

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 265.689 du 9 février 2026

A. 237.124/XIII-9763

En cause :

D.R.,

ayant élu domicile chez
M^e Gentsy GEORGE, avocat,
boulevard Dolez 52C
7000 Mons,

contre :

la commune de Walhain, représentée
par son collègue communal,
ayant élu domicile chez
M^e Frédéric van den BOSCH, avocat,
rue du Panier Vert 70
1400 Nivelles,

Partie intervenante :

N.V.,

ayant élu domicile en Belgique.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 29 août 2022, la partie requérante demande l'annulation de la décision du 16 juin 2022 par laquelle le collège communal de Walhain octroie à N.V. et à V.V. un permis d'urbanisme ayant pour objet l'extension et la rénovation d'une maison unifamiliale sur un bien sis rue de l'Amende, 25 à Walhain.

Par une requête introduite le 30 janvier 2024, la partie requérante demande la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de la même décision.

II. Procédure

2. Un arrêt n° 258.787 du 12 février 2024 (ECLI:BE:RVSCE:2024:ARR.258.787) a rejeté la demande de suspension d'extrême urgence et réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

Une demande de poursuite de la procédure a été introduite le 19 février 2024 par la partie requérante.

M^{me} Anne Vagman, premier auditeur chef de section 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 15 décembre 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 29 janvier 2026.

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

M^e Gentsy George, avocat, comparaisant pour la partie requérante, et M^e Frédéric van den Bosch, avocat, comparaisant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Anne Vagman, premier auditeur chef de section, a été entendue en son avis contraire.

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

3. Les faits utiles à l'examen de la cause ont été exposés dans l'arrêt n° 258.787 du 12 février 2024. Il convient de s'y référer.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

4. Le premier moyen est pris de la violation des articles D.IV.15 à D.IV.17, D.IV.38, D.IV.39, D.IV.46, D.IV.53 et R.IV.1-1 du Code du développement territorial (CoDT), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, et des principes généraux de bonne administration, plus particulièrement du devoir de minutie, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'erreur dans les motifs de l'acte.

5. La partie requérante reproche à l'autorité décidante d'avoir octroyé l'acte attaqué sans avoir sollicité l'avis préalable du fonctionnaire délégué, pourtant requis.

Elle expose que le projet autorisé a pour objet :

- d'une part, la création d'une nouvelle extension à l'arrière de l'habitation, comprenant un agrandissement de la salle à manger actuelle en ouvrant la façade arrière, la création d'un nouveau salon et la finition de terrasses en partie arrière ;
- d'autre part, la régularisation du remplacement d'une tabatière par une nouvelle fenêtre de toit dans le grenier en façade arrière et de l'aménagement d'une cour avant en pavés de béton carrés de teinte gris moyen.

Elle relève que l'acte attaqué expose que l'avis préalable du fonctionnaire délégué n'a pas été sollicité car les actes et travaux projetés ont été considérés d'impact limité au sens de la rubrique B.3 de la nomenclature visée à l'article R.IV.1-1 du CoDT.

Elle estime que l'acte attaqué manque de clarté en invoquant la rubrique B.3, qui n'est, à l'évidence, pas applicable en l'espèce, s'agissant d'une demande de permis portant sur une extension, alors que la rubrique décrite par l'autorité est plutôt celle visée au point B.8. Elle soutient que cette rubrique n'est toutefois pas davantage applicable en l'espèce au vu de la portée de la notion de transformation au sens du CoDT.

