

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 238.307 du 23 mai 2017

A. 217.364/XIII-7471

En cause : **MARCHAL** Michel,
ayant élu domicile chez
M^e Benoît HAVET, avocat,
rue de Bruxelles 51
1400 Nivelles

contre :

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

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 26 octobre 2015, Michel MARCHAL demande l'annulation de "la décision du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal de la Région wallonne du 19 août 2015, refusant la régularisation de la transformation d'un garage en habitation et de la construction d'un volume secondaire de liaison entre le garage transformé et les bâtiments annexes existants" sur un bien sis à Beauvechain, rue de Beauvechain, 25 A, cadastré 5^{ème} division, section E, n° 569t.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M^{me} Valérie MICHIELS, 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.

La partie requérante a déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 29 mars 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 3 mai 2017 à 09.30 heures.

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

M^e Emmanuelle JOUNIAUX, loco M^e Benoît HAVET, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Alexandre HEKKERS, loco M^e Pierre MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Valérie MICHIELS, auditeur, a été entendue 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 29 octobre 2001, le collège des bourgmestre et échevins de Beauvechain octroie au requérant un permis d'urbanisme autorisant sous conditions la réalisation de divers travaux d'assainissement et de rénovation sur le terrain objet de la demande, en plusieurs phases, à savoir :

Phase I : évacuation d'un dépôt de véhicules et démolition d'un hangar et d'un chalet;
Phase II : rénovation et transformation de l'habitation existante;
Phase III : construction de deux habitations mitoyennes et d'un garage.

Dans le cadre de cette première demande de permis, le collège communal refuse néanmoins la transformation des garages existants en bordure du cours d'eau "La Néthen" (phase IV partie).

2. Le 22 juillet 2002, le collège des bourgmestre et échevins délivre un second permis d'urbanisme pour la rénovation et la transformation des anciens garages et dépendances (phase IV), à la suite d'un nouvel avis, cette fois favorable, émis par le commissaire voyer du service technique provincial de la voirie et des cours d'eau non navigables le 16 mai 2002. Le projet de rénovation ne modifie pas l'affectation des bâtiments. Il a été confirmé que la transformation visée dans le permis ne concerne que l'enveloppe des bâtiments et que la fonction "garages et dépendances" est maintenue.

3. Le 8 mars 2006, le requérant introduit une demande de permis d'urbanisme auprès de la commune de Beauvechain, en vue de "transformer un garage existant en habitation". Il s'agit du garage autorisé le 29 octobre 2001 et non des garages rénovés en 2002, situés le long du cours d'eau.

4. Le 22 mars 2006, la commune répond au requérant qu'il s'agit d'une demande de régularisation, les travaux ayant déjà été réalisés. Elle précise que l'accusé de réception ne pourra être délivré que si le dossier est complété par une lettre motivant la dérogation au règlement général sur les bâtisses en site rural (R.G.B.S.R.) (les baies doivent présenter une dominante verticale) et par une perspective axonométrique des travaux à réaliser.

5. Le 22 mars 2006, un procès-verbal est dressé à l'encontre du demandeur de permis pour les actes et travaux suivants : "aménagement d'un garage en vue de la modification de son affectation et construction d'un volume articulaire sans le permis d'urbanisme préalable prévu à l'article 84, § 1^{er} - 5° à 7° du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine". Il s'agit du garage dont la construction a été autorisée en 2001.

6. Le 30 mars 2006, le requérant introduit une demande de permis d'urbanisme de régularisation "de la transformation d'un garage en habitation et la construction du volume secondaire de liaison entre le garage transformé et les bâtiments annexes existants", sur le bien sis à Beauvechain, rue de Beauvechain, n° 25/A, cadastré 5^{ème} division, section E, n° 569/T. Il est accusé réception du dossier complet le 7 avril 2006.

7. Le 22 mai 2006, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis sollicité et précise que "le garage devra conserver sa destination première et être remis en son pristin état" tel qu'autorisé par le permis octroyé au contrevenant le 29 octobre 2001.

8. Le 19 février 2007, le Gouvernement wallon refuse, sur recours du requérant, le permis d'urbanisme de régularisation sollicité.

