

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 263.722 du 24 juin 2025

A. 236.444/XIII-9661

En cause : **la commune de Walhain**,
représentée par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^e Frédéric VAN DEN BOSCH, avocat,
rue du Panier Vert 70
1400 Nivelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de l'Aurore 52
1000 Bruxelles,

Partie intervenante :

Y. F.,
ayant élu domicile chez
M^e Sacha GRUBER, avocat,
avenue Louise 140
1050 Bruxelles.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 23 mai 2022 par la voie électronique, la commune de Walhain demande l'annulation de la décision du 25 mars 2022 par laquelle le ministre de l'Aménagement du territoire délivre à Y. F. un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation et d'un abri pour chevaux sur un bien sis à Walhain (Tourinnes-Saint-Lambert), rue des Trois Tilleuls, cadastré 3^e division, section D, n°273 B.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 6 juillet 2022, Y. F. a demandé à être reçu en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 4 août 2022.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Xavier Hubinon, 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 décembre 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 6 février 2025.

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

M^e Juliette Vansnick, *loco* M^e Frédéric Van Den Bosch, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Bénédicte Hendrickx, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Sacha Gruber, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Xavier Hubinon, 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

3. Le 20 septembre 2021, la partie intervenante et son épouse déposent auprès de l'administration communale de Walhain une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la « construction d'une habitation unifamiliale » sur un

bien sis à Walhain (Tourinnes-Saint-Lambert), rue des Trois Tilleuls, cadastré 3^e division, section D, n° 273 B.

Aux termes de l'acte attaqué, la demande porte plus exactement sur la construction, d'une part, d'une maison unifamiliale avec un volume secondaire à usage d'abri de jardin et de car-port et, d'autre part, d'un box pour chevaux.

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

Le 11 octobre 2021, le collège communal délivre un accusé de réception du dossier complet de demande.

4. Une annonce de projet est organisée du 21 octobre au 4 novembre 2021. Elle donne lieu à une réclamation.

La cellule Giser et la cellule de gestion des cours d'eau non navigables émettent des avis sur la demande.

5. Le 2 décembre 2021, le collège communal décide de refuser de délivrer le permis d'urbanisme demandé.

6. Le 17 décembre 2021, la partie intervenante introduit un recours administratif contre ce refus auprès du Gouvernement wallon.

7. Le 31 janvier 2022, la direction juridique, des recours et du contentieux notifie une première analyse du dossier.

L'audition devant la commission d'avis sur les recours (CAR) a lieu le 8 février 2022. Le même jour, celle-ci émet un avis défavorable « en l'état ».

Le 16 mars 2022, la direction juridique, des recours et du contentieux propose au ministre de l'Aménagement du territoire d'octroyer le permis d'urbanisme.

8. Le 25 mars 2022, le ministre délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse de la partie requérante

9. La requérante prend un premier moyen, divisé en deux branches, de la violation des articles D.IV.57 et R.IV.35-1 du Code du développement territorial (CoDT), de l'article D.43 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, des principes généraux de bonne administration, plus spécialement du devoir de minutie, ainsi que de l'erreur de fait, de l'absence, l'insuffisance et l'inadéquation des motifs, et de l'erreur manifeste d'appréciation.

A. Première branche

10. En une première branche, elle expose que l'avis de la province a été requis parce que la parcelle concernée par le projet se situe le long du « ruisseau de Lerinnes », cours d'eau non navigable de 2^e catégorie, que celui-ci génère des risques d'inondation par débordement et qu'en son avis, la province avait recommandé d'imposer certaines conditions. Elle fait grief à la partie adverse d'avoir délivré le permis attaqué sans imposer le respect de l'intégralité de celles-ci, notamment sans imposer une surélévation de l'abri pour chevaux et son implantation à plus de six mètres de la crête du cours d'eau innomé, présent au sud de la parcelle, ni justifier pourquoi elle s'écarte de l'avis précité. Elle ajoute que la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de vérifier si la partie adverse a pris ces conditions en considération.

11. En réplique, elle précise que le cours d'eau innomé n'a pas été pris en compte par la partie adverse, alors pourtant qu'il est représenté sur les plans joints à la demande de permis et sur le portail *WalOnMap*. Elle note que l'acte attaqué mentionne l'avis favorable conditionnel de la cellule de gestion des cours d'eau non navigables, mais sans en rappeler le contenu. Elle considère que la partie adverse viole l'effet utile de la consultation de l'instance provinciale spécialisée, en n'imposant pas les conditions recommandées, sans s'en expliquer.

