CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 234.170 du 17 mars 2016

A. 210.989/XIII-6826

En cause : **GOHY** Ingrid,
ayant élu domicile chez
Me Alain LEBRUN, avocat,
place de la Liberté 6
4030 Grivegnée,

contre :

1. **la Commune d'Aywaille,**
   ayant élu domicile chez
   Mes Patrick HENRY et
   Nathalie VAN DAMME, avocats,
   place des Nations Unies 7
   4020 Liège,

2. **la Région wallonne,**
   représentée par son Gouvernement,
   ayant élu domicile chez
   Me Pierre MOËRYNCK, avocat,
   avenue de Tervueren 34/27
   1040 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **HAUFROID** Bruno,
2. **HOUGARDY** Inès,

ayant tous deux élu domicile chez
Me Vanessa PAUWELS, avocat,
avenue Comte G. d'Ursel 36,
1390 Grez-Doiceau.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 9 décembre 2013 par Ingrid GOHY qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré par le collège communal d'Aywaille le 10 octobre 2013 et ayant pour objet la régularisation d'une modification du relief du sol d'un bien sis à Aywaille, Kin, 6b et cadastré 1ère division, section B, parcelle n° 226b;

Vu la requête introduite le 21 février 2014 par laquelle Bruno HAUFROID et Inès HOUGARDY demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu l'ordonnance du 5 mars 2014 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. DEBROUX, premier 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 les derniers mémoires des parties adverses;

Vu l'ordonnance du 13 janvier 2016, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 18 février 2016 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Charles PAQUAY, loco Me A. LEBRUN, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Nathalie VAN DAMME, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me Genthsy GEORGE, loco Me P. MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me Vanessa PAUWELS, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis contraire, M. DEBROUX, 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 de la demande se présentent comme suit :

1. Le 12 février 2007, les époux HAUFROID-HOUGARDY introduisent une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Hameau de Kin à Aywaille, cadastré section B, n^{o} 226b, dont l'objet est la construction d'une villa.

Du 9 mars 2007 au 26 mars 2007, une enquête publique est organisée. Une réclamation est introduite par les époux GODEFROID-GOHY qui sont propriétaires de l'immeuble voisin sis Hameau de Kin n° 6 A à Aywaille, parcelle cadastrée section B, 1ère division, n° 225A.

Ceux-ci contestent le recul de la maison à construire par rapport à la voirie et prétendent subir une perte importante d'ensoleillement par le fait de cette implantation. De plus, ceux-ci souhaitent que la tranchée drainante et le drain dispersant situés à proximité de leur habitation soient replacés à l'arrière du terrain, afin que leur propriété ne subisse pas d'infiltrations et d'humidité. Enfin, ils souhaiteraient que la remontée des terres soit limitée à 50 cm par rapport au terrain naturel.

Le 2 mai 2007, la commune d'Aywaille émet un avis favorable à la demande introduite par les consorts HAUFROID-HOUGARDY à condition que "les avis des services urbanisme et travaux soient respectés et que l'immeuble soit avancé de 3 mètres vers la voirie".

Le 26 juin 2007, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable à l'égard du projet.

Le 4 juillet 2007, la commune d'Aywaille octroie le permis d'urbanisme aux époux HAUFROID-HOUGARDY pour la construction d'une villa, Hameau de Kin, 6B à Aywaille, cadastré section B n° 226b.

Le plan d'implantation au 1/200ème représente l'immeuble à construire, constitué de trois volumes et les abords, terrasses, zone de parcage et talus. Ce plan représente également un "emplacement piscine future".

2. Au printemps 2012, bien après l'achèvement de l'immeuble d'habitation, est construite la piscine litigieuse.

Celle-ci est construite en manière telle qu'il est créé une modification sensible du relief du sol, évaluée, par la requérante, à 2 mètres de haut.

3. Le 5 juillet 2012, les époux GODEFROID-GOHY déposent plainte entre les mains du fonctionnaire délégué en raison de "travaux exécutés sans permis avec modification importante du niveau naturel du sol".

Ils dénoncent un rehaussement du terrain ainsi que la réalisation de travaux de construction d'une piscine située environ au même niveau que l'habitation des consorts HAUFROID-HOUGARDY.