Elle soutient que l'examen des plans révèle qu'en tenant compte des éléments déjà construits (bâtiments et ouvrages), l'emprise au sol de l'ensemble formé par l'existant et le projet autorisé sera plus que doublé. Elle reproche à l'acte attaqué

de ne comporter aucune précision quant à la superficie totale du projet, terrasse et avant-cour comprises, et de se limiter à constater que « le dossier comporte un agrandissement qui fera passer le bâtiment de 83.40 m² à 115,11 m² au niveau des locaux destiné à l'habitation ; soit + 31.71 m² » et « qu'à ce chiffre, il convient de rajouter la superficie de la terrasse ». Elle en déduit que l'autorité décidante n'a tenu compte, pour l'application de la rubrique concernée, que de la superficie de l'extension projetée du bâtiment, en excluant la terrasse arrière, ainsi que la cour avant et le sentier de passage latéral pour lesquels une régularisation est également sollicitée.

Elle est d'avis que l'autorité décidante devait récolter les renseignements nécessaires à sa prise de décision et les examiner soigneusement afin de statuer en pleine connaissance de cause, avant d'adopter l'acte attaqué.

Elle fait valoir qu'en tout état de cause, s'il fallait considérer que seule l'extension du bâtiment est visée par la rubrique B.8, il faudrait constater que les autres actes et travaux autorisés ne peuvent être qualifiés d'actes et travaux ayant des impacts limités ou, à tout le moins, que l'autorité n'a pas procédé à cette vérification.

Elle conclut qu'en ne sollicitant pas l'avis du fonctionnaire délégué, s'agissant d'une formalité substantielle, les dispositions visées au moyen ont été méconnues et qu'à tout le moins, l'acte attaqué est inadéquatement motivé et comporte une erreur dans les motifs.

B. Le mémoire en réplique

6. Elle estime que la notion d' « ensemble formé » renvoie aux travaux de transformation de la construction existante et à celle-ci, lesquels englobent à la fois les bâtiments et ouvrages, tels que les terrasses, les murs, les cours, les chemins et les voiries. Elle s'appuie sur la notion de « construction » au sens de l'article D.IV.4, alinéa 1^{er}, 1^o, du CoDT, outre celle de « transformation d'une construction existante », visée à l'alinéa 5 de cette même disposition. Elle fait valoir que les instructions administratives concernant le tableau nomenclature précité ne peuvent fonder une interprétation qui va à l'encontre du texte réglementaire du CoDT.

Elle reproche à l'acte attaqué de ne pas comporter une motivation relative à la superficie totale du projet, terrasses et avant-cour comprises. Elle déduit de celui-ci que son auteur ne tient compte, pour l'application de la rubrique concernée, que de la superficie de l'extension projetée du bâtiment, en excluant la terrasse arrière, ainsi que la cour avant et le sentier de passage latéral pour lesquels une régularisation est également sollicitée. Elle assure que le mémoire en réponse confirme cette compréhension de l'acte attaqué.

Concernant son grief pris de l'inadéquation de la motivation de l'acte attaqué, elle considère que les explications données dans le mémoire en réponse quant au fait que seule l'extension du bâtiment est visée par la rubrique B.8 constituent une motivation *a posteriori*, qui n'est pas admissible.

En ce qui concerne la régularisation du placement de la fenêtre de toit, elle pointe que l'acte attaqué n'a pas relevé qu'en réalité, quatre ouvertures supplémentaires ont été réalisées entre 2012 et 2015 en toiture arrière. Elle en infère que l'autorité ne s'est pas intéressée aux éléments de régularisation et n'a pas non plus vérifié que les éventuelles conditions de dispense ou d'impact limité des rubriques citées étaient remplies en l'espèce.

Elle soutient que l'ensemble des baies à régulariser ne répondent pas aux conditions prévues par les rubriques A.7 et A.9, dès lors que la somme des ouvertures réalisées en toiture arrière présente une longueur totale de 2,95 mètres par rapport à une toiture d'une longueur totale de 10,55 mètres, soit presque le tiers de l'élévation correspondante.

