

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 247.302 du 12 mars 2020

A. 221.127/XIII-7894

En cause : **SIMON Sébastien**,
ayant élu domicile chez
M^e Bernard PAQUES, avocat,
chaussée de Marche 458
5101 Erpent,

contre :

la Commune d'Ecaussinnes,
ayant élu domicile chez
M^e Michaël PILCER, avocat,
avenue Albert-Elisabeth 46
1200 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 2 janvier 2017, Sébastien SIMON demande l'annulation de la décision du collège communal d'Ecaussinnes du 5 octobre 2016 octroyant à Léon TOURNAY un permis d'urbanisme pour la régularisation de la construction d'une annexe sur un bien situé avenue de la Déportation, 11, à Ecaussinnes et cadastré 1^{ère} division, section D, parcelle n° 268 s8.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Constantin NIKIS, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 9 janvier 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 13 février 2020 à 9.30 heures.

M^{me} Anne-Françoise BOLLY, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Guillaume DE SMET, *loco* Me Bernard PAQUES, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Michaël PILCER, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Constantin NIKIS, premier 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

1. Le 28 novembre 2011, Léon TOURNAY introduit auprès de la commune d'Ecaussinnes une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation de la construction d'une annexe implantée à l'arrière d'un terrain sis avenue de la Déportation, 11, à Ecaussinnes, cadastré 1^{ère} division, section D, parcelle n° 268s8 .

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de La Louvière-Soignies.

Cette parcelle est également située en « zone de centre rassemblant équipements et services » au schéma de structure communal d'Ecaussinnes.

La construction dont la régularisation est demandée est une annexe isolée, implantée en limite latérale gauche de propriété, d'une superficie de 73 m², destinée à couvrir une piscine enterrée, dont la construction n'a pas été autorisée, d'une superficie de 36,2 m².

2. Le requérant est propriétaire d'une maison située rue de la Déportation, n° 15/2 (parcelle cadastrée 1^{ère} division, section D, n° 268w2). Sa parcelle est séparée de la parcelle du demandeur de permis par le bien cadastré n° 268f3, propriété d'un tiers.

3. La commune délivre un accusé de réception de dossier complet le 31 janvier 2012.

4. Le 7 février 2012, le collège communal d'Ecaussinnes émet un avis favorable conditionnel sur la demande et décide de solliciter l'avis du fonctionnaire délégué.

5. Le 23 mars 2012, le fonctionnaire délégué constate que le projet répond aux conditions de l'article 107, § 1^{er}, [alinéa 3], 2°, b) du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) et ne requiert dès lors pas son avis préalable. Il déclare donc la demande d'avis sans objet. Il rappelle néanmoins à la commune l'obligation de sanctionner les infractions urbanistiques.

6. Le 29 mai 2012, la police de la Haute Senne rédige un procès-verbal d'infraction à charge du demandeur de permis.

Par un courrier du 9 octobre 2013, le fonctionnaire délégué invite le contrevenant à s'acquitter d'une amende transactionnelle. Dans cette correspondance, le fonctionnaire délégué précise notamment que la demande de permis d'urbanisme de régularisation à introduire après paiement de l'amende doit comprendre les travaux d'aménagement suivants :

« - Mettre en peinture les murs en blocs béton clôturant la terrasse dans une couleur similaire à la teinte de la façade arrière de l'habitation;
- Clôturer le reste de la propriété au moyen de palissades de bois identiques à celles validées via les déclarations urbanistiques DU/2012/13 et DU/2012/19;
- Les murs de béton existant dans le fond de la propriété seront démolis et remplacés par une palissade en bois;
- Verdurer le fond de la propriété aux moyens d'arbres d'essences régionales. Ces plantations compteront au moins un arbre à haute tige, 3 arbres à moyennes tiges et quelques bosquets. L'aménagement sera réalisé en accord avec le service Urbanisme-Environnement ».

Le 16 octobre 2013, le fonctionnaire délégué avertit le collège communal d'Ecaussinnes que l'amende transactionnelle a été payée et que la demande de régularisation introduite le 8 février 2012 peut faire l'objet d'une décision.

7. Le 23 octobre 2013, le collège communal d'Ecaussinnes délivre, sous conditions, le permis de régularisation sollicité.

8. Le 14 janvier 2014, le requérant cite directement le bénéficiaire du permis devant la quatrième chambre du Tribunal correctionnel de Mons. Il sollicite notamment sa condamnation à démonter la piscine litigieuse.

Au jour de l'introduction du présent recours, l'action pénale était « toujours pendante (...) devant la Cour d'Appel de Mons ».

9. En avril 2014, deux recours en annulation sont introduits contre le permis du 23 octobre 2013, l'un émanant du requérant, et l'autre du voisin direct.

L'arrêt n° 231.223 du 13 mai 2015 annule le permis délivré au terme de la motivation suivante :

« Considérant que la demande litigieuse porte sur la régularisation d'une annexe dont la profondeur, mesurée à partir du front de bâtisse, est supérieure à quinze mètres et dépasse de plus de quatre mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës; qu'en effet, ainsi qu'il ressort du plan d'implantation déposé par la partie adverse, la profondeur du bâtiment existant est de 23,90 mètres, qu'une distance de 9 mètres sépare la façade arrière du bâtiment existant de l'annexe et que celle-ci a une longueur de 12,74 mètres, ce qui représente une profondeur totale de 45,64 mètres; que, de plus, la profondeur de l'annexe litigieuse dépasse clairement de plus de 4 mètres les façades arrière des bâtiments situés sur les parcelles contiguës; que le projet requiert par conséquent une enquête publique en vertu de l'article 330, 2°, du CWATUPE » .

10. Du 12 au 27 novembre 2015, une enquête publique est organisée sur le territoire de la commune d'Ecaussinnes. Elle suscite le dépôt d'une lettre de réclamation émanant du requérant.

11. Le 25 novembre 2015, la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de la mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis défavorable motivé comme suit :

« - l'impact visuel de cette annexe est trop important;
- l'implantation de l'annexe est disjointe de l'habitation;
- l'emprise de l'annexe sur la zone de cours et jardins est trop importante ».

12. Par un courrier du 24 mai 2016, la commune d'Ecaussinnes écrit ce qui suit au demandeur de permis :

« suite à l'instruction de votre dossier [...], le Collège communal, en sa séance du 18 avril 2016, a décidé de vous inviter à nous fournir les pièces modificatives visant à répondre valablement aux objections reçues lors de l'enquête publique (cfr. réclamation annexe – Maître Baum – Datée du 26 novembre 2015) conformément à l'article 116 du CWATUPE ».

13. Le conseil du demandeur de permis répond à cette demande par un courriel du 19 septembre 2016. Il communique en annexe divers documents dont un nouveau reportage photographique.

14. En sa séance du 5 octobre 2016, le collège communal d'Ecaussinnes accorde, sous conditions, le permis d'urbanisme sollicité.

