

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 238.184 du 12 mai 2017

A. 210.226/XIII-6752

En cause : **PIRLET** Jacques,
ayant élu domicile chez
Me Bernard DEWIT, avocat,
place Albert Leemans 20
1050 Bruxelles,

contre :

1. la Commune de Waterloo,
ayant élu domicile chez
Me Jean ANTOINE, avocat,
avenue Brugmann 12A bte 18
1060 Bruxelles,

2. la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Martin ORBAN, avocat,
Kaperberg 50
4700 Eupen.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 18 septembre 2013, Jacques PIRLET demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 24 mai 2013 par le collège communal de Waterloo à Innocenzo CALI, pour la construction d'un local technique, la régularisation d'une piscine, d'un soutènement, d'un local technique et le déplacement de l'abri de jardin, relativement à un bien sis drève du Méreault 19 a à Waterloo, cadastré 3^{ème} division, section M, parcelle n° 607d5, lot n° 12a.

II. Procédure

Un arrêt n° 236.164 du 18 octobre 2016 a rouvert les débats, chargé le membre de l'auditorat désigné par Monsieur l'Auditeur général de rédiger un rapport complémentaire, et réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

M. Yves DELVAL, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 13 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties adverses ont déposé un dernier mémoire.

La partie requérante a déposé un courrier.

Par une ordonnance du 9 février 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 22 mars 2017 à 9.30 heures.

M^{me} Simone GUFFENS, président de chambre, a exposé son rapport.

Me Tanguy VANDENPUT, loco Me Bernard DEWIT, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me Eric MARON, loco Me Jean ANTOINE, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me Gabriele WEISGERBER, loco Me Martin ORBAN, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Yves DELVAL, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

Les faits utiles à l'examen du recours ont été exposés dans l'arrêt n° 236.164 du 18 octobre 2016, précité.

Le permis d'urbanisme attaqué est motivé comme suit :

" [...]

Considérant que Monsieur Innocenzo CALI a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Waterloo, drève du Méreault, 19A, et ayant pour objet la construction d'un local technique, l'agrandissement d'un garage et la régularisation de l'aménagement des abords d'une villa unifamiliale, en ce compris la construction d'une piscine;

[...]

Considérant que le bien est situé sur le lot n° 12A dans le périmètre du lotissement non périmé «Fayais Lez Berlaimont» autorisé le 12 octobre 1962;

[...]

Considérant que la demande de permis a été soumise aux mesures particulières de publicité du 1^{er} au 15 mars 2013 en vertu de l'article 330-11° pour le motif suivant : dérogations aux prescriptions urbanistiques du lotissement en ce qui concerne :

- le garage et local piscine implantés en partie en dehors de la zone capable de bâtisse : garage à 1 m des limites parcellaires et local piscine à 3 m 52 (admis : minimum 5 m);
- le local piscine couvert d'une toiture plate (admis : toiture à versants revêtus de tuiles ou d'ardoises);
- la piscine implantée dans le jardin (non prévue par les prescriptions);
- l'abri de jardin en bois couvert d'une toiture plate (admis : construction en harmonie avec la construction principale);

Considérant que la demande concerne une villa unifamiliale bâtie sur une parcelle d'une contenance approximative de 15 ares, inscrite dans le périmètre d'un lotissement destiné à la construction de villas isolées;

Considérant que la demande vise d'une part, la régularisation de l'aménagement des abords de cette villa, en ce compris la modification du relief du terrain et la construction d'une piscine, et d'autre part, la construction d'un local technique et l'agrandissement du garage accolé à cette habitation;

Considérant d'une part la régularisation;

Considérant que cette partie de la demande fait suite à un procès-verbal d'infraction dressé à l'encontre du demandeur après qu'il ait, sans autorisation urbanistique, modifié le relief de son terrain, construit une piscine dans le jardin, minéralisé une bonne partie de sa propriété et placé un abri de jardin servant de local technique à cette piscine tout contre son habitation;

