

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 252.324 du 6 décembre 2021

A. 233.643/XIII-9273

En cause : **la commune d'Orp-Jauche**,
ayant élu domicile chez
M^e Stéphane NOPERE, avocat,
boulevard de la Woluwe 62
1200 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 11 mai 2021, la commune d'Orp-Jauche demande, d'une part, la suspension de l'exécution de l'arrêté du ministre chargé de l'Aménagement du territoire du 5 mars 2021 qui accorde à Fabienne Simons un permis d'urbanisme pour la rénovation d'une maison unifamiliale située rue des Cortils, 37 à Orp-Jauche, cadastré division 3, section A, n° 453A² et, d'autre part, son annulation.

II. Procédure

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés.

M^{me} Isabelle Leysen, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Par une ordonnance du 20 octobre 2021, les parties ont été convoquées à l'audience du 18 novembre 2021.

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

M^e Sébastien Du Pont, *loco* M^e Stéphane Nopere, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Xavier Drion, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Isabelle Leysen, premier 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 22 avril 2020, le collège communal de la commune d'Orp-Jauche réceptionne une demande de permis d'urbanisme introduite par Fabienne Simons et ayant pour objet la rénovation d'une habitation unifamiliale sise rue des Cortils, 37 à Foix-Les-Caves, sur un bien cadastré 3^{ème} division, section A, 453A².

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par arrêté royal du 28 mars 1979.

2. Le 18 mai 2020, le même collège communal transmet à la demanderesse de permis un accusé de réception du dossier incomplet de la demande de permis, ainsi qu'un relevé des pièces manquantes.

3. Le 29 juin 2021, il délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande.

4. La demande de permis fait l'objet d'une annonce de projet conformément à D.IV.40 du CoDT, celui-ci présentant des écarts au guide régional d'urbanisme (GRU). Elle ne donne lieu à aucune réclamation.

5. En séance du 19 octobre 2020, le collège communal émet un avis défavorable sur la demande.

6. Le 18 novembre 2020, la fonctionnaire déléguée émet un avis défavorable sur la demande. Il est motivé notamment comme suit :

« Considérant que le projet vise plus particulièrement la démolition d'une partie du garage existant en partie avant du bâtiment, la réhausse arrière de l'annexe gauche et sa transformation ainsi que la modification des matériaux de parement;

Considérant que le projet vise également des modifications importantes du relief du sol;

Vu l'avis défavorable émis par le Collège communal dans sa délibération du 19 octobre 2020;

Vu les motivations avancées;

Considérant qu'il y a lieu de s'y rallier;

Vu les nombreux écarts sollicités donnant naissance à un projet ne répondant pas aux recommandations du RGBSR;

Considérant dès lors que les écarts ne sont pas acceptables; que le projet doit être revu dans le respect de l'esprit du RGBSR et de ses recommandations urbanistiques;

Considérant qu'en l'état, le projet ne rencontre pas le prescrit de l'article D.IV.5 du CoDT et compromet le bon aménagement des lieux;

Considérant que l'absence de réclamations lors de l'annonce de projet n'est nullement gage de bon aménagement des lieux ».

7. Le 12 novembre 2020, le collège communal décide de proroger de 30 jours le délai de 115 jours d'envoi de sa décision et notifie cette décision à la demanderesse de permis le 17 novembre 2020.

8. Le 23 novembre 2020, le collège communal refuse le permis sollicité. Cette décision est motivée notamment comme suit :

« (...) Considérant que le projet s'écarte du guide régional d'urbanisme "RGBSR - Folx-les-Caves" précité en ce qui concerne les points suivants :

- Art. 419 c) : "les volumes principaux comprendront une toiture à deux versants droits en même inclinaison et de même longueur de pente; les volumes secondaires éventuels comprendront une toiture en pente d'un ou deux versants ...

Les toitures seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales".

- Les versants de toiture du volume à rehausser ne présentent pas la même inclinaison, ni la même longueur de pente.

- Art. 419 d) : "L'ensemble des baies sera caractérisé par une dominante verticale et totalisera une surface inférieure à celle des parties pleines des élévations, en ce non compris les toitures".

- La baie située à l'arrière du volume rehaussé n'est pas d'allure verticale.

- Art. 419 f) : “Les volumes secondaires éventuels jouxteront le volume principal ou s'y articuleront. Le niveau des gouttières des volumes secondaires sera inférieur à celui des gouttières du volume principal”.

