CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 260.486 du 9 août 2024

A. 234.121/XIII-9334

En cause : **la commune de Clavier**,
représentée par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^e Michel DELNOY, avocat,
rue Albert Mockel 43/11
4000 Liège,

contre :

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

Partie intervenante :

B.D.,
ayant élu domicile chez
M^e Emmanuelle BERTRAND, avocat,
avenue de l'Observatoire 10
4000 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 16 juillet 2021 par la voie électronique, la partie requérante demande l'annulation de l'arrêté du 12 mai 2021 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire octroie à B.D. un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation sur un bien sis rue du Centre à Clavier, cadastré 4^ème division, section B, n° 269 K.

II. Procédure

Par une requête introduite le 1^er septembre 2021 par la voie électronique, B.D. a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 27 septembre 2021.

Le dossier administratif a été déposé.

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

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

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties requérante et intervenante ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 30 avril 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 30 mai 2024.

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

M^e^ Michel Delnoy, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e^ Xavier Drion, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e^ Claire Doyen, *loco* M^e^ Emmanuelle Bertrand, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Laurent Jans, premier auditeur, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits utiles à l'examen de la cause

1. Le 15 mai 2020, la partie intervenante introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation sur un terrain sis rue du Centre à Clavier, cadastré 4^ème^ division, section B, n° 269 K.

Ce bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Huy-Waremme et est soumis aux dispositions du guide régional d'urbanisme (GRU) qui forment le règlement général sur les bâtisses en site rural (RGBSR).

Il est concerné par un aléa d'inondation par ruissellement de risque moyen qui correspond à un petit ruisseau situé sur la limite gauche du bien.

2. Cette demande est déclarée complète le 24 juin 2020.

3. Du 1er au 15 juillet 2020, une annonce de projet est organisée. Aucune observation ou réclamation n'est formulée.

4. Le 22 juillet 2020, la cellule Giser rend un avis défavorable, libellé comme suit :

« AVIS DEFAVORABLE

Motivation

1. Exposition du bâtiment au ruissellement

Le site d'implantation du bâtiment en projet se trouve dans un contexte sensible du point de vue du ruissellement :

- Passage d'un axe de ruissellement concentré (Lidaxes– importance élevée : drainant les eaux de bassin versant de plus de 18 ha) en limite gauche de la parcelle cadastrale et prenant l'allure d'un chenal aménagé et passant sous la voirie.
- Présence d'un axe d'aléa d'inondation par ruissellement d'importance faible à moyen au droit de ce chenal.

La lecture des éléments mis à disposition (plans) indique que la future maison sera implantée en surplomb de ce chenal. Cependant, l'habitation se trouvera au même niveau que celui de la voirie. Or, en cas d'évènements pluvieux exceptionnels, la route risque de faire barrage aux eaux venant de l'amont et donc ces écoulements peuvent se trouver piégés sur le terrain et remonter vers la future maison (voir plans ci-après).

Au vu de ce contexte, le bâtiment envisagé est donc exposé à un risque d'inondation par ruissellement dont il conviendrait de se prémunir davantage.

De plus, la construction de cette habitation va entraîner une modification du relief du sol (notamment au niveau de la zone latérale gauche du terrain). Les plans y indiquent en effet la mise en place de remblais et la création de plusieurs talus. Or, cette parcelle cadastrale est une zone de remontée naturelle des eaux en cas d'embacles au niveau du petit chenal (voir carte ci-après).

Le projet est donc susceptible d'induire une aggravation de la servitude d'écoulement sur les fonds inférieurs.

2. Imperméabilisation

Le projet implique l'imperméabilisation de nouvelles surfaces (ici : 97 m^2). II prévoit néanmoins la pose d'une citerne de récolte des eaux de pluie de 6 m^3 avec dispersion du trop-plein via vers le chenal. Malgré les informations fournies, ce projet ne mentionne pas l'existence d'un volume de temporisation au sein de ce réservoir.

D'autre part, il est prévu d'installer un revêtement perméable au niveau des terrasses et allées.

Compte tenu des éléments précédents, la cellule Giser émet un avis DEFAVORABLE.