Considérant que le contrevenant justifie une partie de ces travaux par la nécessité de drainer entièrement son terrain situé en contrebas de tou[s] les jardins contigus et recevant les eaux de ruissellement en provenance de ces jardins;

Considérant qu'il a aplani son terrain pour installer un système de drains et a réalisé un soutènement continu en périphérie de celui-ci; qu'il en a profité pour aménager par la suite les abords de sa maison;

Considérant que le mode de réparation postulé conjointement par le fonctionnaire délégué et le collège communal est ventilé en deux parties, à savoir des travaux d'aménagement pour partie et le paiement d'une amende transactionnelle de 1972,50 euros suivie de l'obtention d'un permis d'urbanisme en régularisation;

Considérant que les travaux d'aménagement postulés consistent à :

- déplacer le local technique en fond de parcelle et le peindre en teinte foncée, de manière à l'intégrer au cadre végétal de la zone de jardin;
- réduire l'empierrement de la zone de recul avant, de manière à ne laisser que l'espace nécessaire à la circulation des véhicules, à savoir, un chemin d'accès de 3 m de large maximum et une aire de manœuvre d'environ 10 m de large au droit de la façade avant de la maison;
- supprimer le dallage en pierre bleue de la zone latérale Ouest, de manière à ne laisser qu'une bande d'1 m de large le long de la façade;
- engazonner le reste de la parcelle et effectuer des plantations;

Considérant que la transaction ne concerne donc que la piscine, la terrasse bordant celle-ci et celle située à l'arrière de l'habitation, ainsi que le chemin d'1 m longeant la façade Est;

Considérant que l'amende transactionnelle a été versée par le contrevenant en date du 28 août 2012, préalablement au dépôt de la présente demande de régularisation;

Considérant que sur cette demande, le local technique aux allures d'abri de jardin a été déplacé sur le côté de l'habitation et non en fond de parcelle, tout en respectant cependant la distance de 2 m prescrite par les prescriptions vis-à-vis des limites de la propriété;

Considérant que cet abri est entouré de plantations à réaliser dans la zone engazonnée jouxtant le pignon gauche de l'habitation, légèrement en avant-plan de la façade avant; qu'à cet endroit et grâce aux plantations, cet abri trouve une place plus logique que précédemment, en dehors de la zone capable de bâtisse réservée à l'habitation;

Considérant qu'à cet endroit, il n'empiète pas la zone de jardin bien orientée située à l'arrière de l'habitation et déjà fortement réduite par la présence de la piscine et des terrasses;

Considérant malgré tout qu'il est indispensable de peindre cet abri dans un ton foncé pour atténuer son impact et l'intégrer davantage au cadre végétal;

Considérant que la zone engazonnée dans laquelle est prévu cet abri remplace une zone en pavés béton qui a été supprimée à l'avant de l'habitation, dans le respect des travaux d'aménagement imposés visant la réduction de l'empierrement en zone de recul;

Considérant que le dallage en pierre bleue réalisé en zone latérale Ouest a également été réduit pour ne laisser qu'un chemin d'1 m longeant la façade;

Considérant que cette réduction de l'empierrement et du dallage permet l'augmentation des surfaces engazonnées mais également la plantation d'une végétation périphérique;

Considérant malgré tout que la piscine et les terrasses occupent encore une bonne partie de la zone de jardin;

Considérant que cette piscine déroge aux prescriptions du lotissement puisqu'elles ne sont pas prévues par celles-ci;

Considérant qu'à l'époque où ces prescriptions ont été établies (début 1960), les piscines n'étaient pas très courantes dans les jardins privés d'habitations;

Considérant que de nos jours, les piscines sont devenues un aménagement «normal» en zone de cours et jardin, pour autant qu'elles s'y implantent dans le respect du voisinage;

Considérant que dans le cas présent, cette piscine est située en contrebas des jardins voisins et à une distance suffisante des limites de la parcelle;

