la piscine est de "400 x 1100"; qu'y est cependant reproduit un plan figurant une piscine de dimension 1100 x 500 (sans tenir compte du local technique prévu et du contour de la piscine); que, partant, le seul élément planologique précis fourni au dossier, qui est dès lors le seul à prendre en considération, fait état d'une piscine d'une superficie de 55 m², soit une dimension supérieure à celle prévue à l'article 262, 5^o, c), qui permettrait une dispense de permis d'urbanisme;

Considérant que l'acte matériel en question n'est pas dispensé de permis d'urbanisme par l'article 262 du CWATUPE; que l'exception d'irrecevabilité est rejetée;

Considérant que le requérant prend un premier moyen, intitulé "défaut de motivation formelle", "de l'excès de pouvoir, par la violation du principe de bonne administration et la violation de la loi du 29 juillet 1991 [relative à] la motivation formelle des actes administratifs et des articles 113 et 114 du CWATUP";

Considérant que, dans une première branche, il rappelle qu'au cours de l'enquête publique, il a fait valoir que toute dérogation nécessite son accord en vertu d'un acte de vente et que ledit accord n'a pas été donné ou, à tout le moins, a été

conditionné par lui à l'érection d'un mur/écran; qu'il précise avoir aussi manifesté ses inquiétudes quant aux nuisances sonores et visuelles découlant du projet;

qu'il constate pourtant que si le permis attaqué est motivé quant à la prétendue inadéquation de la construction d'un mur en pierre et se prononce sur la plantation d'une haie, il reste totalement muet quant au respect de l'engagement pris par les demandeurs de permis, selon lequel ils ne pourraient déroger au permis de lotir que moyennant son accord;

qu'il estime que l'autorité a manqué à l'obligation de motivation d'un acte adopté après enquête publique puisqu'elle n'indique pas pourquoi elle pensait pouvoir se passer de son accord pour octroyer les dérogations demandées et qu'elle n'explique pas que le projet, tel qu'autorisé, ne nuit pas à sa tranquillité par ses nuisances sonores;

Considérant que, dans une deuxième branche, il reproche à l'acte attaqué de n'aborder que laconiquement le fait qu'il s'agit de la régularisation d'une piscine déjà construite, alors que celle-ci ayant été construite sans permis préalable, l'autorité ne pouvait pas se contenter de "regretter" le poids du fait accompli, mais devait examiner l'ensemble des conditions permettant une régularisation;

Considérant que, dans une troisième branche, il dénonce l'absence de motivation quant au caractère nécessaire et exceptionnel des dérogations accordées; qu'il expose que le permis est dérogatoire sur trois points au permis de lotir; qu'il reprend la motivation très succincte justifiant les dérogations accordées; qu'il estime que cette motivation n'est pas pertinente puisque, d'une part, elle est muette en ce qui concerne le fait d'autoriser une piscine en dérogation aux règles et que, d'autre part, elle ne permet pas de savoir pourquoi le périmètre de la zone de bâtisse peut être dépassé et pourquoi il est possible de modifier le relief du sol;

Considérant que, dans le mémoire en réponse, la partie adverse constate, quant à la première branche, que, lors de l'enquête publique, le requérant ne s'est pas opposé au projet contesté, mais a uniquement conditionné son approbation de celui-ci à des aménagements destinés à éviter toute nuisance; qu'elle reprend ensuite la motivation du permis attaqué qui, selon elle, permet difficilement au requérant de considérer que le permis est insuffisamment motivé; qu'elle y lit un exposé clair des raisons de ne pas imposer la construction d'un mur et note la présence d'une condition qui garantit l'intimité et la tranquillité des voisins; qu'elle conclut que l'acte attaqué répond à suffisance à la réclamation du requérant;

qu'elle fait valoir ensuite que la clause contenue dans l'acte de vente n'a été invoquée que bien après la tenue de l'enquête publique, de sorte que la partie adverse ne devait pas y avoir égard; qu'elle ajoute que "même si elle avait dû prendre en considération la réclamation du requérant à ce sujet", elle ne devait pas y répondre dès lors que cette réclamation concerne une question de droit civil; qu'elle rappelle que les permis d'urbanisme ne sont jamais délivrés que "sous réserve des droits civils des tiers", que les permis d'urbanisme ne modifient pas manifestement les droits et obligations de leur détenteurs à l'égard des tiers; qu'elle conclut qu'il n'appartenait pas à l'auteur de l'acte attaqué de trancher cette question du respect d'une clause contractuelle et qu'il est répondu suffisamment et adéquatement aux réclamations du requérant;

Considérant, quant à la deuxième branche, que la partie adverse rappelle qu'un permis de régularisation peut être octroyé en dérogation aux dispositions légales ou réglementaires applicables; qu'elle estime avoir bien examiné la possibilité d'accorder deux dérogations au permis de lotir sollicitées et la compatibilité du projet avec le bon aménagement des lieux; qu'elle soutient avoir vérifié aussi qu'aucune décision de justice ordonnant la démolition de la piscine litigieuse n'existait;