Cette décision est fondée sur les motifs suivants :

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

Considérant qu'au vu de cette notice et au regard des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2, du livre 1^{er} du Code de l'environnement tel que modifié par le décret du 10 novembre 2006 précité, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement; qu'une étude d'incidence n'était donc pas requise;

Considérant que la demande consiste en la régularisation de la construction d'une annexe isolée en zone de cours et jardins, d'une superficie de 73 m² et à destination d'une piscine enterrée d'une superficie de 36,2 m²;

Considérant qu'un procès-verbal à charge de Monsieur Tournay Léon a été rédigé par la Police de la Haute Senne en date du 29 mai 2012 (Réf MO.66.L5.005344/2012);

Considérant qu'en application de l'article 155, § 6, du CWATUP, le Fonctionnaire délégué, en accord avec le Collège communal, a proposé le paiement d'une amende transactionnelle dont le montant de 4671,29 € a été acquitté par le demandeur le 11 octobre 2013, préalablement au dépôt de la présente demande;

Considérant que le Collège communal a octroyé le permis de régularisation en date du 23 octobre 2013; que l'octroi du permis était conditionné de manière suivante :

“Le titulaire du permis devra :

- se conformer à la mise en œuvre des aménagements suivants :

- Mise en œuvre d'un crépi de teinte gris clair sur les façades de la piscine, l'ensemble des façades arrière de l'habitation ainsi que sur les murs de clôture en blocs béton;

- Clôturer le reste de la propriété au moyen de palissades bois identiques à celles validées via les déclarations urbanistiques DU/2012/13 et DU/2012/19. Les murs en béton existant dans le fond de la propriété seront démolis et remplacés par une palissade en bois;

- Verdurer le fond de la propriété aux moyens d'arbres d'essences régionales. Ces plantations compteront au moins : 1 arbre à haute tige, 3 arbres à moyennes tiges et quelques bosquets. Pour ce faire, le demandeur consultera le 'Règlement communal d'Ecaussinnes sur l'abattage et la conservation des arbres et des haies et préservation du maillage écologique' et soumettra son choix au service Urbanisme - Environnement pour accord;

- L'ensemble des aménagements seront réalisés dans un délai de 1 an à dater de l'octroi du permis d'urbanisme. L'Administration communale se réserve le droit d'effectuer un constat de vérification des aménagements.

- respecter l'avis précité émis par le Fonctionnaire délégué de l'administration de l'urbanisme reproduit ci-dessus;

- s'en tenir aux seuls travaux décrits ci-dessus;

- tenir compte du niveau en place;
- respecter les indications portées aux plans ci-annexés précisées par l'Auteur de Projet - Monsieur [V.] - Architecte (datés du 22.11.2011) et approuvés au cours de cette séance;
- répondre à la législation en vigueur en matière de système d'égouttage;
- remettre le trottoir et tout autre accès au terrain dans leur état pristin et suivant les impositions du cahier spécial des charges 'Qualiroutes'; un constat contradictoire sera réalisé entre l'Administration communale et le demandeur par rapport à cette remise en état afin d'en évaluer la bonne exécution;
- obtenir l'accord écrit du service Travaux (067/44.41.13) en cas d'occupation du domaine public;
- tenir compte des autres dispositions légales, réglementaires et respecter le droit des tiers;"

Considérant qu'il a été constaté par l'Administration communale que l'ensemble des travaux d'aménagement ont été réalisés de manière satisfaisante;

Considérant que ce permis a toutefois été annulé par le Conseil d'État par un arrêt du 13 mai 2015; que l'annulation est fondée sur l'absence de réalisation d'une enquête publique en violation de l'article 330, 2°, du CWATUP;

Considérant qu'en suite de cet arrêt, le Collège communal s'est retrouvé saisi de la demande de permis introduite en date du 28 novembre 2011;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité du 12 novembre 2015 au 27 novembre 2015 pour le motif suivant : la profondeur de l'annexe est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres les bâtiments voisins;

Considérant l'avis défavorable remis par la CCATM en date du 12 novembre 2015;

Considérant qu'une réclamation a été introduite au cours de l'enquête publique par Monsieur Sébastien Simon, domicilié avenue de la Déportation 15/2 à 7190 Ecaussinnes, représenté par Maître Baum, Avocat; que celle-ci est jointe à la présente décision;

Considérant que les manquements soulevés dans la réclamation rédigée par Maître Baum doivent être pris en compte; qu'il y a lieu, conformément à l'article 116 du CWATUP, de permettre au demandeur de fournir les pièces et informations complémentaires visant à répondre valablement aux objections soulevées lors de l'enquête publique et ce avant de poursuivre l'instruction de la demande;

Considérant qu'afin de répondre à la réclamation de Monsieur Simon, le Collège communal a sollicité du demandeur des compléments d'informations sur la base de l'article 116, § 6, du CWATUP; qu'un courrier a été adressé au demandeur en ce sens en date du 24 mai 2016; que ces compléments d'information ont été réceptionnés en date du 19 septembre 2016;

Considérant que l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large a été réalisé, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du livre I^{er} du Code de l'Environnement; que compte tenu de ces paramètres, en ce qui concerne les critères visés à l'article D.66 du livre I^{er} du Code de l'environnement, le projet n'engendre pas de nuisances significatives sur l'environnement; qu'en effet, la demande porte sur une piscine privée, construction généralement rencontrée à l'arrière d'habitations, en espace de cours et jardins; qu'il s'agit là d'un équipement, également présent dans d'autres habitations de la Commune, qui découle de la fonction résidentielle de la zone; que la circonstance qu'elle soit couverte par une construction de

bonne facture munie de châssis double vitrage et d'isolant thermique et acoustique permet de considérer qu'une étude d'incidences n'était pas requise;

Considérant le prescrit de l'article 26 du CWATUP;

Considérant que la demande ne compromet pas le caractère résidentiel de la zone d'habitat; qu'en effet cette zone est mise en œuvre pour certaines habitations bâties le long de l'avenue de la Déportation; qu'en outre, la demande porte sur une installation complémentaire à la résidence, pouvant trouver sa place en espace de cours et jardins;

Considérant que la demande de permis semble compatible avec le voisinage; qu'il appert que celui-ci est composé de parcelles plus ou moins étroites et souvent séparées par des clôtures ou murs de clôture; qu'en l'espèce, bien que l'annexe soit aménagée le long d'une limite mitoyenne, elle n'est pas ou très peu perceptible depuis les espaces de cours et jardins des parcelles voisines compte tenu des murs de clôture existants; qu'en outre le voisin de gauche, M. [M.] atteste que "cette piscine n'engendre pas plus de nuisances qu'une piscine classique comme l'on en retrouve dans plusieurs jardins du quartier. Je n'ai pas à me plaindre d'aucune nuisance sonore liée à l'utilisation et/ou au fonctionnement de la piscine";

Considérant que l'annexe paraît être de nature à atténuer les bruits liés à l'utilisation de la piscine; que les inconvénients liés à son utilisation potentielle demeurent admissibles en zone d'habitat et plus particulièrement en zone de cours et jardins, destinée aux loisirs et à la détente; qu'en outre, ces inconvénients peuvent également se rencontrer sans équipement de ce genre; qu'il n'y a pas lieu de considérer que l'utilisation de la piscine à régulariser se fait de manière préjudiciable et disproportionnée pour le voisinage; que le témoignage du voisin de gauche permet d'ailleurs de soutenir cette position;

Considérant que le reportage photographique produit au dossier permet d'écarter le grief du réclamant sur le fait qu'il soit encerclé par le projet;

Considérant dès lors que la construction semble compatible avec le bon aménagement des lieux; que le projet du demandeur a été conditionné à la réalisation de travaux d'aménagement en accord avec le Collège communal et le Fonctionnaire délégué;