Elle reproche à la partie adverse de se focaliser sur l'axe de concentration du ruissellement pour octroyer l'acte attaqué, sans prendre en compte le fait que le terrain est également situé en zone d'aléa d'inondation par débordement, alors qu'en ce cas, il fallait, à tout le moins, assortir le permis de conditions particulières relatives à la protection des personnes, des biens et de l'environnement contre d'éventuelles inondations.

B. Seconde branche

12. En une seconde branche, elle fait valoir qu'aucun élément du dossier ou de la motivation de l'acte attaqué n'établit que les risques liés à la présence du cours d'eau innomé, déjà cités, ont été dûment pris en considération. Elle estime que l'acte attaqué ne permet pas de comprendre pourquoi son auteur n'impose pas, comme pour l'autre ruisseau, l'implantation de l'abri pour chevaux à une distance d'au moins six mètres par rapport au cours d'eau innomé. Elle conclut qu'en ne prenant pas en compte les conditions préconisées par la province, la partie adverse n'a pu statuer en parfaite connaissance de cause, d'autant que la première analyse de la direction juridique, des recours et du contentieux a relevé le caractère « totalement lacunaire » du dossier en ce qui concerne la construction du box pour cheval.

13. En réplique, elle concède que la partie adverse n'est pas liée par l'avis de l'instance provinciale mais maintient que l'acte attaqué ne contient pas de motivation adéquate permettant de comprendre les raisons pour lesquelles son auteur s'en écarte. Elle rappelle l'objectif visé par la bande de six mètres à respecter par rapport au cours d'eau situé à proximité, à savoir qu'il s'agit d'un recul indispensable, notamment, pour garantir l'accès au cours d'eau en vue de ses entretien et nettoyage. Elle considère qu'aucun motif de l'acte n'explique pourquoi la partie adverse a estimé ne pas devoir respecter cette zone de recul.

C. Dernier mémoire

14. Sur la recevabilité de la première branche, elle met en exergue son intérêt à critiquer la légalité d'un acte autorisant, sur le territoire communal et une parcelle soumise à un risque d'inondation, la réalisation de travaux susceptibles de créer une situation non conforme au bon aménagement des lieux.

Au fond, elle insiste sur les avis des instances spécialisées en matière d'inondation qui démontrent l'existence d'un risque d'inondation sur la parcelle considérée, lié à la présence d'une zone d'aléa d'inondation.

15. Sur la seconde branche, elle estime que la représentation du cours d'eau innomé sur les plans joints à la demande ne suffit pas pour conclure que la partie adverse a statué en connaissance de cause.

IV.2. Examen du moyen, sur les deux branches réunies

16. L'article D.IV.57, 3°, du CoDT dispose ainsi qu'il 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 ».

L'article D.43, § 1^{er}, du Code de l'eau prévoit ce qui suit :

« Les riverains, les usagers et les propriétaires d'ouvrages sur les cours d'eau non navigables :

1° livrent passage aux agents de l'administration, aux ouvriers, aux engins nécessaires pour l'exécution des travaux et aux autres personnes chargées de l'exécution de travaux ou d'études ;

2° laissent déposer sur leurs propriétés, sur une bande de six mètres, à compter de la crête de berge, les matières enlevées du lit du cours d'eau, ainsi que les matériaux, l'outillage et les engins nécessaires pour l'exécution des travaux.

Les matières enlevées du lit du cours d'eau sont gérées conformément aux dispositions du décret du 27 juin 1996 relatif aux déchets et de ses arrêtés d'application ».

17. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit être claire, pertinente et adéquate afin de permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

En principe, la motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été formulées lors d'une enquête publique, d'une annonce de projet ou de l'instruction de la demande. Il faut mais il suffit que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement les observations émises et indiquent les raisons de droit et de fait qui justifient le sens de la décision prise. Ainsi, lorsque des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées dans une réclamation, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, ces observations.