- Le niveau de la gouttière du volume secondaire rehaussé n'est pas inférieur à celui du volume principal puisqu'il s'y aligne.

- Art. 422 b) : “... La pente des versants de toiture sera comprise entre 40 degrés et 45 degrés”.

- Le versant de toiture arrière du volume à rehausser ne présente pas la pente requise (27°).

- Art. 422 c) : “Le matériau de parement des élévations sera :

- Soit le grès ou le calcaire tendre;
- Soit une brique locale de teinte foncée;
- Soit une brique recouverte d'un badigeon de teinte blanche;
- Soit un enduit de teinte blanche.

Le badigeon ou l'enduit sera exécuté dans un délai maximal de deux ans à dater de l'octroi de permis”.

- Le projet prévoit l'exécution des façades en enduit de teinte crème avec soubassement gris anthracite qui sont des matériaux et des teintes non repris au prescrit du RGBSR;

(...);

Considérant qu'un lidaxe orange apparaît à la carte LIDAXE au niveau de la rue des Cortils, au droit du projet;

(...);

Considérant que la salle de bain existant initialement au rez-de-chaussée du volume de grange sera remplacée par une buanderie; que le projet ne prévoit pas d'autre aménagement des espaces compris dans cette grange; qu'en l'occurrence, le garage mentionné au rez-de-chaussée de celle-ci ne peut en réalité recevoir le parcage d'un véhicule car il ne rencontre pas les dimensions minimum figurant au Règlement-Taxe cité plus en avant;

Considérant que le Collège déplore que le projet n'ait pas mis à profit la présence des espaces disponibles au niveau des volumes existants et notamment du volume de grange, pour éviter d'avoir à rehausser le volume de gauche, qui plus est en contradiction avec le contenu du Guide régional d'urbanisme applicable sur Folx-les-Caves;

Considérant, en effet, que cette rehausse engendre une perte de l'identité du bâtiment d'origine en alignant les hauteurs sous corniche des différents volumes qui le composent et en rendant la façade arrière ainsi transformée extrêmement massive;

Considérant, par ailleurs, que c'est précisément cette rehausse qui cause les multiples écarts au RGBSR sollicités à la demande;

(...);

Considérant que le projet proposé, du fait de cette rehausse dénature le caractère de l'ensemble par la modification de la volumétrie qui estompe complètement depuis l'arrière la hiérarchie des volumes;

Considérant, pour cette raison, que le Collège estime que le projet dont question ne contribue pas à la protection ni à la bonne gestion des paysages bâtis ou non bâtis; que ces écarts ne sont pas acceptables étant donné qu'ils pourraient parfaitement être évités ce qui permettrait en outre de conserver au bâtiment ses caractéristiques d'origine ».

9. Le 4 décembre 2020, la demanderesse de permis introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon, réceptionné le 7 décembre 2020.

10. Le 11 janvier 2020, l'administration transmet sa première analyse du recours aux personnes et instances invitées à l'audition devant la commission d'avis sur les recours.

11. Le 18 janvier 2021, la commission d'avis sur les recours (CAR) émet un avis favorable sur la demande.

12. Le 5 mars 2021, le Gouvernement wallon délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué motivé notamment comme suit :

« (...) Considérant que l'autorité compétente partage l'avis du Collège communal concernant les démolitions des dépendances; que tel qu'il le mentionne dans sa décision : "(...) la suppression des constructions situées à l'arrière de la maison (coin repas et terrasse couverte), permettent d'assainir la situation et sont nécessaires pour l'agrandissement de la terrasse et pour une meilleure ouverture des locaux de vie vers l'arrière et pour garantir une meilleure relation entre la maison en général et l'espace de jardin (...)»;

Considérant qu'en ce qui concerne le niveau des gouttières du volume secondaire, l'indication du guide (art. 419) vise les deux objectifs suivants : préserver la lecture des différents volumes et garantir globalement l'harmonie de leurs gabarits; que la demande s'en écarte en ce que la hauteur sous gouttière du pan arrière de la toiture du volume secondaire vient s'aligner avec la hauteur sous-gouttière du volume principal; que la hauteur sous gouttière du pan avant de la toiture du volume secondaire et la hauteur de faîte sont rehaussés de 40 cm; que, toutefois, cette hauteur sous gouttière en façade avant reste inférieure à celle du volume principal; que le caractère secondaire de ce volume reste bien marqué, en façade avant, par rapport au volume principal; que la façade arrière n'est pas visible à rue; que son impact est donc moindre; que l'ensemble est homogénéisé et intégré grâce à la pose d'un enduit de ton crème qui recouvre l'ensemble des façades; que les travaux sollicités ne mettent pas en péril l'harmonie des gabarits; que le présent écart ne compromet pas les objectifs poursuivis par le guide;