4. Une visite des lieux est organisée le 16 juillet 2012 par la commune d'Aywaille.

5. Le courriel du 18 juillet 2012 fait le point sur les revendications de la requérante et de son époux. Parmi les quatre points évoqués, n'est pas abordée la question du positionnement de la piscine. Ils se bornent à proposer des solutions en vue de lutter contre les inconvénients que ce positionnement engendre.

6. Le 25 juillet 2012, le collège communal d'Aywaille décide de répondre favorablement à ces revendications. Les parties et le fonctionnaire délégué en sont informés par une lettre du 27 juillet 2012 :

- la totalité du carré de pelouse situé entre la terrasse en bois et l'extrémité du remblai sera planté de végétation n'excédant pas 60 cm de haut [...];
- une haie de charmes sera plantée devant le muret de soutènement en blocs de béton, sur la totalité de la longueur de celui-ci. La haie présentera une hauteur maximale de 1,20 m, mesurée à partir du sol de la terrasse;
- aucune construction (telle un abri de jardin, une couverture de terrasse...) ne sera érigée sur l'espace situé au nord de la piscine entre l'arrière de l'habitation et l'extrémité du talus;
- aucune construction ou plantation ne sera placée entre le mur de pierres et la limite de la propriété HAUFROID-GODFROID.

7. Cette position ne convient pas aux intervenants qui demandent à ne pas devoir planter la totalité du carré de pelouse et à porter la hauteur de la haie de charmes à 2 mètres pour leur garantir de l'intimité.

8. Le 8 août 2012, la commune d'Aywaille informe le fonctionnaire délégué du souhait des intervenants de ne "pas devoir planter la totalité du carré de pelouse situé entre la terrasse en bois et l'extrémité du remblai (afin de conserver un accès de ± 1,50 mètre vers la pelouse située en contrebas)" et de leur point de vue selon lequel "une hauteur de haie de 1,20 mètre est insuffisante pour garantir leur intimité".

La commune d'Aywaille sollicite donc l'avis du fonctionnaire délégué sur ces points.

9. Informés de cette demande, la requérante et son époux s'adressent au fonctionnaire délégué pour se plaindre du projet de ne pas planter la totalité du carré de pelouse. La question du positionnement de la piscine n'est pas abordée.

10. Les conditions finales sont arrêtées par le collège communal, le 21 septembre 2012 :

- la totalité du carré de pelouse situé entre la terrasse en bois et l'extrémité du remblai sera planté de végétation n'excédant pas 60 centimètres de haut;
- une haie de charmes sera plantée devant le muret de soutènement en blocs de béton, sur la totalité de la longueur de celui-ci. La haie présentera une hauteur de 2 mètres, mesurée à partir du pied du muret de soutènement en blocs;
- aucune construction (telle un abri de jardin, une couverture de terrasse,...) ne sera érigée sur l'espace situé au nord de la piscine entre l'arrière de l'habitation et l'extrémité du talus;
- aucune construction ou plantation ne sera placée entre le mur en pierres et la limite de propriété HAUFROID-GODFROID.

11. Le 10 juin 2013, une demande de permis d'urbanisme de régularisation pour la modification du relief du sol sis Hameau de Kin 6B à Aywaille, cadastrée 1ère division, section B, parcelle 226b est introduite par les époux HAUFROID-HOUGARDY et reçue le 27 juin 2013 par la commune d'Aywaille.

12. Par courrier électronique du 4 juillet 2013, les époux GODEFROID-GOHY émettent une contre-proposition.

Ils font savoir à la commune d'Aywaille qu'une haie de 2 mètres de haut impliquerait une diminution de l'ensoleillement de leur propriété et proposent à la place la mise en place d'une cloison de verre sablé ou dépoli de minimum 1,60 mètre de haut. Le placement de cette plaque remplacerait l'obligation de planter de la végétation n'excédant pas 60 centimètres de haut sur le carré de pelouse situé entre la terrasse en bois et l'extrémité du remblai.

13. Le 12 juillet 2013, la commune d'Aywaille transmet cette contre-proposition aux époux HAUFROID-HOUGARDY.

14. Le 22 juillet 2013, ceux-ci font connaître à la commune d'Aywaille leur refus d'accepter cette contre-proposition.

15. Le collège communal sollicite l'intervention d'une médiatrice qui fait savoir que le processus de médiation étant de "caractère volontaire" celui-ci n'est pas envisageable puisque les parties ne le demandent pas.

