

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 229.272 du 21 novembre 2014

A. 199.113/XIII-5797

En cause : **JUMIAUX Roger**,
ayant élu domicile chez
Mes Michel DELNOY et
Sophie CHARLIER, avocats,
rue Simonon 13
4000 Liège,

contre :

1. **la Commune de La Hulpe**,
ayant élu domicile chez
Me Frédéric VAN DEN BOSCH, avocat,
rue de la Procession 25
1400 Nivelles,

2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 11 février 2011 par Roger JUMIAUX qui demande l'annulation :

- du permis d'urbanisme délivré le 9 novembre 2010 par le collège communal de La Hulpe à Michel BRAET, représentant la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) BRAET & Co, pour la régularisation de la construction d'une piscine extérieure, l'aménagement des abords et la construction d'un volume annexe sur un bien sis à La Hulpe, avenue des Acacias, 27, cadastré section A, n° 81c,
- et des décisions du fonctionnaire délégué du 30 novembre 2009 et du 14 mai 2010 par lesquelles il octroie les dérogations nécessaires au permis de lotir n° 154-FL-18;

Vu l'arrêt n° 226.223 du 27 janvier 2014, rouvrant les débats, chargeant le membre de l'auditorat désigné par M. l'Auditeur général d'établir un rapport complémentaire et réservant les dépens;

Vu le rapport de M^{me} FRANCK, premier auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 13 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la partie requérante ainsi que le dernier mémoire de la première partie adverse;

Vu l'ordonnance du 15 septembre 2014, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 6 novembre 2014 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me M. DELNOY, avocat, comparaisant pour la partie requérante, Me L. CECI, loco Me F. VAN DEN BOSCH, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, et Me C. HECQ, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis contraire, M^{me} FRANCK, premier 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 1^{er} décembre 2003, le collège des bourgmestre et échevins de La Hulpe octroie à Michel BRAET un permis d'urbanisme relatif "à un bien sis avenue des acacias 27 cadastré section A, n° 81c et ayant pour objet de construire une piscine". Il est indiqué dans ce permis que "le projet est implanté à une distance suffisante des propriétés mitoyennes".

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez (arrêté royal du 28 mars 1979), en zone de parc résidentiel au schéma de structure communal adopté le 30 septembre 1994, dans le périmètre d'un règlement communal d'urbanisme approuvé par arrêté ministériel du 8 mars 1995 et dont la révision totale a été approuvée par arrêté ministériel du 26 mai 2009, et dans le périmètre du lotissement n° 154-FL-18.

Aucune demande de dérogation n'a été faite pour ce permis.

2. La piscine est construite avec un recul latéral de 3 mètres par rapport à la limite droite au lieu des 4 mètres prévus au permis d'urbanisme précité.

3. Le 15 juin 2005, Michel BRAET introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme pour transformer une cave en bureau. A la suite d'une demande de la commune de La Hulpe, Michel BRAET introduit, le 27 octobre 2005, une demande de modification du permis de lotir en vue de prévoir la possibilité d'exercer une fonction tertiaire de manière accessoire, sans mise en péril de la fonction principale résidentielle, et de modifier la zone de bâtisse conformément aux plans joints.

4. A la suite de la demande de permis de régularisation d'une piscine extérieure introduite par Michel BRAET, le collège communal donne, le 29 novembre 2007, un avis favorable conditionnel. Il indique notamment que la piscine d'une superficie d'environ 40 m² est située à 3,03 mètres de la limite latérale mais que la terrasse prolongeant la margelle en pierre naturelle est située à moins de 2 mètres de la limite mitoyenne avec la parcelle de Roger JUMIAUX, requérant.

Le fonctionnaire délégué ayant émis un avis défavorable, le collège communal refuse, le 31 janvier 2008, le permis.

5. Le 10 avril 2009, la S.P.R.L. BRAET & Co, représentée par Michel BRAET, introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme ayant pour objet de régulariser la construction d'une piscine extérieure et d'une cave dans la zone de jardins, la construction d'un abri de jardin à moins de 2 mètres des limites parcellaires, en débord des constructions dans la zone de recul latéral, les soutènements qui dépassent 50 centimètres de hauteur par rapport au niveau du sol normalement égalisé.

La demande est jugée recevable et complète le 14 mai 2009.

6. La demande de permis d'urbanisme est soumise à enquête publique, du 9 au 23 juin 2009. Quatre courriers de réclamation sont adressés à la première partie adverse, dont un émane du requérant.