Toutefois, il est possible de gérer ce risque naturel en apportant une attention particulière aux points suivants :

- 1a. Surélever l'habitation pour que le niveau du rez-de-chaussée (habitation + garage) soit 20 cm plus haut que le point bas de l'axe de la voirie ;

- 1b. Apporter des informations complémentaires sur le chenal, et notamment au niveau du passage sous le pont (diamètre du pertuis) ;

- 1c. Respecter le principe de compensation : tout remblai sur la parcelle (différence entre point bas de l'axe de la voirie et le niveau du terrain naturel) doit être compensé par un déblai de volume équivalent. La zone de déblai doit être localisée exclusivement en contact direct avec le chenal existant ;

- 2. De prévoir un volume de temporisation dans la citerne. Ce volume tampon (qui est différent du simple stockage) va permettre d'avoir une réserve de volume vide et disponible lors de la prochaine pluie. Ce calcul du volume à prévoir s'effectue par la méthode rationnelle en considérant une pluie de période de retour de 25 ans et le couple durée-intensité le plus défavorable en fonction du débit de fuite (5 1/s/ha ou capacité d'infiltration) :
  http://environnement.wallonie.be/inondations/inondations outils.htm ».

5. Le 17 août 2020, le collège communal émet un avis favorable conditionnel dont le dispositif se lit comme suit :

« DECIDE à la majorité :

1) d'émettre un avis favorable sur la présente demande de permis moyennant les conditions suivantes :

- Le parement de l'habitation sera réalisé à 1'aide d'une brique de ton gris se rapprochant au mieux de la teinte de la pierre locale dite "petit granit" ; un échantillon avec référence de la marque et du modèle sera déposé à la commune pour approbation au plus tard lors de la déclaration du début des travaux ;

- Au moins deux façades du volume secondaire seront réalisées en pierres "petit Granit" similaires aux maçonneries des bâtiments traditionnels existants à proximité: moellons de même nature et couleur, appareillage similaires, jointoyage affleurant et de tonalité similaire ;

- Supprimer les briques sur champs en façade avant entre la porte d'entrée et la fenêtre à 1'étage ;

- Exécuter les chemins d'accès et l'aire de stationnement au moyen d'un matériau perméable de ton gris ; toutes les précautions seront prises pour éviter le débordement d'un empierrement sur le domaine public ;

- La citerne de récolte des eaux pluviales devra permettre la temporisation des rejets au moyen d'un ajutage à 75 % de sa capacité ;

- Utiliser pour les constructions des isolants thermiques retenant faiblement l'eau et créer un drainage périphérique ;

- Le logement ne pourra accueillir qu'un seul ménage ; il ne sera attribué qu'un seul numéro de police ;

- L'accompagnement végétal du projet respectera la circulaire ministérielle du 14/11/2008 relative notamment à la plantation d'essences régionales en zone rurale ; la haie ne pourra clôturer l'avant de la propriété ; elle devra s'arrêter à hauteur du pignon du volume secondaire ; l'usage d'une succession de conifères est totalement proscrit pour clôturer la propriété ; le choix des végétaux se fera prioritairement dans la liste des essences régionales ;

- Le demandeur aura à sa charge les frais de raccordement de son immeuble aux réseaux de distribution ; il se conformera aux injonctions des impétrants en la matière; la traversée de route pour le raccordement à la conduite d'eau se fera par fonçage ;

- Réaliser le long du domaine public un trottoir de minimum 1 m de large en pavés drainant de ton gris (charge d'urbanisme) ;

2) de transmettre une copie de la présente au fonctionnaire délégué du Service Public de Wallonie afin de solliciter son avis sur les écarts et sur le projet ».

6. Par un courriel du 23 septembre 2020, le fonctionnaire délégué transmet son avis défavorable du 16 septembre 2020 et précise, toutefois, que celui-ci ne pourra pas être envoyé par courrier à la partie requérante dans le délai requis, en sorte qu'il doit être considéré comme réputé favorable.

Cet avis se conclut comme suit :

« Considérant […] l'avis de la Cellule Giser (zone de ruissellement de type élevé) ; que les remarques formulées doivent être prises en compte pour adapter le projet à ses recommandations.
Au regard de l'analyse du dossier, [les] écart[s] au GRU (RGBSR : implantation) peuvent être accordés.
Toutefois suivant l'avis de la Cellule Giser, précité, je ne puis émettre qu'un avis défavorable.
Mon avis pourrait être revu sur la base de plans modifiés et adaptés ».