Considérant que ces travaux ont été exécutés; que les élévations ont été réalisées en maçonnerie (briques/blocs de terre cuite) comme renseignée par les plans; qu'un isolant figure également sur les plans et que le demandeur déclare avoir utilisé un isolant de type ISOVER sur les murs extérieurs, ainsi qu'un isolant de TYPE STYRODUR au niveau des installations techniques; que l'annexe est munie de double-vitrage; que l'ensemble est raccordé à l'égout et que la piscine est alimentée en eau de ville; que le bâtiment récolte les eaux de pluie via les corniches et est raccordé au réseau électrique de l'habitation du demandeur;

Considérant que le résultat est satisfaisant d'un point de vue esthétique; que l'annexe a ainsi été enduite d'une couleur gris clair, ainsi que l'ensemble de la façade arrière de l'habitation du demandeur; que l'ensemble est homogène et aéré compte tenu des percements, et ce, malgré la minéralisation d'une grande partie de l'espace de cours et jardins; qu'il subsiste une cour, une bande engazonnée le long du bâtiment et un espace plus important à l'arrière de la construction à régulariser; que l'ensemble est arboré et remplit parfaitement sa fonction d'espace de détente et de loisirs; que le tout est soigné et bien entretenu;

Considérant que le système de chauffage de la piscine requière une pompe installée à l'extérieur du bâtiment; que le demandeur a introduit une déclaration de classe 3 à cet effet en date du 22 septembre 2016; que cette déclaration a été

déclarée recevable par le Collège en date du 28 septembre 2016; qu'en toute hypothèse l'installation devra respecter les seuils sonores fixés par l'AGW du 4 juillet 2002 en tant que conditions générales relatives aux établissements classés;

Considérant enfin qu'il est considéré que la construction convient avec la vocation de cet espace de jardin et loisir dans une mesure acceptable et ne compromet pas la fonction principale de la zone;

Considérant que projet ne contrarie en rien les prescriptions du SSC; qu'il vise ici à satisfaire les besoins d'une famille et semble compatible avec l'espace de cours et jardins et le cadre de vie du demandeur et des riverains;

Considérant que la construction du muret sis à l'avant de l'habitation du demandeur est étrangère à l'objet de la présente demande; que celle-ci a toutefois fait l'objet d'un permis délivré en date du 21 mai 2014;

Considérant que la présente demande est donc conforme à l'affectation de la zone d'habitat au Plan de Secteur, particulièrement de la zone de jardin dans laquelle elle s'implante; qu'au vu des aménagements réalisés, elle ne compromet ni le caractère urbanistique, ni le bon aménagement des lieux;

Considérant qu'il s'agit de reprendre une décision sur la demande de régularisation sollicitée; que la décision de permis de régularisation délivrée le 23 octobre 2013 était conditionnée; qu'il y a lieu de reprendre ces mêmes conditions; ».

Cette décision, qui constitue l'acte attaqué, a été notifiée au requérant par un courrier du 3 novembre 2016.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse du requérant

Le premier moyen est pris de la violation des articles 1^{er} et 285 du CWATUP, « du Chapitre II, du Livre I^{er}, du Code de l'environnement, exposant en ses articles D.50 et D.62 et suivants le système d'évaluation des incidences de projets sur l'environnement », de l'erreur de fait et de droit et de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de minutie, de bonne administration et de légitime confiance, de l'insuffisance, de l'inadéquation et de la contradiction des motifs et de l'excès de pouvoir.

Dans une première branche, le requérant critique la motivation du permis litigieux, estimant qu'elle ne répond pas de manière suffisante à sa réclamation et à l'avis défavorable de la C.C.A.T.M.

Il relève tout d'abord que, durant l'enquête publique, il a fait valoir de manière détaillée différentes lacunes du dossier de demande de permis, et

notamment le caractère incomplet de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et du reportage photographique, l'absence de différents renseignements dans les plans annexés au dossier ainsi que l'absence d'information sur divers aspects de la construction litigieuse (pompe à chaleur, écoulement des eaux de pluie, chauffage de l'annexe et de la piscine,...).

Il reconnaît ignorer la teneur exacte des compléments d'information produits par le demandeur de permis à la suite de l'enquête publique, mais soutient qu'il « ne semble toutefois pas que ces compléments sont conséquents et aient pu pallier les vices relevés au sein de [sa] réclamation (...), faute de quoi une nouvelle enquête aurait dû être recommencée ».

Il déduit également de la motivation de l'acte attaqué que ces nouveaux documents contredisent les plans soumis à enquête publique quant à l'isolation des murs extérieurs et fait grief à l'autorité délivrante de « viser tour à tour l'utilisation de certains isolants », de surcroît sans préciser s'ils sont exclusivement thermiques ou également acoustiques, et sans examiner s'ils sont adéquats et suffisants. De même, il reproche à l'acte attaqué d'évoquer la récolte des eaux de pluies par une corniche sans indiquer si elle est adaptée vu les pentes des toitures, ni si une citerne de récupération des eaux adéquate est installée.

Il soutient encore que « la production de plans complets représentant l'implantation, le gabarit, la nature ou l'affectation des constructions existantes sur le bien concerné dans un rayon de 50 mètres aurait pu faire apparaître que les annexes présentes en zones de cours et jardins sont construites dans le prolongement des habitations existantes, de manière jointive, et non distantes de plusieurs mètres, comme l'annexe litigieuse ».

À son estime, l'autorité ne pouvait pas, au vu de ces éléments, se limiter à indiquer que des compléments d'information ont été sollicités pour répondre à la réclamation. Il lui appartenait d'indiquer en quoi elle estimait pouvoir écarter, au moins partiellement, les griefs dénoncés.

Il ajoute que les motifs de l'acte attaqué sont contradictoires dès lors que son auteur reconnaît la nécessité d'obtenir des informations complémentaires et estime pourtant pouvoir statuer sans en disposer, commettant, en cela, une erreur manifeste.

Il estime ensuite qu'il n'a pas été répondu adéquatement aux griefs précis qu'il a formulés quant aux nuisances sonores générées par la construction en cause.

Ainsi, à la position du réclamant qui considère que la présence de l'annexe litigieuse accentue les nuisances (possibilité de jouir de la piscine toute l'année, effet de « caisse de résonnance »), et ce, particulièrement pour les habitants des constructions situées du côté droit (orientation des baies vitrées, position de la pompe à chaleur), il constate que l'autorité répond que la construction limite les nuisances en raison des caractéristiques isolantes des matériaux et se prévaut d'une attestation émanant d'un voisin situé à gauche de l'annexe.

Il reproche au collège communal de ne pas tenir compte des plaintes précises relatives aux caractéristiques de l'annexe qui ont été formulées : présence de larges baies vitrées orientées vers sa parcelle (à travers lesquelles le son se propage plus facilement qu'à travers un mur), utilisation actuelle de la piscine avec les châssis ouverts, possibilité d'utiliser la piscine plus souvent en raison de la présence d'une pompe à chaleur.

Il conteste par ailleurs la référence, pour juger du caractère acceptable des nuisances, à une attestation émanant du voisin de gauche, moins impacté par l'orientation du projet.

Quant au bruit produit par la pompe à chaleur, la seule référence à l'obligation de respecter les conditions générales d'exploitation définies dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 fixant les conditions générales d'exploitation des établissements visés par le décret du 11 mars 199 relatif au permis d'environnement est, selon lui, insuffisante. Il reproche à l'autorité de ne pas tenir compte du cumul du bruit généré par la pompe avec celui produit par l'utilisation de la piscine, du « caractère particulièrement sensible de la zone de cours et jardins », de la proximité de cette installation avec les propriétés voisines et du fait qu'elle pourrait fonctionner toute l'année.