C. Le dernier mémoire

7. Elle fait valoir que si des semelles de fondation ou des murs de soutènement devaient être requis pour qu'une cour, un chemin ou une terrasse soit qualifié de « construction » et, plus particulièrement, d' « ouvrage », les plans confirment leur présence en l'espèce. Elle précise avoir relevé, dans sa réclamation déposée dans le cadre de l'annonce de projet, que le bénéficiaire du permis attaqué avait, lors du placement des pavés en béton, inversé le sens de l'écoulement des eaux de ruissellement. Elle explicite son calcul de la modification de la pente du passage entre les maisons aux n^{os} 25 et 27, vers le jardin et vers la voirie. Elle en déduit qu'outre une modification du relief du sol, la présence de fondations et d'un mur de soutènement est manifeste. Elle se prévaut d'un reportage photographique.

Elle calcule que la superficie du passage latéral est de 15,72 m², de sorte que l'emprise au sol de l'habitation est passée de 86,26 m² à 180,74 m² (165,02 m² + 15,72 m²), soit plus du double, de sorte que l'avis du fonctionnaire délégué était requis.

Elle insiste sur l'importance du changement de sens de cette pente pour son habitation, soulignant que celle-ci a été inondée le 12 mai 2024, pour la première fois en 40 ans de présence dans la localité, par l'effet de l'axe de ruissellement vers le ruisseau à l'arrière des parcelles habitables.

IV.2. Examen

8. Sont irrecevables les nouveaux moyens ou développements soulevés au stade du mémoire en réplique qui ne relèvent pas de l'ordre public et devaient être connus de la partie requérante préalablement à la prise de connaissance du dossier administratif. Une telle exigence s'impose afin d'assurer le respect des droits de la défense, dont le principe du contradictoire.

Aux termes du mémoire en réplique, la partie requérante soutient que les baies de la tabatière régularisée ne répondent pas aux conditions des rubriques A.7 et A.9 de la nomenclature reprise à l'article R.IV.1-1 du CoDT. Un tel nouveau grief ne relève pas de l'ordre public et pouvait – et donc devait – être formulé dès la requête. Tardif, il est irrecevable.

9. L'article D.IV.15, alinéa 2, du CoDT, dans sa version applicable en l'espèce, dispose comme suit :

- « Le collège communal statue également sans avis préalable du fonctionnaire délégué lorsque la demande de permis porte sur les actes et travaux soit :
- 1° situés entièrement dans une zone d'enjeu communal ;
 - 2° visés à l'article D.IV.4, alinéa 1^{er}, 2°, 6°, 11° à 15°, ou d'impact limité arrêtés par le Gouvernement ».

L'article D.IV.16, alinéa 1^{er}, du même code, dans sa version applicable en l'espèce, prévoit ce qui suit :

- « Le collège communal statue sur avis préalable du fonctionnaire délégué :
- 1° dans les cas non visés à l'article D.IV.15 ;
 - 2° dans les cas visés à l'article D.IV.15, alinéas 1^{er} et 2, 1°, lorsque la demande implique un ou plusieurs écarts par rapport aux schémas, à la carte d'affectation des sols, aux guides d'urbanisme ou au permis d'urbanisation ;
 - 3° dans les cas visés à l'article D.IV.15, alinéa 2, 2°, lorsque la demande implique un ou plusieurs écarts par rapport à la carte d'affectation des sols ou au guide régional d'urbanisme ».

L'article D.IV.1, § 2, alinéa 1^{er}, 1°, du CoDT dispose comme suit :

- « Le Gouvernement arrête, sous forme de nomenclature, la liste des actes et travaux qui, en raison de leur nature ou de leur impact sur le voisinage ou l'environnement :
- 1° sont exonérés du permis d'urbanisme requis en vertu de l'article D.IV.4 ».

Le Gouvernement wallon a fait usage de cette possibilité et arrêté, dans l'article R.IV.1-1 du CoDT, une liste d'actes, travaux et installations dispensés de permis d'urbanisme sous la forme d'un tableau.

S'agissant d'une disposition dérogatoire, l'article R.IV.1-1 du CoDT doit s'interpréter de manière restrictive.

