

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 263.588 du 13 juin 2025

A. 232.579/XIII-9155

En cause : J. T.,
ayant élu domicile chez
M^{es} Matthieu GUIOT et Alexia FIEVET, avocats,
chaussée de Louvain 431F
1380 Lasnes,

contre :

1. la ville de Malmedy,
représentée par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^{es} Thierry WIMMER et Gaëtan BIHAIN, avocats,
rue Mitoyenne 9
4840 Welkenraedt,

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

Partie intervenante :

la société anonyme GS CONSTRUCTION,
ayant élu domicile chez
M^{es} Eric LEMMENS et
Elisabeth KIEHL, avocats,
boulevard de la Sauvenière 68/2
4000 Liège.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 28 décembre 2020 par la voie électronique, la partie requérante demande l'annulation de la décision du 8 octobre 2020 par laquelle le collège communal de Malmedy octroie, sous conditions, à la société anonyme (SA) Entreprises Gazon & Schoonbrood, devenue la SA GS Construction, un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble de dix appartements sur un bien sis route de Chôdes, 6A à Malmedy.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 18 janvier 2021, la SA Entreprises Gazon & Schoonbrood, devenue la SA GS Construction, a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 9 février 2021.

L'arrêt n° 259.111 du 12 mars 2024 a rouvert les débats et chargé le membre de l'auditorat désigné par M. l'auditeur général adjoint de poursuivre l'instruction. Il a été notifié aux parties.

M. Xavier Hubinon, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 13 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

La partie requérante, la première partie adverse et la partie intervenante ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 28 novembre 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 9 janvier 2025.

M^{me} Colette Debroux, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Alexia Fievet, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Gaëtan Bihain, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, M^e Adrien Pironet, *loco* M^e Pierre Moërynck, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M^e Elisabeth Kiehl, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Xavier Hubinon, 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 utiles à l'examen de la cause

3. Les faits utiles à l'examen de la cause sont exposés dans l'arrêt n° 259.111 du 12 mars 2024. Il convient de s'y référer.

IV. Sixième moyen, en son premier grief

IV.1. Thèse de la partie requérante

4. Le requérant prend un sixième 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, ainsi que de l'absence, l'insuffisance et l'inexactitude des motifs, de l'erreur de fait et de droit, et de l'erreur manifeste d'appréciation.

5. En un premier grief, il critique la condition prévue par l'acte attaqué, qui impose le respect de l'avis du service technique communal du 6 mars 2020. À son estime, cet avis est imprécis, en tant qu'il se borne à indiquer que les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées dans le sol, sans examiner si tel est bien le cas en l'espèce ou si l'infiltration prévue par le projet est adéquate pour éviter l'écoulement des eaux sur la propriété située à l'arrière du projet. Il conclut à l'illégalité de cette condition.

IV.2. Thèse de la première partie adverse

6. À propos de la condition critiquée, la première partie adverse considère que l'avis du service technique communal, en matière de gestion des eaux pluviales, est précis, puisqu'il impose justement un ordre précis d'intervention, à savoir que les eaux pluviales soient prioritairement infiltrées dans le sol, sauf motivation qui en démontre l'impossibilité, sachant qu'en toutes hypothèses, un rejet dans le cours d'eau devra être envisagé moyennant autorisation et vérification de l'impossibilité susvisée. Elle ajoute que le collège communal est compétent pour contrôler l'exécution des conditions et qu'il est évident qu'il vérifiera d'abord l'infiltration prioritaire et la motivation de l'impossibilité éventuelle.

IV.3. Thèse de la partie intervenante

7. La partie intervenante répond que la condition en cause est suffisamment précise, puisqu'elle fixe un ordre de priorité entre deux possibilités, sans lui laisser le choix dans la manière de la réaliser, de sorte que, précisément, elle ne dispose d'aucun pouvoir d'appréciation.