7. Par une délibération du 28 septembre 2020, la partie requérante sollicite les plans modifiés afin de tenir compte des conditions émises par la cellule Giser et par elle-même. Cette délibération est transmise à la demanderesse de permis le 29 septembre 2020.

8. Le 12 octobre 2020, la partie requérante proroge de 30 jours le délai d'instruction de la demande de permis.

9. Le 17 novembre 2020, le délai d'instruction de la demande de permis expire sans que la demanderesse de permis ait transmis les plans modificatifs demandés et sans que la partie requérante ait statué sur la demande de permis.

10. Le 23 février 2021, la partie adverse écrit à la partie requérante qu'elle est saisie de la demande de permis. Elle précise que la demanderesse de permis a confirmé, par un courrier du 9 février 2021, son souhait de la voir instruire la demande de permis.

11. Le 22 mars 2021, la commission d'avis sur les recours (CAR) émet un avis favorable, moyennant le respect de la condition imposée par la cellule Giser et consistant à relever le niveau zéro du bâtiment de 20 centimètres.

12. Le 12 avril 2021, la direction juridique, des recours et du contentieux (DJRC) notifie à la partie adverse un projet d'arrêté délivrant de manière conditionnelle le permis sollicité.

13. Le 12 mai 2021, la partie adverse octroie le permis « sous réserve du strict respect des quatre recommandations émises par la cellule Giser dans son avis daté du 22 juillet 2020 et des conditions prescrites par l'autorité communale à l'exception des 3 premières qui concernent les matériaux de façade ».

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Second moyen

IV.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

La partie requérante prend un second moyen de la violation de l'article D.IV.53 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 et des principes de minutie ainsi que de l'exercice effectif du pouvoir d'appréciation.

Elle rappelle que, selon la jurisprudence, les conditions imposées conformément à l'article D.IV.53 du CoDT doivent être précises, limitées quant à leur objet, ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires et ne laisser aucune appréciation au titulaire du permis ni quant à l'opportunité de s'y conformer, ni dans la manière dont elles doivent être exécutées. Elle précise que ces conditions ne peuvent pas imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis, ni se référer à un événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité, ces diverses limites à l'admissibilité des conditions étant cumulatives de sorte que si une

condition ne satisfait pas à l'une ou à l'autre d'entre elles, elle ne peut pas être admise.

Elle expose qu'en vertu des principes dont la violation est alléguée, le pouvoir discrétionnaire ne s'exerce valablement que si la partie adverse a pu se faire une représentation exacte des faits, ce qui lui impose de procéder à une recherche minutieuse des faits, à récolter les renseignements nécessaires à sa prise de décision et à tenir compte de tous les éléments du dossier pour prendre sa décision en pleine connaissance de cause après avoir raisonnablement apprécié tous les éléments utiles à la résolution du cas d'espèce.

Elle considère qu'en l'espèce, les conditions imposées dans l'acte attaqué laissent à son bénéficiaire une appréciation quant à la manière de s'y conformer et nécessitent en réalité le dépôt de plans modificatifs, ce qui démontre, selon elle, que la partie adverse n'a pas statué en pleine connaissance de cause. Elle relève ainsi que les quatre conditions suggérées par la cellule Giser et imposées par l'acte attaqué ne sont pas admissibles pour les motifs suivants :

- la première condition n'indique pas expressément de combien de centimètres l'habitation doit être relevée pour être située à 20 centimètres de la voirie et ne précise pas la manière dont les remblais nécessaires à la surélévation de l'habitation projetée devront être agencés ;
- la seconde condition renvoie à un événement ultérieur à l'octroi du permis, à savoir l'obtention d'informations complémentaires sur le chenal et le pertuis en dessous de la route, ce qui démontre que l'autorité ne disposait pas de toutes les informations nécessaires pour statuer en pleine connaissance de cause compte tenu de l'aléa d'inondation ;
- la troisième condition formulée comme un « principe de compensation » est difficilement compréhensible et imprécise quant à la manière dont le projet doit être adapté ;
- la quatrième condition ne définit pas concrètement le volume de temporisation à prévoir dans la citerne et ne précise pas la manière dont il doit être conçu dans les faits.