Considérant qu'au niveau des techniques de la piscine, qui sont généralement à la source des principales nuisances sonores engendrées par ce type d'installation, il est prévu de placer la filtration dans un local technique entièrement fermé et isolé;

Considérant qu'au niveau du chauffage de la piscine, aucune solution technique n'ayant été trouvée par le demandeur pour placer une pompe à chaleur en toute compatibilité avec le voisinage, un échangeur à plaque sera donc placé sur la chaudière de l'habitation;

Considérant dès lors que cette piscine semble donner toute les garanties d'une bonne compatibilité avec le voisinage;

Considérant cependant qu'il ne semble plus possible de déplacer la filtration de cette piscine dans l'abri de jardin, à l'endroit où il est prévu; que la demande comporte dès lors un nouveau local technique de taille plus petite contre la face latérale du volume secondaire situé à l'arrière de la villa;

Considérant que ce volume déroge aux prescriptions du lotissement en ce sens qu'il est revêtu d'une toiture plate et qu'il est distant de 3 m 52 de la limite la plus proche au lieu des 5 m minimum autorisés;

Considérant qu'il s'agit d'un volume maçonné qui convient mieux qu'un abri de jardin préfabriqué pour servir de local technique;

Considérant qu'il est revêtu des mêmes briques que l'habitation, ce qui lui permet de se greffer plus harmonieusement à celle-ci;

Considérant que sa toiture plate découle de sa localisation à côté d'un autre volume à la toiture duquel il est difficile de se raccrocher pour offrir un espace d'une hauteur suffisante;

Considérant que cette toiture plate lui permet d'ailleurs de rester très bas et donc de n'avoir aucun impact pour le voisinage;

Considérant également que la distance de 3 m 52 vis-à-vis de la limite la plus proche est également suffisante compte tenu de la hauteur de ce volume;

Considérant cependant qu'il augmente encore l'emprise au sol de la construction qui est déjà très importante;

Considérant de plus qu'à cela s'ajoute l'agrandissement du garage existant;

Considérant en effet que le projet prévoit d'étendre le garage actuel vers l'avant pour y garer un second véhicule et abriter les vélos;

Considérant que pour ce faire, le sens de toiture de ce garage est modifié pour s'articuler plus correctement au volume principal de l'habitation mais induit un volume secondaire longiligne qui semble déséquilibrer et compliquer davantage la volumétrie d'ensemble déjà très affectée par la présence d'un nombre important de volumes secondaires greffés de part et d'autre du volume principal;

Considérant que l'extension de ce volume sort entièrement de la zone capable de bâtisse en s'approchant à une distance d'1 m à peine de la limite mitoyenne avec la propriété voisine situé au n°19B;

Considérant qu'à cette distance, ce garage a un impact visuel très massif pour le voisin et empêche le maintien et l'entretien de la haie vive clôturant la parcelle;

Considérant dès lors que ce garage compromet le bon aménagement des lieux pour de nombreuses raisons;

Considérant de plus que ni ce garage ni ce nouveau local technique n'étaient prévus et donc n'ont pu être pris en compte au moment où le mode de réparation a été décidé par rapport aux travaux réalisés en infraction;

Considérant que l'emprise de ces nouvelles constructions, ajoutée à celle de l'habitation, la zone de recul, la piscine, les terrasses et chemins et l'abri de jardin couvrent une surface qui dépasse de loin le ratio prévu par le lotissement, à savoir 1/5^{ème} de la superficie du terrain;

Considérant que si ces éléments avaient été présents au moment de la décision, il est certain que celle-ci aurait été différente, notamment en ce qui concerne l'emprise des terrasses arrière;

Considérant que dans le cas présent, cette emprise démesurée des constructions justifie à elle seule un refus par rapport à l'extension du garage;

Considérant aussi que l'ajout du local technique, qui semble techniquement indispensable, se doit d'être compensé par la réduction de la taille des terrasses;

Considérant en effet que la surface pavée actuellement très importante à l'arrière de l'habitation peut encore être réduite sans compromettre la jouissance du jardin;