Il ajoute qu'en supposant que cette pompe respecte les seuils sonores fixés par l'arrêté du 4 juillet 2002 – ce qu'il conteste – l'autorité ne pouvait se dispenser d'un examen concret de l'admissibilité des nuisances compte tenu de l'utilisation projetée. Il reproche en outre à l'auteur de l'acte de ne pas préciser si cette pompe fait ou non partie de la demande de permis.

Il rappelle également qu'il a formulé des griefs quant à l'implantation du projet et à l'« incidence du fait accompli ».

Il reproche à l'autorité de ne pas exposer, dans l'acte attaqué, les raisons qui lui permettent de considérer que le projet, implanté en plein cœur de la zone de

cours et jardins, a été conçu de manière à préserver le cadre de vie des riverains en minimisant les nuisances.

Selon lui, la construction de l'annexe litigieuse en prolongation des constructions principales, ou en fond de parcelles en y intégrant l'annexe préexistante, aurait pu en diminuer l'impact énergétique en évitant l'installation d'une pompe à chaleur bruyante; une autre implantation aurait également permis de limiter la minéralisation de la parcelle et l'impact visuel de la construction. Il considère en outre que l'autorité aurait dû indiquer en quoi il était admissible de prévoir des ouvertures donnant vers les propriétés voisines et d'implanter une pompe à chaleur – dont on ignore le type et la capacité à respecter les normes de bruit – à proximité directe des maisons voisines et orientée vers les habitations de droite.

À son estime, l'absence de justification sur ces points dans le permis litigieux permet de conclure que l'autorité n'a pas procédé à un examen objectif du bon aménagement des lieux et s'est laissée infléchir par le poids du fait accompli. Il souligne que sa réclamation s'appuyait sur le schéma de structure communal – qui prône d'accorder une attention particulière à la réponse aux besoins en énergie et à l'amélioration du cadre de vie – ainsi que sur le Guide d'urbanisme pour la Wallonie – selon lequel la zone de cours et jardins doit être préservée en tant qu'espace vert au bénéfice des riverains et en tant qu'élément d'un maillage écologique en zone urbaine. Il relève que l'acte attaqué ne répond pas à ces griefs, l'autorité ne tentant même pas de justifier l'opportunité d'autoriser à cet endroit une construction d'une telle ampleur. Selon lui, une motivation renforcée quant au choix de l'implantation s'imposait d'autant plus que, dans les environs, il s'agit de la première piscine couverte autorisée au milieu de la zone de cours et jardins, ce qui constitue « un fâcheux précédent », dénoncé dans sa réclamation.

Il reproche encore à l'autorité de ne pas préciser, dans l'acte attaqué, si l'abri préexistant situé en fond de parcelle est couvert par un permis ou s'il fait partie de la demande en cours, alors que cette annexe, qui aggrave la minéralisation de la parcelle, a « une incidence sur la demande prise dans son ensemble » qui n'a pas été examinée.

Enfin, il affirme qu'« à aucun moment, la partie adverse ne répond à l'avis défavorable de la CCATM ».

Dans une seconde branche, il soutient que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement, qui n'identifie aucune nuisance potentielle, et donc n'examine aucune mesure pour éviter ou réduire l'impact de

l'annexe sur le voisinage, et qui ne comporte pas d'esquisse des principales solutions de substitution, doit être tenue pour inexistante, ce qui serait de nature à entraîner la nullité du permis sur la base de l'article D.63 du Livre I^{er} du Code de l'environnement.

En tout état de cause, il considère que, en raison des lacunes du dossier de demande (plans incomplets, voire erronés, ne présentant pas à suffisance le contexte bâti et non bâti, reportage photographique ne comportant pas les prises de vue minimales imposées par l'article 285, 3°, b, du CWATUP, et notice ne contenant aucune esquisse des principales solutions de substitution), l'autorité n'a pas pu statuer en toute connaissance de cause sur les incidences du projet et sur d'éventuelles alternatives moins dommageables pour les riverains et l'environnement.

En réplique, sur la première branche, s'agissant des nuisances sonores, il soutient qu'il ne lui appartient pas de démontrer les éléments dont il fait état dans sa réclamation.

Il considère au demeurant que, dès lors que la partie adverse a jugé utile, dans l'acte attaqué, de répondre aux éléments évoqués à cet égard, elle ne peut se prévaloir, en défense, d'un prétendu manque de fondement de la réclamation pour pallier les lacunes de la motivation du permis.

Il souligne en outre qu'un autre voisin a fait valoir des nuisances découlant du projet dans le recours en annulation qu'il a introduit contre le précédent permis. Il fait grief à l'autorité de ne pas justifier, dans l'acte attaqué, ce qui l'autorise à accorder du crédit aux seules déclarations d'un voisin moins exposé aux nuisances.

Enfin, il reproche à l'autorité de ne pas répondre à ses griefs relatifs à la pompe à chaleur et soutient qu'elle ne peut se réfugier derrière l'application d'une autre police pour ne pas apprécier l'ensemble des éléments utiles pour exercer ses compétences en matière d'urbanisme.

Par ailleurs, il considère que le passage de l'acte attaqué relatif au choix d'implantation de l'annexe est stéréotypé, ce qui démontre, selon lui, le caractère inadéquat et insuffisant de la motivation.

IV.2. Examen

Dans la première branche du moyen, le requérant critique notamment la réponse apportée par l'autorité à sa réclamation en ce qui concerne la complétude du dossier soumis à l'enquête publique. Un tel grief est lié à celui formulé dans la seconde branche du moyen, dans laquelle le requérant reproche à l'auteur du permis litigieux d'avoir statué sur un dossier incomplet. Il sera donc examiné dans ce cadre.

Sur la première branche

L'autorité ne doit pas, en règle, répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à l'élaboration d'un permis d'urbanisme. Toutefois, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé s'il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations. À cet égard, l'autorité n'a pas l'obligation de répondre à chacune des objections soulevées lors de l'enquête publique. Il suffit que la décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels elle se fonde et que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation. En cas de litige, il faut que le juge puisse comprendre, à la lecture de la décision, pourquoi les objections n'ont pas été suivies et vérifier que celle-ci a été prise en connaissance de cause.

Par ailleurs, en vertu de l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, un permis d'urbanisme doit énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui l'a délivré estime la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux. Cette notion évolutive se rapporte à l'examen concret que doit exercer l'autorité compétente, pour chaque demande de permis, de la compatibilité, de l'absence d'impact négatif ou d'incidence inacceptable de la construction envisagée sur l'aménagement local bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait. L'autorité qui accorde le permis se doit d'exposer concrètement les raisons pour lesquelles elle estime que le projet s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant et, plus particulièrement, par rapport aux propriétés voisines dont l'environnement sera sensiblement modifié.