Elle en conclut que ces conditions ne sont pas admissibles au regard de l'article D.IV.53 du CoDT et de la jurisprudence, et que la partie adverse n'a pas pu statuer en pleine connaissance de cause au sujet de l'aléa d'inondation, en sorte qu'elle a manqué à son devoir de minutie.

B. Le mémoire en réponse

Quant à la première condition, la partie adverse objecte qu'elle est précise dans la mesure où le bénéficiaire de l'acte a l'information quant au niveau à atteindre pour surélever l'habitation et qu'aucune marge d'appréciation ne lui est laissée.

Quant à la deuxième condition, elle est d'avis que celle-ci vise simplement à apporter à l'autorité, pour son dossier, un complément d'informations sur le diamètre du pertuis et qu'il ne s'agit pas d'une condition qui impacte le projet.

Quant à la troisième condition, à son estime, aucune marge d'appréciation n'est laissée au bénéficiaire du permis puisqu'elle impose que tout remblai devra être compensé par un déblai de même volume. En ce qui concerne le remblai, elle relève que la condition précise qu'il s'agit de la différence entre le point bas de 1'axe de la voirie et le niveau du terrain naturel et, concernant le déblai, détermine à quel endroit il devra intervenir, à savoir en lien direct avec le chenal existant.

Quant à la quatrième condition, si elle admet que le volume de temporisation dans la citerne n'est pas défini dans l'acte attaqué, elle objecte toutefois que la manière de le calculer y est renseignée, ce qui ne laisse aucune marge d'appréciation au bénéficiaire de l'acte. Elle en conclut que le moyen manque en fait.

C. Le mémoire en intervention

Après avoir rappelé le prescrit de l'article D.IV.53 du CoDT et les exigences d'admissibilité des conditions assortissant les permis, la partie intervenante observe que la partie requérante ne précise pas en quoi les quatre conditions litigieuses lui laisseraient une marge de manœuvre, ni entre quelles alternatives elle pourrait éventuellement choisir. Elle relève, en outre, que la partie requérante ne prétend pas que ces conditions nécessitent des plans modificatifs.

Elle estime que, dans la première condition, l'objectif à atteindre est clairement identifié et qu'aucune marge d'appréciation n'est laissée au destinataire du permis sur le résultat à atteindre.

Elle considère que la deuxième condition ne porte pas sur le projet mais lui impose seulement une obligation d'information sur le chenal, notamment en ce qui concerne le diamètre du pertuis, et qu'elle n'impose donc aucune modification

du projet, aucune conséquence n'étant attachée à l'information qui sera donnée à la partie adverse. Jurisprudence à l'appui, elle fait valoir qu'une condition d'urbanisme constituant une obligation d'information a été admise. Elle ajoute que le projet ne doit pas être adapté selon le diamètre du pertuis et que le permis est octroyé quel que soit ce diamètre, ce qui confirme que le complément d'informations apporté à l'autorité ne porte que sur un élément accessoire et étranger au projet. Elle en déduit que la partie adverse a statué en pleine connaissance de cause et observe que la partie requérante n'indique pas en quoi le projet devrait être modifié en fonction du diamètre du pertuis.

Quant à la troisième condition, elle objecte que celle-ci est clairement identifiée puisque tout remblai sur la parcelle doit être compensé par un déblai de volume équivalent et que le remblai s'entend comme la différence entre le point bas de l'axe de la voirie et le niveau du terrain naturel. Elle ajoute que le volume du remblai/déblai est aussi identifiable puisque, dans sa demande de permis, elle prévoyait que « quelques nivellements seront nécessaires à l'angle nord-est mais ils ne dépasseront pas une moyenne de 40 cm de remblai ni 40 m³ au total », et enfin, que la localisation du déblai est identifiée puisqu'il est prévu que celui-ci se fera exclusivement en contact direct avec le chenal.

