

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 259.110 du 12 mars 2024

A. 231.883/XIII-9095

En cause : **la commune d'Orp-Jauche**,
représentée par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^{es} Fabrice EVRARD et
Fleur LAMBERT, avocats,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Etienne ORBAN de XIVRY, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne,

Partie intervenante :

L.O.,
ayant élu domicile chez
M^{es} Matthieu GUIOT et
Donatien BOUILLIEZ, avocats,
chaussée de Louvain 431F
1380 Lasne.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 28 septembre 2020 par la voie électronique, la commune d'Orp-Jauche demande l'annulation de l'arrêté du 24 juillet 2020 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire octroie à L.O. un permis d'urbanisme ayant pour objet la suppression d'un cabinet vétérinaire et la création de deux logements dans un bâtiment existant sur un bien sis rue de la Station 29 à Orp-le-Grand (Orp-Jauche).

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 16 novembre 2020, L.O. a demandé à être reçu en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 10 décembre 2020.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Xavier Hubinon, auditeur adjoint 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 requérante et intervenante ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 14 décembre 2023, l'affaire a été fixée à l'audience du 18 janvier 2024.

M^{me} Laure Demez, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Jonathan Commans, *loco* M^{es} Fabrice Evrard et Fleur Lambert, avocat, comparaisant pour la partie requérante, M^e Bénédicte Hendrickx, *loco* M^e Etienne Orban de Xivry, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M^e Alexia Fievet, *loco* M^{es} Matthieu Guiot et Donatien Bouilliez, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Pierre-Yves Mélotte, auditeur au Conseil d'État, 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

3. Le 27 août 2019, L.O. dépose une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la suppression d'un cabinet vétérinaire et la création de deux logements dans un bâtiment existant sur un bien sis rue de la Station 29 à Orp-Jauche et cadastré 1^{ère} division, section D, n° 73K2.

Le bien est situé en zone d'habitat et dans un périmètre de réservation au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, qui n'a pas cessé de produire ses effets. Il est également situé en zone d'habitat-centre au schéma de développement communal (SDC) approuvé par le conseil communal d'Orp-Jauche en sa séance du 28 mai 2015.

Il a fait l'objet de plusieurs permis d'urbanisme dont le plus récent, octroyé sur recours par le Gouvernement wallon en date du 12 juillet 2016, avait pour objet la régularisation de deux logements et d'un cabanon technique et refusait la régularisation et l'extension d'un cabinet vétérinaire, ainsi que la création d'un troisième logement.

4. Le 13 novembre 2019, le collège communal accuse réception de la demande complétée.

5. Du 25 novembre au 9 décembre 2019, une annonce de projet est organisée, qui ne donne lieu à aucune réclamation.

6. Le 25 novembre 2019, la direction des cours d'eaux non navigables du service public de Wallonie (SPW) émet un avis favorable conditionnel.

7. Les avis sollicités auprès de la zone de secours, de la société coopérative à responsabilité limitée Ores Assets (ORES), de la société wallonne des eaux (SWDE) et de l'ingénieur communal sont réputés favorables, à défaut d'avoir été transmis en temps utile.

8. Le 2 mars 2020, le collège communal refuse d'octroyer le permis sollicité.

9. Le 8 avril 2020, le demandeur de permis introduit un recours administratif à l'encontre de cette décision auprès du Gouvernement wallon.

10. Par un courrier du 25 mai 2020, la direction juridique, des recours et du contentieux (DJRC) fait une première analyse du recours.

11. Le 2 juin 2020, la commission d’avis sur les recours (CAR) remet un avis défavorable.

12. Le même jour, la commune d’Orp-Jauche transmet au ministre une note par laquelle elle confirme son opposition au permis sollicité.

13. Par un courrier du 30 juin 2020, la DJRC transmet au ministre une proposition de refus du permis sollicité.

14. Le 24 juillet 2020, le ministre octroie le permis.

Il s’agit de l’acte attaqué.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

15. La partie requérante prend un premier moyen de la violation de l’article D.IV.5 du Code du développement territorial (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, de motivation matérielle, de sécurité juridique et du devoir de minutie ainsi que de l’erreur manifeste d’appréciation et de l’erreur dans les motifs de fait et de droit.

16. Dans une première branche, elle estime que le revirement d’attitude de la partie adverse au regard de sa décision du 12 juillet 2016 n’est pas adéquatement motivé et procède d’une erreur manifeste d’appréciation.

Elle estime qu’à la lecture de l’acte attaqué, son auteur confirme que le second logement autorisé a fait l’objet d’un refus dans sa décision du 12 juillet 2016 et que ce logement présente une configuration identique à celle des deux logements déjà existants. Elle y relève que l’auteur de l’acte attaqué justifie son revirement d’attitude par le caractère « abstrus » de sa décision du 12 juillet 2016 en ce qu’elle accorde la régularisation des deux logements existants, dont elle considère qu’ils sont bien conçus et ne manquent pas d’espace de rangement, tout en proposant de les agrandir. Elle constate que l’autorité se rallie à sa précédente opinion uniquement en ce qui concerne l’appréciation selon laquelle les deux logements régularisés sont

« bien conçus » et l'étend aux deux logements projetés, présentant les mêmes caractéristiques.

À son estime, cette justification ignore toutefois les motifs de la décision du 12 juillet 2016 selon lesquels « le programme ambitionné [...] aboutit à une surexploitation du bâtiment qui risque notamment de poser des problèmes en termes de stationnement », à la suite de quoi son auteur avait estimé « qu'il ne convient pas de créer un troisième logement » et que « les logements [existants] gagneraient à être étendus afin de bénéficier de toute la superficie de l'immeuble, au lieu de disposer de mezzanines ».

Elle en conclut que la motivation de l'acte attaqué, silencieuse quant au phénomène de surexploitation du bâtiment qui a justifié le refus du second logement querellé en 2016, n'est pas adéquate et procède d'une erreur manifeste d'appréciation.

Enfin, elle conteste le caractère prétendument abstrus de la décision du 12 juillet 2016. À son estime, la position de l'autorité en 2016 n'est pas incohérente dès lors qu'il est préférable d'étendre les deux logements existants « afin de bénéficier de toute la superficie de l'immeuble » plutôt que de le surexploiter en prévoyant trois logements.

17. Dans une seconde branche, elle est d'avis que les écarts du projet par rapport au SDC ne respectent pas les deux conditions de l'article D.IV.5 du CoDT.