Considérant, quant à la troisième branche, que la partie adverse soutient que le projet contesté ne nécessite que deux dérogations au permis de lotir et non trois comme l'affirme le requérant; qu'elle expose que l'acte attaqué est sans ambiguïté au sujet des deux dérogations; qu'elle juge le projet acceptable; qu'elle fait successivement valoir à ce sujet que l'empiètement en zone non constructible n'est que de quelques mètres et que les plantations exigées à titre de condition rendent la piscine compatible avec le voisinage, que la modification du relief du sol est minime et imperceptible, donc acceptable, que le projet s'intègre dans l'environnement local et ne compromet pas le caractère architectural et la qualité paysagère de la zone ni la destination de la zone de cours et jardin, que l'acte attaqué insiste sur le caractère exceptionnel des dérogations;

Considérant, quant à la première branche, que l'intervenant observe que dans sa lettre de réclamation déposée lors de l'enquête publique, le requérant n'y a pas indiqué que toute dérogation au permis de lotir nécessitait son accord; qu'il constate que le requérant déclarait ne pas s'opposer au projet litigieux et lier son accord à la construction d'un mur en pierre; qu'il en conclut que l'autorité ne devait pas motiver spécialement sa décision en ce qui concerne un accord préalable du requérant puisque cet élément n'est pas repris dans son courrier de réclamation; qu'il conteste ensuite l'affirmation selon laquelle le permis attaqué n'est pas adéquatement motivé relativement à la tranquillité du requérant; que l'intervenant se réfère à ce

sujet à l'avis du fonctionnaire délégué que la partie adverse a repris in extenso dans sa décision; qu'il estime que cette motivation permet au requérant de comprendre les motifs pour lesquels l'autorité n'a pas retenu ses observations; qu'il précise que cette dernière a proposé une solution "médiane" respectant mieux l'équilibre entre l'aménagement des lieux et les craintes visuelles et sonores du requérant et que la condition de plantation d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres est destinée à éviter toute nuisance potentielle, sonore ou visuelle et révèle que la partie adverse a pris en considération la remarque du requérant;

Considérant, quant à la deuxième branche, que l'intervenant indique que la partie adverse n'a pas simplement regretté, s'agissant d'une régularisation, le poids du fait accompli, mais qu'elle a également examiné l'ensemble des conditions permettant une régularisation; qu'il note que les dérogations sont motivées par l'autorité au terme d'un examen attentif et que le bon aménagement des lieux a été pris en compte dès lors que la piscine litigieuse est implantée essentiellement en zone de bâtisse et que la modification du relief du sol est minime; qu'à ses yeux, cette prise en compte ressort également de ce que l'autorité a tenu compte de la situation du bâti existant et affirmé que le projet litigieux ne compromet ni la destination, ni le caractère architectural de la zone et sa qualité paysagère;

Considérant, quant à la troisième branche, que l'intervenant estime que la construction de la piscine elle-même n'est pas dérogatoire au permis de lotir dès lors que ce dernier ne contient aucune disposition relative aux piscines; que, selon lui, l'interprétation restrictive s'impose et qu'il s'ensuit que ce qui n'est pas réglementé par le permis de lotir doit être examiné au regard du plan de secteur applicable, sur la base duquel la construction d'une piscine est parfaitement autorisée; qu'il soutient aussi que la piscine ne requerrait plus de permis d'urbanisme mais une déclaration urbanistique, depuis le 1^{er} octobre 2009; qu'il en conclut que le permis attaqué ne devait pas être motivé quant à ce dès lors que la création d'une piscine n'est pas dérogatoire en soi au permis de lotir; qu'il fait valoir, en outre, que les motifs de l'acte attaqué expriment à suffisance les raisons pour lesquelles le périmètre de la zone de bâtisse peut être dépassé et le relief du sol modifié : tant le dépassement que la modification du relief du sol sont minimes; qu'il prétend que ces motifs justifient également le caractère exceptionnel du recours à la dérogation;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, le requérant affirme que les arguments des parties adverse et intervenante constituent une motivation a posteriori de l'acte attaqué, alors que la motivation du permis attaqué, qu'il décrit dans un tableau "récapitulatif", s'avère constituée de motifs stéréotypés, soit des coquilles vides qui ne font qu'énoncer ce qui doit être vérifié sans expliquer comment et pourquoi l'autorité considère que les critères de délivrance du permis

sont bien remplis; qu'il rappelle que l'obligation de motivation formelle emporte une exigence de forme et de fond, dont le Conseil d'Etat vérifie le respect, que les formules stéréotypées sont condamnées et que l'exigence de motivation est renforcée lorsqu'il s'agit d'une régularisation et que des dérogations sont accordées;