9. Le 21 juin 2013, une nouvelle demande de permis d'urbanisme de régularisation est déposée par le requérant, ayant pour objet la "réaffectation de garages en habitation". La demande vise toujours la transformation du garage autorisé en 2001 en logement, la construction d'un volume secondaire de liaison entre le garage transformé et les bâtiments annexes existants.

Il est accusé réception complet de la demande le 16 octobre 2013.

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Jodoigne-Wavre-Perwez. Il est situé dans l'aire de bâti rural traditionnel dans un périmètre de risque naturel prévisible ou de contrainte géotechnique majeure (zone inondable) au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) approuvé par arrêté ministériel du 31 juillet 2006 et entré en vigueur le 30 septembre 2006 et en zone d'habitat à caractère rural de type traditionnel, dans un périmètre de risque naturel prévisible ou de contrainte géotechnique majeure (zone inondable) au schéma de structure communal (S.S.C.) adopté le 27 mars 2006. Il est repris dans le périmètre d'application du règlement général sur les bâtisses en site rural pour l'aire agro-géographique de la Hesbaye du 23 décembre 1987.

Enfin, la construction en projet est entièrement située "en aléa d'inondation faible", selon la carte "aléa d'inondation par débordement du cours d'eau" approuvée par l'arrêté du Gouvernement wallon du 13 juillet 2006 adoptant la cartographie de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau du sous-bassin hydrographique de l'Escaut-Lys.

10. Une enquête publique est organisée du 21 octobre au 4 novembre 2013, au motif que la demande porte sur l'aménagement d'au moins trois logements sur la même propriété (en réalité il s'agit du cinquième logement sur la parcelle litigieuse). L'enquête ne suscite aucune réclamation.

11. Le 18 novembre 2013, les services de la province du Brabant wallon émettent un avis favorable conditionnel.

12. Le 26 novembre 2013, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis défavorable à l'unanimité.

13. Le 9 décembre 2013, le collège communal de Beauvechain refuse cette nouvelle demande de permis et enjoint à nouveau le demandeur à remettre le garage en son pristin état.

14. Le 9 janvier 2014, la partie requérante introduit un recours au Gouvernement wallon à l'encontre du refus de permis précité.

15. Le 17 mars 2014, la commission d'avis sur les recours émet un avis défavorable sur le projet, objet de la demande, dont le motif principal est "que le changement d'affectation dont objet ne peut être accepté vu la situation du bâtiment au sein d'un aléa d'inondation; qu'en effet, cette modification de destination et cette

transformation d'un garage en logement ne peut qu'accroître les risques de dommages liés à une zone inondable".

16. Le 20 mars 2015, la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4), direction juridique des recours et du contentieux, propose au Ministre de refuser le permis d'urbanisme de régularisation sollicité.

17. Le 19 août 2015, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal refuse le permis. Il s'agit de l'acte attaqué en l'espèce, notifié au requérant le 27 août 2015.

Reproduisant l'avis émis par la DGO4, direction juridique, des recours et du contentieux, il est motivé comme suit :

" [...] Considérant que l'autorité de recours partage les positions développées par la DGO4, Direction Juridique, des Recours et du Contentieux et par la Commission d'avis sur les recours; qu'elle estime que ces motifs constituent une motivation adéquate;

Considérant par conséquent, et au regard des éléments développés ci-dessus, qu'il y a lieu de refuser le permis d'urbanisme".

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse du requérant

Le premier moyen est pris de la violation des articles 1 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation du principe de motivation interne de l'acte, de l'erreur manifeste d'appréciation, du principe général de droit selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs légalement admissibles et conformes à la réalité, ainsi que de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs.

A l'appui de ce moyen, le requérant estime que le R.C.U. et le S.S.C. déterminant, selon lui, que la parcelle litigieuse se situe en zone d'aléa d'inondation "faible" n'étaient pas entrés en vigueur au moment où les travaux ont été réalisés, de sorte qu'ils ne peuvent s'appliquer. Il fait grief à l'acte attaqué de faire référence à la décision du collège communal et à l'avis de la commission d'avis sur les recours qui ne seraient pas eux-mêmes adéquatement motivés. Il estime que l'autorité compétente n'a pas analysé de manière concrète les risques d'inondation auxquels serait exposée la parcelle litigieuse.