Un permis d'urbanisme octroyé sur recours en réformation n'est pas de nature juridictionnelle. Son auteur n'est pas tenu de réfuter, point par point, les motifs qui sont à la base de la décision qu'il réforme pourvu que la motivation de cet acte

permette de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité de recours s'écarte, le cas échéant, des avis antérieurement intervenus sur la demande et ne partage pas l'appréciation de la première autorité qui avait justifié le refus de permis.

18. En l'espèce, l'avis de la cellule de gestion des cours d'eau non navigables mentionne que la parcelle du projet se situe le long du ruisseau de Lerinnes, cours d'eau non navigable de 2^e catégorie. Cette instance d'avis constate que le recul de la zone constructible de six mètres par rapport à ce cours d'eau et celui de plus de six mètres de la crête de berge, pour l'abri à chevaux, sont suffisants et conformes au prescrit de l'article D.43 du Code de l'eau, qui tend notamment à garantir une servitude d'accès au cours d'eau pour permettre les travaux d'entretien, de curage et de réparation du ruisseau.

Sur l'aspect spécifique du risque d'inondation, elle attire l'attention de l'autorité décidante sur le fait que les constructions projetées sont entièrement situées en zone d'« aléa d'inondation faible » selon la carte « aléa inondation par débordement et ruissellement » et qu'il existe donc un risque d'inondation dû au débordement naturel du cours d'eau, même à supposer qu'il s'agisse d'un endroit où aucune inondation n'est historiquement connue. Elle précise qu'en cas d'aléa « faible », la récurrence du risque d'inondation est rare – moins d'une fois tous les 25 ans – et la submersion éventuelle, inférieure à 1,30 mètre. Elle explique qu'en une telle hypothèse, elle recommande, à titre de conditions particulières, que « la cote de tout niveau fonctionnel de l'habitation soit supérieure d'au moins 30 centimètres par rapport à la cote la plus élevée du terrain naturel au droit du bâtiment » et observe qu'en l'espèce, le niveau du rez-de-chaussée, par rapport au niveau du terrain naturel et du niveau du haut de berge du cours d'eau, est acceptable. Elle recommande qu'il en soit de même pour les niveaux de l'abri de jardin jouxtant l'habitation et de l'abri à chevaux ou qu'une porte étanche y soit installée en cas de crue.

De l'ensemble de leur analyse, les auteurs de l'avis concluent qu'« un avis favorable peut être réservé à la présente demande, moyennant le respect des recommandations énoncées ci-avant ».

19. L'avis favorable de la cellule Giser indique également que le projet se situe en zone d'aléa d'inondation par débordement, associée au ruisseau de Lerinnes, classé en 2^e catégorie. Auparavant, il mentionne ce qui suit :

« Un axe de concentration du ruissellement est identifié sur la voirie devant le terrain par le modèle topographique LIDAXES. Toutefois, le bâtiment projeté se situe en dehors de cet écoulement. Sur la base de ces éléments, nous considérons que le projet n'est pas soumis à un risque naturel majeur d'inondation par ruissellement ».

20. L'acte attaqué est notamment motivé ainsi qu'il suit :

« Considérant que le bien est situé en zone inondable par débordement d'aléa faible sur la cartographie du SPW ;

Considérant que le bien est situé le long d'un cours d'eau non navigable classé en 2^{ème} catégorie "Ruisseau de Lerinnes" ;

Considérant que le bien est bordé le long de la voirie par un axe de concentration de ruissellement (LIDAXES) d'aléa moyen ;

[...]

Considérant que l'annonce de projet [...] a donné lieu à 1 réclamation, portant principalement sur les risques d'inondation au vu des dégâts déjà occasionnés en juillet 2021 et sur la réhabilitation souhaitable d'un sentier traversant la parcelle concernée par le projet ;

[...]