Considérant qu'en ce qui concerne le traitement de la toiture, le guide (cf. art. 419 et 422) vise à maintenir le caractère harmonieux des toitures; que la demande s'écarte du guide en ce que le pan de toiture arrière du volume secondaire à faible pente n'est pas compris entre 40 et 45°; qu'en outre les éléments développés ci-avant, il y a lieu de préciser que le volume secondaire tel que transformé s'articule harmonieusement au volume principal sans en compromettre la lecture volumétrique;

Considérant qu'en ce qui concerne le traitement des baies par une dominante verticale, le guide (cf. art. 419) vise à conserver une homogénéité sur l'ensemble des façades; que la demande s'écarte du guide en ce que le projet propose la création d'une baie horizontale sur la façade arrière du volume secondaire; que cette baie vient s'aligner sur la baie verticale du rez-de-chaussée et permet une composition qualitative et réfléchie de la façade arrière; que, de plus, ce langage d'horizontalité est déjà existant sur la façade arrière du volume principal; que cet écart ne compromet pas l'objectif poursuivi de cette indication;

Considérant qu'en ce qui concerne le revêtement de façade envisagé (enduit de façade de teinte crème et soubassement en gris anthracite) s'écarte des indications du guide (cf. art. 422); que la mise en œuvre d'un enduit de ton crème respecte la luminosité du matériau de l'enduit de teinte blanche admise par le guide; que le soubassement de ton anthracite rencontre le contraste permis par les autres matériaux expressément visés par ledit guide; que cet enduit permet d'unifier l'ensemble des volumes; que tel que l'a souligné la commune dans sa décision : "(...) la tonalité claire envisagée ainsi qu'un soubassement gris foncé sont acceptables sans compromettre les objectifs d'urbanisme contenus dans le guide; que cet écart est acceptable (...)";

Considérant l'avis réputé favorable de l'ingénieur en charge de la lutte contre les inondations; que le jardin n'est pas concerné par un axe de ruissellement (EURRUISSOL et LIDAXES); que la situation actuelle présente également une terrasse en contre bas du jardin; que l'aménagement développé permet de créer un réel espace extérieur exploitable, qualitatif et ouvert vers le jardin; que le revêtement de sol actuel n'est pas perméable; que l'on peut constater, grâce au reportage photographique que les lieux ne présentent pas une humidité accrue, ni de trace de stagnation d'eau sur les murs; que le demandeur prévoit d'installer un exutoire au niveau de l'annexe arrière et un avaloir pour reporter les eaux vers l'avant; qu'il n'y a donc pas de risque majeur d'inondation ou de stagnation d'eau sur cette terrasse;

Considérant qu'il importe d'éviter de verser dans le procès d'intention en rapprochant simplement les actes et travaux sollicités de la création d'un second logement dans le futur; qu'il ressort des pièces du dossier (recours, plans) que la grange est utilisée comme garage et buanderie au rez-de-chaussée et non aménagée à l'étage; que rien ne présage la création d'un second logement dans cette grange ».

13. Le 11 mars 2021, cette décision est notifiée au collège communal de la commune d'Orp-Jauche.

IV. Débats succincts

L'auditeur rapporteur a examiné le présent recours dans le cadre de la procédure en débats succincts étant d'avis que la première branche du premier moyen et le second moyen sont fondés.

V. Premier moyen, première branche

V.1. Thèses des parties

A. La requête

Le premier moyen de la requête est pris de la violation des articles D.IV.5, D.IV.27 et D.IV.53 du Code du développement territorial (CoDT), de l'article 419, a), du guide régional d'urbanisme, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les motifs et du principe du bon aménagement des lieux.

Dans une première branche, la requérante soutient que le projet autorisé par l'acte attaqué implique des modifications du relief du sol, mais que l'acte attaqué s'écarte de l'article 419, a) du guide régional d'urbanisme à cet égard, sans identifier et *a fortiori* motiver cet écart notamment au regard de l'article D.IV.5 du CoDT.

B. La note d'observations

À propos de la première branche, la partie adverse répond que la requérante n'y a pas intérêt dès lors qu'elle a considéré au cours de la procédure administrative que le projet n'emportait aucun écart à la prescription 419, a) du guide régional d'urbanisme.