A l'appui de son mémoire en réplique, le requérant expose que la parcelle litigieuse ne se trouve pas en zone inondable, seule la moitié de la parcelle étant située en zone d'aléa d'inondation faible. Il constate que, selon la grille de détermination de l'aléa d'inondation par débordement, la zone d'aléa d'inondation faible est caractérisée par une récurrence de plus de cinquante ans, récurrence considérée comme rare ou indéterminée, et par une submersion pouvant varier entre 30 et 130 centimètres.

Il fonde cet argument sur un courrier que lui a envoyé un agent du service public de Wallonie (S.P.W.) le 8 mars 2016, déposé en annexe au mémoire en réplique, ainsi que sur des cartes issues du site internet du S.P.W., reprenant une "Application Inondations" et illustrant la parcelle litigieuse au regard de l'aléa d'inondation par débordement et ruissellement.

Dans son dernier mémoire, il constate que la partie adverse fait application du principe de précaution mais affirme que cela ne la dispensait pas pour autant d'effectuer un contrôle concret de l'application de normes juridiques adéquates.

IV.2. Examen

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, 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 être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

L'obligation de motivation varie selon la qualité et la nature de la motivation des avis exprimés et l'autorité compétente n'a pas l'obligation de réfuter toutes les réclamations et tous les avis recueillis lorsque la lecture de l'acte concerné permet de savoir pourquoi ces réclamations et ces avis n'ont pas été retenus.

En l'espèce, un des motifs de refus du permis d'urbanisme sollicité est lié au fait que le bâtiment objet de la demande se trouve en zone inondable. Le refus de permis attaqué est motivé par référence à la proposition émise par la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4, laquelle reprend tout d'abord les motifs de la décision de refus du 19 février 2007, constate ensuite que la demande est pratiquement similaire à celle ayant donné lieu à cette décision de refus précitée, reprend les motifs de l'avis de la commission d'avis sur les recours et enfin certains motifs de la décision de refus du collège communal, comme suit :

" [...]

Considérant que dans le cadre de la procédure de recours, le permis d'urbanisme a été refusé par arrêté ministériel en date du 19 février 2007; que cet arrêté était motivé notamment comme suit :

« [...]

Considérant, dès lors, que le règlement communal d'urbanisme, entré en vigueur le 30 septembre 2006, ne s'applique pas dans le cadre de la présente demande;

[...]

Considérant qu'en de telles circonstances, compte tenu des risques encourus et manifestement bien connus, il est tout à fait inopportun d'autoriser la transformation d'un garage, situé à proximité immédiate des berges du cours d'eau, afin d'y aménager un logement supplémentaire, portant à cinq le nombre de logements sur les parcelles cadastrales n° 569 t et 571 b, soit une densité de logement de 16,2 logements par hectare;

Considérant, en outre, que l'aménagement d'un logement au sein de ce garage, implanté en net retrait par rapport à la voirie, à l'arrière d'autres habitations s'inscrit en rupture avec la trame bâtie villageoise et engendrera d'inévitables nuisances pour les habitations voisines;

[...]»;

«[...]

Compte tenu de ce que la Commission déplore la politique du fait accompli;

Compte tenu de ce que le Gouvernement wallon a décidé le 9 janvier 2003 de mettre en œuvre un plan global de prévention et de lutte contre les inondations intitulé 'Plan PLUIES'; qu'une carte d'aléa d'inondations, reprenant les zones susceptibles d'être inondées par débordement de cours d'eau, a été approuvée par AGW du 13 juillet 2006 pour le sous-bassin hydrographique concernant le bien; que le bâtiment concerné se situe entièrement en aléa d'inondation faible selon cette carte;

[...]

