

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 247.473 du 30 avril 2020

A. 223.442/XIII-8137

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

contre :

1. la commune de Waterloo,
ayant élu domicile chez
M^{es} Frédéric VAN DEN BOSCH et
Luca CECI, avocats,
rue du Panier Vert 70
1400 Nivelles,

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

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 2 octobre 2017, Jacques Pirlet demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 12 juillet 2017 à Innocenzo Cali, par le collège communal de Waterloo, 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 19A à Waterloo, cadastré 3^{ème} division, section M, parcelle n^o 607d5, lot n^o 12a.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Yves Delval, 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 11 février 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 5 mars 2020.

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

M^e Nicolas Gillet *loco* M^e Bernard Dewit, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Juliette Vansnick *loco* M^{es} Frédéric van den Bosch et Luca Ceci, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et M^e Gabriele Weisgerber *loco* M^e 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

1. Le requérant est domicilié au n° 5 de la drève du Bois des Aulnes à Waterloo. L'un des coins de son jardin est contigu avec celui du 19A de la drève du Méreault qui est la propriété d'Innocenzo Cali.

2. Un procès-verbal de constat d'infraction est dressé le 23 février 2012 pour des travaux réalisés au 19a de la drève du Méreault consistant en « la modification sensible du relief du sol à l'arrière de l'habitation, la construction d'une piscine entourée d'une terrasse, l'installation d'un local technique, ainsi que l'aménagement des abords, sans permis d'urbanisme et en contradiction avec les prescriptions du lotissement dans lequel le bien se situe ».

3. Le 16 mars 2012, le collège communal de Waterloo décide, d'une part, que l'infraction relative à la modification du relief du sol ne doit pas être retenue car les travaux entrepris ont permis d'évacuer des déchets et de retrouver le

nivellement naturel et, d'autre part, d'imposer le paiement d'une amende transactionnelle et des travaux d'aménagement.

4. Entre-temps, le 12 mars 2012, une demande de permis d'urbanisme est introduite avec pour objet la « régularisation d'une piscine et de la modification du terrain naturel et la construction d'un garage et d'un abri de jardin ».

5. Lors de l'enquête publique, quatre réclamations sont introduites, parmi lesquelles celle du requérant.

6. Le 24 mai 2013, le collège communal délivre le permis d'urbanisme sollicité, notifié au requérant par un courrier recommandé du 25 juin 2013.

7. Le 18 septembre 2013, le requérant introduit un recours en annulation à l'encontre de ce permis. Celui-ci est annulé par l'arrêt n° 238.184 du 12 mai 2017.

10. Le 12 juillet 2017, le collège communal de Waterloo accorde à nouveau le permis sollicité en ce qui concerne le nouveau local technique ainsi que la régularisation du soutènement, de la piscine et le déplacement de l'abri jardin, mais refuse l'extension du garage. Il s'agit de l'acte attaqué qui est motivé comme suit :

« [...]

Considérant qu'un recours en annulation a été introduit auprès du Conseil d'Etat contre ce permis d'urbanisme par un riverain situé à l'arrière de la propriété de Monsieur CALI;

Vu l'arrêt n°238.184 rendu par le Conseil d'Etat le 12 mai 2017 et annulant ce permis d'urbanisme en raison de la motivation insuffisante et/ou inadéquate relative à la régularisation du soutènement réalisé par Monsieur Cali le long de la limite arrière de sa propriété, consécutif à une modification du relief du sol;

Considérant que la présente décision fait suite à cette annulation;

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'un soutènement, ainsi que 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 mode de réparation postulé à l'époque conjointement par le Fonctionnaire délégué et le Collège communal était ventilé en deux parties, à savoir des travaux d'aménagement d'une part et le paiement d'une amende transactionnelle de 1972,50 euros, suivie de l'obtention d'un permis d'urbanisme en régularisation, d'autre part;

Considérant que les travaux d'aménagement postulés consistaient:

- 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 3m de large maximum et une aire de manœuvre d'environ 10m 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'1m de large le long de la façade;
- Engazonner le reste de la parcelle et effectuer des plantations;

Considérant que la transaction ne concernait 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 demande de permis d'urbanisme;

Considérant par contre que dans le cadre du dossier infractionnel, le volet "modification du relief du sol" n'a pas été retenu;