Considérant, quant à la première branche, que le requérant expose que le fait qu'il comprenne parfaitement pourquoi l'autorité estime que le mur en pierre suggéré ne lui semble pas judicieux ne change rien à ce que l'acte attaqué reste muet sur la nécessaire obtention de son accord pour déroger aux règles du permis de lotir et qu'il est incompréhensible et lacunaire en ce qui concerne les nuisances sonores; qu'il se demande en quoi la plantation d'une haie serait de nature à empêcher la propagation du bruit; qu'il soutient qu'il n'est pas répondu à la réclamation déposée lors de l'enquête publique;

que, en ce qui concerne l'obligation d'obtenir son accord pour déroger au lotissement, le requérant indique qu'à considérer que cette objection ait été formulée en dehors de l'enquête publique, l'autorité devait malgré tout en tenir compte, comme l'exigent les principes de bonne administration et de légitime confiance; qu'il ajoute que sa réclamation dépasse largement le cadre d'une opposition privée et devait faire l'objet d'un examen particulier; qu'il affirme que lui dénier le droit de faire valoir son opposition au regard d'une clause insérée dans l'acte de vente du lot à l'intervenant, revient à perdre de vue le caractère réglementaire des prescriptions d'un permis de lotir et notamment, l'assurance qu'en retirent les autres propriétaires des lots en termes de sécurité juridique et d'aménagement du site; qu'il rappelle qu'en vertu de l'article 54, ancien, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), il n'est pas possible de modifier un permis de lotir si cette modification porte atteinte aux droits résultant de conventions entre parties;

qu'il ajoute que l'autorité se devait d'évoquer, sinon la clause contenue dans l'acte de vente, au moins l'opposition du propriétaire des autres lots; qu'il constate pourtant que l'acte attaqué reste muet sur les raisons pour lesquelles l'intervenant peut déroger au permis de lotir et ainsi à l'équilibre entre les différents lots, alors qu'il est bien propriétaire d'autres lots et ne peut pas être cantonné au rôle de voisin lointain, comme tentent de le faire les parties adverse et intervenante; qu'il prétend être en droit de comprendre pourquoi l'autorité passe outre son opposition à ce qu'il soit dérogé au permis de lotir;

Considérant, quant à la deuxième branche, que le requérant persiste à soutenir que l'acte attaqué ne contient aucune motivation "particulière" alors qu'il s'agit de régulariser une situation infractionnelle; qu'il constate que la partie adverse

reconnaît avoir, tout au plus, "examiné" les trois conditions (conformité aux règles urbanistiques applicables, conformité au bon aménagement des lieux, pas de décision judiciaire ordonnant la démolition des actes et travaux), mais que cela n'équivaut pas à indiquer dans l'acte attaqué le cheminement de cet examen, alors que la loi relative à la motivation formelle l'exige; qu'il note aussi que s'il n'y avait pas de procès-verbal d'infraction dressé, encore fallait-il l'indiquer dans l'acte attaqué; qu'il ne voit nulle part, dans la décision attaquée, les motifs de la régularisation et la raison pour laquelle l'appréciation de bon aménagement des lieux n'a pas été infléchie par le poids du fait accompli;

Considérant, quant à la troisième branche, et sur la question d'une dérogation pour la piscine elle-même, que le requérant considère que l'argumentation des parties adverse et intervenante n'est pas crédible puisque l'acte attaqué spécifie lui-même que l'objet de la demande de permis est dérogoratoire; qu'il insiste sur la portée de sa critique dirigée contre la motivation de l'admission de la dérogation; que, s'agissant de la modification du relief du sol et du débordement de la zone de bâtisse, il critique la justification du caractère exceptionnel de la dérogation accordée et soutient que la lecture de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre pourquoi il était nécessaire de déborder de cette zone de bâtisse et de modifier le relief du sol afin d'aménager une piscine à cet endroit; qu'à ses yeux, cette justification n'est pas présente, l'acte attaqué se concentrant essentiellement sur la question du mur et sur le constat prétendument mineur des dérogations sollicitées; qu'il ajoute qu'il aurait pu être demandé à l'intervenant de déplacer sa piscine pour rester entièrement dans la zone de bâtisse ou de faire en sorte qu'il n'y ait pas de modification du relief du sol;

Considérant que, dans son dernier mémoire, le requérant insiste, quant au premier moyen, sur ce que le demandeur devait justifier de la possibilité de mettre en œuvre le permis et que cette vérification ressortait de l'examen sommaire de la conformité du projet aux normes de droit civil que l'autorité devait faire; que, quant aux deuxième et troisième branches, il revient sur le défaut de justification du caractère exceptionnel des dérogations en ce que le permis est muet sur la possibilité de réaliser un projet conformément au permis de lotir et à la nécessité de déroger; qu'il conclut que les dérogations sollicitées en régularisation ont été accordées par facilité et sans motif qui révélerait le contraire;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen, intitulé "Erreur manifeste d'appréciation", de "l'excès de pouvoir par défaut de motivation interne et par la violation du principe de bonne administration et des articles 113 et 114 du CWATUP et la violation du principe de confiance légitime";