Compte tenu de ce que la Commission constate que l'affectation résidentielle attribuée au garage n'est accompagnée d'aucune mesure de protection des occupants et des biens à l'encontre de risques liés à l'implantation en zone d'aléa d'inondation; qu'elle constate, en effet, que les espaces de vie n'ont pas été surélevés et que des portes-fenêtres de grandes dimensions, présentant des seuils bas, ont été créés face au cours d'eau;

Compte tenu de ce que la Commission estime que le changement d'affectation dont objet ne peut être accepté vu la situation du bâtiment au sein d'un aléa d'inondation; qu'en effet, cette modification de destination et cette transformation d'un garage en logement ne peut qu'accroître les risques de dommages liés à une zone inondable;

La Commission émet un avis défavorable»; que cet avis est pertinent;

Considérant que le Collège communal dans sa décision de refus de permis d'urbanisme précise notamment que :

« [...]

Vu les périmètres de zone inondables repris au Schéma de Structure communal et au Règlement communal d'Urbanisme, adoptés définitivement par le Conseil communal lors de sa séance du 27 mars 2006;

Considérant que la parcelle susvisée est reprise aux périmètres susvisés;

Considérant que le bâtiment concerné par la demande est entièrement situé en 'aléa d'inondation faible' selon la carte 'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau' approuvée par AGW du 13 juillet 2006; qu'il est donc situé dans le lit majeur du cours d'eau;

[...]

Considérant qu'en cas d'inondation, le fait que le garage ait été affecté à du logement ne peut qu'engendrer un accroissement des dédommagements qui pourraient être octroyés en cas de calamité naturelle reconnue;

Considérant qu'une inondation ne peut qu'affecter gravement les occupants de la nouvelle habitation;

Considérant que le Collège communal s'est fixé une ligne de conduite en divers domaines mettant directement en exergue la sécurité des biens et la salubrité publique, en veillant à appliquer un juste principe de précaution; [...]]»;

[...]

Considérant que la DGO4, Direction juridique, des Recours et du Contentieux estime que tant la motivation de la Commission que celle du Collège communal est adéquate, et qu'elle s'y rallie pleinement".

L'autorité de recours précise ensuite partager les positions développées par la DGO4 et par la commission d'avis sur les recours.

Ces motifs montrent que la partie adverse a vérifié dans quelle mesure la parcelle litigieuse est inondable, au moyen d'un outil dont le Gouvernement wallon s'est doté, à savoir une carte d'aléa d'inondation, reprenant les zones susceptibles d'être inondées par débordement de cours d'eau, adoptée pour la parcelle en cause par l'arrêté du Gouvernement wallon du 13 juillet 2006 (cartographie de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau du sous-bassin hydrographique de l'Escaut-Lys). Par ailleurs, et les cartes hydrographiques jointes par le requérant à son mémoire en réplique le confirment, si la parcelle litigieuse n'est pas entièrement située dans la zone "d'aléa faible" d'inondation, le bâtiment "garage" dont la transformation en habitation est sollicitée, se trouve entièrement dans ladite zone. En revanche, la partie adverse n'était pas tenue de détailler la signification concrète d'un aléa "faible" d'inondation au regard de l'arrêté du 13 juillet 2006, précité. Dès lors qu'elle a pu constater que le bâtiment litigieux courait le risque d'être inondé, ce qui est exact en fait et en droit, elle a pu également considérer, avec la commission d'avis sur les recours dont elle reprend les motifs, que l'affectation résidentielle

attribuée au garage n'était accompagnée d'aucune mesure de protection des occupants et des biens à l'encontre de risques liés à l'implantation en zone d'aléa d'inondation, les espaces de vie n'ayant pas été surélevés et des portes-fenêtres de grandes dimensions présentant des seuils bas ayant été créées face au cours d'eau. Sur la base de ces considérations, elle a pu conclure que la modification de destination et la transformation du garage en logement ne pouvait qu'accroître les risques de dommages liés à la zone inondable, et par conséquent, affecter gravement les occupants de la nouvelle habitation en cas d'inondation.

Il résulte de ce qui précède que les raisons du refus de la partie adverse s'agissant du caractère inondable du bâtiment en projet sont suffisamment explicitées dans l'acte attaqué et témoignent d'un examen concret du projet litigieux.