Considérant en effet que lors de l'achat de la propriété par Monsieur Cali, une végétation abondante et dense provenant des propriétés mitoyennes arrières surplombait et envahissait la propriété; qu'en nettoyant et éclaircissant celle-ci, Monsieur CALI a découvert un talus partiellement constitué de terres de remblais et de nombreux gravats laissés par l'ancien propriétaire;

Que dans la cadre du dossier infractionnel, il n'a pas été possible d'établir avec certitude et précision le profil antérieur du terrain qui, sur base d'un reportage photographique déposé au moment de la construction initiale de l'habitation, semblait présenter une pente ascendante douce depuis l'habitation jusqu'au fond du terrain;

Considérant que même si l'autorité communale, conjointement avec le Fonctionnaire délégué, n'a pas retenu le caractère infractionnel de cette modification de relief du sol, celle-ci a été englobée dans la demande de régularisation déposée par Monsieur CALI, de manière à ce que l'autorité communale puisse se prononcer de manière globale sur les aménagements réalisés, notamment sur le mur en bois de soutènement érigé en lieu et place du dénivelé antérieur;

Considérant que le reportage photographique réalisé à l'époque de l'établissement du procès-verbal d'infraction témoigne des travaux de drainage effectués sur la propriété de Monsieur CALI, située en contrebas des propriétés arrières et recevant de ce fait l'ensemble des eaux de ruissellement de ces parcelles;

Considérant qu'au vu de la configuration des lieux, ces travaux de drainage étaient indispensables pour limiter l'impact de ce ruissellement sur la propriété de Monsieur CALI, aucune modification du ruissellement des eaux n'étant

logiquement à déplorer pour les propriétés riveraines situées en surplomb de la propriété de Monsieur CALI;

Considérant que Monsieur CALI a donc globalement aplani son terrain pour installer un système de drains et pour construire sa piscine, et a réalisé un soutènement continu en périphérie de son terrain;

Considérant qu'en aplanissant son terrain, Monsieur CALI a permis une meilleure répartition de la percolation des eaux sur l'ensemble de la parcelle en évitant le ruissellement de celles-ci vers la maison et ses installations;

Considérant qu'un mur en bois a ainsi été construit tout le long de la limite arrière de la propriété; que le matériau utilisé s'intègre très correctement dans la zone de jardin; qu'une végétation abondante a en outre été plantée devant celui-ci, recréant un environnement de qualité tant pour Monsieur CALI que pour les propriétés avoisinantes;

Considérant pour le reste que sur les plans accompagnant la demande de régularisation, 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'1m 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 le nouveau local technique et l'extension du garage;

Considérant que, techniquement, 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 avec 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'1m 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 n'ont donc pas 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 arrières;

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

Considérant qu'une des réclamations enregistrée porte sur les craintes par rapport au soutènement réalisé;

Considérant que le reportage photographique réalisé à l'époque de la construction de ce mur montrait des travaux non finalisés et pouvaient laisser subsister un doute quant à la solidité du soutènement réalisé;

Considérant cependant que l'autorité administrative ne peut se substituer à la compétence des hommes de l'art pour juger et/ou contester la solidité éventuelle des ouvrages réalisés; que ces questions sont liées aux responsabilités professionnelles et civiles des entrepreneurs et des propriétaires des travaux;

Considérant que le reportage photographique actuel réalisé par l'agent technique de la Commune témoigne en tout état de cause de l'aspect irréprochable de ce soutènement; Que l'administration communale n'a enregistré aucune plainte à cet égard depuis la réalisation de cet ouvrage en 2012 et qu'aucune action en dommages et intérêts n'a, à sa connaissance, été engagée de ce chef contre le demandeur;

Considérant enfin qu'en date du 18 mars 2013, la CCATM 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 que le bien est situé en zone d'habitat ou plan de secteur de Nivelles approuvé par arrêté royal du 1^{er} décembre 1981;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre du lotissement (327/FL/13), autorisé en date du 11 novembre 1962;

Vu les dérogations portant sur les points suivants du lotissement:

- Garage et local piscine implantés en partie en dehors de la zone de bâtisse;
- Local piscine couvert par une toiture plate;
- Piscine implantée dans le jardin;
- Abri de jardin en bois couvert par une toiture plate;

Vu l'avis favorable sous réserve et défavorable rendu par le Collège Communal en séance du 29 mars 2013;

Considérant que la demande de permis est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que cette notice est complète;