17.1. Quant à la première condition de la non-compromission des objectifs du SDC, elle renvoie à sa décision de refus du 2 mars 2020 qui a dûment relevé que le projet compromettait les objectifs suivants du SDC :

- la mixité fonctionnelle, qui encourage l'implantation d'activités économiques locales, commerciales, d'horeca et des services et équipements publics dans cette zone ;
- la densité, qui se situe entre environ 25 logements à l'hectare et 30 logements à l'hectare pour les constructions bordant un espace public ;
- la division raisonnée, qui ne peut porter atteinte aux qualités patrimoniales du logement d'origine et ne peut créer de logements inconfortables, notamment de trop petite taille ;
- le parcage, qui impose au moins deux emplacements de parcage par logement. La zone de stationnement ne peut mettre en péril les liens qui doivent s'établir entre les façades avant des immeubles et l'espace public, la zone de recul devant garder un rôle social.

À son estime, l'acte attaqué n'aborde les écarts dénoncés qu'à la marge, en se limitant à reproduire l'argumentation développée par le conseil du bénéficiaire du permis litigieux.

Concernant la densité et la division raisonnée d'un immeuble en plusieurs logements, elle relève que la densité du projet est de 34,4 logements à l'hectare et dépasse donc ce qui est préconisé par le SDC. Elle ajoute que c'est la partie haute de la fourchette de densité qui est retenue, soit 30 logements à l'hectare, alors que le projet ne borde pas un espace public permettant des usages collectifs, tels que des places ou des squares. Elle critique la surexploitation de l'immeuble par des projets de petite taille, division qui ne peut être considérée comme raisonnée dès lors qu'elle est prévue dans un but de rentabilité maximum de l'immeuble.

Concernant le parage, elle compte huit places (sept dans la zone de recul et une dans le garage), ce qui renforce, à son estime, la surexploitation des lieux. Elle relève que, dans sa décision du 2 mars 2020, elle s'interrogeait sur la praticabilité de la place de parking dans le garage, dès lors qu'une autre place était comptabilisée devant ce garage. Elle en inférait que, dans les faits, le projet ne prévoyait que 7 emplacements de parage. Elle est d'avis que l'aménagement de la zone de recul, surexploitée à des fins de stationnement, rend difficile l'accessibilité des logements et en déduit une faible qualité de l'aménagement et de l'utilisation de la zone de recul, contraire aux objectifs du SDC.

Concernant la mixité fonctionnelle, elle relève que le projet tend à supprimer une activité de service et à la remplacer par des logements, *a contrario* de l'objectif du SDC.

17.2. Quant à la seconde condition de la contribution à la protection, à la gestion et à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis, elle note que le projet implique la modification de baies, soit un aspect extérieur du bâtiment, et que l'augmentation du nombre de logements induit une surexploitation de la zone de recul qui portera atteinte à la vue sur le bâtiment mais aussi à l'intégration de ce dernier dans l'espace bâti.

Or, elle souligne que l'acte attaqué ne comporte aucune motivation spécifique à ce sujet si ce n'est que « la doctrine et la jurisprudence considèrent que si le projet ne modifie pas l'aspect extérieur ou le volume du bâtiment, il n'est pas requis de justifier du respect de cette condition ». En retenant que la seconde condition de l'article D.IV.5 du CoDT ne trouve pas à s'appliquer en l'espèce, à son estime, l'autorité commet une erreur manifeste d'appréciation.

B. Le mémoire en réplique

18. Sur la première branche, la partie requérante réplique que le SDC a été pris en compte dans le cadre de l’instruction de la demande ayant abouti à la décision du 12 juillet 2016 dès lors qu’il a été adopté en date du 28 mai 2015 et est entré en vigueur le 7 octobre 2015, soit avant que le demandeur ne saisisse le fonctionnaire délégué en date du 10 décembre 2015.

Elle fait valoir que les parties adverse et intervenante ne peuvent être suivies lorsqu’elles considèrent que la surexploitation du bâtiment était liée à la seule extension du cabinet vétérinaire, lequel est dorénavant supprimé par l’acte attaqué. Elle relève que ce cabinet est remplacé par un logement, avec pour conséquence une persistance dans la présence de ses habitants, à la différence du va-et-vient propre à un cabinet vétérinaire.

Selon elle, le revirement d’attitude de l’autorité est incompréhensible, le délai de quatre ans entre les deux demandes ne pouvant justifier ce changement d’appréciation.

19. Sur la seconde branche, elle estime qu’il est inexact de considérer que la partie requérante confond les objectifs du SDC avec ses indications. Elle considère que ces objectifs ne sont nullement détaillés et sont édictés de manière trop générale, de sorte qu’il convient de rechercher et identifier le but recherché par chacune des prescriptions. Elle souligne que les objectifs du SDC peuvent découler de l’ensemble de ses prescriptions et qu’elle les a relevés dans sa décision de première instance.

Elle estime avoir suffisamment démontré que les objectifs du SDC, tels qu’exposés par elle, sont mis en péril par l’acte attaqué.

Relativement à la densité du projet, elle estime que la partie intervenante se méprend en considérant que la fourchette haute de 30 logements par hectare pouvait être prise en considération au motif que le projet se trouve à proximité d’espaces publics alors qu’il y a lieu de distinguer les termes « border » et « à proximité ».

Elle affirme enfin que le motif de l’acte attaqué par lequel l’autorité considère que le projet n’entraîne pas de modification extérieure de l’immeuble existant et, partant, qu’il n’est pas requis de justifier du respect de la seconde condition de l’article D.IV.5 du CoDT, procède d’une erreur manifeste

d'appréciation dès lors que le projet comprend des modifications des baies extérieures.

C. Le dernier mémoire de la partie requérante

20. Sur la première branche, elle est d'avis que les deux décisions prises les 12 juillet 2016 et 24 juillet 2000 ont été adoptées dans des contextes identiques et, partant, que le revirement d'attitude de la partie adverse quant au second logement autorisé dans l'acte attaqué, alors qu'il avait été refusé en juillet 2016, n'est pas justifié.