Le premier moyen n'est pas fondé.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèse du requérant

A. Requête

Le deuxième moyen est pris de la violation de l'article 155, § 6, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des articles 1 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation du principe de bonne administration et de l'erreur manifeste d'appréciation, du principe de légitime confiance, du principe général de droit selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs légalement admissibles et conformes à la réalité, de l'erreur de droit, ainsi que de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs.

Le requérant fait valoir que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas appliqué la législation en vigueur au moment de la commission de l'infraction alors que cette dernière lui est la plus favorable. Il fait état d'une lettre qui lui a été adressée par la commune de Beauvechain de laquelle il ressort que les travaux à régulariser étaient déjà réalisés à la date du 22 mars 2006, de sorte que le règlement communal d'urbanisme, approuvé par arrêté ministériel le 31 juillet 2006 et entré en vigueur le 30 septembre 2006 ne peut s'appliquer en l'espèce, pas plus que le schéma de structure communal, adopté le 27 mars 2006.

Il en déduit que les motifs de refus fondés sur le R.C.U. ou le S.S.C., précités, liés à la densité en aire de bâti rural traditionnel (prescription 4.1.1., point 1) et à l'implantation en lot de fond (prescription 4.3.2) sont erronés en droit.

Il estime que l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur manifeste d'appréciation et une erreur de droit en estimant d'une part, que le projet ne pouvait s'implanter en fond de parcelle, et d'autre part, qu'il convenait de respecter la densité prévue par le R.C.U.

A titre subsidiaire, il estime que le projet était de toute façon admissible en dérogation aux prescriptions précitées dès lors que la densité envisagée ne remet pas en cause les options prévues par le R.C.U., précité et que le changement d'affectation n'est pas interdit par ce règlement. Il estime également que la partie adverse n'a pas examiné concrètement les nuisances engendrées par le projet pour les habitations voisines.

B. Mémoire en réplique

Il affirme à nouveau que, dans la mesure où le R.C.U. n'est pas applicable au cas d'espèce, la partie adverse ne pouvait ni l'appliquer, ni même y faire référence.

Il expose ensuite que la partie adverse considère à tort que le projet n'est pas conforme au bon aménagement des lieux. Quant au risque d'inondation, il reproche à la partie adverse de ne pas avoir procédé à une analyse concrète et de s'être contentée d'appliquer le principe de précaution. Il renvoie à cet égard, aux premier et troisième moyens. Quant à la densité, il rappelle que, dans le cadre de la première demande de permis d'urbanisme de régularisation, la commission d'avis sur les recours avait déjà considéré qu'en égard à la situation concrète du projet, soit son implantation au cœur d'un noyau villageois, une densité relativement élevée pouvait être admise. Il note, par ailleurs, que la partie adverse ne démontre pas dans l'acte attaqué en quoi une densité de 16,2 logements/hectare en cet endroit précis est inopportune. Il conclut que le projet est bien conforme au bon aménagement des lieux sur ce point. Quant au voisinage, il rappelle que la demande de régularisation consiste en un simple changement d'affectation et ne peut par conséquent pas causer de rupture architecturale ni compromettre le bon aménagement des lieux.

C. Dernier mémoire du requérant

Il affirme tout d'abord, que dès lors que la partie adverse se rallie à la proposition de la DGO4, que celle-ci se rallie aux motivations de la commission d'avis sur recours et du collège communal qui reposent elles-mêmes sur l'application des R.C.U. et S.S.C., elle a motivé sa décision par référence à ces deux instruments juridiques, de sorte que la motivation de l'acte attaqué est contradictoire. Il ajoute que, ce faisant, la partie adverse a également commis une erreur de droit, de sorte que l'acte attaqué doit être annulé. Enfin, même à considérer que la décision ne se fonde pas sur le R.C.U. et le S.S.C., il soutient qu'alors, aucune autre disposition légale ou réglementaire n'est citée à l'appui des motifs de refus retenus, de sorte qu'elle est dépourvue de fondement juridique.

V.2. Examen

L'acte attaqué fait suite à une demande de régularisation.