Considérant qu'en statuant sur la présente demande d'avis l'autorité est suffisamment éclairée sur les impacts que le projet pourrait avoir sur l'environnement et qu'une étude sur l'environnement ne se justifie pas;

Considérant que l'enquête publique a soulevé quatre réclamations portant sur:

- Les modifications importantes réalisées à proximité des limites mitoyennes;
- Les craintes par rapport à la qualité du soutènement;
- Proximité du garage avec la limite mitoyenne: impact d'un bâtiment si proche de la limite et nuisances pour la végétation périphérique;

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 que dans sa motivation fort laconique, le Fonctionnaire délégué 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 manière à s'intégrer harmonieusement à la maison;

Considérant que la motivation du Fonctionnaire délégué ne semble dès lors pas réellement compréhensible, ni justifiée [...] ».

Cette décision a été notifiée au requérant par un courrier recommandé le 2 août 2017.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèse de la première partie adverse

La première partie adverse s'interroge, dans son mémoire en réponse, sur l'intérêt du requérant à son recours, constatant que seul un coin de sa propriété jouxte la parcelle litigieuse et qu'alors qu'il s'agit d'un permis de régularisation, il ne fait allusion à aucun problème effectif qui résulterait des travaux autorisés.

Dans son dernier mémoire, elle soutient que la seule qualité de riverain du requérant ne suffit pas et qu'aucun préjudice concret n'est démontré alors que les travaux ont été réalisés en 2012, de sorte que l'annulation de l'acte attaqué ne serait pas de nature à procurer au requérant un avantage direct et personnel.

IV.2. Examen

Tout riverain a normalement intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la possibilité de contester un projet susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie. La qualité de voisin immédiat suffit à justifier l'intérêt au recours. Il n'est pas contesté que le requérant est un voisin immédiat. La première partie adverse relève elle-même qu'un coin de sa propriété jouxte la parcelle litigieuse.

Par ailleurs, l'acte attaqué régularise divers travaux tels que le soutènement lié à la modification du relief du sol à la limite des propriétés ou la

piscine. Il ne s'agit pas de modifications minimales et ils sont susceptibles d'impacter la propriété du requérant. Enfin, le fait que les craintes exprimées par le requérant ne se sont pas encore réalisées depuis la réalisation ces travaux n'entraîne pas pour autant que celui-ci perd son intérêt au recours.

L'exception n'est pas accueillie.

V. Moyen unique

V.1. Thèses des parties

A. La partie requérante

Le requérant prend un moyen unique de « la violation des articles 84, 111, 112, 113 et 114 du CWATUP [Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine], des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs, de l'article 640 du Code civil, traitant de la servitude d'écoulement des eaux qui a été enfreinte par l'acte attaqué, de l'autorité de chose jugée, du principe de la motivation interne, du défaut de motivation adéquate, de l'erreur en droit et de l'erreur en fait, du devoir de minutie, du principe *Patere legem quam ipse fescisti*, du principe de l'exercice effectif du pouvoir d'appréciation, du principe de bonne administration, de la violation du principe de proportionnalité, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir ».

Dans une première branche, il critique la motivation de l'acte attaqué en ce qui concerne la modification du relief du sol, estimant que l'autorité communale ne révèle pas qu'elle s'est affranchie du poids du fait accompli.

Il est d'avis que la première partie adverse devait prendre en considération la modification du relief du sol même si elle n'a pas été retenue dans le dossier infractionnel.

Il affirme que la décision repose sur une erreur de fait quant à la hauteur de la modification, laquelle est erronée sur le plan, et que l'autorité aurait dû vérifier cette mesure.

Il reproche à l'autorité communale de constater que les travaux de drainage étaient indispensables pour limiter l'impact du ruissellement, soit la situation existante, sans examiner si une autre option était possible et ainsi éviter la

modification du relief du sol, et ce sans qu'aucune donnée technique ne soit produite.

Il conteste le constat selon lequel le bénéficiaire de l'acte attaqué n'a fait qu'aplanir son terrain alors qu'il en a modifié le relief en le surélevant de 2 mètres.

Il critique ensuite la motivation en ce qui concerne la qualité du soutènement. Il soutient que celle-ci est contradictoire par rapport à celle du premier permis annulé. Il estime curieux que la décision attaquée ne comporte plus aucun élément concernant la « garantie » de la stabilité de l'ouvrage réalisé alors que cette problématique avait été dénoncée lors de l'enquête publique et fait l'objet de débats lors de la première procédure devant le Conseil d'Etat.