Considérant que, dans une première branche, le requérant expose qu'une dérogation à un permis de lotir, pour être accordée, doit demeurer compatible avec la destination générale de la zone, son caractère architectural et l'option urbanistique résultant du permis de lotir, ce qui implique qu'on ne peut s'écarter de la règle que sur des points de détail, accessoires et en gardant l'esprit de la règle; qu'il ajoute qu'il faut encore vérifier le caractère exceptionnel et nécessaire de la dérogation; qu'il estime que le permis attaqué octroie trois dérogations qu'il désigne comme suit : la piscine non admissible, le débordement de la zone de bâtisse et la modification sensible du relief du sol; qu'il expose que ces dérogations ne sont ni pertinentes, ni nécessaires, ni exceptionnelles et que, par l'octroi de ces dérogations, l'autorité méconnaît les règles et l'esprit du lotissement qui limite les constructions aux habitations, délimite clairement les zones de bâtisses et protège le relief naturel du sol; qu'il soutient que ces dérogations remettent en cause l'équilibre entre les lots dudit lotissement; que, par ces multiples dérogations, le permis attaqué vide les prescriptions du permis de lotir de tout leur sens, sans justification ni nécessité;

Considérant que, dans une deuxième branche, le requérant expose que l'autorité savait que le projet qu'elle autorisait violait ses droits; qu'il soutient que si les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers, il n'en demeure pas moins que les principes de bonne administration et de légitime confiance empêchent l'autorité administrative de se rendre complice de la violation d'un engagement consacré dans un acte notarié, d'autant plus lorsque le requérant fait état de ce que ses droits sont méconnus et que, partant, l'autorité, en délivrant le permis litigieux, a violé la confiance légitime du requérant et s'est rendue complice de cette violation de ses droits;

Considérant que, dans une troisième branche, le requérant allègue que l'autorité, face à une construction déjà réalisée, n'a eu ni la volonté de faire respecter les règles en vigueur, ni celle d'imposer des mesures visant à respecter l'intimité des tiers; qu'il précise qu'un permis de régularisation ne peut pas être octroyé en présence de dérogations aux règles urbanistiques en vigueur; qu'il soutient que la partie adverse a été infléchie par le poids du fait accompli et agi sous la crainte d'une remise en état des lieux;

Considérant qu'il soutient encore que le permis litigieux est irrégulier pour avoir été délivré à la suite de plusieurs erreurs manifestes d'appréciation;

Considérant que, dans le mémoire en réponse, la partie adverse expose, quant à la première branche, qu'il ressort de la législation et de la jurisprudence que la dérogation ne peut pas porter atteinte à une donnée essentielle du plan d'aménagement; qu'elle soutient que les conditions de l'article 113 du CWATUPE

sont remplies et que les dérogations pouvaient être accordées; qu'elle observe que le projet litigieux ne met pas en péril la destination de la zone de jardins dès lors que la piscine n'empiète que très légèrement dans cette zone et qu'au surplus, une piscine constitue un agrément normal dans un jardin; qu'elle conteste que la piscine porte une atteinte fondamentale au permis de lotir alors que la modification du relief du sol est imperceptible depuis l'habitation du requérant; qu'elle signale que le requérant fait état de nuisances venant de la piscine litigieuse sans considérer que sa propre piscine puisse en infliger aux autres voisins; qu'elle ajoute que le fonctionnaire délégué avait en outre considéré que le projet était compatible avec l'architecture des lieux et le voisinage;

Considérant que, quant à la deuxième branche, la partie adverse affirme ne pas avoir trompé la confiance légitime du requérant dès lors qu'elle a clairement spécifié que le permis attaqué était délivré "sous réserve des droits des tiers"; qu'elle se dit incompétente pour se prononcer sur cette question touchant à la "police civile"; qu'elle rappelle que le requérant n'était du reste pas opposé au projet, sous réserve que celui-ci ne lui porte pas tort, ce qui est le cas en l'espèce grâce à la plantation d'une haie;

Considérant que, quant à la troisième branche, la partie adverse dénonce les propos exagérés du requérant qui prétend que les dérogations octroyées vident de leur sens les prescriptions du permis de lotir; qu'elle écrit que ce projet n'est pas contraire à l'esprit du lotissement et qu'elle pouvait délivrer le permis dérogatoire sans subir l'influence du fait accompli;