16. Le 22 août 2013, le collège communal donne un avis favorable sur la demande introduite par les intervenants pour autant que :

- "La totalité du carré de pelouse situé entre la terrasse en bois et l'extrémité du remblai soit planté de végétation n'excédant pas 60 centimètres de haut, pour le 31 décembre 2013 au plus tard";
- Une haie de charmes soit plantée devant le muret de soutènement en blocs de béton, sur la totalité de la longueur de celui-ci. La haie présentera une hauteur maximale de 2,00 mètres, mesurée à partir du pied du muret de soutènement en blocs;
- Aucune construction (telle un abri de jardin, une couverture de terrasse...) ne soit érigée sur l'espace situé au nord de la piscine entre l'arrière de l'habitation et l'extrémité du talus;
- Aucune construction ou plantation ne soit placée entre le mur en pierres et la limite de propriété HAUFROID-GODFROID).

17. Le 4 septembre 2013, la requérante et son époux expriment leur mécontentement et réitèrent leur proposition de mise en place d'une cloison de verre sablé ou dépoli d'une hauteur maximum de 1,60 mètre afin de maintenir un certain niveau d'ensoleillement sur sa propriété.

A cette occasion, ils font notamment valoir ce qui suit :

" la piscine n'a fait l'objet d'aucune étude concernant son implantation et l'aménagement des abords - des solutions plus respectueuses s'offraient pourtant comme une réalisation en terrasses vu l'inclinaison du terrain et la plantation de haies ou le placement de palissades au niveau naturel du sol pour assurer l'intimité respective, un positionnement de la piscine plus proche de la maison de Monsieur et Madame HAUFROID-HOUGARDY, l'orientation de la piscine suivant l'axe nord-sud plutôt que dans le sens de la longueur du terrain, etc";

18. Le 4 octobre 2013, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel à la demande de permis d'urbanisme introduite par les époux HAUFROID-HOUGARDY.

19. Le 10 octobre 2013, le collège communal décide d'octroyer le permis d'urbanisme requis par les époux HAUFROID-HOUGARDY. Les conditions suivantes sont formulées :

" - la totalité du carré de pelouse situé entre la terrasse en bois et l'extrémité du remblai sera planté de végétation n'excédant pas 60 centimètres de haut, pour le 31 décembre 2013 au plus tard;
- une haie de charmes soit plantée devant le muret de soutènement en blocs de béton, sur la totalité de la longueur de celui-ci. La haie présentera une hauteur maximale de 2,00 mètres, mesurée à partir du pied du muret de soutènement en blocs;
- aucune construction (telle un abri de jardin, une couverture de terrasse,...) ne sera érigée sur l'espace situé au nord de la piscine entre l'arrière de l'habitation et l'extrémité du talus;
- aucune construction ou plantation ne sera placée entre le mur en pierres et la limite de propriété HAUFROID-GODFROID;
- la hauteur de la haie de lauriers reprise au plan ne devra pas dépasser 1,60 m, de manière à limiter la perte d'ensoleillement du voisin;
- le mur de soutènement repris au plan devra être muni d'un parement composé de briques de tonalité identiques aux briques de l'habitation, de manière à favoriser l'intégration de ce mur dans son environnement vu le caractère non permanent du feuillage de la haie de charmes".

20. Il s'agit de l'acte attaqué, envoyé en copie à la requérante le 15 octobre 2013;

Considérant que la première partie adverse conteste la légitimité de l'intérêt de la requérante; qu'elle soutient que celle-ci a commis plusieurs infractions urbanistiques : une terrasse surélevée à l'arrière de son immeuble, une terrasse sur la face latérale de son habitation côté sud, une toiture en ondulés accolée au pignon gauche de l'habitation surplombant cette terrasse latérale;

qu'elle constate que, dans son courrier du 4 septembre 2013, la requérante dit avoir dû déserter sa terrasse latérale sud en raison du surplombement dont la piscine de ses voisins serait la source et réclamer la pose d'une paroi séparative en verre pour assurer une intimité des deux côtés tant visuelle qu'acoustique, car on entend actuellement tout d'une terrasse à l'autre;

qu'elle conclut que les terrasses de la partie requérante étant illégales, elle n'a pas un intérêt légitime à agir;