Par ailleurs, il affirme que l'arrêt d'annulation du premier permis impliquait des mesures d'investigation complémentaires qui n'ont pas eu lieu de sorte que la demande n'a pas fait l'objet d'un examen attentif et minutieux. Selon lui, l'acte attaqué ne répond d'ailleurs pas aux griefs dénoncés dans cet arrêt, de sorte qu'il viole aussi l'autorité de chose jugée de celui-ci.

Il déplore également l'absence de considération de la servitude d'écoulement des eaux que les travaux ont entravée. Il affirme ne pas pouvoir suivre l'autorité communale qui estime que dès lors qu'il n'y avait aucun relevé géographique du terrain avant la demande de permis, une modification du relief du sol ne pose pas problème, alors que la pente ascendante permettait l'écoulement des eaux entre les deux fonds.

Dans une seconde branche, il soutient que les dérogations accordées ne sont pas adéquatement motivées, notamment en ce qui concerne le relief du sol et l'installation d'une piscine. Il n'aperçoit pas, à la lecture de la motivation de l'acte attaqué, les raisons pour lesquelles l'autorité a été convaincue de leur caractère indispensable. Il est d'avis qu'elles ont été accordées par facilité et en raison de la situation de fait accompli. Il affirme que l'autorité communale commet une erreur manifeste d'appréciation en estimant qu'une piscine est un aménagement normal des jardins.

Dans son mémoire en réplique, il critique la motivation de l'acte attaqué relative aux raisons pour lesquelles l'autorité communale s'écarte de l'avis du fonctionnaire délégué quant à la dérogation portant sur le local technique de la piscine.

B. La première partie adverse

Sur la première branche, la première partie adverse affirme qu'elle a eu égard à la modification du relief du sol non seulement lorsqu'elle a statué sur la demande de permis mais aussi antérieurement lorsqu'elle s'est prononcée sur les modes de réparation de l'infraction constatée.

Elle rappelle que, se fondant entre autres sur le reportage photographique réalisé à l'époque de l'établissement du procès-verbal d'infraction, mais également sur une carte de l'institut géographique national, l'état particulièrement boueux du terrain a été constaté, de même que le fait que la propriété du demandeur de permis se situe en contrebas des propriétés arrières et reçoit de ce fait les eaux qui ruissellent depuis celles-ci. Elle estime avoir pu, dès lors, considérer que les travaux projetés n'impliquent aucune modification du ruissellement des eaux pour les propriétés voisines puisque celles-ci sont situées en surplomb, et que les travaux de drainage, ainsi que la réalisation du mur de soutènement, étaient indispensables pour limiter l'impact du ruissellement des eaux provenant des autres parcelles.

En ce qui concerne la qualité du soutènement réalisé, elle estime qu'il n'appartient pas à l'autorité investie de la compétence de délivrer les permis d'urbanisme de s'assurer de la qualité des travaux et que la question soulevée relève des relations privées entre les voisins, le cas échéant dans le cadre des articles 544 et 1382 du Code civil. Elle constate qu'elle le précise dans l'acte attaqué en relevant qu'elle ne peut se substituer à la compétence des hommes de l'art et que ces questions sont liées aux responsabilités professionnelles et civiles des entrepreneurs et des propriétaires.

Elle reproche également au requérant de ne pas démontrer en quoi les travaux de soutènement réalisés ne seraient pas d'une qualité suffisante. Elle estime avoir sur ce point suffisamment répondu aux préoccupations des réclamants.

Quant à la servitude de ruissellement, elle considère que la critique du requérant soulève une violation d'une règle de droit civil qui ne relève pas de sa compétence. Elle rappelle que la parcelle du requérant n'est adjacente au terrain du demandeur que sur une portion très réduite. Elle en déduit que les travaux réalisés ne sont pas de nature à empêcher le ruissellement des eaux depuis la parcelle du requérant et que la hauteur du dénivellement contestée n'est pas de nature à influencer le contenu de l'acte attaqué.

Sur la seconde branche, elle relève que le requérant se plaint en fait uniquement de la modification du relief du sol et de la construction de la piscine. Sur ce dernier point, elle est d'avis que les motifs de l'acte attaqué montrent qu'elle a analysé de manière précise les raisons pour lesquelles la dérogation était acceptable, tant au regard de l'implantation par rapport aux parcelles voisines que du choix des techniques, pour parvenir au constat que la piscine donne toutes les garanties d'une bonne compatibilité avec le voisinage. En ce qui concerne la modification du relief, elle affirme qu'il n'y a pas de dérogation aux prescriptions du plan du lotissement, aucune disposition de celui-ci ne prévoyant une telle interdiction.