Considérant que les instances visées ci-après ont été consultées :

- cellule Giser : son avis du 03/11/2021 est favorable ;

- cellule de gestion des cours d'eau non navigables : son avis du 03/11/2021 est favorable conditionnel ;

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

"(...) Considérant que le collège a décidé de refuser la présente demande sur cette base : 'Refusé en application des délibérations du collège communal du 29 juillet 2021 et du conseil communal du 28 septembre 2021 relative au gel des projets immobiliers en écart au Schéma de structure communal et/ou localisés dans des zones d'intérêt en matière de gestion des eaux de ruissellement ou d'inondation' ; Considérant que la parcelle est située en zone de Wateringue (...)" ;

Considérant que la commission d'avis a transmis, en date du 11/02/2022, un avis défavorable en l'état ; qu'il est notamment motivé comme suit [...] :

"(...) La commission considère, au regard des documents contenus dans le dossier et des éléments mis en exergue lors de l'audition, que la commune de Walhain a pris les dispositions nécessaires afin de protéger ses citoyens contre les futures inondations. Elle estime, dans ce cadre, qu'il est nécessaire d'attendre les conclusions de l'étude commandée par la commune. Dès lors, la commission se rallie à la position du collège communal.

Elle suggère toutefois au ministre de solliciter l'avis de la cellule Aménagement Environnement (...)" ;

[...]

Considérant que l'avis favorable émis par la cellule Giser en date du 03/11/2021 est notamment motivé comme suit :

"(...) Un axe de concentration du ruissellement est identifié sur la voirie devant le terrain par le modèle topographique LIDAXES. Toutefois, le bâtiment projeté se situe en dehors de cet écoulement. Sur base de ces éléments, nous considérons que le projet n'est pas soumis à un risque naturel majeur d'inondation par ruissellement.

En revanche, nous attirons l'attention sur le fait que le projet se situe dans une zone d'aléa d'inondation par débordement associée au ruisseau de Lerinnes (...)" ;

Considérant que dans le cadre de la problématique des inondations, le demandeur a fourni des informations complémentaires en date du 08/02/2022 ; qu'il précise notamment les éléments suivants :

- la maison se situe dans une zone inondable dont la hauteur d'eau est indéterminée ;
- le niveau du rez-de-chaussée est surélevé par rapport au terrain naturel (+ 49 cm) ;
- le bâtiment ne dispose pas de pièces habitables situées sous le niveau 0.00 (pas de caves) ;
- les axes de ruissellement (min 5 % vers le point bas) contournent le bâtiment afin de détourner les eaux de l'habitation ;
- le niveau supposé du niveau de l'eau en cas de crue arrive à maximum 5,9 cm au-dessous du niveau 0.00 de l'habitation (il est envisageable de rehausser les semelles de fondation de 43 cm) ;
- les fondations sont profondes, insensibles à un contact prolongé à l'eau ;
- la maison est fermement ancrée aux fondations, elle est posée sur un vide ventilé et la partie sous le bâtiment est étanche et résiste à l'eau ;
- les canalisations, câbles, citernes sont solidement fixés au bâtiment ou suffisamment lestés ;
- il n'y a pas de mouvement de terre significatifs, la modification du relief du sol est très sensible ;
- la partie sous la maison est inondable car ancrée sur des plots ;
- il n'y a pas de modification du régime hydrique ;
- le terrain n'est pratiquement pas imperméable ;
- le bâtiment est muni d'une citerne de récupération des eaux de pluie de 5000 litres, le trop-plein sera déversé dans l'égout existant situé à rue ;

Considérant que la cellule Aménagement-Environnement a confirmé que l'axe de concentration du ruissellement identifié sur la voirie n'impacte pas la parcelle concernée par le présent projet; que les niveaux envisagés pour les constructions sont suffisants; que son avis est favorable ».

21. Il ressort de la motivation de l'acte attaqué que, dans le cadre de son appréciation du bon aménagement des lieux, spécialement quant à la situation du bien le long du ruisseau de Lerrines et « la problématique des inondations » qui en découle, son auteur reproduit d'abord l'avis favorable de la cellule Giser selon lequel le projet se situe dans une zone d'aléa d'inondation par débordement mais n'est pas soumis à un risque naturel majeur d'inondation par ruissellement. Par ailleurs, il liste, de manière détaillée, les « informations complémentaires » transmises en degré de recours par les demandeurs de permis, le 8 février 2022, soit postérieurement à l'avis du service technique provincial. Ces informations portent notamment sur la surélévation du niveau du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel, l'absence de pièces de vie sous le niveau zéro, l'orientation des axes de ruissellement, le niveau supposé de l'eau en cas de crue, le matériau et la solidité des fondations, étanches et résistantes à l'eau, ou encore le caractère très perméable du terrain.