Considérant que les intervenants se réfèrent à la démonstration de l'illégitimité de l'intérêt de la requérante faite par la première partie adverse;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la première partie adverse précise que si cette terrasse n'avait pas été construite les inconvénients n'existeraient pas, si bien que le recours est irrecevable;

Considérant qu'il n'est pas contesté que le jardin où les inconvénients dénoncés sont ressentis est en situation régulière, ce qui suffit à reconnaître l'intérêt de la requérante au recours;

Considérant que la fin de non-recevoir est écartée;

Considérant que la requérante divise son premier moyen en deux branches; que la première branche est prise de la violation de l'article D.64 du Code de l'environnement, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe général de droit de continuité d'appréciation;

qu'elle constate que, lors de la demande qui a abouti au permis du 4 juillet 2007, le plan d'implantation au 1/200ème représentait l'emplacement d'une future piscine;

qu'elle affirme que, à l'époque, l'article 263, § 1er, 2o, f, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) prévoyait une simple déclaration urbanistique pour les piscines de moins de 50 m² (ici 45 m²) pour autant qu'il n'y ait pas de modification sensible du relief du sol; qu'elle estime que "sous réserve d'une modification du relief naturel du sol, le permis d'urbanisme avait admis l'emplacement de ladite piscine pour autant qu'elle fasse l'objet d'une déclaration urbanistique";

qu'elle fait valoir que six ans se sont écoulés entre le premier permis et les travaux litigieux, que rien n'a changé, mais que la piscine autorisée par l'acte attaqué est décalée vers le nord soit plus près de son terrain;

qu'elle soutient qu'une motivation spécifique de cette modification d'implantation devait ressortir de l'acte attaqué, ce qui n'est pas le cas;

Considérant que, dans la seconde branche du premier moyen, elle critique la motivation du permis attaqué où elle dénonce l'importance du poids des faits accomplis et une absence de prise en compte des alternatives d'implantation qu'elle a proposées; qu'elle rappelle les termes de sa lettre du 4 septembre 2013 où elle faisait valoir ce qui suit :

" la piscine n'a fait l'objet d'aucune étude concernant son implantation et l'aménagement des abords - des solutions plus respectueuses s'offraient pourtant comme une réalisation en terrasses vu l'inclinaison du terrain et la plantation de haies ou le placement de palissades au niveau naturel du sol pour assurer l'intimité respective, un positionnement de la piscine plus proche de la maison de Monsieur et Madame HAUFROID-HOUGARDY, l'orientation de la piscine suivant l'axe nord-sud plutôt que dans le sens de la longueur du terrain, etc.";

qu'elle constate que ces éléments ne sont pas rencontrés dans le permis, que la commune d'Aywaille se contente de régulariser l'implantation de la piscine sous le poids du fait accompli alors que la jurisprudence impose une motivation qui montre que l'autorité n'a pas cédé sous ce poids;

qu'elle conclut qu'il y a violation de l'article D.50 du Code de l'environnement - l'intimité de la propriété de la requérante entrant dans le concept d'amélioration du cadre de vie -, de l'article D.64 du Code de l'environnement, et de l'article D.67, § 3, 4°, du Code de l'environnement qui prévoit que la notice d'évaluation des incidences doit contenir une esquisse des principales solutions de substitution qui ont été examinées par le demandeur de permis et une indication des principales raisons du choix de ce dernier eu égard aux effets sur l'environnement; qu'elle précise que, en l'absence de ces alternatives, on doit considérer qu'il n'y a pas de notice, ce qui constitue une violation de l'article D.63, alinéa 2, 1°, du Code de l'environnement; qu'elle estime qu'en tout état de cause, cette absence devait inciter l'autorité à être attentive aux alternatives proposées par les riverains et à ne pas se laisser guider par le poids du fait accompli; qu'elle y voit enfin une violation de l'article 84, § 1er du CWATUP qui établit le principe d'un permis préalable;