7. Le 2 juillet 2009, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) donne un avis favorable conditionnel.

8. Le 30 novembre 2009, le fonctionnaire délégué émet un avis motivé comme suit, en ce qui concerne la piscine :

" [...]

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

- construction d'une piscine dans la zone de jardins;
- construction d'une cour anglaise dans la zone de recul latéral;
- abri de jardin établi à moins de 2 mètres de la limite parcellaire;
- soutènements dépassant 0,50 mètre de hauteur par rapport au niveau du sol;

[...]

Considérant qu'une piscine relève de nos jours de l'équipement normal d'une zone de jardins;

Que tel n'était pas le cas en 1965;

Considérant que les piscines, si elles ne sont pas explicitement exclues, peuvent être autorisées en dérogation aux prescriptions du permis de lotir;

[...]

Les dérogations relatives à la cour anglaise et aux murs de soutènement sont refusées.

Les autres dérogations sont accordées".

Il s'agit du deuxième acte attaqué.

9. A la suite de l'avis du fonctionnaire délégué, le 11 février 2010, le demandeur introduit des plans modificatifs. Le collège communal soumet ceux-ci, pour avis, au fonctionnaire délégué qui donne, le 14 mai 2010, un avis dans lequel il refuse les dérogations relatives à la cour anglaise et aux murs de soutènement, exige que les baies de la cave soient obturées par de la maçonnerie, et accorde les autres dérogations.

Il s'agit du troisième acte attaqué.

10. Le 27 octobre 2010, le demandeur dépose des plans modificatifs, conformes au dernier avis donné par le fonctionnaire délégué.

11. Le 9 novembre 2010, le collège communal octroie le permis d'urbanisme visant à la régularisation de la construction d'une piscine extérieure, de l'aménagement des abords (terrasses, douche) et de la construction d'un volume annexe.

Il s'agit du premier acte attaqué motivé notamment comme suit :

" [...]

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du lotissement en ce qui concerne :

- construction d'une piscine et d'une cave dans la zone de jardins;
- abri de jardin à moins de 2 m des limites parcellaires;
- débord des constructions (cave, abri de jardin,...) dans la zone de recul latéral (3m);
- soutènements qui dépassent 50 cm de hauteur par rapport au niveau du sol; normalement égalisé;

[...]

Considérant que le projet a été soumis, en raison notamment de ces dérogations, aux mesures particulières de publicité et, pour avis à la C.C.A.T.M.;

Considérant que l'enquête publique a eu lieu du 9 au 23 juin 2009;

Considérant que les réclamations suivantes ont été introduites :

Pétition du 15/06/2009	J. Martens + 7 signatures	- affiche située à 5 m de la voirie; - travaux réalisés depuis longtemps; - rappelle les doléances émises par le voisinage en 2007;
Lettre du 18/06/2009	S. Gouthiere	Estime que Mr Braet met tout le monde devant le fait accompli, que c'est un manque de respect pour le voisinage.
Pétition du 19/06/2009	Maîtres Baudinet et Van Cutsem (conseil de Monsieur Jumiaux) +36 signatures	- demande irrecevable puisque aucune suite adéquate aux dossiers antérieurs; - nécessite préalablement une modification de permis de lotir; - permis de 2003 irrégulier point de vue administratif et civil; - plainte avec constitution de partie civile déposée auprès d'un juge d'instruction de Nivelles;
Lettre de Monsieur Jumiaux	En annexe : des courriers adressés en 2006 dans le cadre du dossier UEBE (lotissement 154 fl 47).	

Considérant qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;

Considérant qu'en séance du 02 juillet 2009, la commission consultative d'aménagement du territoire a émis l'avis suivant :

- « 1. il convient de remaçonner l'ouverture pratiquée dans le pignon droit et de combler de terre l'entrée vers le sous-sol.
2. il convient [de] limiter les terrasses à droite de la piscine à la margelle et une dalle; de rétrécir l'accès à l'abri de jardin depuis la piscine à un passage de la largeur d'une dalle.
3. l'abri de jardin n'appelle pas de remarque ou d'objections.

[...]»

Vu qu'en séance du 03/09/2009, le collège a décidé :

- de déclarer close l'enquête publique;
- de solliciter l'avis du fonctionnaire délégué du service public de wallonie - DGO4 - direction de Wavre;

Vu que les 27 et 30/11/2009, le fonctionnaire délégué du service public de wallonie - DGO4 - direction de Wavre a émis l'avis suivant :

« [...]