À l'évidence, les précisions ainsi apportées par l'auteur du projet ont pour objectif de répondre à l'avis, au demeurant favorable, de la cellule de gestion des cours d'eau non navigables. Le fait que l'acte attaqué énumère les éléments prévus par le projet pour donner suite aux recommandations de cette instance d'avis et qu'ensuite,

« pour les motifs précités », il octroie le permis d'urbanisme sollicité permet de comprendre les raisons pour lesquelles, accueillant favorablement les compléments d'informations transmis, la partie adverse considère que le projet est admissible et que les mesures envisagées pour prévenir les risques d'inondation de la parcelle sont suffisantes par rapport aux recommandations formulées par le service technique provincial. Il ressort également de ce qui précède que la partie adverse a statué en connaissance de cause des risques d'inondation précis – mais faibles – auxquels la parcelle où s'implante le projet est soumise, en tenant compte des avis positifs des instances spécialisées en la matière, à savoir le service technique provincial et la cellule Giser.

Si de telles considérations divergent de l'appréciation de la requérante, dont le collège communal a décidé, en première instance administrative, de refuser l'octroi du permis demandé, sur la base du gel des projets immobiliers décidé par les autorités communales à la suite des importantes inondations subies en juillet 2021, il n'est pas établi ni soutenu qu'elles sont manifestement erronées.

Pour le surplus, l'acte attaqué ne devait pas être spécialement motivé sur la question du niveau des volumes secondaire et annexe au volume principal destiné à l'habitation, qui n'appelaient pas de motifs spécifiques, ni quant aux risques éventuels liés à la proximité du cours d'eau innomé, qui n'est pas classé et dont les instances spécialisées en matière d'inondation ne disent mot. La partie adverse a pu néanmoins tenir compte de l'existence de ce ru puisqu'il figure sur les plans joints au dossier de demande et que l'acte attaqué mentionne que la cartographie du SPW, telle que consultée, situe le bien « en zone inondable par débordement d'aléa faible ». La requérante reste en défaut d'établir, de manière plausible et concrète, le risque d'inondation par débordement allégué que ce cours d'eau non classé serait de nature à causer pour les constructions projetées.

Le premier moyen n'est fondé en aucune de ses deux branches.

V. Second moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

22. La requérante prend un second moyen de la violation de l'article D.IV.40 du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de l'effet utile de l'annonce de projet, des principes généraux de bonne administration, plus spécialement du devoir de minutie, ainsi que de l'insuffisance, l'absence, l'inadéquation et la contradiction dans les motifs, et de l'erreur manifeste d'appréciation.

23. Elle affirme que, dans le cadre de l’instruction de la demande, tant la réclamation que sa décision de refus de permis et l’avis défavorable de la CAR ont démontré que la parcelle considérée est soumise à des risques d’inondation. Elle précise à propos de la réclamation que, photos à l’appui, celle-ci atteste de la réalité des graves inondations connues en juillet 2021. Elle estime que la motivation de l’acte attaqué ne permet pas de comprendre pourquoi son auteur a décidé d’écarter les risques réels d’inondation ainsi mis en évidence.

Elle rappelle la teneur de l’avis de la CAR et en souligne l’extrait mentionnant qu’il est nécessaire d’attendre les résultats de l’étude relative à la zone d’aléa d’inondation commandée par la commune, avant de statuer sur la demande, et suggérant de solliciter l’avis de la cellule Aménagement-Environnement. Elle fait grief à la partie adverse de s’écarter de cet avis, sans indiquer pourquoi il n’est pas opportun d’attendre les résultats de l’étude précitée ni de solliciter l’avis de la cellule Aménagement-Environnement. Elle affirme que cette décision est d’autant plus incompréhensible que, dans le cadre d’un autre recours introduit pour une autre parcelle de la commune, également soumise à des risques d’inondation, la partie adverse a décidé, le 26 avril 2022, de « se rallier pleinement » à une position défavorable similaire émise par la CAR.

24. En réplique, elle considère que le fait que l’aléa d’inondation est qualifié de faible ne signifie pas qu’il est hypothétique ou inexistant, mais seulement que la submersion est rare et inférieure à 1,30 mètre. Elle en infère que la motivation de l’acte attaqué devait indiquer les motifs pour lesquels son auteur décide de s’écarter des réclamation, décision de refus et avis défavorable susvisés, *quod non*, une justification *a posteriori* n’étant pas susceptible de corriger les lacunes de motivation de l’acte attaqué.