Considérant en effet que la largeur du dallage bordant le côté Ouest de la piscine peut être ramenée au passage nécessaire pour circuler autour de la piscine (120 cm, comme de l'autre côté);

Considérant aussi que 20 m² de dallage peuvent également être supprimés entre la zone de terrasse prolongeant le séjour et la zone de terrasse située entre la piscine et l'habitation, ce qui n'a pour effet que de réduire la surface de connexion entre ces deux zones;

Considérant que le remplacement de ces zones dallées par de l'engazonnement va dans le même sens que le mode de réparation énoncé plus haut;

Considérant par ailleurs que l'enquête publique a soulevé quatre lettres de réclamations provenant de quatre des six propriétaires dont les terrains sont contigus à celui du demandeur;

Considérant que les motifs évoqués sont les suivants :

- modifications importantes du niveau du terrain réalisées proche des limites de la parcelle et craintes par rapport à la qualité du soutènement;
- proximité du garage avec la limite mitoyenne : impacts d'un bâtiment si proche de la limite et nuisances pour la végétation périphérique;
- non-respect des prescriptions et nombreuses infractions;

Considérant la pertinence de ces réclamations;

Considérant en effet que la réclamation portant sur le garage peut être retenue pour les motifs évoqués ci-dessus;

Considérant qu'en ce qui concerne le soutènement, les photographies montrent une réalisation dont la qualité peut être mise en doute sans qu'aucune réelle garantie quant à la stabilité de cet ouvrage ne puisse être fournie par le demandeur;

Considérant cependant que l'entrepreneur qui a réalisé les travaux offre une garantie décennale sur l'ouvrage;

Considérant enfin qu'en date du 18 mars 2013, la C.C.A.T.M. a émis un avis favorable sur la demande, sous réserve de réduire la surface des terrasses, de réduire d'au moins 1 m l'extension du garage et pour autant que le soutènement soit conforme aux règles de l'art de manière à soutenir convenablement les terres des voisins;

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué du 16 mai 2013 est libellé et motivé comme suit :

« [...]

Considérant qu'une partie des dérogations vise à régulariser des travaux réalisés sans permis et qui ont fait l'objet d'un procès verbal en date du 23 février 2012;

Considérant donc que la demande de permis vise aussi à permettre des travaux d'aménagement;

Considérant que, parmi les travaux d'aménagement, il y a le déplacement du local technique en fond de parcelle;

Considérant en effet que cet aménagement n'a rien à faire dans la zone de recul; que ce genre d'aménagement devrait être implanté dans le fond du jardin;

Vu les motivations développées par le Collège communal dans sa délibération du 29 mars 2013;

AVIS DEFAVORABLE sur les dérogations visant la construction du garage et du local technique;

AVIS FAVORABLE sur les dérogations visant les autres travaux»;

Considérant que cet avis s'éloigne de celui de l'Assemblée en ce qui concerne le local technique de la piscine;

Considérant cependant que dans sa motivation fort laconique, il déplore la position du local technique, qui «n'a rien à faire dans la zone de recul»;

Considérant cependant que seul l'abri de jardin et le garage sont positionnés dans la zone de recul, le local piscine étant implanté à l'arrière de l'habitation contre le volume secondaire de la cuisine, et face à la piscine;

Considérant par ailleurs que ce volume, de plus petite taille que l'abri actuel sera, comme précisé ci-dessus, réalisé en briques de façon à s'intégrer harmonieusement à la maison;

Considérant que la motivation du fonctionnaire délégué ne semble dès lors pas réellement compréhensible, ni justifiée;

[...]".

IV. Moyen unique

IV.1. Thèse des parties

A. Requête

Le requérant soutient que "le permis litigieux entérine une modification sensible du relief du sol effectuée sans permis préalable et présentant une nuisance

pour les terrains environnants". Selon lui, le permis est fondé "sur des éléments de fait et de droit inexacts".