Considérant que l'intervenant affirme, quant à la première branche, que le requérant ne démontre pas que la partie adverse aurait commis une erreur manifeste d'appréciation en délivrant l'acte attaqué; qu'il conteste aussi l'affirmation du requérant selon laquelle les dérogations accordées vident les prescriptions du permis de lotir de leur sens;

qu'il estime que la construction de la piscine proprement dite ne nécessite pas de dérogation dès lors que le permis de lotir ne contient aucune disposition en matière de piscine; qu'il note que le requérant n'indique pas quelle serait l'erreur manifeste d'appréciation sur ce point et que l'enquête publique portait notamment sur le fait que la piscine litigieuse n'était pas prévue par le permis de lotir; qu'il ajoute que le requérant n'a pas fait valoir cet état de fait dans sa réclamation introduite lors de l'enquête publique et a au contraire affirmé qu'il ne s'opposait pas au projet;

que, s'agissant des dérogations relatives au dépassement de la piscine litigieuse de zone de bâtisse et à la modification du relief du sol, il soutient que l'argumentation

du requérant est lacunaire puisque celui-ci se contente d'affirmer que ces dérogations portent sur des règles essentielles du permis de lotir et les videraient de leur sens; qu'il constate que le requérant n'explique pas que ces règles sont essentielles ni comment elles sont vidées de leur sens, ni pourquoi les dérogations perturbent l'équilibre entre les lots du lotissement; qu'il estime que les dérogations ont un caractère minime et qu'elles ne portent que sur des points de détail ou accessoires; qu'il conclut que l'affirmation du requérant doit dès lors être écartée;

qu'il rappelle que le moyen conteste avant tout une absence de motivation et que celle-ci est adéquate, ainsi que le démontrent ses développements de la réfutation de la troisième branche du premier moyen;

Considérant qu'il fait valoir, quant à la deuxième branche, que la violation du principe de légitime confiance requiert trois conditions qu'il présente comme suit : une erreur de l'administration; une attente légitime suscitée à la suite de cette erreur; l'absence d'un motif grave permettant de revenir sur cette reconnaissance; qu'il soutient que la deuxième branche du moyen doit être déclarée irrecevable à défaut pour le requérant de démontrer que ces conditions sont remplies; qu'il ajoute que l'autorité n'a pas donné au requérant l'assurance que ses droits civils seraient respectés, les permis d'urbanisme étant délivrés sous réserve des droits civils des tiers, si bien que les droits civils du requérant n'ont pas été violés puisque cette réserve existe; qu'il précise que le Conseil d'Etat est incompétent pour trancher la question de droit civil et que le requérant peut, le cas échéant, saisir le juge judiciaire;

Considérant qu'il fait valoir, quant à la troisième branche, que le dossier ne révèle aucune erreur manifeste d'appréciation et que, loin d'être effrayée par une possible remise en état des lieux, l'autorité a, au contraire, pris des mesures afin de préserver le cadre environnant;

Considérant qu'il ajoute que le requérant commet une erreur en soutenant qu'un permis de régularisation ne peut pas être octroyé en présence de dérogations aux prescriptions urbanistiques; qu'il observe que l'article 155, § 6, alinéa 1^{er}, du CWATUPE prévoit qu'un permis de régularisation peut être dérogatoire;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, le requérant maintient que les dérogations accordées dénaturent le permis de lotir et que le caractère exceptionnel de la dérogation est méconnu; qu'il précise que le permis de lotir veille au respect des lignes de courbe du paysage et que la dérogation qui permet la modification du relief du sol dénature totalement la règle; qu'il expose aussi qu'affirmer que les dérogations sont minimales ne revient pas à justifier leur caractère

exceptionnel alors que c'est précisément parce que ce débordement en zone de bâtisse et cette modification du relief du sol sont minimales qu'il faut imposer au demandeur de permis de respecter la règle en déplaçant ou restreignant son projet; qu'il ajoute que l'envie d'avoir une grande piscine ne peut justifier que l'on accorde une dérogation pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis; qu'il fait aussi valoir qu'autoriser un débordement en zone de jardins en modifiant la pente naturelle du terrain est contraire au parti pris urbanistique du lotissement qui entend préserver le caractère initial des lieux et concentrer les constructions en un périmètre prédéterminé et que la construction d'un talus de 17 mètres de long sur 1 mètre de haut n'est pas de nature à structurer, recomposer ou respecter les lignes de force du paysage;

Considérant que le requérant indique, quant à la deuxième branche, qu'il pouvait légitimement considérer que l'autorité ne se rendrait pas complice d'une violation flagrante des droits civils de l'un de ses administrés et qu'en outre, il apparaît clairement que la partie adverse a laissé entendre qu'elle prendrait en compte sa position et se prononcerait en faveur du mur en pierre suggéré; qu'il prétend qu'en modifiant son point de vue sans aucune motivation, l'autorité a méconnu la légitime confiance qu'il pouvait placer en elle; qu'il affirme qu'en entérinant la construction de la piscine effectuée de manière précipitée par l'intervenant, qui a du reste feint d'ignorer que ladite construction nécessitait un permis préalable, la partie adverse s'est elle-même prêtée à la violation des droits du requérant et que, en indiquant que le permis litigieux était délivré "sous réserve des droits civils des tiers", l'autorité savait déjà que lesdits droits étaient déjà bafoués;