Par ailleurs, elle convient que l’avis du service technique provincial est favorable au projet mais à condition que ses recommandations soient imposées au bénéficiaire du permis, *quod non* comme dénoncé dans le premier moyen.

À propos de l’affaire tierce évoquée en termes de requête et à laquelle elle estime pertinent de se référer puisqu’il s’agit d’un projet analogue, confronté à une même problématique, elle explique qu’en sa séance du 28 septembre 2021, le conseil communal a décidé de suspendre la délivrance de permis de tout projet localisé « dans des zones d’intérêt en matière de gestion des eaux de ruissellement ou d’inondations », pour une durée de trois ans, dans l’attente notamment d’une étude commandée à la province, et que l’objectif global de cette délibération est d’assurer,

à une plus grande échelle, la gestion des eaux de débordement sur le territoire de la commune.

C. Dernier mémoire

25. Elle est d'avis que l'acte attaqué se contente de mentionner la présence d'un aléa d'inondation et de retranscrire les informations complémentaires communiquées par les demandeurs de permis quant à la problématique des inondations, sans toutefois comporter d'appréciation propre à la partie adverse sur ce point, notamment vu que celle-ci n'affirme pas qu'elle se rallie à ces compléments d'informations ni qu'elle les juge pertinents.

V.2. Examen

26. Il est constant qu'en règle, l'autorité administrative ne doit pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à l'élaboration d'un permis d'urbanisme mais qu'en cas d'observations précises et pertinentes, la décision doit indiquer les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels elle se fonde, afin que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation. L'étendue de la motivation est proportionnelle à l'importance de la décision prise et, le cas échéant, à la qualité des observations formulées. Il n'appartient pas à l'autorité administrative de répondre aux réclamations non pertinentes, telle, notamment, une critique qui ne porte pas sur le projet en tant que tel.

Il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et d'un 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 placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée.

27. En l'espèce, lors de l'annonce de projet, deux réclamants ont formulé l'observation suivante :

« Le terrain concerné est répertorié dans une zone d'aléas d'inondations. Limitrophe du Ry de Lerinnes, le terrain a été l'objet de graves inondations lors des intempéries du mois de juillet dernier. En effet, la moitié de cette pâture s'est retrouvée sous eau. A cet égard, vous recevrez très prochainement les photos attestant la véracité

de nos propos. Par ailleurs, et de manière générale dans ce cas de figure, le collège a pris la décision dernièrement de bloquer pendant trois ans tous projets urbanistiques implantés sur les terrains ayant connu cette année de gros problèmes en termes d'inondations. Nous pensons que les photos y afférentes parlent d'elles-mêmes ».

L'avis de la CAR est notamment motivé de la manière suivante :

- « L'architecte de la demanderesse a expliqué que le projet porte sur la construction d'une maison unifamiliale sur une parcelle jouxtant un ruisseau. L'aléa d'inondation est faible et la future construction est située à plus de six mètres des berges du cours d'eau. L'habitation des demandeurs est une structure légère, à ossature bois, qui est surélevée par rapport au sol. Les fondations reposeront sur un radier et des semelles filantes. Le vide ventilé peut être inondé sans risque en cas de crue du ruisseau. Il précise que les demandeurs n'ont observé aucun débordement du ruisseau, même durant les graves inondations de juillet 2021.

[...]

Les représentants du Collège communal interviennent et rappellent la position de la commune par rapport à ce type de projet. Walhain ayant été frappée par des inondations et des coulées de boue durant l'été 2021, le collège et le conseil communal ont pris la décision, selon le principe de précaution, de geler toute demande de permis prenant place en zone d'aléa d'inondation, présentant une densité trop importante, ou compromettant l'accès aux berges des cours d'eau et leur gestion. Ils rappellent que, si le demandeur a bien pris les dispositions nécessaires pour se protéger lui-même et ses voisins, l'autorité communale se doit d'avoir une vision plus large et à plus long terme. La commune a, dans ce cadre, commandé une étude à l'échelle du bassin hydrographique au service technique provincial. En conséquence, le collège se refuse à prendre des décisions sur ce type de projet, dès lors qu'il ne dispose pas encore de vision stratégique relative à la gestion des cours d'eau sur son territoire.