Elle soutient, à titre subsidiaire, que la modification du relief du sol respecte le prescrit de l'article 419, a) du GRU dès lors que la demande de permis d'urbanisme ne renseigne aucun écart et que le relevé des pièces manquantes adressé à la demanderesse de permis n'identifie pas d'écart à cette disposition, alors que la commune identifiait 5 écarts au GRU (419, c, d, f, 422 b, c) et l'invitait à compléter l'annexe 6.

Elle estime que la requérante se contente d'assimiler la modification du relief du sol à un écart à l'article 419, a), alors que « l'article 419 n'interdit pas la modification du relief du sol, à respecter le relief du sol et les lignes de force du paysage bâti et non bâti ».

V.2. Examen de la première branche

1. L'article D.IV.5. du CoDT dispose comme suit :

« Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut s'écarter du schéma de développement du territoire lorsqu'il s'applique, d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'une carte d'affectation des sols, du contenu à valeur indicative d'un guide ou d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet :

1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation;

2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis et non bâtis ».

L'article D.IV.27 du CoDT dispose :

« Lorsqu'elle porte sur des actes et travaux nécessitant une dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme, ou un écart à un schéma, à une carte d'affectation des sols, à un guide d'urbanisme ou au permis d'urbanisation, la demande contient une justification du respect des conditions fixées par les articles D.IV.5 à D.IV.13 ».

L'article 419, a), du guide régional d'urbanisme dispose :

« Les règles urbanistiques générales sont les suivantes :

a. L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief du sol et se feront en fonction des lignes de force du paysage, bâti ou non bâti, ainsi que de la trame parcellaire».

2. En l'espèce, le dossier de la demande comporte, outre la demande de permis d'urbanisme (annexe 4), une demande de permis portant sur la modification sensible du relief du sol (annexe 6). Ces deux demandes de permis, ainsi que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, renseignent ce qui suit :

« Une modification du relief du sol sera apportée sur la partie gauche du bâtiment existant en vue d'y créer deux emplacements de stationnement. L'arrière du bâtiment sera également décaissé afin de régler les problèmes d'humidité de cette façade arrière tout en permettant l'aménagement d'une terrasse privative. La différence de niveau avec le jardin en surplomb sera assurée progressivement par un double mur de soutènement offrant une dénivelée en terrasse ».

Dans son avis défavorable du 18 novembre 2020, la fonctionnaire déléguée considère notamment que le projet vise des modifications importantes du relief du sol, ce que la partie adverse ne conteste pas plus avant dans sa note d'observations.

3. Sur le vu des considérations qui précèdent, il peut être admis que l'aménagement des emplacements de stationnement et des terrasses aux abords du

projet ne respecte pas le relief du sol, et que le projet s'écarte ainsi de la prescription indicative de l'article 419, a) du GRU.

La demande de permis n'épinglé pas cet écart, ni ne contient de justification du respect des conditions fixées par l'article D.IV.5 du CoDT.

La partie adverse constate des écarts aux prescriptions indicatives du GRU en ce qui concerne le niveau des gouttières du volume secondaire, le traitement de la toiture, le traitement des baies et le revêtement des façades. Elle identifie les objectifs de ces prescriptions et expose les raisons pour lesquelles elle considère que le projet n'est pas de nature à compromettre ceux-ci.

Dès lors qu'elle n'épinglé en revanche pas l'écart à l'article 419 a) du GRU, elle n'identifie pas les objectifs de cette disposition, ni ne justifie la raison pour laquelle les aménagements envisagés aux abords du projet ne compromettent pas ceux-ci. Par ailleurs, elle n'expose pas en quoi le projet, malgré cet écart, respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage.

4. Il ne ressort pas du dossier administratif que la requérante a considéré que le projet ne comporte pas d'écart à l'article 419, a) du GRU au cours de la procédure administrative de première instance.

La circonstance que la requérante a, selon toute vraisemblance, omis de constater cet écart, ne saurait la priver de son intérêt à la première branche du moyen dès lors que l'objet de cet écart (la modification du relief du sol) et les conséquences qui en découlent selon elle (risque d'inondation) constituent l'un des motifs à la base de sa décision de refus de permis.

Par conséquent, la première branche du premier moyen est recevable et fondée.

VI. Second moyen

VI.1. Thèses des parties

A. La requête

Le second moyen de la requête est pris de la violation des articles D.I.1, D.IV.53 et D.IV.57 du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes de bonne

administration et de minutie, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les motifs.