Dans son dernier mémoire, en ce qui concerne la première branche, la première partie adverse estime avoir respecté son obligation de motiver les raisons pour lesquelles la modification du relief effectuée pouvait être régularisée en constatant que l'aplanissement permet une meilleure répartition de la percolation des eaux, que le soutènement présente un aspect irréprochable et qu'aucune plainte n'a été enregistrée concernant cet aménagement. Sur la question de la qualité du mur de soutènement, elle ajoute que la lecture de l'acte attaqué permet de comprendre qu'un contrôle a été réalisé par les services communaux puisque de nouvelles photographies ont été prises.

Sur la seconde branche, rappelant les éléments de sa motivation, elle affirme avoir bien octroyé la dérogation relative à la piscine en raison des caractéristiques techniques de celle-ci, de la configuration de la parcelle destinée à l'accueillir et de son intégration avec les parcelles voisines.

C. La seconde partie adverse

La seconde partie adverse répond, sur la première branche, que la première partie adverse a longuement examiné la demande de permis notamment en ce qui concerne la modification du relief du sol qui nécessite un permis. Elle estime que celle-ci ne s'est pas contentée de reprendre l'ancienne formulation du premier permis annulé et a considéré que les travaux de drainage étaient indispensables pour limiter l'impact du ruissellement sur la propriété du demandeur de permis. Elle en déduit que la décision de l'autorité communale n'a pas été infléchie par le poids du fait accompli.

Sur la seconde branche, elle estime que l'autorité administrative a examiné la compatibilité du projet avec la destination générale de la zone et que le caractère exceptionnel des dérogations ressort de la lecture de l'acte attaqué. Elle rappelle qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer son appréciation à celle de l'autorité.

V.2. Examen

Sur la première branche

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 est, sur cette question, motivé comme suit :

« [...]

Considérant par contre que dans le cadre du dossier infractionnel, le volet "modification du relief du sol" n'a pas été retenu;

Considérant en effet que lors de l'achat de la propriété par Monsieur Cali, une végétation abondante et dense provenant des propriétés mitoyennes arrières surplombait et envahissait la propriété; qu'en nettoyant et éclaircissant celle-ci, Monsieur CALI a découvert un talus partiellement constitué de terres de remblais et de nombreux gravats laissés par l'ancien propriétaire;

Que dans la cadre du dossier infractionnel, il n'a pas été possible d'établir avec certitude et précision le profil antérieur du terrain qui, sur base d'un reportage photographique déposé au moment de la construction initiale de l'habitation, semblait présenter une pente ascendante douce depuis l'habitation jusqu'au fond du terrain;

Considérant que même si l'autorité communale, conjointement avec le Fonctionnaire délégué, n'a pas retenu le caractère infractionnel de cette modification de relief du sol, celle-ci a été englobée dans la demande de régularisation déposée par Monsieur CALI, de manière à ce que l'autorité communale puisse se prononcer de manière globale sur les aménagements réalisés, notamment sur le mur en bois de soutènement érigé en lieu et place du dénivelé antérieur;

Considérant que le reportage photographique réalisé à l'époque de l'établissement du procès-verbal d'infraction témoigne des travaux de drainage effectués sur la propriété de Monsieur CALI, située en contrebas des propriétés arrières et recevant de ce fait l'ensemble des eaux de ruissellement de ces parcelles;

Considérant qu'au vu de la configuration des lieux, ces travaux de drainage étaient indispensables pour limiter l'impact de ce ruissellement sur la propriété de Monsieur CALI, aucune modification du ruissellement des eaux n'étant logiquement à déplorer pour les propriétés riveraines situées en surplomb de la propriété de Monsieur CALI;

Considérant que Monsieur CALI a donc globalement aplani son terrain pour installer un système de drains et pour construire sa piscine, et a réalisé un soutènement continu en périphérie de son terrain;

Considérant qu'en aplanissant son terrain, Monsieur CALI a permis une meilleure répartition de la percolation des eaux sur l'ensemble de la parcelle en évitant le ruissellement de celles-ci vers la maison et ses installations;

Considérant qu'un mur en bois a ainsi été construit tout le long de la limite arrière de la propriété; que le matériau utilisé s'intègre très correctement dans la zone de jardin; qu'une végétation abondante a en outre été plantée devant celui-ci, recréant un environnement de qualité tant pour Monsieur CALI que pour les propriétés avoisinantes;

[...]