A cet égard, l'article 155, § 6, du CWATUP, visé au moyen, prévoit ce qui suit :

- " Lorsque les actes et travaux exécutés ou maintenus en infraction sont susceptibles de recevoir le permis d'urbanisme requis, sur la base soit de la réglementation en vigueur lors de l'accomplissement des actes et travaux, soit de la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande, le cas échéant en application des articles 110 à 113 ou 127, § 3 et eu égard à la destination générale de la zone ou de son caractère architectural, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué propose, de commun accord avec le collège communal, une transaction au contrevenant".

En l'espèce, l'autorité de recours a jugé les motifs de refus proposés par la DGO4 pertinents et a décidé de s'y rallier. Dans sa proposition, cette administration se réfère au précédent refus de permis du 19 février 2007, portant également sur la transformation en habitation du garage autorisé en 2001, qui mentionnait ce qui suit :

- " [...] Considérant, que sur base de la jurisprudence constante du Conseil d'Etat, que l'appréciation de la possibilité d'octroyer le permis de régularisation doit s'opérer au moment où l'infraction a été commise; qu'en fait, l'octroi ou le refus du permis doit être fondé sur l'appréciation des prescriptions réglementaires et de la conception du bon aménagement des lieux en vigueur au moment où les actes et travaux ont été exécutés;

Considérant, dès lors, que le règlement communal d'urbanisme, entré en vigueur le 30 septembre 2006, ne s'applique pas dans le cadre de la présente demande; [...]".

Par conséquent, la partie adverse a pu appliquer les prescriptions réglementaires et la conception du bon aménagement des lieux existants au moment de la commission de l'infraction et donc, ne pas faire application du règlement communal d'urbanisme approuvé par arrêté ministériel du 31 juillet 2006 et entré en vigueur le 30 septembre 2006.

Par ailleurs, il n'est pas établi que la conception du bon aménagement des lieux a évolué entre mars 2006 et septembre 2006.

S'agissant de l'implantation du projet, la partie adverse a déjà considéré en 2007 lors du premier refus de permis, ce qui suit :

" [...] l'aménagement d'un logement au sein de ce garage, implanté en net retrait par rapport à la voirie, à l'arrière d'autres habitations s'inscrit en rupture avec la trame bâtie villageoise et engendrera d'inévitables nuisances pour les habitations voisines [...]".

Lors de l'adoption de l'acte attaqué, elle a, à nouveau, considéré inopportun et contraire au bon aménagement des lieux de prévoir une habitation supplémentaire à cet endroit de la parcelle, dans les termes suivants :

" [...] Considérant que le bâtiment dont le changement d'affectation fait l'objet de la demande de régularisation est implanté en fond de parcelle, dans la zone de cour et jardin, qu'il n'est pas situé à front du domaine public de la voirie;

[...]

Considérant que l'aménagement d'une habitation à cet endroit génère des nuisances entre riverains (façade du garage aménagé en habitation et terrasse à hauteur des terrasses et de la zone de cours et jardins des habitations existantes [...]".

La circonstance que l'autorité de recours précise en outre que "les prescriptions de l'aire de bâti rural traditionnel du règlement communal d'urbanisme interdisent l'implantation des constructions en lot de fond", est sans incidence sur la légalité de l'acte qui repose sur d'autres motifs constatant que la présence d'un nouveau logement à cet endroit de la parcelle litigieuse n'est pas conforme au bon aménagement des lieux.

Le motif selon lequel la parcelle serait trop densément habitée au regard des prescriptions du R.C.U. ne figure que dans la décision prise en 2007 sur la base de la demande antérieure. La seule référence qui est faite dans l'acte attaqué au regard de la densité d'occupation de la parcelle est la citation des motifs de ce précédent refus. La partie adverse n'évoque plus ensuite la densité d'occupation de la parcelle, de sorte qu'il ne peut être conclu qu'il s'agit d'un motif de refus de la demande de permis en 2015.

En ce qui concerne la problématique des inondations, ce motif est étayé au regard du bon aménagement des lieux, ainsi qu'il ressort des considérations citées dans le cadre de l'examen du premier moyen.