Considérant, quant à la troisième branche, que le requérant réaffirme que l'autorité n'a jamais cherché à faire respecter les règles ni voulu imposer des mesures visant à préserver l'intimité des tiers; qu'il en voit la démonstration dans la chronologie du projet contesté; qu'il prétend que l'intervenant souhaitait que son projet aboutisse, sans respect des règles en vigueur et que l'autorité n'a rien entrepris pour l'en empêcher, se contentant d'octroyer les dérogations nécessaires en contradiction avec sa première appréciation, contenue dans sa délibération du 20 avril 2009, sous le poids du fait accompli;

Considérant que, dans son dernier mémoire, le requérant explique que la modification de relief du sol autorisée n'est pas mineure, qu'elle n'est pas de nature à structurer, recomposer ou respecter les lignes de force du paysage, qu'elle constitue une rupture de pente; qu'il illustre son argument par la présentation d'un plan; qu'il réaffirme que les dérogations n'étaient pas nécessaires et qu'il est manifestement déraisonnable de les avoir accordées;

Considérant, sur les deux moyens réunis, que le requérant soutient que l'acte attaqué autorise un projet dérogatoire au permis de lotir; qu'il y a lieu de se prononcer d'abord sur la matérialité des dérogations dénoncées et la recevabilité du moyen à ce sujet;

que le requérant affirme que la modification du relief du sol contestée appelle une dérogation au permis de lotir; qu'il affirme que les modifications du relief du sol sont "clairement proscrites" dans la zone de cours et jardins; qu'il s'abstient toutefois de toute référence à ce sujet; qu'il s'ensuit que les moyens sont irrecevables en ce qu'ils dénoncent une dérogation au permis de lotir relativement à la modification du relief du sol;

qu'en ce qui concerne la construction de la piscine elle-même, il n'est pas contesté que le permis de lotir ne contient aucune prescription particulière; que la question se pose de savoir si une piscine relève de la bâtisse et est admissible sans dérogation dans la zone de bâtisse au plan de lotissement, dans un lotissement qui réserve les parcelles à la construction d'habitations résidentielles et familiales; qu'il peut être admis qu'une piscine relève de cette fonction résidentielle et familiale, participe de la construction d'une habitation et pourrait être autorisée sans dérogation dans la zone de bâtisse réglée par un tel permis de lotir, délivré en 2004, qui ne contient aucune exclusion relative à une piscine;

que, en revanche, la construction de la piscine en dehors de la zone de bâtisse, même pour partie, requiert une dérogation régulière au permis de lotir;

Considérant qu'il y a lieu, ensuite, de se prononcer sur la critique de la dérogation à la zone d'implantation; qu'au moment de l'introduction de la demande de permis, le 24 février 2009, les articles 113 et 114 du CWATUPE, disposaient comme suit :

" Article 113. Un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un plan communal d'aménagement, d'un permis de lotir ou d'un règlement régional ou communal d'urbanisme dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions [...].

Article 114. Pour toute demande de permis impliquant l'application des dispositions de la présente section, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué peut à titre exceptionnel accorder des dérogations, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3^o;

Considérant que, pour être admise, la dérogation à un règlement doit être spécialement permise par le législateur ou l'auteur de la règle; que les dispositions dérogatoires s'interprètent toujours de manière restrictive; que décider autrement

heurterait l'égalité des citoyens devant la loi et permettrait à l'autorité qui recourt à la dérogation de vider la norme principale de sa substance en méconnaissance des règles de compétence et de procédure qui gouvernent sa révision; que, en outre, une dérogation, décidée par un acte individuel, ne peut pas porter atteinte aux éléments essentiels du document d'urbanisme à valeur réglementaire, ni se révéler inconciliable avec les objectifs d'aménagement du territoire ou urbanistiques de celui-ci; que, en d'autres termes, la dérogation accordée ne peut pas conduire à la dénaturation du plan, du règlement ou du permis de lotir; que, contrairement aux articles 110, 111 et 112 du CWATUPE, l'article 113 ne cantonne pas les dérogations qu'il permet à une hypothèse circonscrite avec précision; que le législateur établit cependant à l'article 113 diverses conditions d'admission de la dérogation qui expriment l'interdiction de dénaturer les règles auxquelles il est dérogé;

Considérant que, la dérogation étant admissible, l'autorité administrative doit faire de celle-ci un usage modéré et montrer l'intérêt qu'il y a à l'accorder plutôt que d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action; qu'en ce sens, le législateur prescrit, à l'article 114 du même Code, que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel; que le caractère exceptionnel visé à l'article 114 s'entend de la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis; qu'il s'agit ainsi de justifier que la dérogation qui est admissible au regard des critères de l'article 113 et qui ne dénature pas le lotissement, n'est pas accordée par facilité, mais avec modération, après avoir examiné la possibilité d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action et après avoir conclu que la dérogation est nécessaire pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis;