En droit, il rappelle que la modification du relief du sol est soumise à permis d'urbanisme préalable en vertu de l'article 84, § 1^{er}, 8°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP). Il fait valoir qu'il s'agit en l'espèce d'une régularisation après procès-verbal d'infraction. Il observe toutefois que lorsque la décision communale envisage les modalités de réparation à apporter à ces infractions, elle n'a eu aucun égard à la modification du relief du sol. Il constate que les allégations du bénéficiaire du permis quant à la nécessité du drainage "sont prises pour argent comptant et ne paraissent pas avoir été vérifiées sur le terrain".

Il soutient aussi qu'il n'a pas été tenu compte de la servitude d'écoulement des eaux, prévue à l'article 640 du Code civil, que ces travaux peuvent avoir entravée et que cela a créé un dénivelé abrupt qui semble ignoré par la décision incriminée.

Il relève que, malgré les réclamations pertinentes des propriétaires des terrains contigus, le collège communal de Waterloo n'a toutefois pas estimé devoir vérifier la qualité des travaux de soutènement qui lui paraissent pourtant avoir été mal réalisés en se contentant de l'affirmation d'une garantie décennale, émise par une entreprise non identifiée. Il estime que ces considérations sont empreintes de contradictions. Il relève que sa réclamation lors de l'enquête publique portait principalement sur une demande de garantie formelle à donner par l'ingénieur conseil du demandeur de permis ou par les experts de la commune quant à la qualité du soutènement et quant à une stabilité dans le temps, et que cette demande a été ignorée.

En fait, il souligne que la décision repose sur une donnée inexacte en ce que le plan communiqué lors de l'enquête publique renseigne une modification du relief de 1,33 mètre alors qu'elle est supérieure à 2 mètres, et qu'un tel dénivelé aussi abrupt constitue assurément une modification sensible du relief du sol en sorte qu'une motivation "convenable" était nécessaire pour justifier qu'il soit permis de procéder à cette modification.

B. Mémoire en réponse de la première partie adverse

La première partie adverse répond qu'elle a tenu compte de la modification du relief du sol. Elle précise ainsi que cette question a déjà été appréhendée dans sa délibération du 16 mars 2012 à la suite du procès-verbal

d'infraction du 23 février 2012 et par laquelle elle a estimé qu'aucune infraction n'avait été commise sur ce point. Elle fait valoir que cette appréciation a été partagée par le fonctionnaire délégué puisque ni les travaux d'aménagement prescrits, ni l'amende transactionnelle ne visent la modification du relief du sol, et que ces décisions sont devenues définitives.

Elle souligne aussi que, dans la motivation formelle de l'acte attaqué, elle a constaté en outre la nécessité d'assurer le drainage du terrain et, en conséquence, de l'aplanir. Selon elle, ce seul constat suffit à justifier l'acte attaqué. A cet égard, elle soutient qu'il ne peut être contesté que le terrain devait être drainé en raison de son état particulièrement boueux.

En ce qui concerne la servitude, elle affirme qu'elle n'avait pas à se prononcer sur l'existence ou non de cette dernière et qu'il ne relève pas de la compétence du Conseil d'État de se prononcer sur ce point, outre que le requérant ne démontre nullement ni n'explique en quoi les travaux seraient de nature à empêcher l'exercice de la servitude.

Elle précise que la modification du relief du sol ne constitue pas une dérogation aux prescriptions du lotissement, raison pour laquelle cette modification n'est pas reprise dans la liste des dérogations qui figure dans la motivation formelle de l'acte attaqué.

Quant à la qualité des travaux, elle estime que l'acte attaqué n'est pas empreint de contradictions, qu'elle a soulevé la pertinence des réclamations essentiellement par référence au garage, que le passage sur l'absence de garantie relative à la stabilité de l'ouvrage est immédiatement suivi par le relevé de la garantie décennale et qu'elle n'avait et ne pouvait pas procéder à d'autres vérifications en ce qu'il ne lui appartient pas de s'assurer de la qualité des travaux. Elle souligne à ce propos que la question soulevée sur ce point relève des relations privées entre voisins mais ne pourrait en aucun cas conduire à l'annulation de l'acte attaqué. Elle précise que le requérant reste d'ailleurs en défaut d'indiquer en quoi les travaux de soutènement ne seraient pas d'une qualité suffisante et que l'erreur sur la différence de hauteur alléguée, qui ne repose sur aucun élément probant, n'est pas de nature à influencer le contenu de l'acte attaqué.