Le contrôle du Conseil d'État sur la matérialité des faits et leur qualification est complet. Le contrôle de l'appréciation est marginal, limité à l'erreur manifeste d'appréciation. À cet égard, en effet, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et des

requérants quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

En l'espèce, dans sa réclamation du 24 novembre 2015, en ce qui concerne les nuisances sonores du projet, le requérant a développé l'argumentation suivante :

« [...] l'utilisation de cette piscine couverte génère depuis plusieurs années maintenant de nombreuses nuisances, principalement en termes de bruit, l'annexe opérant caisse de résonance, aggravée par la présence d'un important bâtiment situé sur la parcelle située au sud de la propriété de Monsieur Simon : [...] Comme on peut le constater sur cette photographie aérienne, la propriété de Monsieur Simon se trouve encerclé par deux constructions s'enfonçant en profondeur en zone de cours et jardins [...]. La construction érigée depuis 4 ans est source de nombreuses nuisances pour Monsieur Simon. La nuisance principale concerne les nuisances sonores déjà évoquées. Monsieur Tournay utilise, en effet, régulièrement sa piscine couverte et laisse la plupart du temps la porte ouverte, ainsi que la radio allumée. L'annexe recouvrant la piscine permet son utilisation de manière beaucoup plus régulière qu'en son absence et Monsieur Tournay étant retraité, il est souvent présent. En outre, cette annexe opère caisse de résonance vers la propriété de Monsieur Simon et génère un trouble anormal de voisinage. Si l'utilisation d'une piscine ouverte quelques jours par an est tout à fait normale en zone d'habitat, la présence d'une piscine couverte massive utilisée quotidiennement toutes fenêtres donnant vers la propriété de Monsieur Simon n'est pas normale. Personne ne dispose d'une telle construction massive avec piscine dans les environs. Il s'agit d'un dangereux précédent qui pourrait donner des idées aux voisins et transformer les jardins en zone bâissable. Les nuisances sont aggravées par la présence de la pompe à chaleur visible sur la photo 2 du dossier de demande dirigée vers la propriété du demandeur ».

Dans l'acte attaqué, l'autorité examine les nuisances sonores de l'annexe et de la piscine, dans les termes suivants :

« Considérant qu'afin de répondre à la réclamation de Monsieur Simon, le Collège communal a sollicité du demandeur des compléments d'informations sur la base de l'article 116, § 6, du CWATUP; qu'un courrier a été adressé au demandeur en ce sens en date du 24 mai 2016; que ces compléments d'information ont été réceptionnés en date du 19 septembre 2016; [...] qu'en effet, la demande porte sur une piscine privée, construction généralement rencontrée à l'arrière d'habitations, en espace de cours et jardins; qu'il s'agit là d'un équipement, également présent dans d'autres habitations de la Commune, qui découle de la fonction résidentielle de la zone; que la circonstance qu'elle soit

couverte par une construction de bonne facture munie de châssis double vitrage et d'isolant thermique et acoustique permet de considérer qu'une étude d'incidence n'était pas requise;

(...)

Considérant que la demande de permis semble compatible avec le voisinage; qu'il appert que celui-ci est composé de parcelles plus ou moins étroites et souvent séparées par des clôtures ou murs de clôture; qu'en l'espèce, bien que l'annexe soit aménagée le long d'une limite mitoyenne, elle n'est pas ou très peu perceptible depuis les espaces de cours et jardins des parcelles voisines compte tenu des murs de clôture existants; qu'en outre le voisin de gauche, M. [M.] atteste que "cette piscine n'engendre pas plus de nuisances qu'une piscine classique comme l'on en retrouve dans plusieurs jardins du quartier. Je n'ai pas à me plaindre d'aucune nuisance sonore liée à l'utilisation et/ou au fonctionnement de la piscine";

Considérant que l'annexe paraît être de nature à atténuer les bruits liés à l'utilisation de la piscine; que les inconvénients liés à son utilisation potentielle demeurent admissibles en zone d'habitat et plus particulièrement en zone de cours et jardins, destinée aux loisirs et à la détente; qu'en outre, ces inconvénients peuvent également se rencontrer sans équipement de ce genre; qu'il n'y a pas lieu de considérer que l'utilisation de la piscine à régulariser se fait de manière préjudiciable et disproportionnée pour le voisinage; que le témoignage du voisin de gauche permet d'ailleurs de soutenir cette position;

[...]

Considérant que ces travaux ont été exécutés; que les élévations ont été réalisées en maçonnerie (briques/blocs de terre cuite) comme renseignée par les plans; qu'un isolant figure également sur les plans et que le demandeur déclare avoir utilisé un isolant de type ISOVER sur les murs extérieurs, ainsi qu'un isolant de TYPE STYRODUR au niveau des installations techniques; que l'annexe est munie de double-vitrage;

[...]

Considérant que le système de chauffage de la piscine requière une pompe installée à l'extérieur du bâtiment; que le demandeur a introduit une déclaration de classe 3 à cet effet en date du 22 septembre 2016; que cette déclaration a été déclarée recevable par le Collège en date du 28 septembre 2016; qu'en toute hypothèse l'installation devra respecter les seuils sonores fixés par l'AGW du 4 juillet 2002 en tant que conditions générales relatives aux établissements classés ».

Ces motifs suffisent à comprendre pourquoi l'autorité a estimé que les nuisances sonores résultant de l'usage de l'annexe en cause n'étaient pas excessives pour le voisinage, et a, dès lors, écarté la réclamation du requérant sur ce point.

Il n'appartient pas au Conseil d'État de remettre en cause cette appréciation, sous réserve d'une erreur manifeste qui n'est pas établie en l'espèce.

Alors qu'au moment de l'introduction de la réclamation, l'annexe est érigée et la piscine utilisée depuis plusieurs années, le requérant n'apporte pas d'élément de nature à objectiver ses plaintes relatives à l'ampleur et la fréquence des nuisances sonores réellement subies dans son chef, tandis que sa parcelle n'est pas directement attenante à l'annexe litigieuse et qu'un mur de deux mètres les sépare.

Eu égard à la configuration des lieux telle qu'elle ressort des photographies jointes au courriel du 19 septembre 2016 du conseil du demandeur de

permis, et à l'absence d'éléments concrets démontrant un impact potentiel sensiblement plus conséquent pour les riverains situés du côté droit du projet, l'autorité a valablement pu estimer que le bruit susceptible d'être généré par l'utilisation normale de l'annexe en cause ne dépassait pas les inconvénients normaux de voisinage.

S'agissant des nuisances qui découleraient de la pompe à chaleur, après réception de la réclamation du requérant et du complément d'informations émanant du demandeur de permis, l'auteur de l'acte attaqué avait une parfaite connaissance de l'existence de cet équipement et de sa destination (chauffer l'eau de la piscine). Il vise d'ailleurs cette pompe à chaleur dans le permis. En outre, étant donné la déclaration de classe 3 dont elle a fait l'objet, l'autorité communale en connaissait également les spécificités techniques.

La précision selon laquelle « en toute hypothèse, l'installation devra respecter les seuils sonores fixés par l'AGW du 4 juillet 2002 en tant que conditions générales relatives aux établissements classés » n'implique pas que l'autorité communale n'a pas eu égard au bruit généré par cette installation dans le cadre de son examen du bon aménagement des lieux. Il s'agit d'une considération supplémentaire de l'autorité, celle-ci ayant, par ailleurs, évalué l'ensemble des nuisances sonores liées à l'utilisation et au fonctionnement de la piscine avant de les juger admissibles. Le requérant ne démontre pas, à cet égard, une erreur manifeste d'appréciation.