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

- construction d'une piscine dans la zone de jardins;
- construction d'une cour anglaise dans la zone de recul latéral;
- abri de jardin établi à moins de 2 m de la limite parcellaire;
- soutènements dépassant 0,50 m de hauteur par rapport au niveau du sol;

[...]

Considérant que la demande est conforme à la destination générale de la zone considérée;

Vu l'avis du collège communal en sa séance du 03/09/2009;

Considérant que la zone de recul latéral n'est située que de part et d'autre de la zone de bâtisse; qu'elle ne peut être extrapolée à ensemble de la parcelle;

Considérant dès lors qu'il n'y a pas [de] dérogation relative à l'implantation de l'abri de jardin à moins de 3 m de la limite parcellaire latérale;

Considérant qu'une piscine relève de nos jours de l'équipement normal d'une zone de jardins;

Que tel n'était pas le cas en 1965;

Considérant que les piscines, si elles ne sont pas explicitement exclues, peuvent être autorisées en dérogation aux prescriptions du permis de lotir;

Considérant que la création d'une cour anglaise engendrant la présence de soutènements non conformes ne peut être autorisée;

Que cette excavation doit être rebouchée afin de remettre la zone de recul latéral en son pristin état;

Considérant que l'implantation de l'abri de jardin à moins de 2 m de la limite parcellaire arrière peut être autorisée dans la mesure où celui-ci n'engendre aucune nuisance pour autrui, et s'intègre au cadre bâti environnant;

Considérant que la demande est compatible avec le caractère architectural de la zone et l'option urbanistique visée par les prescriptions;

Les dérogations relatives à la cour anglaise et aux murs de soutènement sont refusées.

Les autres dérogations sont accordées»;

Considérant qu'en séance du 10/12/2009, le collège a décidé :

- d'informer Monsieur BRAET de l'avis du fonctionnaire délégué;
- de demander à Monsieur BRAET d'introduire des plans modifiés répondant à cet avis;

Considérant que des plans modifiés ont été déposés le 11/02/2010; que par la construction d'un mur à une distance de 30 cm du mur de cave existant, Monsieur BRAET propose de reboucher quasi totalement la cour anglaise; que cette solution ne répond pas strictement à l'avis du fonctionnaire délégué des 27 et 30/11/2009;

Vu qu'en date du 18/02/2010, le collège a décidé de soumettre pour avis au fonctionnaire délégué les plans modifiés introduits le 11/02/2010;

Vu l'avis du 14/05/2010 du fonctionnaire délégué libellé comme suit :

« [...] »

Considérant que la demande est conforme à la destination générale de la zone considérée;

Vu l'avis du collège communal en sa séance du 03/09/2009;

Considérant que la zone de recul latéral n'est située que de part et d'autre de la zone de bâtisse; qu'elle ne peut être extrapolée à l'ensemble de la parcelle;

Considérant dès lors qu'il n'y a pas [de] dérogation relative à implantation de l'abri de jardin à moins de 3 m de la limite parcellaire latérale;

Considérant qu'une piscine relève de nos jours de l'équipement normal d'une zone de jardins;

Que tel n'était pas le cas en 1965;

Considérant que les piscines, si elles ne sont pas explicitement exclues, peuvent être autorisées en dérogation aux prescriptions du permis de lotir;

Considérant que la création d'une cour anglaise engendrant la présence de soutènements non conformes ne peut être autorisée;

Que cette excavation doit être rebouchée afin de remettre la zone de recul latéral en son pristin état;

Considérant que l'implantation de l'abri de jardin à moins de 2 m de la limite parcellaire arrière peut être autorisée dans la mesure où celui-ci n'engendre aucune nuisance pour autrui, et s'intègre au cadre bâti environnant;

Considérant que la demande est compatible avec le caractère architectural de la zone et l'option urbanistique visée par les prescriptions;

Vu les plans modificatifs introduits en date du 11/02/2010 par le demandeur;

Considérant que ces plans prévoient la création en sous-sol devant la façade de la cave d'un vide ventilé de 30 cm;

Considérant qu'en maintenant les baies dans le mur de cave, il est à craindre que celle-ci ne soit réhabilitée;

Considérant que les baies de la cave doivent être obturées;

Considérant que si et seulement si celles-ci sont obturées, un vide ventilé peut être prévu devant le mur enterré;

Les dérogations relatives à la cour anglaise et aux murs de soutènement sont refusées. Les baies de la cave doivent être obturées par de la maçonnerie.

Les autres dérogations sont accordées»;

Vu qu'en séance du 20/05/2010, le collège a décidé de :

1. informer Monsieur BRAET de l'avis du fonctionnaire délégué du 14/05/2010;
2. demander à Monsieur BRAET d'introduire des plans modifiés répondant à cet avis;

Vu que le 27/10/2010, Monsieur BRAET a déposé des plans modifiés répondant à l'avis du fonctionnaire délégué;

Considérant que les avis du fonctionnaire délégué, repris ci-dessus, sont fondés; que le collège se rallie à la motivation qui y est développée;

Considérant qu'il y a lieu de suivre la procédure préconisée par le fonctionnaire délégué dans ses récents avis; qu'il n'y a pas lieu d'estimer que le fonctionnaire délégué sort de ces compétences lorsqu'il indique à une commune la procédure à suivre en matière d'instruction de permis d'urbanisme conformément au CWATUPE;

Considérant que le programme du projet correspond au bâti du quartier; que le bien conserve son affectation principale d'habitation unifamiliale;

Considérant qu'un dossier n'est pas irrecevable pour le motif que l'autorité n'a pas statué sur les dossiers antérieurs;

Considérant que le projet s'intégrera harmonieusement à son environnement bâti et non bâti;

Considérant que la hiérarchie des volumes est claire;

Considérant que la demande est conforme à la destination générale de la zone considérée;

Considérant que les dérogations se justifient par leur faible importance; qu'elles ne remettent pas en cause l'option urbanistique que la règle entendait protéger;

Considérant que le projet ne nuit pas au bon aménagement des lieux;

[...]"

12. Le 2 mars 2011, la chambre du conseil du tribunal de première instance de Nivelles dit les préventions A et B établies dans le chef de la S.P.R.L. BRAET & Co et de Michel BRAET, la prévention B consistant à "avoir notamment construit une piscine enterrée avec un recul latéral de 3 mètres par rapport à la limite droite au lieu de 4 mètres par rapport au permis de bâtir [du 1^{er} décembre 2003] et maintenu les travaux exécutés en infraction". Elle ordonne la suspension simple du prononcé de la condamnation pour une période de deux ans pour chacun des inculpés. Cette ordonnance n'a pas été frappée d'appel;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'il fait valoir que les prescriptions du permis de lotir n° 154-FL-18 interdisent l'implantation d'une piscine en zone de jardin; qu'il constate que le fonctionnaire délégué, tant dans sa première décision que dans la seconde, octroie une dérogation à ces prescriptions sans aucune motivation formelle dépassant la clause de style, alors que, selon les dispositions visées au moyen, en pareil cas, le fonctionnaire délégué doit justifier du caractère exceptionnel de la dérogation, de la nécessité d'y recourir et enfin de la compatibilité du projet avec la destination générale de la zone considérée, de son caractère architectural et de l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions; qu'il estime dès lors que, basé sur cette dérogation irrégulière, le premier acte attaqué est également irrégulier;

Considérant que la première partie adverse répond que la seule dérogation au permis de lotir autorisée par le fonctionnaire délégué a trait à l'implantation de la piscine en zone de cours et jardins; qu'elle cite la motivation donnée à ce propos par le fonctionnaire délégué, qu'elle estime valable et adéquate, y compris en ce qui concerne le caractère exceptionnel de la dérogation octroyée; qu'elle souligne que le fonctionnaire délégué a notamment justifié la dérogation par la considération selon laquelle "les prescriptions du permis de lotir datant de 1965 n'ont pas tenu compte des piscines qui sont devenues un élément normal d'équipement de la zone de jardins";

Considérant que la seconde partie adverse répond que la destination d'une zone de cours et jardins ne peut être mise en péril par la construction d'une piscine et qu'en raison du caractère naturellement compatible de la construction d'une piscine en zone de cours et jardins, le caractère exceptionnel de la dérogation est justifié par l'objet même de la demande;

Considérant que le requérant réplique :

- que la demande de permis d'urbanisme dérogeait aux prescriptions du permis de lotir en ce qui concerne la construction de la piscine;
- que le collège communal partageait cette analyse et a sollicité l'avis du fonctionnaire délégué en vue de l'octroi de la dérogation;
- que ce dernier devait dès lors motiver sa décision conformément aux articles 113 et 114 du CWATUPE;
- qu'une dérogation ne peut être accordée qu'à titre exceptionnel et sans dénaturer la règle à laquelle il est dérogé; que ces conditions distinctes doivent être motivées;

- que les trois lignes contenues dans la motivation à ce sujet ne constituent qu'une clause de style ou une formule stéréotypée;
- que la commune de La Hulpe, première partie adverse, mentionne plusieurs arguments justifiant la construction de la piscine en zone de cours et jardins mais que ces arguments auraient dû figurer dans la motivation des décisions du fonctionnaire délégué; que, par ailleurs, ce dernier n'a pas motivé le caractère exceptionnel de la dérogation car il n'a pas démontré la nécessité d'accorder la dérogation plutôt que d'appliquer la règle;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la première partie adverse observe que le requérant ne fournit aucun argument démontrant que la piscine ne serait pas compatible avec le caractère architectural et l'option urbanistique d'une zone de jardins et n'expose pas en quoi le fonctionnaire délégué n'aurait pas fait un usage modéré de la dérogation; qu'elle estime que le fait que la piscine constitue de nos jours un équipement normal de la zone de jardins est un élément déterminant qui démontre justement la compatibilité de l'équipement avec la destination générale de la zone; qu'elle expose encore que la prescription à laquelle il est dérogé vise à limiter la construction de volumes secondaires dans la zone de jardins, ce qui n'interdit pas les aménagements et constructions enfouis dans le sol et confirme que le fonctionnaire délégué pouvait valablement considérer que le projet est compatible avec l'option urbanistique visée par la prescription du permis de lotir;

Considérant, sur le premier moyen, que la parcelle litigieuse fait partie d'un lotissement autorisé par un permis de lotir délivré le 28 mai 1965; que la piscine litigieuse s'implante dans la zone de jardins prévue au lotissement; que, selon les prescriptions du permis de lotir précité, la "zone de jardins" est définie comme suit :

" zone réservée aux plantations, des dallages en surfaces restreintes étant autorisées, ainsi que les petites constructions (abris et éléments décoratifs) relevant de l'équipement normal d'un jardin établies à 2 m des limites parcellaires, et dont l'architecture est en harmonie avec celle de la construction principale. Sauf indications contraires aux plans de lotissement ou aux prescriptions (annexe II éventuelle), les constructions telles que garages ou remises, buanderies, pigeonnier, poulaillers, serres, dépôts, ateliers, granges, ne sont pas admises";

Considérant que la construction d'une piscine en zone de jardins nécessite dès lors une dérogation au permis de lotir, puisqu'il ne s'agit ni de plantations, ni de dallages en surfaces restreintes, ni de petites constructions définies comme "abris et éléments décoratifs" relevant de "l'équipement normal" d'un jardin et dont l'architecture est en harmonie avec celle de la construction principale; que le fait que les piscines ne figurent pas dans la liste des constructions expressément exclues ne les fait pas pour autant entrer dans la catégorie des constructions

autorisées définies ainsi qu'exposé; que toutes les parties ont d'ailleurs finalement adopté cette analyse;

Considérant que les articles 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), applicables en cas de dérogation à un permis de lotir, et dont la violation est invoquée, ont été modifiés entre le dépôt de la demande de permis d'urbanisme, le 10 avril 2009, et la délivrance du permis attaqué, le 9 novembre 2010, par le décret du 30 avril 2009 modifiant le CWATUP, le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques; que l'article 109 dudit décret dispose toutefois comme suit :

" Toute demande de permis d'urbanisme, de lotir ou de modification du permis de lotir dont l'accusé de réception est antérieur à l'entrée en vigueur du présent décret poursuit son instruction sur la base des dispositions d'application avant l'entrée en vigueur du présent décret et tout permis d'urbanisme, de lotir ou de modification du permis de lotir octroyés, le cas échéant, se périme sur la base des dispositions d'application avant l'entrée en vigueur du présent décret";

Considérant qu'il s'ensuit que c'est la version des articles 113 et 114 telle qu'elle était en vigueur au moment de l'accusé de réception de la demande qui est applicable à l'espèce; que le décret du 30 avril 2009 a été publié au Moniteur belge du 2 juin 2009 et est entré en vigueur le 10^{ème} jour après sa publication, soit le 12 juin 2009;

Considérant que le 14 mai 2009, l'administration communale accuse réception de la demande et estime que celle-ci est complète; qu'à cette date, le décret du 30 avril 2009 n'était pas encore publié, en sorte que c'est la version antérieure des articles 113 et 114 du CWATUP qui était applicable;

Considérant que l'article 113, alinéa 1^{er}, du CWATUP, tel qu'applicable à l'espèce, est rédigé comme suit :

" 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";

Considérant que l'article 114 du même Code, tel qu'applicable à l'espèce, dispose comme suit :

" 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 qu'il appartient dès lors au fonctionnaire délégué d'accorder la dérogation au permis de lotir précité et de justifier du respect des articles 113 et 114 précité, à savoir, d'une part, de justifier que le projet est compatible avec la destination générale de la zone, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par les prescriptions du permis de lotir et, d'autre part, de justifier du caractère exceptionnel de la dérogation, à savoir de la nécessité de s'écarter des prescriptions du permis de lotir pour la réalisation optimale du projet à l'endroit considéré;

Considérant que le fonctionnaire délégué a, tant dans sa décision du 30 novembre 2009 que dans celle du 14 mai 2010, à la suite du dépôt de plans modifiés, étrangers à la question de la piscine, motivé la dérogation y relative, comme suit :

" Considérant que la demande est conforme à la destination générale de la zone considérée;

[...]

Considérant qu'une piscine relève de nos jours de l'équipement normal d'une zone de jardins; que tel n'était pas le cas en 1965;

Considérant que les piscines, si elles ne sont pas explicitement exclues, peuvent être autorisées en dérogation aux prescriptions du permis de lotir; [sic]

[...]

Considérant que la demande est compatible avec le caractère architectural de la zone et l'option urbanistique visée par les prescriptions";

Considérant que l'affirmation suivant laquelle la présence d'une piscine en zone de jardins est désormais considérée comme normale pourrait être exacte s'agissant d'une zone d'habitat ordinaire mais inexacte s'agissant des prescriptions du permis de lotir déterminant très précisément l'affectation de la zone de jardins;

Considérant qu'il ne va pas de soi que le projet est compatible avec le caractère architectural de la zone et l'option urbanistique contenue dans la prescription relative à la zone de jardins, laquelle n'autorise que des "petites constructions (abris et éléments décoratifs) relevant de l'équipement normal d'un jardin"; que, sur ce point, la motivation est absente; que les explications contenues dans le dernier mémoire de la première partie adverse, ne peuvent y pallier, outre qu'elles ne sont pas celles de la seconde partie adverse alors seule compétente pour accorder et justifier la dérogation; que la décision du fonctionnaire délégué ne peut dès lors être considérée comme suffisamment motivée au regard de l'article 113 du CWATUP;

Considérant, de même, que la motivation est inadéquate en ce qui concerne le caractère exceptionnel de la dérogation; qu'il n'est en effet pas admissible d'octroyer une dérogation "à titre exceptionnel" en faveur d'un équipement au motif que celui-ci relève de l'équipement normal d'une zone de jardins alors que tel n'est pas le cas en 1965; qu'un tel motif, général et applicable à tous les lots du lotissement, révèle que c'est le permis de lotir qu'il aurait fallu modifier avant d'octroyer le permis d'urbanisme litigieux; qu'en effet, comme le souligne le requérant dans son dernier mémoire, un tel motif revient à justifier une dérogation aux prescriptions d'un permis de lotir uniquement parce que ces prescriptions sont jugées dépassées; que le premier moyen est fondé;

Considérant que le requérant prend un second moyen de la violation des articles 102 et suivants du CWATUP en ce que le deuxième et le troisième actes attaqués modifient le permis de lotir n° 154-FL-18 applicable à l'ensemble des lots sans respecter la procédure de modification des permis de lotir;

Considérant que l'examen de ce second moyen ne pourrait aboutir à une annulation aux effets plus étendus,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Sont annulés :

- le permis d'urbanisme délivré le 9 novembre 2010 par le collège communal de La Hulpe à Michel BRAET, représentant la S.P.R.L. BRAET & Co, pour la régularisation de la construction d'une piscine extérieure, l'aménagement des abords et la construction d'un volume annexe sur un bien sis à La Hulpe, avenue des Acacias, 27, cadastré section A, n° 81c,
- et les décisions du fonctionnaire délégué du 30 novembre 2009 et du 14 mai 2010 par lesquelles il octroie les dérogations nécessaires au permis de lotir n° 154-FL-18.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge des parties adverses, à concurrence de 87,50 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-et-un novembre deux mille quatorze par :

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

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

C. BERTIN.

S. GUFFENS.