Considérant, enfin, que dans la décision d'accorder la dérogation, la vérification des conditions mises à son exercice et la justification de son caractère exceptionnel doivent être dûment motivées en la forme;

Considérant que, s'il s'agit en outre d'une demande de permis de régularisation dérogatoire, l'autorité ne peut se laisser influencer par le poids des faits accomplis et que cette situation appelle une motivation particulièrement scrupuleuse et complète;

Considérant que l'autorité a formulé quelques éléments d'appréciation au soutien de sa conclusion que la dérogation est possible au regard des critères de l'article 113; qu'elle se détermine en fonction de ce que le relief du sol ne sera pas modifié ou qu'il le sera de manière imperceptible, de ce que la plus grande partie se réalise dans la zone de bâtisse, du maintien de l'intimité visuelle et accessoirement sonore; qu'elle note aussi "que, compte tenu de la situation du bâti existant, le projet

ne compromet ni la destination, ni le caractère architectural de la zone et sa qualité paysagère; qu'on peut voir dans ces éléments un examen de la compatibilité de la demande par rapport à la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique, bien que ce caractère et cette option ne soient pas clairement identifiés, en manière telle que l'absence de dénaturation du lotissement puisse être clairement établie;

Considérant, en revanche, que, en concluant, après ces affirmations, que "ces éléments justifient que la dérogation pourrait être accordée à titre exceptionnel", l'autorité méconnaît son obligation de se prononcer sur le caractère exceptionnel des dérogations; qu'à aucun moment, elle n'a envisagé comme possible l'application de la règle dans son principe; que, comme le soutient le requérant, le caractère prétendument minime du débordement dans la zone non capable est précisément un motif d'envisager le retour à la règle plutôt que la dérogation; que l'auteur de l'acte attaqué ne montre nullement que la dérogation n'est pas accordée par facilité ni qu'il n'agit pas seulement sous le poids des faits accomplis;

Considérant que la circonstance que la réclamation du requérant ne portait pas spécialement sur les conditions légales de la dérogation ne dispense pas l'administration de l'application de celles-ci;

Considérant que, pour ces motifs, les moyens sont fondés en ce qu'ils sont pris de la violation de l'article 114 du CWATUPE et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

Considérant, quant au grief pris du défaut de réponse à la réclamation du requérant et de la violation du principe de bonne administration, que la réclamation déposée par le requérant dans le délai d'enquête publique, exposait ce qui suit :

" Comme je l'ai dit à M. et Mme DANDOY-KETELBANT, je ne m'oppose pas au projet mais je lie la demande à la construction d'un muret de pierre d'une hauteur de + ou – 1,5 m, entourant le coin piscine côté de ma maison pour éviter une vue directe et des bruits de piscine (voir plan)";

qu'il ressort de ce courrier du 1^{er} avril 2009 que le requérant ne formule des observations que par rapport à d'éventuelles nuisances sonores et de vue que pourrait entraîner le projet litigieux; qu'il ne peut pas être suivi lorsqu'il affirme que lors de l'enquête publique, il avait fait valoir la méconnaissance de la clause n° 8 de l'acte de vente du lot n° 2 à l'intervenant;

que le requérant ne conteste pas que l'acte attaqué a répondu à cette observation et qu'il est en mesure de comprendre les raisons pour lesquelles sa suggestion d'ériger un mur de 1,5 mètre environ n'a pas été retenue;

que l'acte attaqué a répondu à la crainte de nuisances sonores et visuelles par rapport à la maison du requérant - qui n'a formulé ses craintes que par rapport à celle-ci et non en tant que propriétaire des lots n° 1 et 3 du lotissement - dès lors qu'une condition de l'acte attaqué impose un écran par plantation d'une haie; que, dans son appréciation de bon aménagement des lieux, la partie adverse a pu considérer que le mur suggéré minéraliserait trop la parcelle en cause et qu'une haie serait de nature à limiter les nuisances;

qu'il découle de ces éléments que l'autorité a répondu à suffisance à la réclamation du requérant, qui ne portait que sur cette question de nuisances, et que cette réponse ressort des motifs de l'acte attaqué;

Considérant que ce n'est que dans un courrier ultérieur, envoyé en dehors du délai d'enquête publique, soit le 10 juin 2009, que le requérant fait état de la clause contenue dans l'acte de vente du lot n° 2 et du non-respect de celle-ci; que les parties adverse et intervenante estiment qu'étant envoyée hors délai, il n'y avait pas lieu de tenir compte de cette lettre contenant une nouvelle critique;

Considérant que le principe de bonne administration exige que l'autorité tienne compte d'une réclamation précise et pertinente, même envoyée en dehors du délai d'enquête publique, si elle en a connaissance avant sa prise de décision;

Considérant que l'objet de cette lettre du 10 juin 2009, porté en temps utile à la connaissance de la partie adverse, ne pouvait pas être exclu au simple motif que le courrier n'a pas été envoyé dans le délai d'enquête publique;