Considérant qu'une des réclamations enregistrée porte sur les craintes par rapport au soutènement réalisé;

Considérant que le reportage photographique réalisé à l'époque de la construction de ce mur montrait des travaux non finalisés et pouvaient laisser subsister un doute quant à la solidité du soutènement réalisé;

Considérant cependant que l'autorité administrative ne peut se substituer à la compétence des hommes de l'art pour juger et/ou contester la solidité éventuelle des ouvrages réalisés; que ces questions sont liées aux responsabilités professionnelles et civiles des entrepreneurs et des propriétaires des travaux;

Considérant que le reportage photographique actuel réalisé par l'agent technique de la Commune témoigne en tout état de cause de l'aspect irréprochable de ce soutènement; Que l'administration communale n'a enregistré aucune plainte à cet égard depuis la réalisation de cet ouvrage en 2012 et qu'aucune action en dommages et intérêts n'a, à sa connaissance, été engagée de ce chef contre le demandeur [...].

Il ressort de l'acte attaqué que, depuis l'annulation du permis précédent par l'arrêt n° 238.184 du 12 mai 2017, la première partie adverse a recueilli des informations complémentaires, demandant à l'un de ses agents d'effectuer une mission d'inspection des travaux réalisés lesquels sont illustrés par de nouvelles

photographies. Elle estime que celles-ci lui permettent de constater l'aspect irréprochable du soutènement en bois installé. Par ailleurs, elle indique ne pas pouvoir se substituer à la compétence des hommes de l'art pour juger ou contester la solidité éventuelle des ouvrages réalisés.

Si le requérant exprime toujours des craintes quant à la qualité du mur de soutènement en bois réalisé, il n'avance cependant aucun élément concret permettant de conclure que celles-ci sont fondées.

Par conséquent, la motivation de l'acte attaqué sur ce point est suffisante et adéquate.

En ce qui concerne la modification du relief du sol, l'autorité communale constate la nécessité d'un drainage de la parcelle du demandeur de permis, compte tenu du fait qu'elle se situe à l'aplomb des autres parcelles avoisinantes et reçoit de ce fait les eaux de ruissellement de celles-ci, et justifie de ce fait l'aplanissement réalisé pour l'installation des drains de manière à éviter l'écoulement des eaux vers la maison du demandeur de permis et ses installations. Elle en déduit également qu'aucune modification du ruissellement n'est logiquement à déplorer pour les propriétés situées en surplomb.

L'auteur de l'acte a pu considérer, sans commettre d'erreur, qu'en aplanissant son terrain, le demandeur de permis a permis une meilleure répartition de la percolation des eaux sur l'ensemble de la parcelle en évitant le ruissellement de celles-ci vers la maison et ses installations. Elle ne révèle pas ainsi avoir statué sous le poids du fait accompli mais a posé un constat, lequel ne peut être sérieusement contesté. Par ailleurs, cette motivation n'apparaissait pas dans le premier permis annulé, de sorte qu'il ne peut y avoir de violation de l'autorité de la chose jugée de l'arrêt n°238.184, précité.

En revanche, l'autorité communale n'a pas examiné les conséquences de l'édification du mur de soutènement sur le ruissellement des eaux venant des fonds supérieurs. Les motifs de sa décision ne le révèlent en tout cas pas. Or, tant les plans que les photos produites montrent que la palissade est plus élevée que le niveau actuel du terrain à la mitoyenneté de sorte qu'il est plausible que le mur de soutènement érigé ait des conséquences sur l'écoulement des eaux venant des fonds supérieurs.

Les permis d'urbanisme sont, en principe, délivrés sous réserve des droits civils des tiers, une contestation portant sur des droits civils, telle que l'étendue d'une servitude civile, relevant de la compétence exclusive des tribunaux

de l'ordre judiciaire en vertu de l'article 144 de la Constitution. Cependant, lorsqu'une autorité administrative délivre un permis, elle doit avoir égard à une telle contestation qui a été portée à sa connaissance dans le cadre de son appréciation du bon aménagement des lieux.