IV.4. Mémoire en réplique

8. Le requérant réplique que, si la condition relative aux eaux pluviales prévoit un ordre de priorité pour leurs infiltrations, à savoir dans le sol sinon dans le cours d'eau moyennant autorisation du gestionnaire de celui-ci, ces interventions ne sont pas elles-mêmes suffisamment précises.

D'une part, il relève que, concernant l'infiltration dans le sol, la condition laisse à la partie intervenante une marge d'appréciation quant aux moyens à utiliser pour celle-ci – freins, bassins enherbés, rétention, *etc.* –. Il fait grief à l'autorité décidante de ne pas avoir vérifié que le projet prévoit effectivement une infiltration et que celle-ci est adéquate pour éviter l'écoulement des eaux vers la propriété sise à l'arrière. Il renvoie au troisième moyen qui dénonce l'insuffisance des noues projetées pour éviter l'écoulement des eaux sur sa propriété.

D'autre part, il pointe que si l'infiltration dans le sol est impossible, la solution alternative du rejet des eaux pluviales dans le cours d'eau nécessite l'autorisation du gestionnaire du cours d'eau, à savoir la province de Liège, de sorte que l'exécution de cette condition dépend d'une autre autorité administrative, dont un refus est de nature à remettre en cause la légalité de l'acte attaqué.

IV.5. Derniers mémoires

A. Dernier mémoire de la première partie adverse

9. La première partie adverse fait grief au requérant de soutenir tardivement, soit en réplique, que la condition litigieuse nécessite l'obtention d'une autorisation émanant d'une autre autorité administrative. Elle ajoute qu'en tout état de cause, l'acte attaqué s'inscrit dans le strict respect de l'ordre de priorité arrêté par la partie réglementaire du Code de l'eau.

B. Dernier mémoire de la partie intervenante

10. La partie intervenante insiste sur le fait que la solution alternative du rejet des eaux pluviales dans le cours d'eau est subsidiaire, de sorte qu'elle ne peut entraîner l'annulation de l'acte attaqué, et qu'au demeurant, rien ne permet d'affirmer que la condition à respecter prioritairement ne pourra pas être réalisée.

C. Dernier mémoire de la partie requérante

11. Concernant le grief visant la condition critiquée, tel que libellé en réplique, le requérant fait valoir qu'il poursuit simplement la critique d'imprécision formulée dans la requête, en indiquant qu'en outre, cette condition impose l'autorisation du gestionnaire de cours d'eau, de sorte que le grief est recevable.

Sur le fond, il insiste sur le fait qu'une condition qui laisse au bénéficiaire du permis le choix entre les deux branches d'une alternative est imprécise, même si un ordre de priorité est prévu.

IV.6. Examen

12. L'article D.IV.53 du CoDT, alors applicable, 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 ».

Les conditions dont est assorti un permis d'urbanisme doivent être précises et limitées quant à leur objet et ne peuvent 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. Ainsi, 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. Ces diverses limites à l'admissibilité des conditions assortissant 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.

La notion de « motivation adéquate » au sens de l'article D.IV.53 du CoDT rejoint et précise celle qui figure à l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

Par ailleurs, il est admis qu'un acte administratif à portée individuelle soit motivé par référence à un autre document, notamment si celui-ci a été porté à la connaissance du destinataire de l'acte considéré au plus tard le jour de la notification de celui-ci.

13. En l'espèce, la condition prévue par l'acte attaqué, ayant trait à l'évacuation des eaux pluviales, est libellée comme suit dans l'acte attaqué :

« 8. L'avis du [service technique] communal doit être respecté ».

L'avis du service technique communal est notamment rédigé de la manière suivante :

« Égouttage :

1- Eaux de pluie

- Séparation des eaux pluviales et des eaux usées (article R[2]77 § 4 du Code de l'eau)
- les eaux pluviales seront prioritairement infiltrées dans le sol (drains, bassins enherbés, rétention, ...). Si cette obligation ne peut être respectée, il y a lieu de motiver cette impossibilité.
- Si cette impossibilité est avérée, il y a lieu d'envisager un rejet dans le cours d'eau (Warchenne) via le DO9520 moyennant autorisation du gestionnaire du cours d'eau (Province de Liège) ».

