CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 265.270 du 22 décembre 2025

A. 235.301/XIII-9513

En cause : **la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve**,
représentée par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^e Marie BOURGYS, avocat,
chemin de la Maison du Roi 34C
1380 Lasne,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Martin ORBAN, avocat,
Kaperberg 50
4700 Eupen,

Partie intervenante :

la société à responsabilité limitée D.,
ayant élu domicile en Belgique,

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 23 décembre 2021 par la voie électronique, la partie requérante demande l'annulation de l'arrêté du 21 octobre 2021 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire octroie à la société à responsabilité limitée (SRL) Delbeke un permis d'urbanisme ayant pour objet l'extension d'un espace de bureaux sur un bien sis rue du Monument 29A/001 à Ottignies-Louvain-la-Neuve.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 24 février 2022, la SRL Delbeke a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 28 mars 2022.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Andy Jousten, 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 adverse ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 19 novembre 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 18 décembre 2025.

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

M[e] Aymane Ralu, *loco* M[e] Marie Bourgys, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M[e] Bénédicte Hendrickx, *loco* M[e] Martin Orban, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Andy Jousten, 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 23 février 2021, la partie intervenante introduit auprès du collège communal d'Ottignies-Louvain-la-Neuve une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une extension du bureau existant situé au rez-de-chaussée d'un immeuble à appartements sis rue du Monument, 29A/001 à Ottignies, parcelle cadastrée Ottignies-Louvain-la-Neuve, 1[ère] division, section D, n° 71E.

Le projet est située en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez et en aire du centre ancien d'Ottignies (1/1) au guide communal d'urbanisme (GCU), anciennement règlement communal d'urbanisme, adopté par le conseil communal le 21 février 2017 et approuvé par un arrêté du Gouvernement wallon du 5 juin 2018.

L'immeuble existant comporte un espace de bureaux au rez-de-chaussée et cinq appartements répartis sur trois étages, ainsi que cinq garages en zone arrière. Sa construction a été autorisée par une délibération du 17 mars 2011 du collège communal d'Ottignies-Louvain-la-Neuve.

La nouvelle construction, d'une profondeur de 5,78 mètres, d'une largeur de 6,16 mètres et d'une hauteur de 2,99 mètres, dotée d'une toiture plate, a vocation à s'accoler au mur de clôture mitoyen du voisin de gauche et à la façade arrière de l'immeuble existant, portant sa profondeur totale à 20,78 mètres.

Selon le formulaire de demande de permis, le projet s'écarte du GCU concernant la profondeur maximale de bâtisse qui dépasse les 17 mètres maximum à compter de l'alignement ou du front de bâtisse existant.

Le 15 mars 2021, le collège communal accuse réception de la demande complète.

4. Le 29 mars 2021, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM) d'Ottignies-Louvain-la-Neuve émet un avis favorable « sous réserve de la prise en compte de la remarque relative aux toitures vertes ».

5. Une annonce de projet est organisée du 31 mars au 15 avril 2021. Elle donne lieu à une réclamation d'un riverain.

6. Le 12 mai 2021, le collège communal décide de proroger de 30 jours le délai d'envoi de sa décision.

7. Le 10 juin 2021, le collège communal refuse le permis sollicité.

8. Le 19 juillet 2021, la partie intervenante introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon.

9. Le 25 août 2021, la direction juridique, des recours et du contentieux (DJRC) adresse sa première analyse du recours.

10. Le 9 septembre 2021, la commission d'avis sur les recours (CAR) émet, après avoir procédé à une audition, un avis favorable conditionnel.

11. Le 1er octobre 2021, la DJRC propose au ministre de l'Aménagement du territoire d'accorder le permis d'urbanisme, sous conditions.

12. Le 21 octobre 2021, le ministre décide de délivrer le permis d'urbanisme sollicité, sous condition.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Deuxième moyen

IV.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

13. Le deuxième moyen est pris de la violation des articles D.IV.53 et D.IV.57 du Code du développement territorial (CoDT), des articles 1er à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de bonne administration, du principe de minutie, du principe général de motivation interne des actes administratifs, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

14. La partie requérante relève que la réclamation déposée lors de l'annonce de projet soulignait ce qui suit :

- l'ensemble de la zone de jardin de la parcelle en cause a déjà été transformée en aire de stationnement et zone de manœuvres avec des dalles de béton engazonnées, de sorte que la majeure partie de la parcelle a déjà été minéralisée ;
- la capacité d'absorption des eaux d'une telle parcelle minéralisée à l'avant et à l'arrière du bâtiment ne peut être comparée à celle offerte par les espaces de jardin à l'avant et à l'arrière des parcelles voisines ;
- la place laissée à la végétation sur cette seule parcelle est loin de l'objectif de ramener de la végétation dans les centres urbains, alors que préserver et ramener de la végétation est essentiel pour les villes afin de lutter contre les îlots de chaleur induits par les zones minéralisées et construites, d'autant plus eu égard au réchauffement climatique ;
- le risque d'inondation n'est pas nul pour cette zone lorsqu'on examine la carte des aléas d'inondation, avec pour effet qu'imperméabiliser encore davantage la parcelle n'est pas recommandé au vu de l'importante imperméabilisation effective actuelle ;
- autoriser cette extension entraînera un précédent dans la rue du Monument comme pour l'avenue des Combattants, où il ne subsiste que le jardin de la parcelle sise avenue des Combattants, 94, sur un lot de quatre parcelles contigües sur cette avenue ;

- outre la profondeur totale de 20,78 mètres, les loggias de 1,1 mètre viennent encore s'ajouter à la profondeur totale du bâtiment, de sorte que la profondeur maximum de 17 mètres prévue par le GCU est clairement violée.

D'abord, elle renvoie aux développements du premier moyen aux termes desquels elle fait valoir que la motivation de l'acte attaqué est insuffisante, inexacte, non pertinente et inadéquate en ce qui concerne la justification de l'écart au GCU concernant la profondeur de la construction.

Ensuite, elle soutient que l'acte attaqué n'est pas du tout motivé concernant les autres aspects de la réclamation relatifs au caractère déjà majoritairement minéralisé de la parcelle, à l'atteinte à la capacité d'absorption de la parcelle et à l'objectif de ramener de la végétation dans les villes, au fait qu'il n'est pas recommandé de minéraliser davantage au regard du risque d'inondation, au précédent créé et aux loggias. Elle assure qu'il s'agissait d'éléments importants auxquels il convenait d'autant plus de répondre de manière suffisante et adéquate que la parcelle a été fortement touchée par les inondations des 15 et 16 juillet 2021, à des dates où l'acte attaqué n'avait pas encore été adopté.

Elle relève par ailleurs que le collège communal justifiait sa décision de refus de permis adoptée au premier échelon administratif par les éléments suivants :

- la demanderesse n'explique pas en quoi il lui était impossible de reconvertir, en tout ou en partie, une des unités de logement pour les besoins d'espaces supplémentaires liés à son activité professionnelle ;
- elle soutient les aspects mis en avant par le réclamant et est consciente de la nécessité de limiter l'imperméabilisation des sols ainsi que de préserver, voire accentuer, la végétation dans l'espace urbain ;
- un renforcement de ces aspects participe, entre autres, à une appréciation plus qualitative du « vivre en ville » ;
- elle est sensible à l'avis de la CCATM concernant le maintien d'une activité économique dans le centre pour augmenter la mixité des usagers du centre, mais, en refusant la demande, elle n'estime pas compromettre, à ce stade, l'activité de la demanderesse dans le centre-ville, dès lors qu'elle n'a pas reçu d'explication sur le fait qu'il était impossible de reconvertir pour une durée indéterminée l'une des unités de logement aménagées dans l'immeuble pour les besoins d'extension de l'activité professionnelle ;
- elle se demande si cette option a été étudiée ou non, avant toute demande d'extension qui contrevient aux règles de profondeur du GCU récemment adapté et approuvé.

Elle renvoie aux développements du premier moyen quant à l'inadéquation de la motivation du caractère admissible de l'écart au GCU. Elle insiste sur le fait que l'acte attaqué ne fait pas état des aléas d'inondation auxquels la parcelle est exposée – ce qui impliquerait d'éviter d'imperméabiliser les sols –, de la nécessité de préserver, voire accentuer la végétation de l'espace urbain – ce que la condition relative à la plantation d'arbres non définis prévus au plan n'assurerait pas – et des raisons pour lesquelles l'autorité décidante estime qu'il est nécessaire d'autoriser le projet pour « pouvoir maintenir » l'activité de la demanderesse. Selon la partie requérante, il s'agissait d'éléments importants auxquels l'acte attaqué devait répondre suffisamment et adéquatement.

Enfin, elle expose qu'à supposer que la condition préconisée par la CCATM concernant la couverture des garages permette de compenser l'imperméabilisation du sol par l'extension projetée, ce qu'elle conteste, la motivation de l'acte attaqué pour s'écarter de cette condition reprise par la CAR n'est pas pertinente et adéquate. Elle renvoie à cet égard au premier moyen.

B. Le mémoire en réponse

15. La partie adverse soutient que la motivation de l'acte attaqué permet de comprendre les raisons pour lesquelles elle ne partage pas l'appréciation de la partie requérante quant à l'opportunité de refuser le permis d'urbanisme. Elle précise que les éléments ayant conduit son auteur à octroyer le permis sont les suivants :

- le projet offre une meilleure qualité de travail pour l'entreprise ;
- l'extension reste discrète et apparaît en arrière-plan de la façade principale ; elle sera moins haute et plus courte que le mur de clôture ;
- l'impact sur la luminosité de la parcelle voisine est nul ;
- l'extension permettra de pouvoir maintenir un programme mixte dans l'immeuble ;
- l'empreinte au sol de l'extension est compensée par la réalisation d'une toiture verte extensive ;
- la végétalisation du site est prévue par la plantation des arbres visée au plan.

En ce qui concerne les aléas d'inondation, elle tire de l'argumentaire du recours administratif que l'extension couverte de plantations permettra de mieux gérer les eaux de pluie.

Elle est d'avis que le réclamant et la partie requérante trouvent dans cette motivation les raisons pour lesquelles l'autorité délivrante rejette la réclamation et ne

partage pas l'appréciation formulée dans la décision de refus de permis prise au premier échelon administratif.

C. Le mémoire en réplique

16. La partie requérante soutient que les éléments de motivation de l'acte attaqué identifiés dans le mémoire en réponse ne répondent ni aux objections formulées dans le cadre de l'annonce de projet ni aux éléments mis en exergue dans la décision de refus de permis.

Elle estime qu'en se référant à l'argumentaire du recours administratif, la partie adverse reconnaît implicitement que l'acte attaqué ne contient aucune motivation en lien avec les aléas d'inondation. Elle souligne que l'acte attaqué ne se réfère pas lui-même, sur ce point, à cet argumentaire, de sorte que celui-ci ne fait pas partie de la motivation de l'acte attaqué. Elle ajoute que la meilleure gestion des eaux de pluie en raison de la couverture de l'extension par des plantations n'est pas démontrée et, qu'en tout état de cause, cela ne répond en rien à l'objection liée au risque d'inondation eu égard à la localisation de la parcelle sur la carte des aléas d'inondation.

Elle assure que la suppression par l'acte attaqué, aux termes d'une motivation déficiente, de la condition relative à la réalisation de toitures vertes sur l'ensemble des garages existants, qui était prévue dans le projet de décision de la DJRC, ne contribuera manifestement pas à une « meilleure gestion des eaux de pluie » et n'est pas de nature à parer au risque d'inondation auquel la parcelle est exposée.

Elle souligne que le mémoire en réponse ne contient aucun développement spécifique concernant l'absence de pertinence et d'adéquation de la motivation par laquelle l'acte attaqué écarte la condition émise par la CCATM relative à la couverture des garages et par laquelle il justifie l'écart au GCU.

D. Le dernier mémoire de la partie requérante

17. La partie requérante assure que le grief général portant sur l'impact de l'extension sur la végétation à l'endroit concerné ne peut être dissocié du grief lié à l'imperméabilisation de la parcelle et des risques d'inondations qui en découlent.

Elle insiste sur la nécessité pour l'autorité décidante de respecter le principe d'égalité dans le traitement des demandes qui lui sont soumises, ce qui implique, à son estime, que le grief pris du précédent est pleinement pertinent, puisque

l'autorisation d'un projet entraînant une telle imperméabilisation implique l'obligation d'accepter d'autres projets similaires, ce qui ne fait qu'aggraver le risque d'inondation.

IV.2. Examen

18. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée, tout permis d'urbanisme, comme tout acte administratif à portée individuelle au sens de l'article 1er 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. Cette motivation doit 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.

Pour être adéquate, la motivation formelle de la décision doit permettre de comprendre pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, s'écarte des avis et décisions antérieurement intervenus sur la demande. Cette exigence ne va pas jusqu'à imposer à l'autorité compétente de répondre à chacun des arguments antérieurs retenus. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement les observations formulées et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à passer outre, au moins partiellement, à ces observations et à s'écarter, le cas échéant, d'avis et décisions antérieurement intervenus sur la demande, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de l'objection. Il appartient à la partie requérante d'indiquer en quoi la motivation du permis attaqué ne comporte pas de réponse aux avis et décisions antérieurement intervenus sur la demande.

L'autorité administrative ne doit pas, en règle, répondre explicitement à toutes les objections émises au cours de la procédure qui a conduit à l'élaboration d'un permis d'urbanisme. Toutefois, lorsque, dans le cadre d'une annonce de projet, des observations précises dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé s'il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations. Cela étant, pour être adéquate, il faut mais il suffit que la décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux qui la fondent et qui, fût-ce implicitement, permettent de comprendre pourquoi, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, l'autorité s'écarte, le cas échéant, d'objections antérieurement intervenues sur la demande.

L'étendue de la motivation est proportionnelle à l'importance de la décision prise et, le cas échéant, à la qualité des observations formulées.

L'obligation de motivation formelle découlant de la loi du 29 juillet 1991 suppose, en principe, que la motivation soit exprimée dans l'acte lui-même. Il est toutefois admis que la motivation soit faite par référence à un autre document pour autant, soit que la substance du document référé soit rapportée dans l'acte, soit que le destinataire ait eu connaissance de ce document au plus tard au moment où l'acte lui est notifié.

L'article D.IV.53, alinéas 1er et 2, du CoDT, tel qu'applicable, prévoit ce qui 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 ».

19. En l'espèce, la réclamation formulée par G.A., habitant de la rue de la Station, lors de l'annonce de projet, fait valoir, en ce qui concerne la minéralisation de la parcelle, l'imperméabilisation en découlant et les risques d'inondation, ce qui suit :

« Le promoteur a déjà transformé actuellement toute la partie jardin en zone de garage, en aire de stationnement et en zone de manœuvres avec des dalles de béton engazonnées. Même si ces dalles béton engazonnées utilisées pour les aires de stationnement et les zones de manœuvres ne sont pas totalement imperméables à l'eau, il ne peut être nié que la majeure partie de la parcelle (1ère Division Section D71E5) a déjà été minéralisée. La capacité d'absorption des eaux d'une telle parcelle minéralisée à l'avant et à l'arrière du bâtiment ne peut être comparée à la capacité offerte par les espaces de jardin à l'avant ou à l'arrière des maisons voisines. Il suffit d'examiner la photo satellite pour s'en rendre compte.

La place laissée à la végétation sur cette seule parcelle est bien loin de l'objectif de ramener de la végétation dans les centres urbains. Préserver et ramener de la végétation est pourtant essentiel pour les villes afin de lutter contre les îlots de chaleur induits par les zones minéralisées et construites. Cette végétation des espaces jardins (avant et arrière) dans les centres villes est d'autant plus indispensable avec le réchauffement climatique.

[…]

Quand on regarde les aléas d'inondations pour la rue du Monument, il ne peut être nié que le risque d'inondation n'est pas nul pour cette zone. Imperméabiliser plus avant la parcelle n'est donc pas recommandé au vu de l'importante imperméabilisation effective actuelle.

[…]

La commune pourrait être tentée de satisfaire les intérêts d'un entrepreneur local mais la commune se doit de mettre en balance les risques de créer un précédent, le risque accru d'inondation suite à l'imperméabilisation de la parcelle, ainsi que la détérioration du cadre de vie des voisins ».

Dans cette réclamation sont intégrés deux vues aériennes de la parcelle litigieuse et de ses abords et un plan parcellaire illustrant l'aléa d'inondation dans la zone, informations issues du géoportail de la Wallonie *WalOnMap*.

Dans sa décision du 10 juin 2021 de refus de permis, rendue au premier échelon administratif, le collège communal expose ce qui suit :

« Considérant qu'à l'issue du délai d'annonce de projet, il est constaté qu'une lettre de réclamation a été introduite,

Considérant que celle-ci porte plus précisément sur les deux aspects suivants :

- […]
- Trop grande minéralisation de la parcelle tant à l'avant qu'à l'arrière du bâtiment :

  L'actuel aménagement de la zone de recul avant et de l'arrière (garages, aires de stationnement et manœuvres) tend à constater que la majeure partie de la parcelle a déjà été minéralisée, même si aménagées en dalles béton engazonnées.

  En comparaison avec la capacité d'absorption qu'offrent les espaces de jardin à l'avant ou à l'arrière des maisons voisines, la capacité d'absorption des eaux de cette parcelle est compromise dans une rue où les risques d'inondation ne sont pas nuls. Imperméabiliser encore plus cette parcelle n'est donc pas recommandé,

  La vue laissée sur le fond de jardin (garages et parkings) pour les maisons voisines est bien loin de l'objectif de ramener de la végétation dans les centres urbains,

  Préserver et ramener de la végétation est pourtant essentiel pour rendre les villes plus conviviales et embellir le cadre de vie des habitants et d'autant plus indispensable dans le contexte de réchauffement climatique.

  […]

Considérant que la Ville soutient les aspects mis en avant par le réclamant ; qu'elle est consciente de la nécessité de limiter l'imperméabilisation des sols ainsi que de préserver, voire accentuer, la végétation dans l'espace urbain,

Considérant qu'un renforcement de ces aspects participe, entre autres, à une appréciation plus qualitative du "vivre en ville" ».

S'agissant de la minéralisation de la parcelle, l'acte attaqué comporte la motivation suivante :

« Considérant qu'antérieurement à la présente demande, le bien concerné a fait l'objet du permis suivant : permis d'urbanisme délivré par le collège communal en

date du 17 mars 2011 pour la construction de l'immeuble composé de 5 appartements aux étages et de bureaux au rez-de-chaussée, en ce compris 9 emplacements de parking (dont 5 garages en zone arrière) ;

[…]

Considérant qu'une réclamation a été introduite, dénonçant, d'une part, la trop grande minéralisation de la parcelle tant à l'avant qu'à l'arrière et, d'autre part, le fait que l'extension projetée figera dans le temps les conditions d'ensoleillement du voisin ;

Considérant que l'instance suivante a été consultée :
- CCATM : que son avis remis en séance du 29 mars 2021 est favorable conditionnel à l'unanimité des membres ; qu'il est libellé et motivé comme suit :

  " Considérant qu'il est utile de maintenir et soutenir les PME présentes aux rez-de-chaussée de la rue du Monument ;
  Considérant que l'extension s'adosse sur toute la profondeur demandée sur un mur mitoyen existant ;
  Considérant que l'immeuble a pu, vu la présence du chemin de fer en fond de parcelle et comme d'autres immeubles de la rue, développer les garages en intérieur d'îlot ;
  Considérant dès lors que la dérogation liée à la profondeur de bâtisse est acceptable ;
  Considérant qu'un effort doit cependant être fait pour limiter la minéralisation de la parcelle ;
  Considérant qu'il y a peu de hauteur disponible pour créer une vraie toiture végétale mais qu'il faudrait au minimum prévoir une toiture verte extensive sur les zones hors terrasses et, en compensation de la zone de jardin perdue, au-dessus de garages existants ;
  Avis favorable au projet sous réserve de la prise en compte de la remarque relative aux toitures vertes" ;

[…]

Considérant que la commission d'avis a transmis, en date du 17 septembre 2021, un avis favorable conditionnel (voir annexe 1) ;

Considérant qu'il y a lieu d'examiner la demande en fonction des circonstances urbanistiques et architecturales locales, de son intégration au cadre bâti et non bâti environnant, de son impact dans le paysage, de sa compatibilité avec le voisinage et de son adéquation avec les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme contenus dans le schéma de développement communal et de la qualité du cadre de vie qui en résulte ;

Considérant qu'il y a lieu de se référer pleinement à la position favorable conditionnelle développée tant par la CCATM que par la commission d'avis sur les recours ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré le 17 mars 2011 pour la construction d'un immeuble composé d'appartements aux étages et de bureaux au rez-de-chaussée ; que le chemin de fer borde l'arrière de la parcelle ; que des garages et des emplacements de parking ont été autorisés à l'arrière de la parcelle afin de répondre aux besoins du programme ;

[…]

Considérant que l'empreinte au sol de l'extension est compensée par la réalisation d'une toiture verte extensive ; qu'il s'agit d'un élément favorable à l'intégration du projet d'un point de vue urbanistique mais également environnemental ; que sur le

fond, la suggestion de la CCATM est pertinente en ce qui concerne la couverture des garages ; que toutefois ces éléments sont étrangers à l'objet précis de la demande ; qu'il est loisible au demandeur d'exécuter ces travaux sans permis en vertu du point A3 de la nomenclature ;

Considérant, en conséquence, que le projet s'intègre dans l'environnement urbain diversifié ; qu'il propose une extension discrète générant peu de nuisances et améliorant la qualité de vie de l'entreprise située au rez-de-chaussée ; qu'il peut être autorisé moyennant la végétalisation du site par la plantation des arbres prévus aux plans ».

Il résulte des motifs qui précèdent que l'auteur de l'acte attaqué considère que la toiture verte extensive de l'extension litigieuse « compense son empreinte au sol », qu'elle est un élément favorable à son intégration urbanistique et environnementale, et que le projet peut être autorisé moyennant la plantation des arbres prévus aux plans.

20. De tels motifs ne rencontrent pas de manière suffisante les griefs précis formulés par le réclamant, considérés établis dans la décision du 10 juin 2021, quant à la minéralisation excessive de la parcelle litigieuse, lesquels appréhendent cette minéralisation non seulement sous l'angle général de l'impact de la disparition de la végétation sur le cadre de vie des habitants et sur le climat, mais également, vues aériennes et plan à l'appui, sous l'angle des risques accrus d'inondation. Sur ce dernier aspect, la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de s'assurer que son auteur a pris en compte à suffisance les risques spécifiques liés à la situation particulière de la parcelle litigieuse au regard des risques d'inondation alors que le dossier de demande de permis comporte deux documents issus de *WalOnMap* dont il résulte que la portion de la rue du Monument qui jouxte la parcelle du projet est située en zone inondable par débordement et que le bien est bordé à l'avant et traversé à l'arrière par des axes de ruissellement.

L'argumentaire du recours administratif, auquel se réfère la partie adverse dans son mémoire en réponse, ne peut pallier les lacunes de la motivation de l'acte attaqué à cet égard. Si le permis attaqué résume les arguments évoqués par la demanderesse de permis à l'appui de son recours administratif, aucun des points repris par l'auteur de l'acte attaqué n'a trait à la gestion des eaux de pluie du projet. Au demeurant, l'autorité délivrante n'indique pas s'approprier tout ou partie de la motivation du recours administratif, de sorte qu'il ne peut pas être considéré qu'elle a procédé à une motivation par référence.

Le grief est fondé.

21. Dans son avis favorable conditionnel du 29 mars 2021, la CCATM considère, concernant la problématique de l'imperméabilisation du sol générée par le

projet, qu'un effort doit être fait pour limiter la minéralisation de la parcelle et qu'il faut, au minimum, outre la toiture verte sur les zones hors terrasse, prévoir une toiture verte extensive au-dessus des garages existants sur la parcelle, en compensation de la zone de jardin perdue. Elle précise que son avis n'est favorable que sous réserve de la prise en compte de la remarque relative aux toitures vertes.

La CAR a, quant à elle, émis un avis favorable le 9 septembre 2021 à la condition, notamment, « de respecter les conditions émanant de la CCATM ».

Après avoir indiqué « qu'il y a lieu de se référer pleinement à la position favorable conditionnelle développée tant par la CCATM que par la commission d'avis sur les recours » et « que sur le fond, la suggestion de la CCATM est pertinente en ce qui concerne la couverture des garages », l'auteur de l'acte attaqué décide de ne pas imposer la condition préconisée par la CCATM, au motif que « ces éléments sont étrangers à l'objet précis de la demande » et « qu'il est loisible au demandeur d'exécuter ces travaux sans permis en vertu du point A3 de la nomenclature ».

La faculté laissée à la bénéficiaire du permis attaqué d'exécuter, le cas échéant, les travaux de couverture des garages sans permis d'urbanisme est accordée au rebours de la suggestion de la CCATM d'imposer une telle condition en vertu de l'article D.IV.53, alinéas 1er et 2, du CoDT, cette disposition ayant précisément pour objectif de prévoir une obligation d'assurer l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti ou sa faisabilité. La motivation de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre en quoi la latitude ainsi finalement accordée à la bénéficiaire de l'acte attaqué est cohérente au regard de l'appréciation émise par l'autorité décidante selon laquelle la suggestion de la CCATM est « pertinente en ce qui concerne la couverture des garages ».

Le grief est fondé.

22. Le deuxième moyen est fondé dans la mesure qui précède, ce qui suffit à entraîner l'annulation de l'acte attaqué. Il n'y a dès lors pas lieu d'examiner les premier et troisième moyens.

V. Indemnité de procédure

23. 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 21 octobre 2021 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire octroie à la SRL Delbeke un permis d'urbanisme ayant pour objet l'extension d'un espace de bureaux sur un bien sis rue du Monument 29A/001 à Ottignies-Louvain-la-Neuve.

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 22 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 22 décembre 2025, par la XIIIe chambre du Conseil d'État, composée de :

Colette Debroux,	président de chambre,
Lionel Renders,	conseiller d'État,
Géraldine Rosoux,	conseiller d'État,
Simon Pochet,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Simon Pochet Colette Debroux