Dès lors que l'attention de l'autorité communale a été attirée par la réclamation du requérant sur la question de l'écoulement des eaux pour les fonds voisins, elle devait y avoir égard, notamment au regard du mur de soutènement et ses conséquences. Sur ce point, la motivation de l'acte attaqué est insuffisante.

La première branche du moyen est partiellement fondée.

Sur la seconde branche

A titre liminaire, sont irrecevables les nouveaux moyens ou développements soulevés au stade du mémoire en réplique qui ne relèvent pas de l'ordre public ou ont pu être portés à la connaissance de la partie requérante préalablement à la prise de connaissance du dossier administratif. Une telle exigence s'impose afin d'assurer le respect des droits de la défense, dont le principe du contradictoire.

Dans son mémoire en réplique, le requérant expose une argumentation nouvelle prise de l'absence de motivation adéquate de l'acte attaqué en ce qu'il s'écarte de l'avis du fonctionnaire délégué quant à la dérogation accordée pour le local technique de la piscine. Un tel grief ne relève pas de l'ordre public et pouvait être formulé dès la requête en annulation. Il est tardif et, partant, irrecevable.

Le requérant critique les dérogations en ce qui concerne la modification du relief du sol et la piscine.

L'article 113, alinéa 1^{er}, 1° du CWATUP, tel qu'il était applicable, dispose comme suit:

- « Pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation :
 - 1° aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale ».

L'article 114, alinéa 1^{er}, du CWATUP, tel qu'il était applicable, énonce ce qui suit :

« Pour toute demande de permis qui implique l'application des dispositions de la présente section, une ou plusieurs dérogations peuvent être accordées, à titre exceptionnel, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3^o ».

L'autorité administrative doit faire de la dérogation un usage modéré. Elle doit d'abord examiner la possibilité d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action, en rendre compte, et donner ensuite les motifs de bon aménagement du territoire qui la convainquent de ne pas respecter la ou les prescriptions réglementaires du permis de lotir. L'article 114 du CWATUP fixe en ce sens une condition, portant sur le caractère exceptionnel de la dérogation, qui s'entend de la nécessité de l'accorder pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis. L'appréciation que l'autorité fait de cette nécessité relève du pouvoir discrétionnaire. Le Conseil d'Etat, qui est le juge de la légalité, ne peut substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative et ne peut sanctionner que l'erreur manifeste d'appréciation.

En l'espèce, l'auteur de l'acte attaqué n'a pas considéré que la modification du relief du sol déroge aux prescriptions du lotissement et le requérant n'identifie pas la prescription à laquelle elle dérogerait.

Par ailleurs, dès lors que la première partie adverse a estimé que la modification du relief du sol n'implique pas de dérogation, elle ne devait pas motiver l'acte attaqué à cet égard, même s'il a été indiqué dans le procès-verbal du 23 février 2012, sans doute erronément, que la modification sensible du relief du sol et la construction d'une piscine sont réalisées « sans permis d'urbanisme et en contradiction avec les prescriptions du lotissement dans lequel le bien se situe ».

La critique n'est pas fondée.

En ce qui concerne la piscine, l'acte attaqué est motivé comme suit:

« [...]

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 [...] ».

La motivation précitée montre que l’autorité a tenu compte des caractéristiques techniques de la piscine, de la configuration de la parcelle dans laquelle elle prend place et de son intégration par rapport aux biens voisins pour octroyer la dérogation sollicitée. Celle-ci porte bien sur un projet spécifique en un lieu précis, même si l’autorité communale constate également que ce type d’aménagement, peu fréquent au moment de l’adoption du permis de lotir, est devenu « normal » en zone de cours et jardins. En outre, le fonctionnaire délégué a également donné un avis favorable sur cette dérogation.

La seconde branche du moyen n’est pas fondée.

VI. Indemnité de procédure

La partie requérante 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}.

Est annulée la décision du collège communal de Waterloo du 12 juillet 2017 accordant un permis d’urbanisme 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 19A à Waterloo, cadastré 3^{ème} division, section M, parcelle n° 607d5, lot n° 12a.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie requérante, à la charge des parties adverses, à concurrence de la moitié chacune.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à la charge des parties adverses, à concurrence de 100 euros chacune.

Ainsi prononcé, en audience publique de la XIII^e chambre, le 30 avril 2020 par :

Colette Debroux,
Anne-Françoise Bolly,
Luc Donnay,
Vanessa Wiame,

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

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa Wiame

Colette Debroux