Elle rappelle que la décision de refus du troisième logement (logement 2 dans l'acte attaqué) en 2016 résultait de la surexploitation du bâtiment, laquelle aurait engendré des problèmes de stationnement, et que l'acte attaqué autorise deux nouveaux logements, soit un total de quatre logements sur la parcelle, ce qui va à l'encontre de l'intention d'éviter toute surexploitation du bâtiment. Elle relève que celle-ci est bien engendrée par l'ajout de deux logements et que l'acte attaqué ne contient aucune motivation sur ce point.

Elle reproche à la partie adverse de considérer que le troisième logement autorisé est « bien conçu » alors même qu'elle estimait que les deux logements précédemment octroyés gagneraient à être étendus afin de bénéficier de toute la superficie de l'immeuble.

Elle conteste le caractère prétendument abstrus de la décision du 12 juillet 2016 qui, de manière cohérente, autorise les deux logements existants et refuse le second logement dont question dans l'acte attaqué.

21. Sur la seconde branche, elle confirme que l'acte attaqué ne comprend pas de motivation adéquate quant au respect des deux conditions de l'article D.IV.5 du CoDT.

Quant à l'objectif de mixité fonctionnelle, elle est d'avis que l'acte attaqué se focalise sur cet objectif à l'échelle supracommunale sans avoir égard aux autres objectifs du SDC, notamment celui de préserver l'accueil des activités non résidentielles, notamment les services et équipements publics de proximité, dans la zone d'habitat-centre.

Quant à l'objectif de densité, elle confirme que le projet prévoit une augmentation de 9,4 logements par hectare par rapport à la densité de la fourchette basse de 25 logements par hectare applicable, ce qui représente une augmentation de

la densité de 37,6 %. Elle en infère que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation lorsqu'elle indique que le dépassement est marginal et qu'elle n'a pas pris en considération la surexploitation engendrée par le projet qui met en péril l'objectif de densité adéquate du SDC.

Quant à l'objectif de division raisonnée, elle relève que le projet qui ajoute deux logements dans le bâtiment va à l'encontre de cet objectif et concourt à la surexploitation de l'immeuble dénoncée en 2016.

Quant à l'objectif de deux places de parcage par logement, elle estime que le projet le méconnaît dès lors que, dans les faits, seuls 7 emplacements sont prévus.

Enfin, elle fait valoir que, sur la base d'une erreur manifeste d'appréciation quant à l'absence de modification extérieure de l'immeuble existant, la partie adverse n'a pas opéré l'examen en trois étapes requis par la deuxième condition de l'article D.IV.5 du CoDT et, partant, ne disposait pas d'une perception exacte des lignes de force du paysage et des relations du projet à ces lignes de force.

IV.2. Examen

A. Première branche

22. Une autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, peut toujours opérer un revirement d'attitude. Il y a revirement d'attitude lorsque l'autorité se prononce différemment, en application d'une même réglementation, sur deux projets identiques ou voisins. Dans ce cas, elle doit particulièrement motiver sa nouvelle décision. Pour être adéquate, la motivation en la forme de la décision attaquée doit permettre de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité administrative opère ce revirement d'attitude.

L'indication des motifs pour lesquels l'autorité se départit d'une précédente appréciation s'impose tout particulièrement lorsque les attitudes contradictoires que la même autorité adopte pour une affaire déterminée se succèdent dans un délai relativement rapproché, dans un même contexte, et que les circonstances de l'affaire n'ont pas évolué de manière significative, ni fait apparaître d'élément nouveau expliquant la contradiction.

Il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et du requérant quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle

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

23. En l'espèce, la demande, ayant abouti à l'arrêté ministériel du 12 juillet 2016, portait sur la régularisation de deux logements dans la partie gauche du bâtiment (organisés en duplex aux 1^{er} et 2^e étages), la création d'un troisième logement dans la partie droite du bâtiment (également organisé en duplex aux 1^{er} et 2^e étages), la régularisation d'un cabinet technique et l'extension du cabinet vétérinaire à l'arrière du bâtiment afin d'accueillir un troisième praticien. Si les régularisations ont été acceptées, l'autorité a refusé la création du troisième logement et l'extension du cabinet vétérinaire.

La demande, ayant abouti à l'acte attaqué, a pour objet la suppression du cabinet vétérinaire et son remplacement par un premier logement au rez-de-chaussée dans la partie gauche du bâtiment, ainsi que la création d'un deuxième logement au rez-de-chaussée et à l'étage (avec mezzanine) dans la partie droite du bâtiment. Les deux logements aux 1^{er} et 2^e étages de la partie gauche du bâtiment précédemment régularisés sont maintenus. Si la configuration du troisième logement refusé en 2016 est identique aux étages, elle n'est pas la même au rez-de-chaussée. Dans le projet attaqué, ce logement est agrandi puisqu'il y dispose dorénavant de pièces supplémentaires (hall d'entrée privatif, vestiaire et cave). Un accès au jardin est également prévu alors qu'en 2016, l'extension du cabinet vétérinaire et la création du troisième logement sollicitées ne prévoyaient aucun accès au jardin, ce qui a d'ailleurs fondé leur refus.

Les deux programmes présentent des différences telles qu'il n'est pas permis de considérer que les deux décisions ont été adoptées dans des contextes identiques.

24. Sur le refus de création d'un troisième logement, les motifs de la décision du 12 juillet 2016 étaient libellés comme suit :

« Considérant que, dans son avis, la commission [d'avis sur les recours] indique notamment :

“ Compte tenu de ce que la commission estime que le programme ambitionné par le demandeur aboutit à une surexploitation du bâtiment qui risque notamment de poser des problèmes en termes de stationnement ; qu'en outre,

la commission s'interroge quant à la praticabilité du garage situé au sein du bâtiment dès lors qu'un emplacement de stationnement est comptabilisé devant la porte ; que cet espace pourrait être dédié au développement de l'activité professionnelle du demandeur afin d'éviter de juxtaposer un nombre important de volumes secondaires à l'arrière de la bâtisse principale et rationaliser l'occupation de la parcelle ;

Compte tenu qu'il y a lieu de limiter l'occupation des étages du bâtiment à deux logements qui offrent des espaces de vie de qualité et des espaces de rangement suffisants ainsi que d'offrir des espaces extérieurs pour les occupants des appartements”.

Considérant que cet avis est pertinent ; qu'il convient de s'y rallier ;

[...]