Quant à l'implantation du projet, lorsqu'il s'agit d'un permis de régularisation, la motivation formelle doit être particulièrement scrupuleuse, afin de contrôler que l'appréciation du bon aménagement des lieux qui a guidé l'autorité n'a pas été infléchie par le poids du fait accompli.

En l'espèce, le requérant critiquait, dans sa réclamation, l'implantation de l'annexe et de la piscine comme suit :

« [...] Ladite construction, accompagnée du placement des palissades, s'accompagne également de nuisances visuelles. Comme indiqué ci-avant, la propriété de Monsieur Simon est déjà fermée visuellement par le Maison du Peuple, et se voit à présent encerclée par l'annexe litigieuse.

Celle-ci fait tout de même 2,43 mètres de hauteur, 76,90 m² et 184,50 m³ et est bien visible depuis son jardin. Elle est également visible depuis les étages.

Cette annexe ne s'intègre pas au contexte bâti et non bâti et est trop imposante pour la zone de cours et jardins, laquelle n'a pas "vocation à accueillir des constructions mais bien à être préservée en tant qu'espace vert au bénéfice des riverains et élément d'un maillage écologique en zone urbaine", selon le guide d'urbanisme pour la Wallonie.

II.3. Poids du fait accompli

[...] En termes de régularisation, la jurisprudence du Conseil d'État est bien connue : [...].

Le Collège doit donc se demander si, en l'absence de construction existante, il aurait délivré l'autorisation d'une telle annexe massive de près de 80 m² au sol en zone de cours et jardins et à cet endroit précis.

En effet, cette implantation est particulièrement inopportune. Elle est située en plein milieu du jardin, minéralise 2/3 de la parcelle et constitue une grande construction au regard de la zone de cours et jardins et de la propriété du demandeur qui ne fait que 9,40 mètres de large et dont l'annexe occupe 6, 30 mètres de large sur 12,20 mètres de profondeur.

[...] Le dossier ne contient aucune justification de cette implantation ni esquisse des principales solutions de substitution d'implantation. Vu l'ampleur de cette construction, on aurait pourtant été en droit d'attendre une réflexion plus poussée quant à l'implantation de ce bâtiment et avoir la démonstration que le demandeur a réfléchi à d'autres implantations.

Une implantation plus proche de l'habitation aurait été beaucoup plus judicieuse, en termes d'intégration, d'utilisation parcimonieuse du sol, de respect de la zone de cours et jardins, de l'intimité de tout un chacun, etc.

Aucun motif ne justifie l'implantation de ce bâtiment à cet endroit, si ce n'est le confort du demandeur.

Au niveau urbanistique et en termes de bon aménagement des lieux, cette implantation ne se justifie pas, ni l'ampleur de la construction.

Cette lacune doit également conduire à la constatation du caractère lacunaire du dossier de demande. En effet, on rappelle que l'article D.67, § 3, du Code de l'environnement arrêtant le contenu minimal de la notice d'évaluation des incidences est libellé comme suit : [...].

Votre Collège ne peut valider cette implantation contraire au bon aménagement des lieux.

[...]

Conclusions

[...]

Au reste, ce projet ne peut être accepté de par son ampleur et les nuisances qu'il génère. Son implantation en plein milieu de la parcelle, minéralisant les 2/3 de celle-ci et orientée face à la propriété de Monsieur Simon et en profondeur au sein de la zone de cours et jardin n'est nullement justifiée et est contraire aux principes élémentaires de bon aménagement des lieux (dispersion des constructions, implantation en zone de cours et jardins, schéma de structure, etc.) Seul le poids du fait accompli justifierait que l'on autorise une telle construction en cet endroit. La construction engendre une sensation d'enfermement pour Monsieur Simon, coincé entre la Maison du Peuple et ladite annexe, ce qui fait, en outre caisse de résonance.

Il s'agit également d'un précédent qui ne peut être autorisé, sous peine de voir de nombreuses constructions similaires se développer sur les propriétés voisines et transformer la zone de cours et jardins en zone bâissable ».

La motivation du permis attaqué permet de constater que l'autorité, au moment où elle a statué, avait une connaissance précise tant de l'ampleur de l'annexe en cause que de son implantation. L'autorité communale indique ainsi ce qui suit :

« la demande consiste en la régularisation de la construction d'une annexe isolée en zone de cours et jardins, d'une superficie de 73 m² et à destination d'une piscine enterrée d'une superficie de 36,2 m² ».

Le courriel du 19 septembre 2016 du conseil du demandeur de permis précise d'ailleurs que « l'autorité communale s'est rendue à plusieurs reprises sur place, de sorte qu'il est certain que celle-ci peut statuer en parfaite connaissance de cause sur le projet ».

Dans la décision attaquée, son auteur examine soigneusement si l'implantation de l'annexe litigieuse au cœur de la zone de cours et jardins est admissible au regard du bon aménagement des lieux. L'autorité répond aussi expressément à la réclamation concernant la minéralisation de la parcelle et l'impact visuel de la construction, ainsi qu'aux arguments pris de la compatibilité avec le schéma de structure communal et de la « sensation d'enfermement » invoqués par le requérant. En soulignant le maintien « d'une bande engazonnée le long du bâtiment et un espace plus important à l'arrière de la construction à régulariser » et le caractère « arboré » de l'ensemble, elle rencontre également implicitement l'argument pris du Guide d'urbanisme pour la Wallonie selon lequel « la zone de cours et jardins doit être préservée en tant qu'espace vert au bénéfice des riverains et en tant qu'élément d'un maillage écologique en zone urbaine ». En outre, sur la base du témoignage d'un voisin direct du projet, l'autorité estime que l'utilisation de la piscine à régulariser ne se fera pas de manière préjudiciable et disproportionnée « pour le voisinage ». En l'absence de tout élément concret de nature à étayer la plainte du requérant quant aux nuisances qui découleraient spécifiquement de l'orientation des baies vitrées et de la pompe à chaleur, et ayant connaissance de la distance séparant les travaux à régulariser de la parcelle du plaignant ainsi que de la présence d'un mur de clôture, l'auteur de l'acte a pu estimer ne pas devoir répondre plus avant à la réclamation sur ce point.

Ainsi, outre le fait qu'elle a mené une instruction spécifique en sollicitant des informations complémentaires afin de répondre à la réclamation du requérant, l'allégation selon laquelle l'autorité aurait statué sous le poids du fait accompli est démentie par la motivation même du permis.

Enfin, le grief pris du « fâcheux précédent » que constituerait l'annexe litigieuse est dénué de pertinence et n'appelait pas de réponse spécifique. En l'effet, l'autorité administrative doit examiner la compatibilité avec le bon aménagement des lieux de chaque projet qui lui est soumis au cas par cas, en tenant compte des circonstances propres à l'espèce.

De même, l'auteur de l'acte n'avait pas à se prononcer sur le sort de « l'annexe » présente en fond de parcelle dès lors qu'elle ne fait pas l'objet de la demande de permis.

L'allégation du requérant selon laquelle la construction de l'annexe litigieuse « en prolongation des constructions ou en fond de parcelles en y intégrant » l'abri préexistant « aurait permis d'atténuer l'impact de la construction, notamment en termes énergétique et de ne pas nécessiter l'installation d'une pompe

à chaleur bruyante » n'apparaît pas dans sa réclamation. Elle est au demeurant sans pertinence, la pompe à chaleur servant à chauffer l'eau de la piscine et non l'annexe elle-même.