Même si le R.C.U. et le S.S.C. sont indiqués comme ayant classé une partie de la parcelle en zone inondable, l'acte attaqué motive le refus de permis d'urbanisme, en se référant à la carte d'aléa d'inondation de l'arrêté du 13 juillet 2006, précité, qui révèle une situation préexistante en fait non contestée, dont il ressort que le bâtiment concerné se situe entièrement en aléa d'inondation faible, puis en exposant en quoi le bâtiment n'est pas conçu de manière à limiter les dégâts en cas d'inondation. Pour le surplus, il est renvoyé à l'examen des premier et troisième moyens.

Il résulte de ce qui précède que le deuxième moyen n'est pas fondé.

VI. Troisième moyen

VI.1. Thèse du requérant

A. La requête

Le troisième moyen est pris de la violation de l'article 136 du CWATUP, du principe de légitime confiance, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs en ses articles 1 à 3, de l'erreur dans les motifs de fait et de droit, de l'erreur de droit, de l'erreur manifeste d'appréciation et l'excès de pouvoir.

Le requérant estime que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en ne tenant pas compte de l'avis favorable émis le 18 novembre 2013 par les services de la province du Brabant wallon. Il constate que l'autorité compétente fonde principalement son refus sur le principe de précaution, qui justifie, à ses dires, la nécessité de refuser l'implantation du projet litigieux à proximité immédiate du cours d'eau, alors qu'il ressort des éléments du dossier et des différentes photographies annexées au complément de recours déposé le 10 février 2014, que le bord de la berge jouxtant le projet se situe à plus de 1,30 mètre du fond du cours d'eau "La Nethen", écartant le risque d'inondation survenant par ailleurs une fois tous les cinquante ans en zone d'aléa d'inondation faible.

Il soutient qu'en réalité, la partie adverse s'est abstenue d'analyser de manière concrète les risques d'inondation encourus par la parcelle litigieuse, alors

que le gestionnaire du cours d'eau a considéré "qu'aucun élément ne grève l'écoulement dans le cours d'eau par la réalisation de ce projet". Selon lui, vu l'absence de problèmes supplémentaires d'écoulement des eaux en amont et en aval générés par le projet litigieux, l'autorité compétente aurait dû assortir le permis d'urbanisme des conditions particulières suggérées par le commissaire voyer dans son avis du 16 mai 2002.

Il expose ne pas comprendre la motivation de l'avis défavorable de la commission d'avis sur les recours, selon laquelle "les espaces de vie n'ont pas été surélevés et [...] des portes-fenêtres de grandes dimensions, présentant des seuils bas, ont été créés face aux cours d'eau" alors même que de telles conditions n'ont pas été imposées par le collège communal de Beauvechain, et qu'il n'aurait donc pu les mettre en œuvre.

Il estime que l'acte attaqué ne lui permet pas de comprendre pourquoi l'autorité compétente s'écarte de l'avis des services de la province du Brabant wallon émis le 18 novembre 2013, favorable à la réalisation du projet et qu'en n'autorisant pas le permis sous conditions, l'autorité de recours a commis une erreur manifeste d'appréciation.

B. Le mémoire en réplique

Le requérant indique avoir consulté un agent du service public de Wallonie sur le caractère inondable de la zone, par un courriel envoyé le 4 mars 2016 et avoir reçu de celui-ci un courriel le 8 mars 2016, selon lequel, dans son cas, s'agissant d'un bâtiment existant, "nous n'imposons rien de particulier à part le fait que les eaux usées doivent être éliminées au travers du réseau d'égouttage communal".

Il constate qu'en l'espèce, le rejet des eaux usées est effectivement prévu par un raccordement à l'égout public, de sorte que le projet peut valablement s'implanter sur la parcelle litigieuse. Il affirme qu'en tout état de cause, la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en n'autorisant pas le permis sous conditions.

C. Le dernier mémoire du requérant

Le requérant expose que, comme indiqué dans le développement du premier moyen, la partie adverse n'a pas mesuré de manière précise et concrète le degré du risque potentiellement existant. Il estime que si une telle analyse avait été effectuée, le principe de proportionnalité subordonné à l'application du principe de

précaution aurait amené la partie adverse à autoriser la délivrance du permis de régularisation sous conditions.