Considérant que les deux logements existants, quoique de petite taille, sont bien conçus ; qu'ils ne manquent pas d'espace de rangement ; que seule l'absence d'espace extérieur est à regretter alors que le bien dispose d'un jardin d'agrément ; que le logement central semble pouvoir accéder à la toiture plate couvrant les cabinets de consultation ; que la mezzanine du logement de gauche devrait être sécurisée par rapport au living (*cfr* photos) ; que ces deux logements pourraient être régularisés ;

Considérant qu'il ne convient pas de créer un troisième logement ; que les logements gagneraient à être étendus afin de bénéficier de toute la superficie de l'immeuble, au lieu de disposer de mezzanines ; [...] ».

Sur l'autorisation de création d'un troisième logement, les motifs de l'acte attaqué sont libellés comme suit :

« Considérant qu'un des deux logements concernés par la présente demande (logement 2) a déjà fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme en date du 24 février 2016 ; que ce refus a été confirmé par arrêté ministériel du 12 juillet 2016 suite au recours introduit par le demandeur ;

Considérant que l'arrêté ministériel susvisé mentionnait qu'il ne convenait pas de créer ce logement complémentaire ; que les deux logements déjà existants à l'étage de l'immeuble (dont la régularisation était admise) gagneraient à être étendus sur toute la superficie de l'étage en lieu et place du troisième logement sollicité ;

Considérant toutefois que les deux logements ont été autorisés parce que considérés par l'autorité de recours comme “bien conçus” ; qu'il n'y a pas lieu de remettre en cause ces derniers ; que la décision ministérielle précédente est abstruse en ce qu'elle accorde sur la base de plans 2 logements et en même temps en ce qu'elle propose de les agrandir alors que ceux-ci sont qualifiés de “bien conçus” et “qu'ils ne manquent pas d'espaces de rangement” ;

Considérant que le logement dont recours présente une configuration identique aux deux logements existants “bien conçus” ; que de surcroît, celui-ci bénéficie d'un espace de jardin, d'un hall d'entrée privatif, d'un vestiaire et d'une cave ; que ces suppléments d'espaces par rapport à la précédente demande augmentent le confort de vie du logement concerné ».

Les motifs précités permettent de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité considère que le logement autorisé dans la partie droite du bâtiment, précédemment refusé, est dorénavant « bien conçu », au regard, notamment, des

modifications apportées au projet depuis le rejet du 12 juillet 2016, à savoir un accès au jardin, un hall d'entrée privatif, un vestiaire et une cave qui constituent des suppléments d'espaces de nature à augmenter le confort de vie du logement.

Il ressort également de ces motifs que la critique de la surexploitation du bâtiment qui risquait de poser problème en termes de stationnement, dénoncée par le ministre et la CAR en 2016, est davantage à mettre en rapport avec la double extension du cabinet vétérinaire (à l'arrière gauche et à l'arrière droite du bâtiment) qu'avec la création dans l'immeuble existant d'un troisième logement. D'ailleurs, le nombre d'emplacements de stationnement prévus est identique à celui prévu en 2016 alors qu'à cette époque, le programme sollicité portait sur l'extension d'un cabinet vétérinaire, permettant d'accueillir trois vétérinaires, et sur trois logements et que le projet autorisé par l'acte attaqué porte sur la création de deux logements supplémentaires : un troisième à la place du cabinet vétérinaire (lequel est supprimé) et un quatrième plus étendu que le troisième sollicité en 2016 (pièces supplémentaires au rez-de-chaussée) et de meilleure qualité (accès au jardin).

25. S'agissant de projets présentant des programmations différentes, la circonstance que la précédente décision avait refusé la création d'un troisième logement, autorisé par l'acte attaqué, n'est pas de nature à démontrer l'existence d'un revirement d'attitude dans le chef de la partie adverse.

En soutenant que la partie adverse ne peut qualifier sa précédente décision d'« abstruse », la partie requérante entend substituer son appréciation du bon aménagement des lieux à celle de l'autorité. Or, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes des requérants et de l'autorité à cet égard, aucune erreur manifeste d'appréciation n'étant en l'occurrence établie dans le chef de celle-ci.

26. Enfin, la question de l'application ou non du SDC en 2016, de même que la circonstance que la première décision a été adoptée sous l'empire du CWATUP alors que la seconde l'a été après l'entrée en vigueur du CoDT, sont sans incidence dès lors que la partie requérante fait grief à l'auteur de l'acte attaqué d'avoir opéré un revirement d'attitude quant à son appréciation de la surexploitation du bâtiment.

Le premier moyen n'est pas fondé en sa première branche.

B. Seconde branche

27. L'article D.IV.5 du CoDT dispose ce qui 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 ou non bâtis ».

Aux termes de cette disposition, un permis peut notamment s'écarter d'un SDC moyennant une motivation qui démontre, d'une part, que le projet ne compromet pas les objectifs du schéma et, d'autre part, qu'il contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages.

Concernant la première condition, la démonstration que les objectifs du document à valeur indicative ne sont pas compromis, implique qu'au préalable, l'autorité détermine ces objectifs. Si ces objectifs ne sont pas expressément identifiés dans le document, ils peuvent toutefois découler de l'ensemble de ses prescriptions. Lorsque les options urbanistiques et architecturales ne sont pas clairement exposées par le document de planification, l'exigence de compatibilité avec ces options fait appel au pouvoir d'appréciation de l'autorité administrative qui doit veiller à ce que les objectifs principaux visés par ce document ne soient pas mis en péril par l'écart sollicité. L'autorité compétente dispose d'un pouvoir discrétionnaire pour déterminer la nature et la portée des objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme non expressément identifiés dans les schémas, les cartes d'affectation, les guides ou les permis d'urbanisation. Partant, seule l'erreur manifeste d'appréciation pourrait être censurée, sous la réserve bien entendu des autres causes d'annulation des actes administratifs, telles qu'une erreur de fait, une erreur de droit ou la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation des actes administratifs.

Concernant la seconde condition, un permis peut notamment s'écarter d'un SDC moyennant une motivation qui démontre que le projet contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis. L'autorité doit d'abord démontrer qu'elle a une perception exacte des lignes de force du paysage, présenter ensuite l'impact du projet sur celles-ci et établir enfin la manière selon laquelle le projet respecte les lignes de force du paysage, les structure ou les recompose. Ces trois temps de l'analyse doivent apparaître dans la motivation.

28. En l'espèce, l'acte attaqué motive les écarts au SDC comme suit :

« Considérant que le bien se trouve en zone d’habitat-centre au schéma de développement communal approuvé par le Conseil communal le 28 mai 2015 ;

[...]