La requérante soutient qu'elle a refusé le permis au motif que la demande ne permet pas d'écarter les risques liés à l'évacuation des eaux de ruissellement résultant de la combinaison de la configuration des lieux et des modifications du relief du sol prévues dans le projet, ce que l'obligeait du reste à faire selon elle l'article D.IV.57, 3°, du CoDT; elle affirme qu'un axe de ruissellement concentré de sensibilité moyenne traverse la rue des Cortils au droit de la parcelle.

Elle considère que la commission d'avis sur les recours a admis la problématique de l'évacuation « technique » des eaux de ruissellement, même si elle a considéré à tort ne pas devoir s'en soucier au stade de l'instruction de la demande.

Elle relève que la partie averse estime qu'il n'y a pas lieu de craindre des problèmes d'évacuation des eaux de ruissellement d'un point de vue technique sans expliquer toutefois les raisons pour lesquelles cette question ne pose pas de problème selon elle.

Selon la requérante, le reportage photographique ne suffit pas à motiver, d'un point de vue technique, l'absence de risques inhérents à un ruissellement lié aux modifications du relief du sol, la faisabilité technique de la citerne et du puits n'étant par ailleurs pas établie.

Elle considère que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant que les eaux pluviales seront reportées vers l'avant dès lors qu'il ressort de la notice d'évaluation des incidences, de l'annexe 4 de la demande de permis et du plan n°10 du dossier administratif que les eaux usées sont renvoyées dans le réseau d'égouttage public et que les eaux de pluie seront récupérées dans une citerne implantée sous le futur parking avant d'être rejetées dans un puits dispersant et non que les eaux de ruissellement seront ramenées vers l'avant.

B. La note d'observations

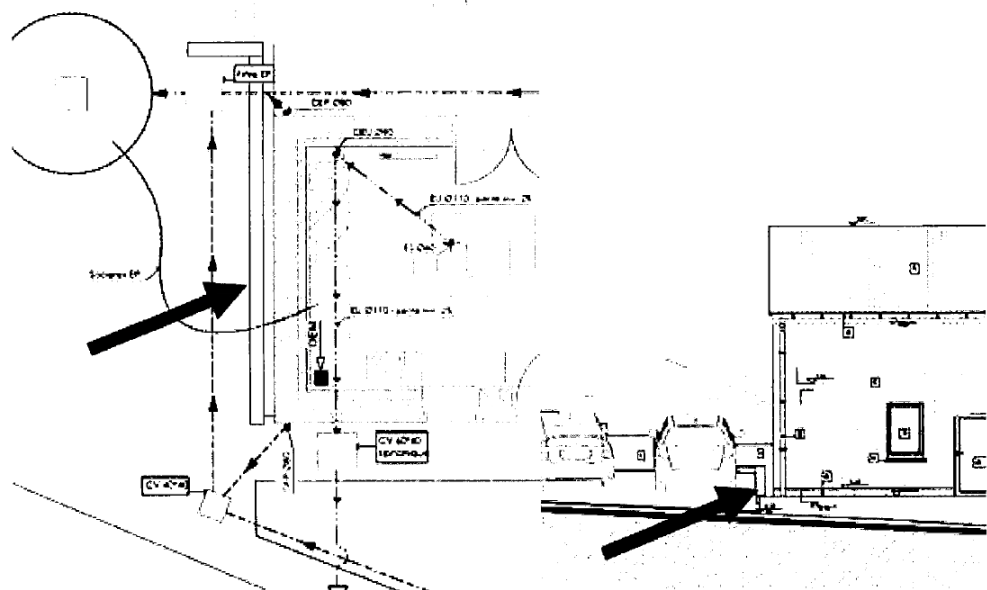
La partie adverse répond que la superficie minéralisée augmentera de 10 m² (après les démolitions et constructions autorisées).

Elle observe que dans son avis préalable défavorable, la requérante a rappelé que le bien est situé en zone dite inondable d'aléa nul. Elle expose qu'aucun axe de ruissellement n'est repris à la carte d'aléas d'inondation en ce qui concerne la

parcelle du projet, qu'un lidaxe orange apparaît au niveau de la rue et au droit du projet, que l'ingénieur chargé de la lutte contre les inondations a émis un avis réputé favorable, et que la commission d'avis sur les recours s'est exprimée sur la problématique.