Quant au grief relatif au défaut de réponse à l'avis défavorable de la C.C.A.T.M., il n'est pas étayé. En tout état de cause, les motifs de l'acte attaqué portent sur les différents points mis en exergue dans l'avis précité, à savoir l'impact visuel de l'annexe et son implantation séparée de l'habitation et en zone de cours et jardins. Ils permettent de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité communale a estimé que ces éléments étaient compatibles avec le bon aménagement des lieux et pourquoi l'avis de la C.C.A.T.M. n'était pas suivi.

Sur le premier grief de la première branche et sur la seconde branche du moyen réunis

Les inexactitudes ou les carences du dossier de demande de permis peuvent être palliées par d'autres informations ou déductions et elles n'ont de conséquences que si les éléments du dossier n'ont pu permettre à l'administration de se prononcer en connaissance de cause ou l'ont induite en erreur. En d'autres termes, ces défauts n'entraînent en principe l'annulation de l'autorisation que si cette dernière a été accordée en méconnaissance de cause par l'autorité, celle-ci n'ayant pas été complètement et exactement informée ni par le dossier de demande de permis ni d'une autre manière.

En l'espèce, dans sa réclamation du 24 novembre 2015, le requérant a souligné, de manière générale, le caractère sommaire de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et du rapport présentant les travaux projetés, l'indigence du dossier photographique, l'absence d'informations relatives au contexte urbanistique et paysager et à la situation des jardins des habitations riveraines et l'imprécision des plans. Il s'est plaint par ailleurs de l'absence d'information concernant certains points précis de la demande de permis qui, selon lui, empêchait une prise en compte correcte des incidences du projet par l'autorité et une réclamation éclairée.

Afin de rencontrer ces griefs, la commune d'Ecaussines a, le 24 mai 2016, transmis une copie de cette réclamation au conseil du demandeur de permis en sollicitant, de manière générale, « des pièces modificatives visant à répondre valablement aux objections reçues lors de l'enquête publique ». En réponse, ce dernier a, par un courriel du 19 septembre 2016, transmis des précisions.

L'autorité a ainsi indiqué, dans l'acte attaqué, qu'afin de prendre en compte les manquements soulevés par le réclamant, elle a sollicité et obtenu un complément d'informations du demandeur de permis.

Dans ses écrits de procédure, le requérant indique qu'il n'a pas pu prendre connaissance des compléments d'informations envoyés par le demandeur de permis.

Ceux-ci sont pourtant versés au dossier administratif, de sorte que le requérant a pu en prendre connaissance au plus tard avant le dépôt de son mémoire en réplique.

Il reproche à l'autorité d'avoir « servilement repris les quelques informations transmises par le demandeur » et considère qu'il « ne semble (...) pas que ces compléments sont conséquents et aient pu pallier les vices relevés au sein de [la] réclamation ». Il n'étaye cependant pas son affirmation, alors qu'il lui appartient d'indiquer quelles seraient encore les lacunes qui subsisteraient et auraient empêché l'autorité d'apprécier suffisamment la demande.

En tout état de cause, s'agissant de l'isolation sonore de l'annexe, pointée par le requérant dans sa réclamation, l'autorité y répond à suffisance en précisant que « les élévations ont été réalisées en maçonnerie, (briques/blocs de terre cuite) comme renseignées sur plans; qu'un isolant figure également sur les plans et que le demandeur déclare avoir utilisé un isolant de type Isover sur les murs extérieurs ainsi qu'un isolant de type Styrodur au niveau des installations techniques; que l'annexe est munie de double-vitrage ». Le requérant ne démontre pas que ces considérations seraient erronées.

Quant au manque d'information alléguée relative à l'implantation, le gabarit, la nature ou l'affectation des constructions avoisinantes, il convient de constater que l'autorité communale disposait d'une connaissance suffisante de l'implantation exacte du projet et, de manière plus générale, du contexte bâti environnant, non seulement par le reportage photographique complémentaire joint à la demande, mais également par le plan d'implantation et la photographie aérienne déposés dans le dossier initial.

Dans son courriel du 19 septembre 2016, le conseil du demandeur de permis précise par ailleurs les éléments suivants :

- l'ensemble de l'annexe est raccordée à l'égout et la piscine est alimentée en eau de ville, le bâtiment récolte les eaux de pluie via corniche et les dirige vers l'égout;
- la piscine est raccordée au réseau électrique de l'habitation de Monsieur Tournay;
- le bâtiment n'est pas chauffé étant donné l'isolation mise en place;
- « en face du ventilateur de la pompe, un mur de plus de 2 m sépare la parcelle de mon client de son voisin direct. La pompe est située à environ 8 mètres de la limite de propriété la plus proche du requérant. Contrairement à ce qu'avance Monsieur Simon, la piscine couverte est bien isolée et construite avec des matériaux de qualité. L'utilisation de la piscine n'est pas constitutive de bruits constituant un trouble de voisinage ».

Pour le surplus, le requérant ne démontre pas que les lacunes de la notice n'ont pas permis à l'autorité compétente de prendre sa décision en connaissance de cause ou l'ont induite en erreur.

En conclusion, le premier moyen n'est pas fondé.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèse du requérant

Le deuxième moyen est pris de la violation des articles 123 et 128 du CWATUP, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur de droit et de fait et de la contradiction dans les motifs et de l'excès de pouvoir.

Le requérant conteste la condition de l'acte attaqué portant sur la « verdurisation » du fond de la propriété.

À son estime, à supposer que le passage du permis litigieux qui précise que « le projet du demandeur a été conditionné à la réalisation de travaux d'aménagement en accord avec le Collège communal et le fonctionnaire délégué » et que « ces travaux ont été exécutés », vise les plantations imposées à titre de condition, la motivation du permis est fondée sur une erreur de fait et est contradictoire.

Il explique qu'au moment de la délivrance du permis, l'aménagement du fond de la parcelle litigieuse comprenait un sentier et un vaste parterre non engazonné qui ne répondait pas aux aménagements imposés à titre de condition, et ce alors que le collège communal imposait de « s'en tenir aux seuls aménagements

visés par lui » et justifiait l’octroi du permis malgré l’importante minéralisation du bien en relevant qu’« il subsiste une cour, avec une bande engazonnée le long du bâtiment et un espace plus important à l’arrière de la construction à régulariser » et que « l’ensemble est arboré et remplit parfaitement sa fonction d’espace de détente et de loisir ».

Il soutient que si, au contraire, dans le permis, le collège communal n’a pas entendu inclure les plantations dans les travaux « déjà exécutés », la condition portant sur la « verdurisation » du fond de la parcelle est illégale car elle est imprécise et laisse une marge d’appréciation au demandeur de permis.

Il affirme que « l’aménagement des abords figuré sur le croquis déposé à titre de complément et joint au dossier avant l’enquête publique suite à l’annulation du précédent permis (...) signale la présence d’un ensemble d’arbres existants à haute tige (dont trois de plus de 10 m) et de plantations à réaliser (plantations de trois fruitiers à basse tige) ». Selon lui, ni la situation existante, ni celle projetée, décrite au plan ne correspondent à la condition : aucun bosquet ou arbre à haute tige ou moyenne tige n’y figure. Il en déduit que ce plan ne peut venir pallier le manque de précision de la condition.

Il note qu’au demeurant, le permis ne précise pas que ce plan a recueilli l’assentiment du service urbanisme-environnement, requis selon le libellé de la condition, de sorte que celle-ci est également illégale en ce que sa mise en œuvre dépend d’une décision future et incertaine d’une autre autorité.