C. Mémoire en réponse de la seconde partie adverse

La seconde partie adverse soulève à titre principal une exception *obscuri libelli*, les moyens étant insuffisamment précis et n'indiquant pas comment les dispositions invoquées auraient été méconnues.

A titre subsidiaire, elle identifie deux moyens.

Sur le premier moyen identifié, pris de la violation de l'article 84, § 1^{er}, 8°, du CWATUP, elle répond que c'est précisément parce qu'une modification du sol nécessite un permis d'urbanisme que le bénéficiaire de l'acte attaqué en a demandé un afin de régulariser les aménagements de l'abord de la villa, que la première partie adverse a adéquatement motivé l'acte attaqué à cet égard et que l'erreur alléguée sur la hauteur du soutènement n'y change rien.

Sur le second moyen identifié, pris de la violation de l'article 640 du Code civil, elle fait valoir qu'une violation d'une règle de droit civil ne relève pas de la compétence du Conseil d'État.

D. Mémoire en réplique

Le requérant réplique qu'il a pris "un unique moyen d'annulation résultant du défaut de motivation, de la contradiction dans les motifs, de l'acte attaqué, qui consacre une modification sensible du relief du sol en contravention avec les articles 84, 113 et 114 du CWATUPE, et a visé une violation de l'article 640 du Code civil, traitant de la servitude d'écoulement des eaux qui a été enfreinte par l'acte attaqué, qui ne comporte pas de motivation suffisante adéquate et pertinente quant à ce, également".

Il soutient qu'il résulte de l'examen de la décision attaquée une absence totale de prise en considération et partant de motivation pour la modification apportée au relief du sol alors qu'elle était clairement visée dans les réclamations lors de l'enquête publique relayant des inquiétudes quant à la qualité finale du soutènement. Il rappelle que le procès-verbal d'infraction du 23 février 2012 retenait cette infraction et que la demande de permis d'urbanisme concernait la modification du relief du sol qui devait être examinée de façon circonstanciée afin d'aboutir à une décision dûment motivée en fait comme en droit.

Il fait valoir qu'aucune pièce du dossier ne permet de vérifier l'allégation du bénéficiaire du permis selon laquelle les terres évacuées étaient des remblais composés de déchets de construction et que les terrains concernés sont en pente douce de sorte que le jardin du bénéficiaire était également nécessairement en pente. Il estime qu'il n'a jamais été démontré la nécessité d'une remise à plat dudit terrain en raison d'une nécessité de drainage des eaux de ruissellement ou d'élimination de déchets de construction. Selon lui, il est inconcevable que le jardin ait été encombré de déchets de construction de cette importance. Il conclut que la modification du

relief du sol devait ainsi nécessairement faire l'objet d'une régularisation alors qu'il n'en est rien dans l'acte attaqué.

Par ailleurs, il critique le fait que les travaux de soutènement réalisés à la périphérie du terrain sur une hauteur de plus de deux mètres n'aient fait l'objet d'aucun contrôle, et constate que le dossier se borne à une unique lettre de l'entrepreneur. Il reproche à l'acte attaqué de ne pas exposer en quoi la garantie décennale apporterait une réponse suffisante quant à la nécessité de réaliser le soutènement et quant à sa réalisation conforme aux règles de l'art.

Enfin, il estime qu'il aurait fallu que ce soit l'acte attaqué qui comporte une motivation complète portant sur des motifs exacts en fait et en droit et non pas uniquement par simple référence à une délibération préalable du collège postérieure à la constatation des infractions. Il soutient que cette délibération est également contraire à l'article 84, § 1^{er}, 8°, précité, que, s'étant abstenue de procéder à la moindre des vérifications, l'autorité ne possède aucune indication quant aux remblais évacués autres que les seules allégations unilatérales du bénéficiaire du permis et qu'elle s'est ainsi bornée à entériner une situation de fait illicite préexistante.

E. Dernier mémoire de la première partie adverse

La première partie adverse soutient qu'il résulte tant de l'acte attaqué que du dossier administratif qu'elle a dûment constaté la nécessité d'assurer le drainage du terrain litigieux et, en conséquence, celle d'aplanir ce dernier. Elle renvoie à la motivation de l'acte attaqué. Elle "rappelle à cet égard qu'il suffit de prendre connaissance du reportage photographique joint au procès-verbal de constat d'infraction pour constater que le terrain litigieux est situé en contrebas des propriétés voisines; qu'il reçoit donc les eaux de ruissellement en provenance de ces dernières et qu'il était, avant les travaux, dans un état particulièrement boueux rendant nécessaire son drainage et donc son aplanissement". Elle "rappelle également ce qu'elle avait déjà mentionné dans sa délibération du 16 mars 2012 se prononçant sur les modes de réparation de l'infraction".

F. Dernier mémoire de la seconde partie adverse

S'agissant de la modification du relief du sol, la seconde partie adverse constate que le moyen relatif à la motivation insuffisante n'est pas soulevé par la partie requérante dans sa requête en annulation. A titre subsidiaire, elle relève qu'il résulte de la motivation du permis que la régularisation du soutènement a été accordée. Elle soutient qu'aucune erreur manifeste n'existe.

IV.2. Examen

Sur la recevabilité

A titre liminaire, d'une part, l'extension du moyen à la violation des articles 113 et 114 du CWATUPE, formulée dans le mémoire en réplique, n'est pas d'ordre public et ne résulte pas d'éléments nouveaux découverts à la suite de la production du dossier administratif. Elle constitue dès lors un moyen nouveau tardif et est, partant, irrecevable.

D'autre part, le requérant expose, dans sa requête, des critiques quant à la modification du relief du sol et le soutènement réalisé aux limites mitoyennes des parcelles quant à sa qualité et à sa hauteur. Le requérant développe également une critique relative à la servitude d'écoulement des eaux. Les développements du mémoire en réplique ne sont dès lors également recevables qu'en ce qu'ils peuvent être rattachés à ces critiques.

Par ailleurs, il résulte clairement de la requête que le requérant conteste les motifs de l'acte attaqué qu'il cite, et expose les raisons pour lesquelles il estime que ces motifs ne peuvent être retenus. Le moyen doit dès lors être interprété comme étant pris, outre des dispositions citées, du principe selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs exacts, pertinents et admissibles, ainsi que de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs. La seconde partie adverse qui soulève une exception *obscuri libelli* mais qui répond au moyen, ne peut dès lors être suivie.

Sur le fond

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 1^{er}, 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. 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.

L'autorité saisie d'une demande de permis d'urbanisme doit examiner la conformité du projet au bon aménagement des lieux et lorsqu'il s'agit, comme en l'espèce, d'un permis de régularisation, la motivation formelle doit être particulièrement scrupuleuse, afin de révéler que l'appréciation du bon aménagement des lieux n'a pas été influencée par le poids du fait accompli.

En l'espèce, en ce qui concerne la modification du relief du sol, le requérant a exposé, lors de l'enquête publique, dans un courrier du 13 mars 2013, que la régularisation demandée de la modification du relief du sol crée un double problème : d'une part, un problème de retenue de terres et de sécurité dans les parcelles adjacentes pour lequel il demande l'avis d'un bureau d'études notamment pour l'écoulement des eaux, et, d'autre part, un problème quant à la solution retenue de palplanches en bois pour retenir les terres qui, selon lui, ne peut être considérée comme une solution définitive tant d'un point de vue technique que sécuritaire.