Sur la quatrième condition, elle relève que l'objectif à atteindre y est clairement défini, étant de prévoir un volume tampon dans la citerne, et que la méthode de calcul du volume de temporisation à prévoir est suffisamment précise puisque la condition identifie la façon de le calculer. Cette condition renvoie par ailleurs vers un site internet qui met à disposition un fichier *excel* permettant de calculer le volume à temporiser, ainsi qu'un guide technique d'utilisation.

Elle conclut que ces conditions sont régulières.

D. Le mémoire en réplique

Sur la première condition, la partie requérante réplique que, selon le plan d'implantation joint à la demande de permis, le niveau du garage est situé à la cote N-30 cm alors que le point le plus bas de la voirie semble être situé à la cote N-000 cm. Pour répondre à cette condition, elle indique qu'une surélévation de la maison de 50 centimètres est nécessaire. Elle fait valoir que la condition ne comporte aucune précision sur la manière dont le niveau du relief du sol sera raccordé à l'habitation surélevée de 50 centimètres en sorte que les remblais nécessaires à cette surélévation risquent ainsi de s'avancer dans l'axe d'écoulement des eaux débouchant dans le pertuis sous la route. Elle renvoie, à cet égard, aux plans joints à sa requête et reproduit une vue de l'axe de ruissellement situé en limite gauche de la

parcelle concernée (chenal). Elle ajoute que c'est d'ailleurs pour cette raison que son collège communal a demandé à la partie intervenante, le 28 septembre 2020, de lui transmettre des plans modifiés afin de tenir compte des conditions émises par la cellule Giser.

Elle ajoute que, compte tenu des dimensions de l'habitation projetée – à savoir environ 100 m² selon ses calculs – la surélévation de l'habitation de 50 centimètres implique l'apport de 50 m³ de terres auxquels doivent encore être ajoutés plusieurs mètres cubes pour raccorder l'habitation au relief du sol naturel, en sorte que le volume des remblais nécessaires à la surélévation imposée au titre de condition dépasse largement la limite de 40 m³ à partir de laquelle une modification du relief du sol est considérée comme sensible selon l'article R.IV.4-3 du CoDT. Elle en infère que cette condition laisse une large marge d'appréciation au sujet de la manière de réaliser les remblais, ce qui n'est pas admissible.

Sur la deuxième condition, elle rappelle que le terrain en cause est concerné par un aléa moyen d'inondation par ruissellement et précise que, compte tenu du manque d'informations concernant le diamètre du pertuis, la partie adverse ne disposait pas des données nécessaires pour apprécier l'absence de risque d'inondation ou de problème d'écoulement en amont ou en aval du projet. Elle en déduit que le permis aurait dû être refusé en application du principe de précaution. Elle ajoute que la jurisprudence citée par la partie intervenante ne peut être transposée en l'espèce, dès lors que l'obligation d'information examinée dans cet arrêt portait sur la réalisation éventuelle de travaux de finition et qu'elle ne portait pas sur l'admissibilité même des travaux autorisés.

Sur la troisième condition, elle observe que les parties adverse et intervenante se bornent à répéter les termes de la condition, sans préciser en quoi ils sont précis et compréhensibles.

Sur la quatrième condition, elle considère que n'est pas admissible la condition dont l'exécution dépend d'un tableau *excel* renseigné simplement par un URL, de sorte que rien ne garantit que son contenu reste inchangé.

E. Le dernier mémoire de la partie intervenante

La partie intervenante rappelle la compétence de la cellule Giser, qui n'est pas habilitée à fixer le contenu des demandes de permis, ni à déterminer si un dossier est complet ou non. Elle ajoute qu'il n'appartient pas à cette cellule, compétente pour remettre un avis simple sur un dossier déclaré complet par une autre autorité, de retarder la procédure en exigeant des informations ne devant pas se

trouver dans le dossier de demande. Elle en déduit que la demande de renseignement ne doit pas *a priori* être interprétée comme une exigence que le dossier soit complété avant toute délivrance de permis. Elle estime ensuite que cette demande ne concerne pas directement le projet, mais bien l'infrastructure communale permettant l'écoulement, sous la voirie, de l'eau de l'axe de ruissellement passant sur la propriété de la demanderesse de permis. Elle considère ainsi que l'information demandée est destinée à l'autorité en charge de la voirie, gestionnaire du passage de l'axe de ruissellement sous celle-ci. Elle rappelle que cette cellule peut faire des recommandations aux autorités communales pour cette gestion, notamment des propositions d'aménagements, et solliciter des informations utiles à l'exercice plus large de sa mission de gestion des risques d'écoulement. Elle en infère que son avis est, en l'espèce, destiné à attirer l'attention de la commune sur l'éventuelle utilité d'élargir le pertuis existant sous la voirie communale et ne suggère pas une modification de la demande de permis.