Elle soutient que l'auteur de l'acte attaqué a motivé sa décision à cet égard et qu'il ne s'est pas contenté d'un reportage photographique pour considérer que la gestion du risque d'inondation par ruissellement était suffisamment traitée puisqu'il rappelle que le projet vise à agrandir une terrasse située en contrebas du jardin (situation qui préexiste) et que le demandeur a prévu d'installer un exutoire au niveau de l'annexe arrière et un avaloir pour reporter les eaux vers l'avant, de telle sorte qu'il n'y a pas de risques majeurs d'inondations ou de stagnation sur la terrasse.

Selon elle, les plans démontrent l'existence de ce dispositif et l'épingle, au moyen de flèches, sur le plan inséré dans sa note d'observations et reproduit ci-dessous.



VI.2. Examen

1. L'article D.I.1, du CoDT dispose comme suit :

« § 1^{er}. Le territoire de la Wallonie est un patrimoine commun de ses habitants. L'objectif du Code du Développement territorial, ci-après "le Code", est d'assurer un développement durable et attractif du territoire.

Ce développement rencontre ou anticipe de façon équilibrée les besoins sociaux, économiques, démographiques, énergétiques, patrimoniaux,

environnementaux et de mobilité de la collectivité, en tenant compte, sans discrimination, des dynamiques et des spécificités territoriales, ainsi que de la cohésion sociale.

§ 2. La Région, les communes et les autres autorités publiques, chacune, dans le cadre de ses compétences et en coordination avec la Région, sont acteurs, gestionnaires et garantes de ce développement.

À cette fin, elles élaborent des outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme qui sont les suivants :

- 1° le plan de secteur;
- 2° les schémas;
- 3° le guide régional d'urbanisme;
- 4° le guide communal d'urbanisme;
- 5° les périmètres opérationnels;
- 6° les outils de politique foncière.

Les habitants et les acteurs publics et privés contribuent au développement durable et attractif du territoire, par leur participation à l'élaboration de ces outils, par le développement de projets et par les avis qu'ils émettent ».

L'article D.IV.53, alinéa 1^{er}, du même Code dispose comme suit :

- « Sur la base d'une motivation adéquate, le permis peut être refusé, délivré avec ou sans conditions, avec ou sans charges d'urbanisme ou consentir des dérogations ou des écarts prévus au présent Code.

Les conditions sont nécessaires soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à la faisabilité du projet, c'est-à-dire à sa mise en œuvre et à son exploitation.

Outre la compatibilité avec le contenu du plan de secteur, en ce compris la carte d'affectation des sols, des schémas, permis d'urbanisation et guides, le permis ou le refus de permis est fondé sur les circonstances urbanistiques locales et peut être fondé notamment sur les motifs et conditions mentionnés dans la présente section ».

L'article D.IV.57 du même CoDT dispose comme suit :

- « Le permis peut être soit refusé, soit subordonné à des conditions particulières de protection des personnes, des biens ou de l'environnement lorsque les actes ou travaux se rapportent à :

- 1° un nouvel établissement ou la modification d'un établissement existant présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, compte tenu de la nécessité de maintenir une distance appropriée vis-à-vis notamment de zones destinées à l'urbanisation au plan de secteur, des lieux fréquentés par le public ou d'une réserve naturelle domaniale, d'une réserve naturelle agréée, d'une cavité souterraine d'intérêt scientifique, d'une zone humide d'intérêt biologique ou d'une réserve ou d'un

site Natura 2000, visés par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature;

2° tout projet dont la localisation est susceptible d'accroître le risque d'accident majeur ou d'en aggraver les conséquences, compte tenu de la nécessité de maintenir une distance appropriée vis-à-vis d'un établissement existant présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement;

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, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique;

4° des biens immobiliers situés :

a) dans ou à proximité d'une réserve naturelle domaniale ou une réserve naturelle agréée, d'une cavité souterraine d'intérêt scientifique, d'une zone humide d'intérêt biologique ou d'une réserve forestière, visée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature;

b) dans ou à proximité d'un site Natura 2000 proposé ou arrêté en application de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature;

5° un logement qui ne respecte pas les critères de salubrité visés à l'article 3, 5°, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable et ce, sans préjudice de l'article 4, alinéa 2, du même Code ou d'autres éléments d'appréciation fondés sur l'habitabilité ».