VI.2. Examen

L'article 136 du CWATUP est libellé comme suit :

" L'exécution des actes et travaux peut être soit interdite, soit subordonnée à des conditions particulières de protection des personnes, des biens ou de l'environnement lorsque les actes, travaux et permis visés aux articles 84 ou 127 se rapportent à : [...]

3° des biens immobiliers exposés à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers ou le risque sismique".

Il ressort de cette disposition que l'autorité a un pouvoir d'appréciation discrétionnaire quant à la décision à prendre sur une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet des travaux sur une parcelle située en zone inondable : soit elle refuse le permis d'urbanisme soit elle l'assortit de conditions.

En l'espèce, il n'est pas contesté que le garage qui a été affecté en habitation sans autorisation préalable est entièrement situé en "aléa d'inondation faible", selon la carte "aléa d'inondation par débordement du cours d'eau" précitée.

La circonstance que le bâtiment est situé à un endroit où le risque d'inondation est qualifié de "faible", ce qui rend le risque d'inondation moins important qu'à un endroit où le risque est considéré comme "élevé", n'enlève rien au fait qu'une inondation est susceptible de se produire à un moment donné.

En l'espèce, le requérant a fait le choix de réaliser des travaux de transformation d'un garage en habitation, sans attendre le permis d'urbanisme requis, lequel, le cas échéant, aurait pu lui imposer certaines conditions particulières de protection des personnes et des biens. Le requérant a réalisé ces travaux sans prendre aucune disposition pour éviter les dégâts dûs aux inondations, hormis un raccordement à l'égout public. Par conséquent, les conditions envisagées par la commission d'avis sur les recours, à savoir surélever les espaces de vie et éviter des portes-fenêtres de grandes dimensions présentant des seuils bas face au cours d'eau, ne sont plus réalisables, les travaux étant déjà terminés au moment de l'introduction de la demande.

Enfin, cette dernière ne s'est pas écartée de l'avis favorable conditionnel du service de gestion des infrastructures et du patrimoine non bâtis, visé dans l'acte attaqué, lequel a certes précisé "qu'aucun élément ne grève l'écoulement dans le cours d'eau par la réalisation de ce projet", mais a également invité la partie adverse à vérifier, conformément à la circulaire du 9 janvier 2003 relative à la délivrance de permis dans les zones exposées à des inondations et à la lutte contre l'imperméabilisation des espaces, si le projet "est conçu de manière à en limiter les dégâts en cas d'inondation", tout en rappelant qu'en vertu de l'article 136 du CWATUP, "il y a donc lieu, au minimum, d'assortir le permis d'urbanisme de conditions particulières de protection des personnes, des biens et de l'environnement", ce qui laisse le choix à l'autorité soit de refuser le permis lorsque comme en l'espèce elle estime que le projet n'est pas conçu de manière à limiter les dégâts en cas d'inondation, soit, si l'octroi d'un permis est envisageable, de l'assortir de conditions particulières.

A cet égard, la partie adverse n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation en considérant que le rejet des eaux usées par un raccordement à l'égout public ne suffisait pas à limiter les dégâts en cas d'inondation.

La motivation de l'acte attaqué est révélatrice d'un examen *in concreto* de la manière dont le garage transformé en habitation a été conçu. La partie adverse pointe notamment le fait qu'aucune mesure de précaution n'a été prise, les espaces de vie n'étant pas surélevés et de grandes portes-fenêtres avec des seuils bas étant présentes face au cours d'eau.

Par ailleurs, la partie adverse a apprécié le risque d'inondation au regard de la situation révélée par la cartographie fixée par l'arrêté du 13 juillet 2006, précité. Elle n'était pas tenue de mesurer la distance entre le bord de la berge du ruisseau "la Nethen" et le fond du cours d'eau afin d'apprécier le risque d'inondation.

Quant au courriel envoyé au requérant le 8 mars 2016, il constitue un élément postérieur à la décision attaquée, que l'auteur de cette dernière n'aurait pas pu prendre en considération.

Il résulte de ce qui précède que 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 vingt-trois mai deux mille dix-sept, par :

Simone GUFFENS,	président de chambre,
Michel PÂQUES,	conseiller d'État
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Céline MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL.

Simone GUFFENS.