Considérant que, dans son mémoire en réponse, la première partie adverse prétend, quant à la première branche, que l'emplacement d'une piscine future sur les plans de 2007 est purement illustratif, que cette piscine n'est pas autorisée par le permis du 4 juillet 2007 qui ne porte que sur une maison d'habitation et que, puisqu'elle n'a pas émis d'appréciation en 2007, elle ne devait pas motiver un changement d'appréciation;

que, sur la seconde branche, elle fait valoir que la lettre du 4 septembre 2013 n'est pas le seul élément à prendre en compte; qu'elle explique qu'après le dépôt de plainte, une visite des lieux a eu lieu le 16 juillet 2012, que la requérante a adressé un courrier électronique le 18 juillet 2012 reprenant certaines conditions, que le collège communal les a imposées et qu'elles sont reprises en page 3, au premier considérant, de l'acte attaqué; qu'elle ajoute qu'après la lettre du 4 septembre 2013 qui porte notamment sur le placement d'une cloison en verre sablé ou dépoli d'1,6 m pour maintenir un certain niveau d'ensoleillement, le fonctionnaire délégué a émis un avis, le 4 octobre 2013, qui fixe la hauteur de la haie de lauriers à 1,6 m pour maintenir le niveau d'ensoleillement et que cette condition est reprise à la page 2 de l'acte attaqué;

qu'elle en infère qu'il a été tenu compte des desiderata de la requérante, que la motivation montre que le projet autorisé constitue la solution adéquate tenant compte de toutes les contraintes techniques (citerne d'eau de pluie, station d'épuration et géothermie implantée dans le sol) et résultant du bon aménagement des lieux;

qu'elle soutient enfin que des alternatives ont bien été prises en compte, au travers des suggestions faites par la requérante qui a fait évoluer le projet; qu'elle ajoute qu'une implantation radicalement différente n'était ni souhaitable ni techniquement possible vu les contraintes du terrain;

Considérant que, dans son mémoire en réponse, la seconde partie adverse soutient, quant à la première branche, que la critique porte sur la motivation du permis qui ressort de la compétence de la commune; qu'elle ajoute cependant que le moyen est irrecevable parce qu'inopérant et manque en droit et en fait; qu'elle relève que le permis du 4 juillet 2007 ne porte que sur la maison, que l'appréciation de l'époque a pu se faire sans tenir compte de l'indication d'un emplacement futur de la piscine et qu'aucune déclaration urbanistique n'a été faite si bien qu'il ne saurait être question de continuité d'appréciation; qu'elle affirme aussi que, à supposer le contraire, cette situation n'empêche pas l'introduction d'une demande avec une autre implantation et une instruction à la lumière des éléments contemporains de cet examen;

que, quant à la seconde branche, la seconde partie adverse soutient que la critique porte sur la motivation du permis qui ressort de la compétence de la commune; qu'elle fait cependant valoir des observations puisque le fonctionnaire délégué a donné un avis; qu'elle rappelle que, s'agissant d'un permis de régularisation l'autorité se doit de veiller à acquérir une connaissance précise de la situation de fait et des exigences du bon aménagement des lieux, sans que son appréciation soit infléchie par le poids du fait accompli, ce qui doit ressortir d'une motivation spécifique; qu'elle constate que la motivation de l'avis du fonctionnaire délégué et de l'acte attaqué permet de comprendre pourquoi le projet a été jugé conforme au bon aménagement des lieux moyennant certains aménagements; qu'elle se fonde sur les courriers échangés entre la requérante, son mari et la commune et en conclut que les premiers n'étaient pas opposés à l'implantation, mais réclamaient des aménagements autres que ceux qui ont été retenus; qu'elle note que la motivation de l'acte attaqué permet de comprendre pourquoi ces aménagements n'ont pas été imposés; qu'elle se réfère en particulier aux motifs suivants, qu'elle reproduit :

" Considérant toutefois que le projet de régularisation rencontre les impositions du collège communal du 21 septembre 2012;

Considérant que les propositions des propriétaires du terrain contigu ne peuvent être imposées que moyennant l'accord des rendeurs, en remplacement de l'obligation de planter de la végétation n'excédant pas 60 centimètres de haut sur la totalité du carré de pelouse situé entre la terrasse en bois et l'extrémité du remblai;