Considérant que la demande s’écarter du schéma de développement communal pour les motifs suivants :

- la densité du projet (34,4 logements/ha) qui est supérieure à la densité préconisée (25 à 30 logements/ha) ;
- la suppression d’une mixité fonctionnelle au profit d’une affectation exclusivement résidentielle ;

Considérant que conformément à l’article D.IV.5 du Code, un permis [...] peut s’écarter du schéma de développement du territoire lorsqu’il s’applique [...], moyennant une motivation démontrant que le projet :

- 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 ;
- contribue à la protection, à la gestion ou à l’aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ;

[...]

Considérant que la décision dont recours est notamment motivée comme suit :

“ [...]

Considérant que les logements proposés, compte tenu de leurs caractéristiques, ne sont donc pas de nature à créer une véritable mixité sociale au sein de l’immeuble ;

Considérant que la zone d’habitat-centre est censée accueillir une mixité fonctionnelle à laquelle le projet ne participe pas non plus [...]

Considérant que l’aménagement de la zone de recul, surexploitée à des fins de stationnement, rend difficile l’accessibilité des logements obligeant véritablement les futurs occupants à ‘slalomer’ entre les véhicules [...]

Considérant que ces différents éléments démontrent que les conditions pour pouvoir s’écarter du SDC ne sont pas rencontrées par ce que ses objectifs sont compromis [...]” ;

[...]

Considérant que le projet permet de valoriser un bâtiment existant sans en modifier les caractéristiques typologiques ; que la localisation du bien est favorable à la densification de l’habitat et la diversification de l’offre en matière de logements ; que compte tenu des espaces disponibles le projet emporte la création d’un studio avec une chambre et d’un logement avec deux chambres ; qu’il s’agit dès lors bien de la création de deux logements différents ; que le bien est situé proche de services et de commerces ; que sur la base des indications du site Internet *Google Maps*, celui-ci est situé à 1 minute à pied d’un espace commercial, à 3 minutes à pied de la place Albert Dupont (+/- 230 mètres) comportant un arrêt de bus, à 2 minutes à pied de la place Joseph Grégoire et à 7 minutes à pied de l’administration ; que si le bien ne jouxte pas directement un de ces espaces structurant de la commune, il n’est éloigné de ceux-ci que mesurément ;

[...]

Considérant que quant à l'offre de stationnement, la note de recours précise que

“ [...] En termes de stationnement, 8 emplacements de parcage sont prévus : 7 sont situés dans la zone de recul et le 8^{ème} est un garage.

Il y aura donc 2 emplacements de stationnement par logement [...]”.

Considérant que l'autorité de recours estime que la motivation suivante exposée dans le cadre du recours est pertinente et qu'il y a lieu de s'y rallier pleinement :

“ [...]

Le schéma de développement communal (SDC) a été adopté selon la procédure prévue par le CWATUP (il s'agit d'un ancien schéma de structure communal), de sorte qu'il ne devait pas comporter d'objectifs au sens de l'article D.IV.5 du CoDT.

Cependant [...] les objectifs d'un SDC peuvent découler de l'ensemble des prescriptions de ce guide.

En l'espèce, le SDC d'Orp-Jauche énonce les objectifs qu'il entend rencontrer, à savoir (SDC, p.7) :

- Objectifs à l'échelle supracommunale :
 - o Demeurer une commune ouverte et accueillir dans de bonnes conditions 2.000 habitants d'ici à 2026 ;
 - o Jouer un rôle de pôle local en rencontrant en priorité les besoins de la population ;
 - o Permettre d'accéder dans de bonnes conditions et notamment en transport en commun aux pôles extérieurs notamment de Jodoigne et d'Hannut (accès à des services et des équipements qui ne sont pas disponibles à Orp-Jauche) ;
 - o Développer l'emploi local en complément des principaux pôles d'emplois extérieurs ;
- Objectifs à l'échelle communale :
 - o S'appuyer sur les pôles existants d'Orp et de Jauche ;
 - o Promouvoir un habitat diversifié accessible économiquement au plus grand nombre ;
 - o Renforcer la viabilité des services et des équipements nécessaires au quotidien des habitants ;
 - o Conserver le caractère rural et les qualités paysagères de la commune en encadrant les projets urbanistiques ;
- Objectifs à l'échelle de chaque village de l'entité :
 - o Protéger la population contre les risques géotechniques et naturels ;
 - o Préserver et mettre en valeur les éléments du réseau écologique ;
 - o Aménager des espaces publics de qualité et assurer des cheminements de qualité ;
 - o Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti ;

Il convient d'ores et déjà de constater que le projet respecte ces différents objectifs et, en tout cas, ne les compromet pas.

ii. Le projet ne compromet pas les objectifs du schéma de développement communal

[...]

3. En ce qui concerne la densité du projet, le SDC préconise, pour la zone d'habitat-centre, une densité de 25 à 30 logements par hectare. La densité du projet est de 34,4 logements par hectare.

La prescription relative à la densité en zone d'habitat centre indique (p. 9) :

“ La densité de référence se situe entre +/-25 logements à l'hectare et 30 logements à l'hectare”.

Il s'agit d'une indication fournissant une fourchette avec un écart de 5 logements par hectare entre le nombre inférieur et le nombre supérieur. En l'espèce, la densité prévue par le projet est supérieure à la fourchette suggérée par le SDC de 4,4, soit un dépassement marginal.

Le bien faisant l'objet du projet est situé au centre du village d'Orp-le-Grand, à proximité immédiate de toutes les commodités mises à disposition des habitants.

La création de deux nouveaux logements dans un immeuble existant situé dans le centre du village n'est pas de nature à compromettre les objectifs du SDC d'Orp-Jauche.

En effet, l'augmentation de la densité au centre d'une localité dans un immeuble existant participe à la gestion parcimonieuse du sol et préserve les qualités paysagères de la commune.

En outre, la création de deux nouveaux logements permet à la Commune d'Orp-Jauche de remplir les objectifs d'accueil de nouveaux habitants, dans de bonnes conditions, fixés par le SDC.

En effet, le projet s'implante sur une parcelle disposant d'un jardin et à proximité d'un RAVeL. Il s'agit de logements ayant une taille respectable.

[...]

Les deux logements sont donc de qualité et visent, en raison de leurs tailles respectives, un public différent.