Il appartient à l'autorité administrative de procéder à une recherche minutieuse des faits, à récolter les renseignements nécessaires à la prise de décision et à tenir compte de tous les éléments du dossier pour prendre sa décision en pleine connaissance de cause et après avoir raisonnablement apprécié tous les éléments utiles à la résolution du cas d'espèce. Le devoir de minutie ne constitue toutefois pas une règle de droit, une décision en tout point légale ne pouvant être annulée au motif que son élaboration aurait été bâclée. Le manque de soin dans la préparation d'une décision est seulement de nature à engendrer des illégalités, qui, elles, pourraient justifier l'annulation d'une décision.

2. En l'espèce, les annexes 4 et 6 du dossier de la demande de permis ainsi que la notice d'évaluation des incidences renseignent ce qui suit :

« Une modification du relief du sol sera portée sur la partie gauche du bâtiment existant en vue d'y créer deux emplacements de stationnement. L'arrière du bâtiment sera également décaissé afin de régler les problèmes d'humidité de cette façade arrière tout en permettant l'aménagement d'une terrasse privative. La différence de niveau avec le jardin en surplomb sera assurée progressivement par un double mur de soutènement offrant une dénivelée en terrasse ».

La décision de refus de permis du 23 novembre 2020 de la requérante repose notamment sur les motifs suivants :

« Considérant que le projet porte également sur l'agrandissement vers l'arrière de la terrasse et sur l'aménagement d'un palier intermédiaire entre la terrasse et le niveau du jardin en plus des modifications de relief de sol prévues pour aménager la zone de parcage située à gauche de la maison;

[...];

Considérant que l'aménagement d'un palier intermédiaire entre le niveau de la terrasse et le niveau du jardin situé environ 2 mètres plus haut que celle-ci permet de dégager davantage la vue et de créer une échappée qui permet d'éviter que l'espace de terrasse ne soit trop enterré par rapport au jardin;

Vu la situation encaissée de la terrasse par rapport au niveau du jardin et des aménagements qui l'entourent;

Considérant de fait que l'espace de parcage aménagé sur le côté de la propriété est situé plus haut que le niveau de la terrasse;

Vu la configuration en pente descendante du jardin vers la terrasse;

Vu la création de deux escaliers et d'une rampe permettant de rejoindre le niveau du jardin depuis la terrasse;

Considérant que ces éléments augmentent la vulnérabilité de la terrasse par rapport aux ruissellements en provenance du jardin; que du fait de la situation en contrebas de la terrasse relativement au jardin et à l'espace de parcage, l'eau qui parviendrait sur la terrasse prévue en pavés ne pourrait s'en échapper et risquerait alors d'atteindre les niveaux de vie situés moins de 20 cm au-dessus du sol fini de la terrasse;

Considérant manifestement que le projet ne tient pas compte de cette hypothèse néanmoins pourtant fortement prévisible et qu'il ne prévoit aucune mesure de protection spécifique à ce sujet;

Considérant que le Collège ne peut accepter cette lacune et la mise en péril de locaux de vie;

Considérant, de plus, que l'on peut s'interroger sur l'utilité de l'aménagement d'un second escalier depuis la terrasse vers le jardin, ce qui accroît davantage les risques d'écoulement;

Considérant également que la terrasse aménagée derrière le volume de grange est séparée physiquement de celle située à l'arrière du séjour et de la cuisine, par un mur; que l'eau qui parviendrait sur cette surface n'aurait pas non plus la possibilité de s'écouler aisément;

Considérant qu'il convient d'étudier comment aménager les lieux pour que l'eau puisse être ramenée vers l'avant de la maison ».

Dans son avis du 18 janvier 2021, la commission d'avis sur les recours considère notamment ce qui suit :

- « Le conseil de la commune précise que (...). Le refus est émis au regard des faibles aménagements prévus pour limiter le risque d'inondations par ruissellement du jardin vers la maison.

L'auteur de projet ajoute que l'implantation de la maison n'a pas évolué, qu'elle n'a jamais été inondée et qu'il a prévu un exutoire au niveau de l'annexe arrière et un avaloir pour reporter les eaux vers l'avant.

Les membres de la Commission considèrent que le projet maintient la hiérarchie des volumes et leur lisibilité; la modification du pan de toiture arrière du volume secondaire ne nuit pas à l'ensemble et permet de donner des hauteurs sous toitures exploitables pour une salle de bains.

Ils ajoutent que les solutions techniques pour assurer l'évacuation des eaux de ruissellement font partie des plans d'exécution; que ceux-ci sont postérieurs à une demande de permis d'urbanisme ».