Le conseil des demandeurs souligne que les décisions du collège et du conseil communal sont illégales au regard du CoDT. En effet, tout projet doit *[sic]* être analysé en l'espèce, et il apparaît dans la décision du collège que celui-ci n'a pas analysé la demande de permis. Sa décision de geler tous les permis apparaît comme une décision de portée générale qui ne correspond pas à l'esprit du CoDT. Il précise que, en ce qui concerne le projet des demandeurs, ceux-ci ont déjà procédé aux adaptations nécessaires afin de protéger leur habitation.

La commission considère, au regard des documents contenus dans le dossier et des éléments mis en exergue lors de l'audition, que la commune de Walhain a pris les dispositions nécessaires afin de protéger ses citoyens contre les futures inondations. Elle estime, dans ce cadre, qu'il est nécessaire d'attendre les conclusions de l'étude commandée par la commune. Dès lors, la commission se rallie à la position du collège communal.

Elle suggère toutefois au ministre de solliciter l'avis de la cellule Aménagement-Environnement ».

28. Il ressort de l'examen du premier moyen que, faisant siennes les informations complémentaires transmises par le demandeur, la partie adverse considère que le projet est acceptable et que les mesures envisagées pour prévenir les risques d'inondation de la parcelle sont suffisantes. Elle développe une motivation précise quant au risque d'inondation, qui tient compte non seulement de l'avis de la

cellule Giser mais aussi de celui de la cellule Aménagement-Environnement puisque, bien qu'il ne figure pas au dossier administratif, l'autorité décidante s'y réfère dans l'acte attaqué : elle constate qu'il est favorable et que la cellule confirme « que l'axe de concentration du ruissellement identifié sur la voirie n'impacte pas la parcelle concernée par le présent projet [et] que les niveaux envisagés pour les constructions sont suffisants ». L'autorité délivrante fournit une série de motifs tenant aux caractéristiques du bâtiment projeté, notamment à son élévation par rapport au terrain naturel, à ses fondations, aux axes de ruissellement et au terrain, qui l'amènent à considérer que le permis peut être octroyé. Ces éléments permettent de comprendre pourquoi l'autorité a entendu se départir de l'avis de la CAR et n'accueille pas l'objection émise dans le cadre de l'annonce de projet.

À cet égard, la partie requérante ne démontre pas que la partie adverse a versé dans l'erreur manifeste d'appréciation.

29. S'agissant de la comparabilité du projet autorisé par l'acte attaqué avec l'objet d'une autre décision – de refus – prise en avril 2022 par la partie adverse au sujet d'un autre projet situé dans la commune, il n'appartient pas au Conseil d'État de se prononcer sur la légalité d'un acte administratif individuel dont il n'est pas saisi.

L'autorité administrative saisie d'un recours en réformation doit avoir égard à la situation de fait révélée par les plans ou portée spécialement à sa connaissance au cours de la procédure. Il lui appartient ensuite de vérifier qu'aucune règle de droit relevant de la police de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme n'interdit le projet et enfin d'apprécier son opportunité au regard du critère du bon aménagement des lieux. En raison du caractère dévolutif d'un tel recours, il lui incombe de statuer à nouveau en exerçant un pouvoir d'appréciation propre et autonome en vue de substituer sa décision à celle qui fait l'objet du recours. Elle n'est pas liée par l'appréciation portée par l'autorité qui s'est prononcée en première instance ni ne doit contester les motifs de sa décision ni, partant, les griefs formulés par l'auteur du recours. Le ministre peut accueillir ou rejeter le recours pour des motifs différents de ceux qui sont exposés dans la décision de première instance.

En l'espèce, les motifs de l'acte attaqué suffisent et permettent de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité compétente sur recours ne partage pas la position ni les craintes du collège communal en termes de risque d'inondation. La circonstance qu'elle s'est prononcée différemment dans le cadre d'un recours ayant trait à un projet distinct, localisé dans un autre village de l'entité, n'est pas de nature à énerver ce constat.

30. Le second moyen n'est pas fondé.

VI. Indemnité de procédure

29. La partie adverse 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 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 770 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 22 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 24 juin 2025, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Colette Debroux,
Dimitri Yernault,
Laure Demez,
Céline Morel,

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux