

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE
A R R Ê T

n° 265.149 du 10 décembre 2025

A. 242.657/XIII-10.456

En cause : **la ville d'Andenne**, représentée
par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^{es} Fabrice EVRARD et
Marie-Louise RICKER, avocats,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre,

contre :

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

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 2 août 2024 par la voie électronique, la partie requérante demande l'annulation de l'arrêté du 4 juin 2024 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire octroie à S.V. un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une maison sur un bien sis rue Stud à Andenne, cadastré 2^{ème} division, section G, n° 414L.

II. Procédure

2. Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse et en réplique 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.

La partie requérante a déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 6 novembre 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 4 décembre 2025 et les parties ont été informées que l'affaire serait traitée par une chambre composée d'un membre.

M. Lionel Renders, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Marie-Louise Ricker, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Bénédicte Hendrickx, *loco* M^e Xavier Drion, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendues 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 11 septembre 2019, S.V. introduit une demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale de la ville d'Andenne pour la construction d'une habitation unifamiliale sur un bien sis à Andenne, rue Stud, cadastré Andenne, 2^e division, section G, n^o 414L.

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Namur.

Le 20 septembre 2019, le collège communal accuse réception du dossier complet.

4. Divers avis sont émis sur la demande, dont l'avis favorable conditionnel du 11 octobre 2019 du département de la nature et des forêts (DNF) et les avis défavorables des 25 octobre et 19 novembre 2019 de la direction des services techniques de la ville d'Andenne, et l'avis favorable conditionnel du 18 octobre 2019 de la cellule Giser.

La direction des services techniques émet encore un avis le 9 décembre 2019, relatif à l'égouttage.

5. Le 29 novembre 2019, le collège communal refuse d’octroyer le permis sollicité.

6. Le 7 janvier 2020, S.V. introduit un recours contre ce refus auprès du Gouvernement wallon.

7. Le 30 janvier 2020, la direction juridique, des recours et du contentieux (DJRC) notifie une première analyse du dossier.

L’audition devant la commission d’avis sur les recours (CAR) a lieu le 14 février 2020. Le même jour, celle-ci émet un avis favorable conditionnel.

Le 12 mars 2020, la DJRC propose au ministre d’accorder le permis d’urbanisme demandé.

8. Le 7 avril 2020, le ministre de l’Aménagement du territoire déclare le recours recevable et délivre le permis d’urbanisme, sous conditions.

Ce permis est annulé par l’arrêt n° 258.918 du 26 février 2024 (ECLI:BE:RVSCE:2024:ARR.258.918).

9. Le 8 mai 2024, la DJRC adresse une note au ministre de l’Aménagement du territoire proposant de délivrer, sous conditions, le permis sollicité.

10. Le 4 juin 2024, le ministre octroie, sous conditions, le permis d’urbanisme sollicité.

Il s’agit de l’acte attaqué.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

11. Le premier moyen est pris de la violation de l’article D.IV.53 du Code du développement territorial (CoDT), du livre I^{er} du Code de l’environnement et de l’article R.277 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 de bonne administration, en particulier du principe de minutie, et du principe de motivation

formelle des actes administratifs, ainsi que de l'erreur de fait et de droit, de l'absence et de l'insuffisance des motifs, de l'excès de pouvoir et de l'erreur manifeste d'appréciation.

12. La partie requérante résume le moyen comme suit :

« En substance, la lecture de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse est passée outre l'avis rendu par les services techniques de la ville d'Andenne, sur la base duquel cette dernière avait refusé le permis en première instance (première branche). En outre, le permis querellé est octroyé en violation du Code de l'eau. De fait, le projet ne prévoit pas l'évacuation des eaux pluviales par infiltration, et n'est pas équipé d'un système séparant l'ensemble des eaux pluviales des eaux usées, ou à tout le moins, la motivation de l'acte attaqué ne démontre aucunement le respect du Code de l'eau à ces égards. Le dossier de demande de permis d'urbanisme étant particulièrement succinct sur ces points, la partie adverse n'a pas pu statuer en pleine connaissance de cause, et a commis une erreur manifeste d'appréciation (seconde branche) ».

13. Sur la première branche, elle rappelle que, dans le cadre de l'instruction de la demande de permis en première instance, sa direction des services techniques a émis un avis défavorable, en raison de la présence d'un axe de ruissellement concentré et de ce que la zone résiduelle, se situant hors zone à risque de ruissellement concentré, était insuffisante pour permettre la construction d'un immeuble en toute sécurité. Elle relève que le collège communal s'est fondé, dans sa décision rendue au terme de cette instruction, sur cet avis pour refuser le permis sollicité.

Elle observe que l'auteur de l'acte attaqué se départit de cet avis en se référant à l'avis favorable conditionnel de la cellule Giser, en ce qui concerne l'axe de ruissellement concentré présent sur la parcelle, ainsi que sur une étude hydrologique du bureau M.C., réalisée pour le compte de la demanderesse de permis, pour en conclure que « le risque de ruissellement ne constitue pas un risque majeur conformément à l'article D.IV.57 du Code et ne peut constituer un obstacle à la construction d'un bâtiment sur la parcelle ».

Elle reproche à l'autorité régionale d'avoir statué en 2024 sur la base d'un avis de 2019, sans prendre en considération les inondations ayant eu lieu en 2021, alors même que de nombreuses parcelles ont été inondées en aval du projet.

Elle fait encore grief à l'auteur de l'acte attaqué d'avoir fait abstraction du fait que le terrain concerné par la demande de permis est, en son centre, plus bas que les deux terrains voisins, et que le talweg se trouve à plusieurs mètres en-dessous du niveau de la voirie. Elle assure qu'il est techniquement impossible de bâtir une maison qui ne soit pas sur le talweg, se prévalant à cet égard de l'avis de sa direction des services techniques. Elle considère que le motif de l'acte attaqué suivant lequel « le

projet conserve une large bande de terrain en l'état entre l'habitation projetée et la limite de propriété voisine sise à l'Ouest (accueillant une habitation) » n'apporte pas une réponse satisfaisante à la constatation des services techniques. Elle observe que l'auteur de l'acte attaqué ne dément pas le fait que l'immeuble sera construit dans la zone à risque.

14. Sur la seconde branche, elle considère que la demande de permis ne permet pas de comprendre ce que le projet prévoit en termes de gestion des eaux pluviales. Elle soutient que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement laisse à penser que tant les eaux pluviales que les eaux usées iront à l'égout et, par ailleurs, mentionne une citerne à eau de pluie sans autre précision.

Si elle constate que l'étude hydrologique citée par l'auteur de l'acte attaqué semble partir du principe que les eaux claires iront à l'égout, les plans laissant également penser que les eaux de pluie y seront également raccordées, elle remarque que l'acte attaqué indique qu'il y a lieu de suivre la recommandation du service technique communal proposant « l'installation d'une citerne à eau de pluie, à double compartimentage, dont le débit de fuite est limité à maximum 1 l/seconde sans trop plein dirigé vers l'égout communal », et impose l'installation de cette citerne au titre de condition du permis. Elle en conclut que l'autorité délivrante n'a pas souhaité que la citerne dispose d'un trop plein dirigé vers l'égout. Elle en infère qu'il n'est pas possible de comprendre ce qui sera mis en place, l'auteur de l'acte attaqué ayant nécessairement statué en méconnaissance de cause.

Elle fait grief à l'autorité délivrante de ne pas avoir vérifié que les eaux pluviales pourront s'infiltrer sur la parcelle en projet, ni si le système prévu de récolte du trop-plein d'eaux pluviales dans la mare est faisable.

Elle estime qu'il en résulte la violation du Code de l'eau puisque la condition litigieuse ne prévoit pas l'évacuation des eaux de pluie par infiltration, sans expliquer qu'il existerait une impossibilité technique justifiant le recours aux options alternatives et subsidiaires prévues par le Code de l'eau.

Elle fait valoir que la demande de permis ne permet pas d'établir que l'habitation sera équipée d'un système séparant l'ensemble des eaux pluviales des eaux usées.

B. Le mémoire en réplique

15. Sur la première branche, elle précise que l’avis de la direction des services techniques comprend deux volets : l’un concernant la présence d’un axe de ruissellement et l’autre relevant l’insuffisance de la zone résiduelle.

Sur le premier volet de cet avis, elle fait valoir que, sur la présence d’un axe de ruissellement et la question du risque d’inondation par ruissellement, la motivation de l’acte attaqué, qui se limite à mentionner l’étude hydrologique, les avis de la cellule Giser et de la cellule Aménagement-Environnement, pour conclure que le risque de ruissellement ne constitue pas un risque majeur, est insuffisante, puisqu’elle ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles le risque de ruissellement n’a pas été considéré comme étant un risque majeur.

Sur le second volet de l’avis précité, elle soutient que le mémoire en réponse ne répond pas à sa critique.

16. Sur la seconde branche, elle ajoute que l’auteur de l’acte attaqué se contredit en indiquant que les eaux claires pourront être raccordées vers l’égout mais en imposant, par ailleurs, l’installation d’une citerne sans trop plein dirigé vers l’égout.

Elle estime que le projet ne respecte pas le Code de l’eau en ce qu’il ne prévoit pas l’évacuation des eaux de pluie par infiltration mais impose, au titre de condition, d’orienter la pente du parking « de manière à rediriger les eaux (...) vers le talweg », ce qui implique que les eaux de pluie tombant sur ce parking seront évacuées dans une voie artificielle d’écoulement.

Elle affirme que le projet n’est pas équipé d’un système séparant l’ensemble des eaux pluviales des eaux usées, ou à tout le moins, que la motivation de l’acte attaqué ne démontre pas le respect du Code de l’eau à cet égard.

C. Le dernier mémoire

17. Sur la première branche, elle estime que la motivation de l’acte attaqué est d’autant plus insuffisante qu’il existe en aval du projet de nombreuses parcelles reprises en zone inondable et que l’autorité délivrante devait prendre en compte le risque induit par le projet pour ces autres parcelles.

18. Sur la seconde branche, elle insiste sur le fait que l’étude hydrologique réalisée part du postulat que les eaux pluviales sont dirigées vers l’égout communal,

alors que l'acte attaqué l'interdit. Elle considère que, dans ce contexte, l'autorité délivrante n'a pu se prononcer en pleine connaissance de cause puisqu'elle ne disposait d'aucune garantie quant aux effets du projet sur les terrains situés en aval.

Elle rappelle que le permis attaqué impose que les eaux de pluie tombant sur le parking soient évacuées par une voie artificielle d'écoulement et précise qu'en application du Code de l'eau, ce n'est qu'en cas d'impossibilité technique ou de disponibilité insuffisante du terrain que les eaux pluviales peuvent être évacuées dans une voie artificielle d'écoulement, tel qu'un talweg. Elle assure qu'une telle impossibilité technique ou disponibilité insuffisante n'a pas été démontrée en l'espèce.

Elle reproche à l'acte attaqué de ne pas se préoccuper de ce qui adviendra du trop-plein de la citerne d'eau, rien n'étant explicité quant à l'évacuation de l'eau excédentaire.

IV.2. Examen

IV.2.1. Préambule commun aux deux branches

19. L'article R.277, § 4, du Code de l'eau dispose comme suit :

- « Sans préjudice d'autres législations applicables, les habitations dont le permis d'urbanisme, pour sa construction, sa reconstruction ou la création d'un nouveau logement au sens de l'article D.IV.4 du CoDT a été délivré en première instance après le 31 décembre 2016 évacuent leurs eaux pluviales :
- 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 ».

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, un permis d'urbanisme, comme tout acte administratif à portée individuelle au sens de l'article 1^{er} de cette loi, 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. La motivation doit être claire, complète, précise 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. L'obligation de motivation formelle ne va pas jusqu'à exiger d'une autorité qu'elle donne les motifs de ses motifs. Ainsi, notamment, un permis d'urbanisme doit énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui le délivre estime la construction admissible ou non au regard du bon aménagement des lieux. Cette notion se rapporte à l'examen concret que doit exercer l'autorité compétente, pour chaque demande de permis, de la compatibilité, de

l'absence d'impact négatif ou d'incidences inacceptables de la construction envisagée sur l'aménagement local bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait.

S'agissant d'un permis adopté sur recours en réformation, il est constant qu'un tel permis n'est pas un acte 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 ne partage pas l'appréciation de la première autorité justifiant l'octroi ou le refus de permis. Il en va de même à propos des avis émis dans le cadre de l'instruction de la demande. Pour être adéquate, la motivation en la forme du permis doit permettre de comprendre pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, s'écarte des avis antérieurement intervenus sur la demande.

Lorsque des instances spécialisées ont été consultées et que le débat porte sur un point technique, le contrôle du Conseil d'État ne peut être que marginal, limitée à l'erreur manifeste, sous peine de substituer sa propre appréciation à celles d'organes scientifiquement mieux armés que lui pour en juger. 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.

IV.2.2. Première branche

20. Sur la question des eaux de ruissellement, il ressort du second rapport du 9 novembre 2019 de la direction des services techniques de la partie requérante ce qui suit :

- « - La configuration des lieux indique clairement que la parcelle cadastrée section G 414L est traversée en diagonale suivant un axe NORD-NORD-OUEST vers le SUD-SUD-EST ;
- Le plan extrait de la cartographie du Service Public de Wallonie et intitulé "Axes de ruissellement concentré" confirme que cette parcelle est une zone naturellement traversée par d'importants ruissellements d'eau pluviale ;
- Ce qui ressort de la visite des lieux du 7 novembre 2019 est que la zone résiduelle se situant hors de la zone à risque de ruissellement concentré est insuffisante pour permettre la construction d'un immeuble (maison d'habitation unifamiliale ou autre bâtiment ayant une autre fonction) en toute sécurité.

Conclusion :

Au vu de ce qui précède, il ne doit pas être autorisé de construire un immeuble (maison d'habitation unifamiliale ou un quelconque bâtiment ayant une autre fonction) sur la parcelle cadastrée en division 2, section G, n° 414L ».

Le 29 novembre 2019, le collège communal refuse, au premier échelon administratif, le permis d'urbanisme sollicité, en s'appuyant notamment sur le rapport précité.

Sur cette problématique, l'acte attaqué comprend les motifs suivants :

« Considérant que le collège communal a refusé le permis sollicité, en motivant sa décision notamment de la manière suivante :

“ (...) Considérant les renseignements urbanistiques relatifs au bien, délivrés en date du 26 février 2018 sur base des articles D.IV.99, 100 et 105 du Code ;
Considérant l'avis du 19 février 2018 de la Direction des services techniques y afférent ;
Vu la résolution du collège communal du 30 mars 2019 laquelle précise qu'aucune garantie ne peut actuellement être donnée quant à la possibilité de construire sur ce terrain au regard de l'avis de la DST du 19 février 2019 ;
Considérant le second rapport établi le 9 novembre 2019 par la Direction des services techniques ;
Considérant que les rapports de la DST susvisés mettent en évidence de manière précise la problématique du ruissellement des eaux sur le bien ;
Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.57, 3°, du Code, le permis peut être refusé lorsque les actes ou travaux se rapportent à des biens immobiliers exposés à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que d'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau ;
[...]” ;

Considérant que la commission d'avis a transmis, en date du 21 février 2020, un avis favorable conditionnel sur la demande, libellé et motivé comme suit :

“ [...] Quant à l'axe de ruissellement, le conseil de la demanderesse a indiqué que le refus de permis d'urbanisme est injustifié d'une part parce que la Cellule GISER, instance spécialisée en matière d'axe de ruissellement, relève que cet axe est très faible et ne devrait pas couler au niveau de la construction projetée et suggère d'orienter la pente du parking de manière à rediriger les eaux potentielles vers le talweg pour éviter tout problème et, d'autre part parce que la demanderesse a fait établir une étude hydrologique par le bureau d'étude [M.] (jointe au dossier) dont la conclusion est comparable à l'avis de la Cellule GISER. A ce propos, l'architecte de la demanderesse a expliqué que la commune a déjà réalisé des travaux en bordure de voirie et à l'avant d'une partie du terrain dont objet pour éviter le débordement de l'eau.
[...] La commission considère, au regard de la présence de l'axe de ruissellement, de l'étude hydrologique jointe au dossier concluant que cet axe est très faible et ne devrait pas couler au niveau de la construction projetée, des travaux réalisés par la commune sur la partie droite de la parcelle, que l'implantation du projet sur la partie gauche de celle-ci est pertinente et adéquate. Elle se rallie à l'avis de la Cellule GISER qui suggère d'orienter la pente du parking de manière à rediriger les eaux potentielles vers le talweg pour éviter tout problème.
[...]”

Considérant que l'autorité se rallie pleinement à la position susmentionnée émanant de la commission d'avis ;

Considérant, en effet, d'une part, concernant le risque de ruissellement, que la partie demanderesse a joint à sa demande une étude hydrologique réalisée en date du 16 mars 2019 par le Bureau d'études [M.C.] ; que les conclusions de ladite étude précisent notamment que :

“ (...) sauf à relever le terrain à un niveau supérieur à celui du voisin situé à l'Ouest, il n'est pas possible de faire obstacle à l'écoulement des eaux qui arriveraient par cette voie. Compte tenu du projet tel qu'envisagé, il n'y aura donc pas de conséquence négative sur ce point. Nul obstacle ne sera mis en place pour empêcher l'écoulement des eaux provenant de la voirie vers le talweg situé dans le bas du terrain.

Le projet n'aura aucune conséquence non plus vers les terrains situés en contrebas étant donné la possibilité de raccorder les exécutoires des eaux claires et usées vers l'égout placé en voirie. Il n'y aura donc aucun apport d'eau supplémentaire vers le bas de parcelle.

Bien que l'étude hydrologique révèle qu'aucun aménagement spécifique n'est nécessaire dans la configuration actuelle, il est toutefois possible, afin d'apaiser toute crainte qui subsisterait, de garantir que le passage entre l'habitation située côté Ouest et le terrain concerné par la présente demande sera maintenu en l'état de manière à ne pas contrarier le passage de l'eau qui pourraient éventuellement être présentes à cet endroit” (*sic*) ;

Considérant que, sur base de l'ensemble des pièces versées au dossier de recours, la cellule “Aménagement-Environnement” du Service public de Wallonie Territoire, Logement, Patrimoine, Energie a émis, le 10 mars 2020, un avis se ralliant à celui émis par SPW - Direction du Développement rural - cellule GISER - avis favorable conditionnel transmis le 18 octobre 2019 ; que l'avis de la CAE du 10 mars 2020 est joint en annexe au présent arrêté (voir annexe II) ;

Considérant que le projet conserve une large bande de terrain en l'état entre l'habitation projetée et la limite de propriété voisine sise à l'Ouest (accueillant une habitation) ;

Considérant, au vu des documents déposés et des éléments y développés, que le risque de ruissellement ne constitue pas un risque majeur conformément à l'article D.IV.57 du Code et ne peut constituer un obstacle à la construction d'un bâtiment sur la parcelle ;

Considérant que, cependant, afin de prendre toutes les précautions utiles, ainsi que le mentionne la cellule GISER dans son avis, il y a lieu d'orienter la pente du parking de manière à rediriger les eaux potentielles vers le talweg ; que, moyennant cette condition, le principe de la construction sollicitée est acceptable ».

L'acte attaqué est notamment assorti de la condition que « la pente du parking sera orientée de manière à rediriger les eaux potentielles vers le talweg ».

Il ressort de ce qui précède qu'à l'égard du risque lié au ruissellement des eaux, contrairement à la direction des services techniques et au collège communal de la partie requérante, la CAR, dont l'auteur de l'acte attaqué fait sienne l'analyse, a estimé, se fondant sur les avis de la cellule Giser et de la cellule Aménagement-Environnement, instances spécialisées, ainsi que sur l'étude hydrologique réalisée par un bureau d'étude, que l'axe de ruissellement présent à proximité de la parcelle

concernée par le projet litigieux est « très faible et ne devrait pas couler au niveau de la construction projetée » tout en prévoyant, afin d' « éviter tout problème », d'imposer que la pente du parking comporte un axe permettant la redirection des eaux potentielles vers le talweg. Sur la base de ces considérations, l'auteur de l'acte attaqué a considéré que le risque de ruissellement ne constitue pas un risque majeur faisant obstacle à la construction d'un bâtiment sur le bien litigieux. Une telle motivation permet de comprendre à suffisance les raisons ayant conduit l'auteur de l'acte attaqué à s'écarter des conclusions de l'avis de la direction des services techniques et du collège communal.

Il n'est pas démontré qu'une telle appréciation, qui repose sur l'analyse d'instances spécialisées, est constitutive d'une erreur manifeste.

L'évocation des inondations de 2021 ne permet pas de conclure que l'auteur de l'acte attaqué a pris une décision dénuée de toute raison sur ce point. Sa décision ne devait pas comporter de motif spécifique à cet égard, cette question n'ayant pas fait l'objet d'un grief particulier au cours des instructions administratives propres à l'acte attaqué.

Au vu de sa conclusion sur l'absence de risque majeur de ruissellement, l'auteur de l'acte attaqué ne devait pas se prononcer spécifiquement sur la question de la zone résiduelle hors zone à risque de ruissellement.

La première branche du premier moyen n'est pas fondée.

21. Sur la seconde branche, l'acte attaqué est motivé sur la question de l'égouttage comme suit :

« Considérant, enfin, qu'au niveau de l'égouttage, le service technique communal propose, dans sa note émise en date du 9 décembre 2019, l'installation d'une citerne à eau de pluie, à double compartimentage, dont le débit de fuite est limité à maximum 1 l/seconde sans trop-plein dirigé vers l'égout communal ; qu'il y a lieu de suivre cette recommandation communale ; que la création d'une petite zone humide d'absorption (mare) de quelques m² permettra d'absorber le trop-plein d'eau pluviale à des fins d'accueil pour l'avifaune, conformément à l'avis du SPW-ARNE - Département de la Nature et des Forêts daté du 11 octobre 2019 et joint en annexe au présent arrêté ».

L'acte attaqué est assorti notamment de la condition qu' « une citerne à eau de pluie, à double compartimentage, dont le débit de fuite est limité à maximum 1 l/seconde sans trop-plein dirigé vers l'égout communal sera installée ».

L'acte attaqué expose ainsi que son auteur se rallie à la position de la direction des services techniques de la partie requérante et formule une condition

suyvant laquelle une citerne à eau de pluie à double compartimentage sera installée, sans que le trop-plein ne puisse être dirigé vers l'égout communal. Il n'existe aucune contradiction portant sur l'égouttage dans l'acte attaqué.

Le grief pris de l'absence d'examen quant au trop-plein de la citerne d'eau est exposé au stade du dernier mémoire. Il ne relève pas de l'ordre public et pouvait, partant devait, être formulé dès la requête. Tardif, il est irrecevable.

La seconde branche du premier moyen n'est pas fondée.

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

V. Second moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

23. Le second moyen est pris de la violation des articles D.IV.53 et D.IV.54 du 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 bonne administration, en particulier du principe de minutie, ainsi que de l'erreur de fait et de droit, de l'absence et de l'insuffisance des motifs, de l'excès de pouvoir et de l'erreur manifeste d'appréciation.

24. La partie requérante résume le moyen comme suit :

« En substance, le permis querellé est octroyé sous plusieurs conditions dont trois ne sont pas suffisamment précises ».

25. Elle critique la condition assortissant l'acte attaqué relative à la pente du parking, considérant qu'elle est imprécise en ne prévoyant pas le pourcentage minimum de la pente, laissant ainsi une marge d'appréciation quant à son exécution.

S'agissant de l'imposition d'une citerne à eaux de pluie, elle fait grief à l'acte attaqué de ne pas préciser la capacité et l'implantation de celle-ci, ni ce qu'il adviendra de l'eau excédentaire dès lors qu'un raccordement à l'égout n'est pas prévu. Elle estime que cette condition impliquant l'absence de trop plein dirigé vers l'égout à l'inverse des plans de la demande, le dépôt de plans modificatifs s'impose. Elle fait grief à l'acte attaqué de ne pas préciser si la citerne est enfouie ou aérienne et avance qu'en l'absence de précision, celle-ci pourrait nécessiter l'obtention d'un permis d'urbanisme.

Elle reproche à l'acte attaqué de formuler une condition relative à la création d'une mare qui n'est pas précise quant à sa superficie et son emplacement, ni quant à sa faisabilité afin de constituer une zone d'absorption du trop-plein des eaux pluviales. Elle expose que cette mare pourrait devoir faire l'objet d'un permis d'urbanisme.

B. Le mémoire en réplique

26. Concernant la pente du parking, elle tire des plans mis en exergue par la partie adverse que celle-ci n'y est pas représentée.

Elle assure que la condition relative à la citerne d'eau de pluie démontre que celle prévue dans la demande de permis n'était pas acceptable.

C. Le dernier mémoire

27. S'agissant de la pente vers le talweg, si elle admet que la cellule Giser a procédé à une analyse très précise des lieux, elle réfute qu'il puisse en être déduit que la condition y relative est elle-même suffisamment précise au sens de l'article D.IV.53 du CoDT. Elle estime qu'il ne faut pas assimiler la pente vers la maison et celle vers le talweg.