L'article R.277, § 4, du Code de l'eau, tel qu'en vigueur au 8 octobre 2020, dispose comme il suit :

« Sans préjudice d'autres législations applicables, les eaux pluviales sont évacuées :
1° prioritairement dans le sol par infiltration ;
2° en cas d'impossibilité technique ou de disponibilité insuffisante du terrain, dans une voie artificielle d'écoulement ou dans une eau de surface ordinaire ;
3° en cas d'impossibilité d'évacuation selon les points 1° ou 2°, en égout ».

14. La condition critiquée dans le premier grief du moyen reprend en substance l'ordre de priorité prévu par l'article R.277, § 4, du Code de l'eau et, renvoyant à l'avis du service technique communal, privilégie la première solution pour évacuer les eaux pluviales, à savoir l'infiltration dans le sol. Cependant, l'acte attaqué ne donne aucune précision quant à la nature des obstacles ou circonstances de nature à rendre impossible la réalisation de la condition par infiltration dans le sol. Fût-ce moyennant due motivation, le caractère impossible de la réalisation de la condition à laquelle l'acte attaqué est subordonné est laissé à la libre appréciation de la bénéficiaire de permis. En outre, identifiant de manière non exhaustive des techniques de réalisation possibles, l'acte attaqué laisse une trop grande marge de

manœuvre dans le chef de l'auteur du projet quant à la technique à retenir en cas d'évacuation des eaux pluviales par infiltration.

Par ailleurs, en soulignant qu'il est « évident » que le collège communal procédera à un contrôle de la faisabilité de l'infiltration prioritaire et de la motivation de l'impossibilité alléguée, la partie adverse concède que la condition est imprécise, puisqu'elle se réserve un pouvoir d'appréciation sur la réalisation effective de la condition et, partant, celui de procéder à un examen plus complet de l'opportunité du projet, postérieurement à la délivrance du permis d'urbanisme.

Enfin, en ce qui concerne la solution subsidiaire consistant à rejeter les eaux pluviales dans le cours d'eau Warchenne, le requérant est recevable à soutenir, en réplique, que cette condition n'est pas non plus admissible, en réponse à la partie adverse qui insiste sur l'ordre de priorité imposé et précise qu'en tout état de cause, la seconde hypothèse sera envisagée « moyennant autorisation ». Le respect de cette condition est en effet soumis à l'autorisation du gestionnaire de ce cours d'eau, à savoir la province de Liège. En cela, la réalisation de la condition litigieuse repose sur un événement futur et incertain, puisqu'elle dépend de l'accord d'une autre autorité.

La question de l'évacuation des eaux pluviales ne peut être considérée comme portant sur un élément secondaire et accessoire eu égard au contexte bâti et à l'objet du projet litigieux qui porte sur la construction d'un immeuble à dix appartements.

En conséquence, la condition relative à l'évacuation des eaux pluviales n'est pas suffisamment précise ni, partant, admissible.

15. Le sixième moyen est fondé dans la mesure qui précède.

V. Autres moyens

16. Le bien-fondé du premier grief du sixième moyen suffit à entraîner l'annulation de l'acte attaqué. En conséquence, il n'y a pas lieu d'examiner les premier, deuxième, troisième et quatrième moyens, ni le sixième moyen, en son second grief.

VI. Indemnité de procédure

17. La partie requérante sollicite l'octroi d'une indemnité de procédure. Il y a lieu de la lui accorder au taux de base.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du 8 octobre 2020 par laquelle le collège communal de Malmedy octroie, sous conditions, à la SA Entreprises Gazon & Schoonbrood, devenue la SA GS Construction, un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble de dix appartements sur un bien sis route de Chôdes, 6A à Malmedy.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée à la partie requérante, à la charge de la première 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 première partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la première 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 13 juin 2025, 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