Considérant qu'il reste néanmoins à déterminer si le contenu de cette lettre est pertinent et si la partie adverse devait y répondre dans l'acte attaqué; que sur ce point, il y a lieu de considérer qu'une observation relative à la méconnaissance d'une clause d'un acte de vente concerne le respect des droits civils du requérant;

Considérant que l'administration, saisie d'une demande de permis d'urbanisme, doit d'abord avoir égard à la situation de fait indiquée sur les plans ou portée spécialement à sa connaissance au cours de la procédure; qu'il lui appartient ensuite de vérifier qu'aucune règle de droit relevant de la police de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme n'interdit le projet et d'apprécier enfin son opportunité au regard du critère du bon aménagement des lieux;

Considérant que les permis d'urbanisme sont, en principe, délivrés sous réserve des droits civils des tiers et qu'une contestation portant sur des droits civils, telle que l'étendue d'une servitude civile ou d'une clause contractuelle, relève de la

compétence exclusive des tribunaux de l'ordre judiciaire en vertu de l'article 144 de la Constitution; qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat d'en connaître;

Considérant que les dispositions civiles en question ne constituent pas des règles de police d'aménagement du territoire au regard desquelles la légalité d'une demande de permis doit être examinée;

Considérant qu'il en va autrement, par exception, quand le législateur le prévoit; que la disposition de l'article 54 de l'ancien CWATUP, alléguée par le requérant, n'est pas applicable, notamment pour la raison qu'elle est spécifique à la procédure de modification des permis de lotir étrangère à l'espèce;

Considérant qu'en dehors de tels cas, il est encore possible que la méconnaissance par le projet d'une telle disposition civile, indépendamment de sa conséquence en droit civil, soit la cause d'une mauvaise urbanisation; que, dans ce cas, il appartient à l'autorité chargée d'instruire la demande de se prononcer sur ce point de bon aménagement des lieux; qu'un litige de droit civil ne doit être pris en compte par l'administration saisie d'une demande d'autorisation que dans la mesure où il est connu de celle-ci au moment où elle statue et qu'elle peut estimer que son enjeu est de nature à entraver la mise en œuvre d'un projet conforme au bon aménagement des lieux;

Considérant que cette appréciation du bon aménagement des lieux relève de l'opportunité de l'action administrative; que l'opportunité de l'action administrative échappe en principe au contrôle juridictionnel; que toutefois, sur demande d'un requérant, le Conseil d'Etat doit vérifier que l'exercice du pouvoir discrétionnaire n'est pas entaché d'une erreur manifeste d'appréciation; que l'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti; qu'il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure; qu'il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée; que tout doute doit être exclu;

Considérant qu'il n'est pas montré, en l'espèce, que la violation de la prescription civile alléguée serait la cause d'un aménagement des lieux inadmissible au point que l'appréciation de l'administration serait entachée d'une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant qu'il s'ensuit que la partie adverse n'avait dès lors pas à répondre spécifiquement à cette remarque non pertinente puisqu'elle ne relève pas de sa compétence; que le respect de cette clause relève de la compétence des cours et

tribunaux judiciaires; qu'il est par ailleurs indiqué que le permis attaqué est délivré "sous réserve des droits civils des tiers", de sorte que par cette mention, il ne peut pas être estimé, en l'espèce, que la partie adverse méconnaît ces droits;

Considérant, partant, que la partie adverse ayant répondu adéquatement à la réclamation déposée lors de l'enquête publique et n'ayant pas à répondre à une observation touchant au droit civil, les moyens ne sont pas fondés, en ce qu'ils sont pris de la violation du principe de bonne administration;

Considérant, enfin, sur le grief pris de la violation du principe de légitime confiance que, puisque le permis est valablement délivré sous réserve du respect des droits civils des tiers, en ce compris le requérant, l'autorité n'est pas complice de la violation des droits civils du requérant; que la circonstance qu'il s'agit d'un permis de régularisation n'y change rien;

Considérant qu'il s'ensuit que les moyens sont fondés en ce qu'ils sont pris de la violation de l'article 114 du CWATUPE et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et qu'ils ne sont pas fondés pour le surplus;

Considérant que le requérant allègue aussi, dans son mémoire en réplique, une deuxième méconnaissance du principe de légitime confiance qu'il rattache à la troisième branche du deuxième moyen, en ce que la partie adverse se serait prononcée en faveur de l'érection du mur de pierre qu'il avait suggéré; que ce grief qui n'est pas d'ordre public aurait pu et donc dû être formulé dans la requête; qu'il est tardif et partant irrecevable,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 27 juillet 2009 par la commune de Gesves à Bernard DANDOY et à Françoise KETELBANT pour régulariser la construction d'une piscine sur un bien situé rue Monjoie, 5 à Gesves.

Article 2.

Les dépens liquidés à la somme de 300 sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 175 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

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

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

S. GUFFENS.