F. Le dernier mémoire de la partie requérante

Concernant la deuxième condition, elle relève que les développements de la partie intervenante quant aux compétences de la cellule Giser ne sont pas pertinents, les recommandations de cette cellule ayant été imposées par la partie adverse elle-même dans l'acte attaqué, et que la demande d'informations est directement liée à l'admissibilité du projet au vu de son risque d'inondation.

Concernant la troisième condition, elle précise que le volume des remblais supplémentaires n'est pas précisé, ni l'emplacement exact et l'étendue des déblais, la notion de « contact direct avec le chenal » étant vague. Elle ajoute que la critique de l'incompréhension de la définition de remblais par référence à deux éléments préexistants figurait dans sa requête et, partant, n'est pas tardive.

IV.2. Examen

1. Au moment où l'acte attaqué a été pris, l'article D.IV.53 du CoDT était libellé 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 ».

Il ressort du deuxième alinéa de cet article que la condition est celle qui est nécessaire à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, ou à la faisabilité du projet. Si celle-ci participe, en amont, à l'appréciation par l'autorité compétente de l'admissibilité du projet au regard de sa propre conception du bon aménagement des lieux, la condition a pour spécificités de participer à la détermination de la portée du permis d'urbanisme délivré et de s'imposer, en aval, au bénéficiaire de l'acte attaqué, étant entendu que son non-respect est sanctionné de la manière établie par le CoDT. Il est également constant que pour être admissibles, les conditions dont est assorti un permis d'urbanisme doivent être précises et limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires. Elles ne peuvent laisser place à une appréciation dans leur exécution, ni quant à l'opportunité de s'y conformer ni dans la manière dont elles doivent être exécutées. Elles ne peuvent pas imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis ou se référer à un événement futur ou incertain, ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité. Ce n'est que sur la base des plans complets, qui ne devront plus être modifiés ou complétés, que l'autorité peut délivrer un permis d'urbanisme. Ces diverses limites à l'admissibilité des conditions qui assortissent la délivrance d'un permis sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou à l'autre d'entre elles, elle ne peut pas être admise.

2. En l'espèce, les quatre conditions litigieuses proviennent de l'avis de la cellule Giser du 22 juillet 2020, laquelle, après avoir conclu par un avis défavorable au projet, indiquait ce qui suit :

« Toutefois, il est possible de gérer ce risque naturel [d'inondation par ruissellement] en apportant une attention particulière aux points suivants :

- 1a. Surélever l'habitation pour que le niveau du rez-de-chaussée (habitation + garage) soit 20 cm plus haut que le point bas de l'axe de la voirie ;

- 1b. Apporter des informations complémentaires sur le chenal, et notamment au niveau du passage sous le pont (diamètre du pertuis) ;

- 1c. Respecter le principe de compensation : tout remblai sur la parcelle (différence entre point bas de l'axe de la voirie et le niveau du terrain naturel) doit être compensé par un déblai de volume équivalent. La zone de déblai doit être localisée exclusivement en contact direct avec le chenal existant ;

- De prévoir un volume de temporisation dans la citerne. Ce volume tampon (qui est différent du simple stockage) va permettre d'avoir une réserve de volume vide et disponible lors de la prochaine pluie. Ce calcul du volume à prévoir s'effectue par la méthode rationnelle en considérant une pluie de

période de retour de 25 ans et le couple durée-intensité le plus défavorable en fonction du débit de fuite (5 1/s/ha ou capacité d'infiltration) : http://environnement.wallonie.be/inondations/inondations outils.htm ».

Ces quatre points sont repris au titre de conditions du permis attaqué.