[...]

Par conséquent, le dépassement de la densité prévue par le projet ne compromet pas les objectifs du SDC.

4. En ce qui concerne la mixité fonctionnelle, le projet prévoit la suppression d'un cabinet vétérinaire et la création de deux logements en lieu et place du cabinet.

Pour rappel, l'immeuble est situé en zone d'habitat-centre au SDC de la commune d'Orp-Jauche et comporte déjà deux logements, lesquels ne sont pas impactés par le projet.

Le cabinet vétérinaire est désormais installé à Lincet, route de Huy, 77.

La suppression d'un cabinet vétérinaire et son remplacement par deux logements dans un immeuble déjà existant ne sont pas de nature à compromettre les objectifs du SDC en ce qu'il permet d'accueillir de nouveaux habitants dans de bonnes conditions telles que le prévoit le premier objectif du SDC.

Il convient de rappeler d'une part, la proximité du RAVeL et d'autre part, la présence d'un arrêt de bus à moins de 200 m du projet, permettant ainsi aux habitants d'accéder, dans de bonnes conditions et notamment en transport en commun, aux services existants à proximité.

Par ailleurs, l'ajout de deux logements de bonne qualité dans un immeuble existant permet à la commune d'Orp-Jauche de remplir l'objectif de conservation du caractère rural et des qualités paysagères de la commune.

Cet écart n'est donc pas de nature à compromettre les objectifs du SDC d'Orp-Jauche.

5.

5.1. Enfin, concernant l'utilisation de la zone de recul, qui serait contraire à l'utilisation préconisée par le SDC, il convient de noter que le projet n'implique aucune modification de la zone de recul déjà existante.

[...]

iii. Le projet participe à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis et non bâtis

Pour rappel, le projet n'entraîne pas de modification extérieure de l'immeuble existant si ce n'est la suppression de l'ancienne porte d'entrée du cabinet vétérinaire. Elle est murée à mi-hauteur et remplacée par une fenêtre. La porte arrière est remplacée par une fenêtre et les quelques marches y menant sont condamnées.

En l'espèce, comme rappelé ci-dessus, la doctrine et la jurisprudence considèrent que si le projet ne modifie pas l'aspect extérieur ou le volume du bâtiment, il n'est pas requis de justifier du respect de cette condition" ».

29. Quant à la première condition de l'article D.IV.5 du CoDT, il ressort des développements qui précèdent que l'auteur de l'acte attaqué, en se ralliant à la motivation du demandeur de permis fournie dans le cadre de l'instruction de son recours, reproduit des développements particulièrement étayés quant aux écarts auxquels le projet procède.

Tant en ce qui concerne la mixité fonctionnelle, la densité, la division raisonnée du bâtiment, que le parage, ces motifs révèlent que l'autorité a pu apprécier que les écarts qu'elle autorise ne compromettent pas les objectifs du SDC, qu'elle a, au préalable, pertinemment identifiés.

En soutenant le contraire, la partie requérante tente de substituer, en opportunité, sa propre appréciation à celle de l'autorité, ce qu'elle ne peut, sauf à établir une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de l'autorité, non rapportée en l'espèce.

30. Quant à la seconde condition de l'article D.IV.5 du CoDT, à savoir l'exigence d'une motivation démontrant que le projet contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis, l'autorité compétente

sur recours a raisonnablement pu considérer, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, que la seule « modification extérieure » de l'immeuble existant, qui consiste en la suppression de l'ancienne porte d'entrée du cabinet vétérinaire, murée à mi-hauteur et remplacée par une fenêtre, n'entraînait pas de modification de « l'aspect extérieur » du bâtiment, de sorte qu'il n'était pas requis de justifier du respect de cette condition.

31. Le moyen n'est pas fondé en sa seconde branche.

32. Par conséquent, le moyen n'est fondé en aucune de ses branches.

V. Second moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

33. La partie requérante prend un second moyen de la violation de l'article D.IV.57 du CoDT, de l'article D.53 du Code de l'eau, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et des principes de bonne administration, de motivation matérielle et du devoir de minutie ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'erreur et de la contradiction dans les motifs de fait et de droit.

Elle relève que l'autorité délivrante répond aux griefs relatifs au risque d'inondations qui ont amené l'autorité communale à refuser le permis d'urbanisme mais considère que, ce faisant, l'acte attaqué minimise le fait que la rue de la Station a déjà subi des inondations importantes suite à des eaux de ruissellement provenant des terrains qui sont situés à l'arrière et plus haut que le bâtiment, ainsi qu'en raison du débordement de la Petite Gette.

Elle considère que l'affirmation contenue dans le rapport de la cellule aménagement-environnement, sollicité par le demandeur de permis dans le cadre de l'introduction de sa demande, selon laquelle les axes de ruissellement Lidaxes et Erruissol ne peuvent se matérialiser sur la parcelle, n'est pas effectivement démontrée.

Elle en infère que l'acte attaqué procède d'une analyse hâtive de ce rapport.

34. Elle formule un premier grief en considérant qu'il est erroné d'indiquer que le bien se situe exclusivement en zone d'aléa d'inondation faible, le rapport soulignant que la limite du périmètre d'aléa moyen, qui englobe la voirie, ne va pas jusqu'au bâtiment. En effet, à son estime, il ressort de la carte des aléas d'inondation que la zone de recul ainsi qu'une partie avant du bâtiment se situe dans la zone d'aléa d'inondation moyen. Elle en déduit qu'en considérant que le bien est exclusivement situé en zone d'aléa d'inondation faible, sans avoir égard à la zone de recul, ni aux inondations qu'a connues la rue de la Station, la partie adverse n'a pas correctement analysé le dossier.

35. Elle est d'avis qu'il ressort du rapport de la cellule aménagement-environnement que le risque d'inondations par débordement de la Petite Gette est un risque réel et que :

- seule la porte de garage est équipée d'un dispositif de lutte contre les entrées d'eau ;
- pour le logement à créer dans l'aile droite de l'immeuble, même si toutes les pièces de vie sont situées à l'étage, un risque d'inondations du rez-de-chaussée existe au niveau de la porte d'entrée, qui ne dispose pas d'un système similaire à celui prévu au niveau du garage ;
- pour l'immeuble situé dans l'aile gauche, si l'ancienne porte du cabinet est supprimée et est murée à mi-hauteur et remplacée par une fenêtre, l'eau peut pénétrer par la porte d'entrée, voire s'infiltrer par la maçonnerie.

Elle en infère que l'autorité a manqué de constater que le projet ne comporte pas toutes les garanties nécessaires visant à assurer la protection des biens et des personnes compte tenu des risques d'inondations en présence, données entrant dans l'examen qui doit être opéré en application de l'article D.IV.57 du CoDT.

B. Le dernier mémoire de la partie requérante

36. Elle estime avoir fourni un développement particulièrement étayé des risques d'inondations. Elle en infère que le moyen est recevable en ce qu'il est pris de la violation de l'article D.53-1 du Code de l'eau.

Elle rappelle que la zone d'aléa d'inondation moyen, qui englobe la rue de la Station et la zone de recul, empiète sur la parcelle du projet attaqué et que cette rue connaît, dans les faits, une situation particulièrement sensible en matière d'inondations.

Elle est d'avis que la partie adverse n'a pas statué en pleine connaissance de cause dès lors que l'avis de la cellule aménagement-environnement émet des réserves pour chacune des solutions envisagées aux risques d'inondations par débordement de la Petite Gette et constate que ces risques sont réels.

V.2. Examen

A. Recevabilité du moyen

37. L'article 2, § 1^{er}, alinéa 2, du règlement général de procédure dispose que le moyen exposé dans la requête en annulation consiste en l'indication de la règle de droit dont la violation est invoquée et de la manière dont elle aurait été concrètement enfreinte. Il s'agit là d'une exigence essentielle de la procédure, le requérant devant indiquer au juge administratif l'illégalité qu'a, selon lui, commise l'auteur de l'acte administratif et la manière dont elle a eu lieu. Il y va également du respect des droits de la défense, afin de permettre à la partie adverse comme à d'éventuels intervenants de défendre la légalité de l'acte administratif attaqué. Le moyen qui ne permet pas, par l'indication claire des dispositions ou principes qui auraient été méconnus et de la manière dont ils l'auraient été, de contrôler, dans le respect des droits de la défense, la légalité de l'acte attaqué au regard desdits principes ou dispositions, est irrecevable.

38. Le moyen est irrecevable en ce qu'il est pris de la violation de l'article D.53 du Code de l'eau, à défaut de tout développement quant à la manière dont cette disposition est méconnue en l'espèce.

B. Fondement du moyen

39. L'article D.IV.57, 3°, du 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 :

[...]

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 ;

[...] ».

Conformément aux principes visés au moyen, il appartient à l'autorité administrative de procéder à une recherche minutieuse des faits, de 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.

40. En l'espèce, lors de l'instruction de la demande de permis par l'autorité communale, compétente en première instance, la direction des cours d'eau non navigables, consultée par cette dernière, a indiqué ce qui suit :

« nous vous informons que la parcelle se trouve en zone à risques d'inondation faible sur la carte "aléa d'inondation" arrêtée par le Gouvernement wallon ».

Dans la décision de première instance, la commune concède que le bien est repris en zone d'aléa faible sur la carte d'aléa d'inondation mais ajoute ce qui suit :

« Considérant que les cartographies, non officielles, Erruisol et Lidaxes représentent un axe de ruissellement sur le bien, axe qui n'est toutefois pas repris sur la carte d'aléa d'inondation comme axe d'aléa d'inondation par ruissellement ;

Considérant qu'indépendamment de ces divergences au niveau de la présence d'un axe de ruissellement, la rue de la Station peut être qualifiée de sensible au niveau des inondations, comme en témoigne le fait qu'elle est reprise à cette hauteur, sur la carte d'aléa d'inondation, en zone d'aléa moyen ; qu'en témoignent aussi les diverses inondations qui ont déjà touché, et touchent, la rue de la Station à cette hauteur ainsi que la zone de recul visée par la demande de permis ;

Considérant que la demande de permis ne contient aucun véritable développement en rapport avec cette problématique, si ce n'est qu'elle intègre, au niveau de la porte de garage, un dispositif de lutte contre les entrées d'eau – ce qui confirme la sensibilité du bien en la matière ».

Dans son recours administratif, le demandeur de permis fait des observations, fondées sur un avis de la cellule aménagement-environnement qu'il a sollicité, auxquelles l'autorité délivrante se rallie dans l'acte attaqué.

Les motifs de cet acte relativement aux risques d'inondations sont libellés comme suit :

« Considérant que quant aux risques d'inondations, la note de recours (page 7) précise que :

“ Le projet présente un certain nombre de particularités visant à réduire le risque d'inondations.

La porte d'entrée permettant d'accéder au logement situé dans la partie gauche du bâtiment et le hall d'entrée sont surélevés de 75 cm par rapport à la zone de recul située à rue.

L'ancienne porte d'entrée du cabinet vétérinaire, qui était située à hauteur de la zone de recul est murée jusqu'à mi-hauteur.

La porte de garage comporte un dispositif de lutte contre l'entrée des eaux.

Le logement situé dans la partie droite du bâtiment ne comporte aucune pièce de vie au rez-de-chaussée. Les pièces de vie sont situées à l'étage. (...)”.

[...]

Considérant que l'autorité de recours estime que la motivation suivante exposée dans le cadre du recours est pertinente et qu'il y a lieu de s'y rallier pleinement :

“ [...]

2. Or, mes clients ont fait appel à la Cellule Aménagement-Environnement du Département de l'Aménagement du territoire de l'Urbanisme de la DG04 afin de comprendre et de réduire les éventuels risques d'inondation au niveau du projet, laquelle a rendu un rapport le 14 mars 2019 (annexe 3).

Le bien ne se situe pas en zone d'aléa moyen mais en zone d'aléa faible :

' La limite du périmètre d'aléa moyen occupe la voirie mais ne semble pas atteindre le bâtiment (détail en annexe 5)

Aucun axe de ruissellement à risque n'impacte le bien (voir aussi annexe 4) et ce, bien que la version 2016 de la modélisation hydraulique de 2016 (L1DAXES 1) semble préciser celle de 2008 (ERRUISOL - annexe 6)' (p. 8 du rapport).

Dans l'avis circonstancié du 14 mars 2019, la Cellule Aménagement-Environnement écrit, à propos du risque lié au ruissellement concentré :

' En ce qui concerne la problématique du ruissellement concentré, l'axe ERRUISOL modélisé en 2008 et celui qui lui fait suite (L1DAXES 1 de 2016) ne peuvent se matérialiser à hauteur de votre parcelle.

En effet, même à considérer que les eaux en provenance de la zone agricole qui domine la rue de sucrerie aboutissent, au travers du lotissement, sur ladite voirie, le muret les oriente d'office vers l'accès au parc situé sur l'assiette du triage de l'ancienne gare.

La matérialisation de cet axe de ruissellement au niveau de votre habitation est, de ce fait et hydrologiquement parlant, impossible.

Votre habitation ne présente donc aucun risque à cet égard' (p. 9, nous soulignons).

Contrairement à ce que semble affirmer le collège communal dans sa délibération du 2 mars 2020, aucun axe de ruissellement concentré n'est matérialisé au niveau du bien faisant l'objet du projet.

Concernant l'éventuel risque de débordement de la Petite Gette située à proximité du projet, le rapport rendu prévoit :

' Si l'on s'en tient au périmètre d'aléa actuel (trois versions depuis 2006) et si l'on transpose son extension latérale (annexe 9 et détail au niveau de l'habitation en annexe 10), le rez-de-chaussée étant situé l'équivalent de 4 marches au-dessus du niveau de l'accotement, il est intégralement protégé contre les effets de crues telles que modélisées.

Par contre, toutes ses annexes, cabinet, garages, etc. situés sous le niveau du rez-de-chaussée ancien sont inondables sur la base des crues telles que prises en compte par le plan PLUIES.

Le niveau d'eau susceptible d'être atteint sur la base de ces coupes et extension latérale du périmètre d'aléa 2016 peut en effet s'établir à la cote

de 71,25 m IGN. Le niveau haut de l'accès étant situé à la cote IGN de 71,50 m IGN (données LAS 2013), il apparaît comme préservé de telles crues.

Tout niveau habitable et/ou exploitable situé sous cette cote est donc, consécutivement inondable par une hauteur d'eau correspondant à la différence entre cette cote et la cote réelle dudit niveau. C'est notamment le cas de la partie gauche de l'habitation (salle d'attente) et des garages ;

La hauteur d'eau susceptible d'être atteinte, si elle est de nature à impacter durablement les biens meubles et/ou tout matériaux de construction sensible à l'eau n'est toutefois pas de nature à induire un risque pour les personnes.

[...]

En ce qui concerne votre habitation/cabinet, la solution qui consiste en un relèvement généralisé du niveau gauche susceptible de disposer les pièces 'hors eau' tout type d'inondation confondu, semble difficilement réalisable et peu pertinente.

Par contre, le fait d'adapter tous les matériaux de parement, système d'alimentation électrique, etc. en les calant sur la cote IGN précitée (71,25 mm IGN minimum) peut s'envisager facilement. Quant au mobilier, le fait de disposer de meubles non sensibles à l'eau, transportables et/ou susceptibles d'être aisément surélevés jusqu'à la cote précitée peut être préconisé.

Le fait de disposer d'un bartardeau mobile à la porte d'entrée du cabinet peut aussi s'envisager. Cette mesure, permettrait de laisser le bien intérieur en l'état en empêchant les eaux de rentrer en façade avant. Ce qui suppose cependant que ce dispositif soit prévu et mis en place à temps ; ce qui au vu des événements de ces dernières années subis en Wallonie (flashflood), ne semble pas évident.

Quant au garage, il s'agit de locaux qui sont généralement peu sensibles aux effets des inondations avec des hauteurs d'eau relativement faibles (tout au plus 30 cm) pour autant que rien n'y soit entreposé sous le niveau de crue attendu et que le système d'alimentation électrique soit aussi conçu en fonction de ce niveau' (nous soulignons).

3. L'avis prescrit une série de mesures à prendre afin de limiter les éventuels risques d'atteintes aux biens. Le projet respecte ces mesures. Ainsi, l'ancienne porte d'entrée du cabinet vétérinaire est supprimée parce qu'elle n'était située à une hauteur suffisante. Elle est murée à mi-hauteur et remplacée par une fenêtre.

La porte arrière est remplacée par une fenêtre et les quelques marches y menant sont condamnées, car cette entrée n'était pas située au niveau requis.

En outre, la porte du garage est équipée d'un dispositif de lutte contre les entrées des eaux permettant ainsi de protéger l'intérieur du garage et les biens qu'il contient.

Les pièces de vie du logement à créer dans l'aile droite de l'immeuble sont toutes situées à l'étage afin d'assurer une protection totale pour ses habitants ainsi que leurs biens.

4. Compte tenu de ce qu'il précède, les suggestions de l'administration compétente ont été suivies dans le projet afin de réduire les risques liés aux inondations.

Il y a lieu de conclure que le projet comporte les garanties nécessaires visant à assurer la protection des personnes et des biens” ».

41. Il ressort des motifs précités que l’auteur de l’acte attaqué se rallie à l’avis de la cellule aménagement-environnement, lequel constitue sa motivation en la forme en ce qui concerne les risques de ruissellement.

Outre sa conclusion qui est reproduite dans l’acte attaqué, l’avis de cette cellule contient une étude détaillée du risque de ruissellement, qui confirme la localisation du bien concerné en zone d’aléa faible au regard de la carte d’aléa d’inondation, conclut à l’impossibilité de matérialisation d’un axe de ruissellement concentré au niveau du bien litigieux et formule une série de recommandations visant à limiter le risque lié au débordement de la Petite Gette, dont il ressort tant de la demande de permis que de la lecture de l’acte attaqué qu’elles ont été suivies par le demandeur de permis.

La lecture des motifs précités de l’acte attaqué permet à la partie requérante de comprendre les raisons pour lesquelles l’autorité de recours a, dans l’exercice de son pouvoir d’appréciation, décidé de délivrer le permis d’urbanisme en dépit des objections formulées dans la décision de première instance. Au demeurant, elle ne présente pas d’argument technique de nature à mettre en doute le contenu de cette étude, ni les conclusions qui en sont tirées par l’autorité délivrante.

42. Il s’ensuit que le second moyen n’est pas fondé.

VI. Indemnité de procédure

43. 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.

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 requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie requérante, à concurrence de 200 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 12 mars 2024, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Colette Debroux,
Luc Donnay,
Laure Demez,
Thierry Blanjean,

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

Le Greffier,

Le Président,

Thierry Blanjean

Colette Debroux