Pour rappel, l'auteur de l'acte attaqué considère notamment ce qui suit :

- « Considérant que la Commission d'avis a transmis, en date du 22 janvier 2021, un avis favorable; qu'il est notamment motivé comme suit :
(...)
Considérant l'avis réputé favorable de l'ingénieur en charge de la lutte contre les inondations; que le jardin n'est pas concerné par un axe de ruissellement (ERRUISSOL et LIDAXES); que la situation actuelle présente également une terrasse en contre bas du jardin; que l'aménagement développé permet de créer un réel espace extérieur exploitable, qualitatif et ouvert vers le jardin; que le revêtement de sol actuel n'est pas perméable; que l'on peut constater, grâce au reportage photographique que les lieux ne présentent pas une humidité accrue, ni de trace de stagnation d'eau sur les murs; que le demandeur prévoit d'installer un exutoire au niveau de l'annexe arrière et un avaloir pour reporter les eaux vers l'avant; qu'il n'y a donc pas de risque majeur d'inondation ou de stagnation d'eau sur cette terrasse [...] ».

3. Il ressort des éléments qui précèdent que la décision de refus de permis du collège communal est notamment basée sur l'absence de solution technique en vue de ramener les eaux de ruissellement à l'avant de la maison d'habitation.

Dans son recours au Gouvernement wallon, la demanderesse de permis ne conteste pas l'exactitude de ce motif, et ne prétend pas que la demande de permis comporte en réalité l'aménagement d'un tel dispositif.

Il ressort de l'avis de la CAR que l'auteur du projet a été interrogé au sujet de la problématique des eaux de ruissellement au cours de son audition, et a précisé « qu'il a prévu un exutoire au niveau de l'annexe arrière et un avaloir pour reporter les eaux vers l'avant ».

La CAR estime que ces solutions techniques relèvent de l'exécution du permis et font partie de plans postérieurs à la demande de permis d'urbanisme, semblant ainsi considérer que ces solutions ne sont pas prévues sur les plans déposés

à l'appui de la demande de permis, et que cette circonstance importe peu en l'espèce.

L'auteur de l'acte attaqué considère, quant à lui, que la demanderesse de permis « a prévu » d'installer lesdits éléments techniques sans toutefois prétendre qu'ils sont renseignés sur les plans de la demande de permis.

La partie adverse soutient en revanche, dans sa note d'observations, que l'installation d'un exutoire au niveau de l'annexe arrière et un avaloir figurent sur le plan d'égouttage et le plan de l'élévation principale déposés à l'appui de la demande de permis.

La légende de ces plans ne permet cependant pas d'établir que les éléments mis en évidence par la partie adverse au moyen de flèches correspondent bien à un exutoire ou un avaloir comme allégué.

La légende du schéma d'égouttage et de ventilation (qui distingue les eaux de pluie des eaux de ruissellement) ne renseigne en effet pas la présence d'un exutoire ou d'un avaloir pour les eaux de ruissellement, et les plans ne figurent pas, ou à tout le moins pas clairement, une installation technique qui ramènerait les eaux de ruissellement vers l'avant de la parcelle.

L'acte attaqué n'est par ailleurs pas assorti de la condition de placer de telles installations.

Dès lors que la partie adverse considère qu'il n'y a pas de risque majeur d'inondation ou de stagnation d'eau sur cette terrasse compte tenu, notamment, de la présence de telles installations et dès lors que ni les plans de la demande ni aucune autre pièce du dossier administratif ne prévoient le placement de celles-ci, l'acte attaqué est entaché d'erreur, la circonstance qu'il rentrerait bien dans l'intention de l'auteur de projet de placer un exutoire et un avaloir lors de l'exécution du permis étant sans incidence à cet égard.

Dans cette mesure, le second moyen est fondé.

Les conclusions du rapport peuvent être suivies. En conséquence, il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

VII. Indemnité de procédure

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure. Il y a lieu de faire droit à sa demande pour le montant de base de 700 euros.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du ministre chargé de l'Aménagement du territoire du 5 mars 2021 qui accorde à Fabienne Simons un permis d'urbanisme pour la rénovation d'une maison unifamiliale située rue des Cortils, 37 à Orp-Jauche, cadastré division 3, section A, n° 453A².

Article 2.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 3.

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

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros, est mise à la charge de la partie adverse.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le 6 décembre 2021 par :

Anne-Françoise Bolly,
Céline Morel,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Anne-Françoise Bolly