Elle constate que la citerne imposée par l'acte attaqué n'est pas celle reprise sur les plans de la demande, de sorte que les indications y afférentes ne permettent pas de conclure que la condition imposée à cet égard est suffisamment précise.

V.2. Examen

28. L'article D.IV.53, alinéas 1^{er} à 3, du CoDT, alors applicable, dispose que :

« 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 des termes de l'article D.IV.53 du CoDT qu'un permis d'urbanisme peut être assorti de conditions pour autant qu'elles soient nécessaires soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à sa faisabilité. Par ailleurs, ces conditions 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, ni quant à l'opportunité de s'y conformer ni dans la manière dont elles doivent être exécutées. Elles ne peuvent ainsi 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 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.

29. En l'espèce, l'acte attaqué délivre le permis d'urbanisme sollicité, moyennant le respect des conditions suivantes :

- « - la pente du parking sera orientée de manière à rediriger les eaux potentielles vers le talweg ;
- une citerne à eau de pluie, à double compartimentage, dont le débit de fuite est limité à maximum 1 l/seconde sans trop-plein dirigé vers l'égout communal sera installée ;
- les conditions émises dans l'avis du 11 octobre 2019 du SPW-ARNE – Département de la Nature et des Forêts (voir annexe IV) ».

L'annexe IV précitée prévoit de :

- « - procéder à la plantation d'une haie d'essences indigènes en mélange (minimum 5 essences) sur le pourtour de la parcelle à des fins d'accueil pour la faune ;
- créer une petite zone humide d'absorption (mare) de quelques m² avec le trop-plein des eaux pluviales à des fins d'accueil pour l'avifaune ».

Sur le grief exposé quant à la condition relative à l'orientation vers le talweg de la pente, la déclivité de celle-ci est identifiée dans les plans de la demande et aucun élément dans le dossier administratif ou dans l'acte attaqué ne laisse à penser que son auteur a entendu modifier cet aspect, seule l'orientation de cette pente étant revue. La condition concernée n'est donc pas imprécise sur le « pourcentage minimum de la pente ». Aucune latitude n'est laissée au bénéficiaire de l'acte attaqué sur ce point. Le grief n'est pas fondé.

S'agissant du grief portant sur la condition relative à la citerne à eau de pluie, les plans joints à la demande mentionnent son emplacement et sa capacité de minimum 7.700 litres, ainsi qu'illustrent le fait qu'elle est enterrée. La condition litigieuse précise que cette citerne doit être à double compartimentage, dont le débit

de fuite est limité à maximum 1 litre par seconde, sans trop-plein dirigé vers l'égout communal. Au regard de l'ensemble de ces éléments, la condition litigieuse ne laisse pas une marge d'appréciation au bénéficiaire de l'acte attaqué qui soit incompatible avec l'article D.IV.53 du CoDT. Enfin, la partie requérante ne rend pas plausible que la réalisation de cette condition implique l'obtention de plans modificatifs ni n'est soumise à la délivrance d'un permis d'urbanisme. Le grief n'est pas fondé.

Sur le grief relatif à la condition de la création d'une mare, l'avis du 11 octobre 2019 du DNF préconise de « créer une petite zone humide d'absorption (mare) de quelques m² avec le trop-plein d'eaux pluviales à des fins d'accueil pour l'avifaune ». Cette condition, qui trouve son origine dans cet avis, vise le trop-plein d'eaux pluviales et est dès lors en lien avec la citerne de 7.700 litres prévue pour recueillir ces eaux, dont l'implantation figure sur les plans joints à la demande de permis. Une telle condition est accessoire et est suffisamment précise, outre que son objet est très limité. La partie requérante ne rend pas plausible que la réalisation de cette mare implique l'obtention d'un permis d'urbanisme, alors que le point I.1 de la liste d'actes, travaux et installations dispensés de permis d'urbanisme adoptée en vertu de l'article R.IV.1-1 du CoDT prévoit, moyennant certaines conditions, une dispense de permis pour les mares et étangs. Le grief n'est pas fondé.

Le second moyen n'est pas fondé.

VI. Indemnité de procédure

30. 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 24 euros, est mise à la charge de la partie requérante.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles le 10 décembre 2025, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Lionel Renders,
Simon Pochet,

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

Le Greffier,

Le Président,

Simon Pochet

Lionel Renders