Considérant que les rendeurs, en date du 22 juillet 2013, ont indiqué ne pas accepter la contre-proposition émise par les propriétaires du terrain contigu, la

plantation d'une haie ayant déjà été réalisée et le placement d'une cloison en verre n'étant pas adaptée à une zone rurale";

que, relativement à la notice d'incidences, elle renvoie à la jurisprudence selon laquelle les lacunes n'entraînent l'annulation que s'il est démontré que l'autorité a été induite en erreur ou n'a pu se prononcer en toute connaissance de cause et soutient que cette démonstration n'est pas faite et que, en tout état de cause, eu égard au dossier et notamment au reportage photographique, les parties adverses ont pu statuer en toute connaissance de cause, ce qui ressort aussi de l'avis du fonctionnaire délégué et du dossier qui fait état de visites des lieux par les autorités communales;

Considérant que les parties intervenantes soutiennent, quant à la première branche, que le permis de 2007 ne porte pas sur la piscine, que l'autorité ne s'est pas prononcée sur son implantation et qu'elle n'a donc pas opéré un revirement d'appréciation à motiver;

que, sur la seconde branche, elles soulignent, comme la première partie adverse, qu'il a été tenu compte de différentes manières des remarques de la requérante; qu'elles indiquent aussi que l'autorité ne doit pas tenir compte de toutes les réclamations, mais des différents impératifs qui constituent le bon aménagement des lieux;

qu'elles concluent que l'acte attaqué est suffisamment motivé et que la requérante tente de substituer son appréciation à celle de l'autorité;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, la requérante précise, sur la première branche, que les plans forment un tout et que l'implantation de l'immeuble a été acceptée par rapport au positionnement futur de la piscine;

que, sur la seconde, elle précise qu'il a été tenu compte des récriminations de détail alors que sur l'objection essentielle, la localisation de la piscine, les alternatives techniques n'ont pas été examinées; qu'elle estime qu'affirmer dans le mémoire en réponse qu'une implantation radicalement différente n'était ni souhaitable ni techniquement possible vu les contraintes du terrain ne constitue même après coup aucunement une motivation acceptable et n'est pas la preuve que les alternatives techniquement possibles ont été examinées : "la réitération d'un a priori politique ne constitue pas une motivation admissible sur le plan juridique";

qu'en ce qui concerne les lacunes de la notice d'évaluation des incidences, elle voit un lien logique entre l'absence d'examen par le demandeur de permis des alternatives possibles d'implantation et l'absence de motivation par rapport au fait accompli et

par rapport aux demandes de changement d'implantation effectuées par la requérante lors de l'instruction de la demande de permis;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la requérante s'exprime comme suit quant à la première branche :

" a) Les plans font corps avec le permis.
b) Les plans de la maison d'habitation représentent l'«emplacement piscine» future. Il ne s'agit pas d'un emplacement éventuel, mais bien de l'emplacement décidé par les demandeurs de permis et avalisé par le permis.
c) Le permis ne se prononce pas sur l'érection de la piscine, puisque les plans complets de la piscine n'accompagnent pas la demande de permis d'urbanisme, mais ils se prononcent bel et bien, du fait de la teneur des plans, sur l'emplacement futur de la piscine, sans toutefois en préciser les autres caractéristiques intrinsèques (hauteur, profondeur, etc.). Le permis du 15 juillet 2007 aurait pu, en effet, refuser un tel emplacement ou conditionner la délivrance du permis à l'absence de piscine. Le permis qui ne s'écarte pas des plans déposés les fait siens.
d) L'acte attaqué s'écarte donc d'une appréciation antérieure et n'est pas motivé sur le point";

que, sur la seconde branche, elle s'exprime comme suit :

" Il n'est pas contesté que, depuis votre arrêt du 24 décembre 1954, lorsqu'un permis de régularisation est théoriquement possible, encore faut-il qu'il soit motivé adéquatement.

L'on sera également d'accord avec l'auditorat sur le fait que l'analyse des alternatives dans le cadre de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ne doit pas avoir lieu, lorsqu'il n'y a aucune alternative possible, par exemple, lorsque la parcelle est à ce point étroite qu'aucune implantation autre n'est concevable.

Faut-il toutefois étendre cette exception au cas de la demande de permis de régularisation ?

Certes, dans l'esprit du demandeur en régularisation, il n'y a pas d'autre alternative souhaitable que la régularisation pure et simple d'une situation existante.

Toutefois, dans l'esprit des lois et de l'autorité qui doit statuer et arbitrer les prétentions des uns et des autres, dispenser la demande de régularisation des exigences valables pour les autres demandes de permis, ne serait rien d'autre que de donner du poids au fait accompli.

Le rapport de l'auditorat, contraire à ce sujet, ne peut être suivi sur ce point.

On renverra, pour le surplus, à la requête introductive et au point III du mémoire en réplique, lesquels insistent sur ce que la motivation donnée a posteriori dans le mémoire en réponse par la première partie adverse (réponse qui insiste sur ce qu'une autre implantation n'était ni souhaitable, ni techniquement possible, vu les contraintes du terrain) est erronée, outre le fait qu'elle soit tardive, puisque non exprimée dans l'acte attaqué, mais dans un acte de procédure ultérieur.

Cette motivation traduit à la fois un recours au choix de type régalien, lequel ne peut suffire à motiver l'admissibilité d'une infraction et le mécanisme de la régularisation et, d'autre part, une profonde erreur, en ce qu'il est posé en

contradiction avec le permis du 4 juillet 2007, puisqu'il pose qu'une autre implantation de la piscine ne serait pas possible en fonction des contraintes du terrain, alors que ledit permis du 4 juillet 2007 retenait pourtant, au moins implicitement, une autre implantation; il n'a pas signalé, ni dans son dispositif, ni dans un obiter dictum de ses motifs, que l'implantation de la piscine à cet endroit eût été impossible.

Cette motivation a posteriori fait donc dériver le débat d'une absence de prise en compte par la notice des alternatives éventuelles vers l'absence de motivation dans l'acte attaqué par rapport aux alternatives évoquées lors du débat avec les autorités publiques et, finalement, vers une motivation implicite qui n'apparaissait pas dans l'acte, mais qui apparaît dans le mémoire en réponse, laquelle est basée sur de fausses prémisses : l'absence d'alternative sur le terrain, laquelle alternative est pourtant démontrée, ne serait-ce que par le permis de juillet 2007. La piscine aurait pu également être placée perpendiculairement à son sens actuel";

qu'elle précise encore que la Cour constitutionnelle a jugé dans son arrêt du 16 juillet 2015, que le citoyen a droit à ce que la motivation soit exprimée dans l'acte administratif et non dans une procédure juridictionnelle ultérieure, ce qui fut une des raisons pour annuler le mécanisme de la boucle administrative prévue devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la première partie adverse soutient, quant à la première branche, que le permis du 4 juillet 2007 ne portait pas sur la piscine, que celle-ci n'était pas soumise à permis, qu'elle n'était renseignée sur les plans qu'à titre d'information afin que la commune sache que les parties intervenantes souhaitaient implanter une piscine dans l'avenir; qu'elle ajoute qu'en tout état de cause, la partie requérante manque d'intérêt au moyen parce qu'il ressort du dossier administratif et du résumé des faits réalisé par l'auditeur-rapporteur que la partie requérante n'a jamais remis en cause l'emplacement de la piscine mais uniquement les modalités l'entourant afin de lui garantir de l'intimité sur sa terrasse;

que, quant à la seconde branche, elle estime que des alternatives d'implantation ne devaient pas être analysées dans la notice d'évaluation des incidences puisque l'objet de la demande était de régulariser la construction effectuée sans permis et que, dans un tel cas, l'objectif de la notice n'est pas d'examiner les alternatives d'implantation mais bien de vérifier si la régularisation demandée est acceptable d'un point de vue environnemental; qu'elle estime encore, que "l'examen de la possibilité d'une solution alternative à un projet urbanistique n'a de sens que si la localisation choisie par l'auteur du projet - et non par l'autorité administrative - se heurte à des objections sérieuses liées au bon aménagement des lieux (C.E., 21 janvier 2011, DUMONT, 210.607)" et que tel n'est pas le cas en l'espèce; qu'elle se réfère à son mémoire en réponse où elle expose avoir pris en considération la situation des deux parties et note que la demande a évolué en considération des remarques de la requérante pour aboutir à une proposition que la commune estime équilibrée; qu'elle prétend que les critiques de la requérante ne peuvent être qualifiées d'"objections sérieuses liées au

bon aménagement des lieux"; qu'elle ajoute que d'éventuelles lacunes dans la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme ou une éventuelle erreur dans le plan d'implantation ne sont en principe pas de nature à affecter la légalité du permis accordé lorsqu'il est établi que, malgré ces lacunes ou inexactitudes, l'autorité compétente n'a pas été induite en erreur et a pu se prononcer en pleine connaissance de cause; qu'elle juge que ce dossier a impliqué de nombreux échanges de courriers et l'examen de plusieurs solutions afin de satisfaire les exigences de la requérante, si bien que l'autorité communale était donc bien au fait de la question et a statué en connaissance de cause;

Considérant, sur les deux branches réunies, que l'article D.67 du Code de l'environnement prescrit notamment que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement comporte au minimum : "4° une esquisse des principales solutions de substitution qui ont été examinées par l'auteur d'étude d'incidences ou par le demandeur et une indication des principales raisons du choix de ce dernier"; que l'absence, dans une notice, d'une "esquisse des principales solutions de substitution envisagées" doit être traitée comme une lacune du dossier; que les éventuelles lacunes dans la notice d'évaluation des incidences ne sont pas de nature à entraîner l'annulation d'un permis s'il apparaît que l'auteur de cette décision a néanmoins pu statuer en connaissance de cause;

que, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif, au sens de l'article 1er, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision; que la motivation d'une décision doit permettre aux intéressés de vérifier que celle-ci a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce;

que, lorsqu'il s'agit d'un permis de régularisation, la motivation formelle doit être particulièrement scrupuleuse, afin de révéler que l'appréciation du bon aménagement des lieux n'était pas influencée par le poids du fait accompli;

Considérant que l'autorité saisie d'une demande de permis d'urbanisme doit examiner la conformité du projet au bon aménagement des lieux; que cet examen commence par l'analyse de l'opportunité de l'implantation du projet; que les parties adverses qui soutiennent que le lieu d'implantation de la piscine n'avait pas été décidé lors de la délivrance du permis du 4 juillet 2007 pouvaient d'autant moins se dispenser de se prononcer à ce sujet; que, en outre, même si une implantation avait été admise en 2007, le projet qui s'en écarte appelait de l'autorité une justification sur le point;

Considérant qu'il ne ressort ni de la motivation de l'acte attaqué, ni du dossier administratif qu'une autre implantation de la piscine que celle qui résulte du fait accompli a été envisagée par les parties adverses alors spécialement que la requérante et son époux avaient attiré l'attention des autorités sur l'intérêt d'un "positionnement" ou d'une "orientation" qui leur semblait plus propice aux bonnes relations de voisinage; que, dans leur lettre du 4 septembre 2013, ils faisaient en effet valoir ce qui suit :

" la piscine n'a fait l'objet d'aucune étude concernant son implantation et l'aménagement des abords - des solutions plus respectueuses s'offraient pourtant comme une réalisation en terrasses vu l'inclinaison du terrain et la plantation de haies ou le placement de palissades au niveau naturel du sol pour assurer l'intimité respective, un positionnement de la piscine plus proche de la maison de Monsieur et Madame HAUFROID-HOUGARDY, l'orientation de la piscine suivant l'axe nord-sud plutôt que dans le sens de la longueur du terrain, etc.";

Considérant que les conditions de régularisation imposées par les parties adverses indiquent que celles-ci prennent pour un donné le choix du mode et du lieu d'implantation de l'ouvrage à régulariser fait par les intervenants; que certains accommodements admis par la requérante et son époux dans le cours de la procédure, qui n'ont été acceptés ni par les intervenants ni par la première partie adverse, ne dispensaient pas l'autorité d'une analyse du mode et du lieu d'implantation alors que celle-ci était spécialement mise en cause dans le cours de la procédure;

Considérant que, dans ces conditions, l'autorité ne révèle pas par une motivation scrupuleuse et contemporaine de l'acte attaqué qu'elle s'est affranchie du poids du fait accompli;

Considérant que le moyen est fondé et que les autres moyens ne peuvent conduire à une annulation aux effets plus étendus,

D E C I D E :

Article 1er.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré par le collège communal d'Aywaille le 10 octobre 2013 pour la régularisation d'une modification du relief du sol d'un bien sis à Aywaille, Kin, 6b et cadastré 1ère division, section B, parcelle no 226b.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 425 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 87,50 euros chacune, et à la charge des parties intervenantes à concurrence de 125 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^{e} chambre, le dix-sept mars deux mille seize par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	PAQUES,	conseiller d'Etat,
M^{me}	MOREL,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

C. MOREL. M. HANOTIAU.