L'acte attaqué résume cette critique comme suit : "modifications importantes du niveau du terrain réalisées proches des limites de la parcelle et craintes par rapport à la qualité du soutènement".

L'acte attaqué est motivé à cet égard comme suit :

" Considérant que la demande vise d'une part, la régularisation de l'aménagement des abords de cette villa, en ce compris la modification du relief du terrain et la construction d'une piscine, et d'autre part, la construction d'un local technique et l'agrandissement du garage accolé à cette habitation;

Considérant d'une part la régularisation;

Considérant que cette partie de la demande fait suite à un procès-verbal d'infraction dressé à l'encontre du demandeur après qu'il ait, sans autorisation urbanistique, modifié le relief de son terrain, construit une piscine dans le jardin, minéralisé une bonne partie de sa propriété et placé un abri de jardin servant de local technique à cette piscine tout contre son habitation;

Considérant que le contrevenant justifie une partie de ces travaux par la nécessité de drainer entièrement son terrain situé en contrebas de tou[s] les jardins contigus et recevant les eaux de ruissellement en provenance de ces jardins;

Considérant qu'il a aplani son terrain pour installer un système de drains et a réalisé un soutènement continu en périphérie de celui-ci; qu'il en a profité pour aménager par la suite les abords de sa maison;

[...]

Considérant qu'en ce qui concerne le soutènement, les photographies montrent une réalisation dont la qualité peut être mise en doute sans qu'aucune réelle garantie quant à la stabilité de cet ouvrage ne puisse être fournie par le demandeur;

Considérant cependant que l'entrepreneur qui a réalisé les travaux offre une garantie décennale sur l'ouvrage".

Il ne ressort ainsi ni de la motivation de l'acte attaqué ni du dossier administratif qu'une autre modification du relief du sol qui n'impliquerait pas une rupture abrupte du dénivelé sur une hauteur d'au moins 1,30 mètre à la limite des parcelles et un autre type de soutènement que celui qui a été réalisé, ont été envisagés, alors que le requérant avait attiré l'attention des autorités sur les

inconvenients d'une telle solution notamment quant à l'écoulement des eaux et demandait une étude complémentaire.

Dans ces conditions, l'autorité ne révèle pas, par une motivation adéquate, qu'elle s'est affranchie du poids du fait accompli, se contentant de reprendre la justification apportée par le demandeur de permis à cette modification du relief du sol.

Par ailleurs, dans son mémoire en réponse, la première partie adverse estime qu'elle a également eu égard à la modification du sol dans sa délibération antérieure du 16 mars 2012 dans laquelle elle a estimé qu'aucune infraction n'avait été commise sur ce point. A cet égard, il est contradictoire dans le chef de la première partie adverse de considérer dans cette délibération que la modification du relief du sol sans permis préalable n'est pas une infraction, pour, ensuite, accorder un permis tendant à régulariser ces travaux.

Il n'y a toutefois pas lieu de tenir compte de la délibération du 16 mars 2012. En effet, l'acte attaqué intervient à la suite d'une demande postérieure de permis d'urbanisme qui, comme le relève l'acte attaqué, vise l'aménagement des abords d'une villa en ce compris la modification du relief du terrain. En tout état de cause, l'article 1^{er} de l'acte attaqué vise la régularisation du soutènement et celle-ci n'est pas adéquatement motivée.

Par conséquent, dans cette mesure, le moyen unique est fondé.

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

Article 1^{er}.

Le permis d'urbanisme délivré le 24 mai 2013 par le collège communal de Waterloo à Innocenzo CALI, pour la construction d'un local technique, la régularisation d'une piscine, d'un soutènement, d'un local technique et le déplacement de l'abri de jardin, relativement à un bien sis drève du Méreault 19 a à Waterloo, cadastré 3^{ème} division, section M, parcelle n° 607d5, lot n° 12a, est annulé.

Article 2.

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

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

Simone GUFFENS,
Michel PÂQUES,
Anne-Françoise BOLLY,
Cécile BERTIN,

président de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Cécile BERTIN.

Simone GUFFENS.