En réplique, il souligne que « la partie adverse indique dans son mémoire en réponse que les conditions ont été mises en œuvre tout en précisant, dans le même temps que, si tel n’est pas le cas, elles devront l’être ultérieurement ». Il en déduit que « si elle n’est pas à même de savoir si les conditions ont été mises en œuvre à ce jour, il en était nécessairement de même lors de la délivrance de l’acte ».

V.2. Examen

L’autorité chargée de délivrer les permis d’urbanisme a la compétence d’assortir ceux-ci de conditions destinées à rendre le projet compatible avec le bon aménagement des lieux. Pour être admises, ces conditions doivent être précises et limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires. En aucun cas, elles ne peuvent laisser place à une appréciation dans leur exécution ni quant à l’opportunité de s’y conformer ni dans la manière dont elles doivent être exécutées. Elles ne peuvent ainsi pas imposer le dépôt de plans

modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis, ou se référer à un événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité. Ces diverses limites à l'admissibilité des conditions assortissant la délivrance d'un permis sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou à l'autre d'entre elles, elle ne peut pas être admise.

En l'espèce, le requérant critique la condition suivante du permis attaqué:

« Le titulaire du permis devra :

- se conformer à la mise en œuvre des aménagements suivants :

[...]

- Verdurer le fond de la propriété aux moyens d'arbres d'essences régionales. Ces plantations compteront au moins : 1 arbre à haute tige, 3 arbres à moyennes tiges et quelques bosquets. Pour ce faire, le demandeur consultera le "Règlement communal d'Ecaussines sur l'abattage et la conservation des arbres et des haies et préservation du maillage écologique" et soumettra son choix au service Urbanisme et Environnement pour accord ».

Cette condition est suffisamment précise quant à son objet et ne laisse au bénéficiaire de permis qu'une faible marge d'appréciation, puisque le choix des arbres d'essence régionale à planter et du positionnement exact des plantations dans le fond de la parcelle doit lui-même être conforme au règlement communal en la matière et obtenir l'accord du service communal d'urbanisme et d'environnement qui dépend de l'auteur de l'acte lui-même.

Pour le surplus, s'il est précisé dans l'acte attaqué que « le titulaire du permis devra (...) 2° s'en tenir aux seuls travaux décrits ci-dessus », une telle formulation n'implique la suppression d'aménagements préexistants que dans la mesure où ceux-ci empêcheraient la mise en œuvre des conditions imposées par le permis.

Or, si le fond de la parcelle ne comportait ni parterre ni sentier au moment de l'organisation de l'enquête publique, en novembre 2015, le requérant lui-même précise qu'au moment de la délivrance du permis attaqué, ces aménagements existaient et apparaissent non seulement sur la photographie jointe à la requête mais également, pour ce qui concerne le sentier empierré, sur certaines photographies communiquées par le conseil du demandeur de permis le 19 septembre 2016.

Ces différentes photographies témoignent également de la présence de plusieurs arbres, dont au moins un arbre à haute tige, au fond de la parcelle, du côté

droit. Le « parterre » en cause est par ailleurs lui-même planté d'arbustes et une bande engazonnée est maintenue le long de la nouvelle construction. Partant, les mentions figurant dans l'acte attaqué, selon lesquelles « il subsiste une cour, avec une bande engazonnée le long du bâtiment et un espace plus important à l'arrière de la construction à régulariser » et « l'ensemble est arboré », se vérifient.

Par conséquent, il n'est pas établi que la « verdurisation » imposée par le permis n'a pas déjà « été réalisée de manière satisfaisante ».

Au demeurant, à supposer que cette condition n'ait pas été totalement rencontrée, ce grief relève de l'exécution du permis et non de sa légalité. Il n'est pas de nature à en entraîner l'annulation.

Le deuxième moyen n'est pas fondé.

VI. Troisième moyen

VI.1. Thèse du requérant

Le troisième moyen est pris de la violation des articles 4, 330, 338 du CWATUP, des articles D.29-14, D.50, D.62 et suivants du Livre I^{er} du Code de l'environnement, « de l'effet utile des enquêtes publiques et de la participation du public », des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'insuffisance, de l'inadéquation et de la contradiction des motifs, de l'erreur de droit et de fait et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Selon le requérant, dès lors qu'elle a reconnu que le dossier était à ce point lacunaire que des compléments ont été sollicités et déposés, et que ce n'est qu'à la suite de la prise de connaissance de ceux-ci qu'elle a estimé pouvoir statuer sur ce dossier, l'autorité devait recommencer l'enquête publique pour lui assurer un effet utile.

Il souligne que, dans sa réclamation, il a indiqué que le caractère lacunaire du dossier de demande de permis l'empêchait de formuler ses observations de manière éclairée, ce qui, à son estime, justifie son intérêt au moyen.

Il a notamment fait état du manque d'information quant à l'utilisation du bâtiment, son chauffage, son alimentation en eau et en électricité, quant à son incidence sur la minéralisation de la parcelle et sur le ruissellement des eaux de

pluie, quant à la pompe à chaleur, quant à l'esquisse des solutions alternatives d'implantation projetées et quant à l'abri de jardin.

Il soutient qu'à défaut d'organisation d'une nouvelle enquête, il n'a pas été en mesure d'émettre des observations précises quant aux informations finalement fournies par le demandeur de permis; il n'aurait ainsi pas pu faire valoir ses remarques notamment quant à l'adéquation des mesures d'isolation prévues par le demandeur, quant au choix de la pompe à chaleur, quant à la présence ou non d'une citerne d'eau de pluie au regard de la surface minéralisée ni quant au choix des essences d'arbres à planter.

VI.2. Examen

L'enquête publique a notamment pour finalité de porter des informations à la connaissance de l'autorité et de permettre aux participants de formuler leurs observations et réclamations en connaissance de cause sur le projet présenté par le demandeur de permis.

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

En l'espèce, aucune modification n'a été apportée au projet après la tenue de l'enquête publique. Les nouveaux documents déposés par le demandeur de permis ont été produits, à la demande de l'autorité communale, afin de répondre à la réclamation du requérant.

Au demeurant, le requérant soutient qu'en l'absence des compléments d'informations sollicités dans sa réclamation, il n'a pas pu faire valoir utilement « ses observations quant aux mesures d'isolation prévues par le demandeur (...) éclairer le collège quant aux choix retenus à ce sujet et à leur pertinence ou à leur caractère crédible au vu de l'épaisseur des murs, (...) émettre ses observations quant au choix de la pompe à chaleur retenue, à la présence ou à l'absence d'une citerne d'eau de pluie au regard de la superficie du terrain minéralisé, au choix des essences des arbres à planter, etc.. ». Cependant, il s'est abstenu de prendre connaissance du

contenu du complément d'informations déposé à la suite de sa réclamation et il ne précise pas concrètement de quels nouveaux griefs de nature à éclairer davantage l'auteur de l'acte attaqué sur les incidences de l'annexe litigieuse il aurait pu se prévaloir si de nouvelles mesures de publicité avaient été organisées.

Le troisième moyen n'est pas fondé.

VII. Indemnité de procédure

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

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

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le douze mars deux mille vingt par :

Colette DEBROUX,	président de chambre,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Luc DONNAY,	conseiller d'État,
Céline MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL

Colette DEBROUX