2.1. La première condition est suffisamment claire et précise, dès lors qu'elle exige que soit surélevée la construction en projet de manière à ce que celle-ci soit vingt centimètres plus haut que le point bas de l'axe de la voirie. Elle ne laisse aucune marge d'appréciation au titulaire du permis quant à sa mise en œuvre qui soit incompatible avec l'article D.IV.53 du CoDT.

2.2. La troisième condition est également précise. D'une part, la notion de remblai est définie à suffisance (« différence entre le point bas de l'axe de la voirie et le niveau du terrain naturel »), de telle sorte qu'elle ne laisse pas de marge d'appréciation au bénéficiaire du permis qui soit incompatible avec l'article D.IV.53 du CoDT, et, d'autre part, le déblai d'un volume équivalent est requis. Par ailleurs, la localisation de la zone de déblai est clairement mentionnée (« localisée exclusivement en contact direct avec le chenal existant »). La critique de la partie requérante portant sur son incompréhension de la définition de remblai par référence à deux éléments préexistants, bien qu'évoquée dans sa requête, n'est développée que dans son mémoire en réplique, en sorte qu'elle est tardive et ne peut être retenue. Il en est de même pour la critique portant sur l'imprécision du volume des remblais supplémentaires et de l'emplacement exact ainsi que de l'étendue des déblais, qui n'est développée que dans son dernier mémoire.

2.3. Si le volume de temporisation de la citerne n'est pas calculé dans la quatrième condition, la partie adverse indique toutefois la méthode de calcul à respecter pour arriver à sa détermination. Cette méthode n'est pas critiquée par la partie requérante, qui n'explicite par ailleurs pas sa critique prise de « la manière dont [il] doit être conçu dans les faits ».

2.4. La deuxième condition est, en revanche, muette sur la suite à donner à l'apport d'informations complémentaires sur le chenal, notamment au niveau du passage sous le pont (diamètre du pertuis). Or, si la cellule Giser, dont l'acte attaqué reprend les recommandations comme conditions, indique qu'il est possible de gérer le risque naturel en apportant les informations précitées, la condition de l'acte attaqué qui reprend cette recommandation doit avoir un effet utile.

Il en est d'autant plus ainsi que cette demande d'informations complémentaires sur le chenal, et notamment au niveau du passage sous le pont (diamètre du pertuis), est formulée par la cellule Giser au regard du risque

d’inondation par ruissellement du bâtiment projeté et du fait que la parcelle concernée est une zone de remontée naturelle des eaux en cas d’embâcles au niveau du petit chenal, et ce afin que l’autorité puisse statuer en parfaite connaissance de cause à cet égard.

Partant, cette condition ne peut pas se limiter à la seule volonté de compléter le dossier, mais doit avoir pour conséquence qu’au vu des informations ainsi apportées, l’autorité pourra définitivement statuer sur la faisabilité du projet à l’endroit prévu pour son implantation au regard du risque moyen de ruissellement présent dans la zone, voire demander à modifier le projet en fonction du diamètre du pertuis.

La prise de connaissance des informations sollicitées étant susceptible d’avoir pour effet une modification du permis, le cas échéant, après le dépôt de plans modificatifs, une telle condition émise à l’octroi d’un permis exécutoire n’est pas admissible.

Partant, le second moyen est fondé en ce qui concerne la deuxième condition de l’acte attaqué, ce qui suffit à entraîner l’annulation de l’acte attaqué. Le premier moyen, s’il était fondé, ne pourrait mener à une annulation plus étendue. Il n’y a dès lors pas lieu de l’examiner.

V. Indemnité de procédure

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 770 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D’ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

Est annulé l’arrêté du 12 mai 2021 par lequel le ministre de l’Aménagement du territoire octroie à B.D. un permis d’urbanisme ayant pour objet la construction d’une habitation sur un bien sis rue du Centre à Clavier, cadastré 4ème division, section B, n° 269 K.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 770 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 350 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 200 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 9 aout 2024, par la XIII^e^ chambre du Conseil d'État, composée de :

Colette Debroux,	président de chambre,
Luc Donnay,	conseiller d'État,
Laure Demez,	conseiller d'État,
Thierry Blanjean,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Thierry Blanjean Colette Debroux