Il résulte de la nomenclature reprise à l'article R.IV.1-1 du CoDT, applicable alors, que sont d'impact limité, notamment les actes et travaux suivants :

- « la transformation sans agrandissement d'une construction existante non visée aux points 1 et 2 et qui ne portent pas atteinte à la structure portante de la construction » (rubrique B.3) ;
- la « transformation d'une construction existante autre que celles visées aux points 1 à 7 pour autant que l'emprise au sol de l'ensemble formé soit au maximum doublée » (rubrique B.8).

L'article R.IV.1-1, alinéa 6, 2°, du CoDT définit l'« emprise au sol » comme étant « la surface qui correspond à la projection verticale au sol, calculée à partir de l'extérieur des murs, de l'installation ou de la construction, exception faite des saillies traditionnelles ou des éléments architecturaux tels des oriels, des balcons en porte-à-faux non couverts, des débordements de toiture ».

Si l'article R.IV.1-1 du CoDT ne définit pas les notions d'« installation » ou de « construction » au sens de son alinéa 6, 2°, celles-ci doivent comporter des « murs ».

Il résulte des articles D.IV.15, alinéa 2, 2°, et D.IV.16, alinéa 1^{er}, 2°, du CoDT que l'avis préalable du fonctionnaire délégué est requis lorsque les actes et travaux d'impact limité énumérés à l'article R.IV.1-1 du CoDT du projet emportent un ou plusieurs écarts par rapport à la carte d'affectation des sols ou au guide régional d'urbanisme.

Il découle de l'article D.IV.16, alinéa 1^{er}, 1°, du CoDT que si des actes et travaux ont été erronément qualifiés d'impact limité et qu'en outre, ils ne relèvent d'aucune des autres hypothèses visées à l'article D.IV.15 du même code, l'avis du fonctionnaire délégué était requis.

Par ailleurs, l'autorité ne dispose d'aucun pouvoir discrétionnaire pour décider de solliciter ou non un avis dès le moment où cette consultation est imposée par les prescriptions du CoDT.

La détermination des situations soumises ou exonérées de permis d'urbanisme au sens de la réglementation constitue une opération de qualification, pour laquelle le contrôle du Conseil d'État est complet. Pour autant, compte tenu de

la présomption de légalité qui s'attache à l'acte de l'administration, il revient à la partie requérante, dès le stade de la requête, de démontrer de manière suffisamment claire et étayée que les circonstances de fait prises en compte par l'auteur de l'acte attaqué sont erronées.

10. L'acte attaqué est motivé à cet égard comme suit :

« Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.15 – D.IV.18 – du Code, la demande ne requiert pas l'avis du fonctionnaire délégué pour le motif suivant : [...] d'impact limité R.IV.1-1 ;

Considérant qu'en vertu de l'article R.IV.1, les actes et travaux projetés rentrent dans la rubrique B.3. ("La transformation d'une construction existante autre que celles visés aux points 1 et 2 pour autant que l'emprise au sol de l'ensemble formé soit au maximum doublée") (impact limité et avec architecte) ;

[...]

Considérant que le bien est situé sur le territoire communal où un guide régional d'urbanisme s'applique :

- règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments aux parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art. 414 à 415/6 du Guide régional d'urbanisme) ;
- règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 435 à 441 du Guide régional d'urbanisme) ;

[...]

Considérant que la demande ne déroge à aucun outil réglementaire ;

Considérant que le projet ne s'écarte pas du SDC, ni d'aucun autre outil à valeur indicative (SOL ; Guide, *etc.*) ;

[...]

Considérant que le dossier comporte un agrandissement qui fera passer le bâtiment de 83,40 m² à 115,11 m² au niveau des locaux destiné à l'habitation ; soit + 31,71 m² ;

[...]

Qu'à ce chiffre, il convient de rajouter la superficie de la terrasse ;

[...]

Considérant que la demande est d'impact limité mais nécessite un architecte, que le dossier en ce point est conforme ».

Si l'acte attaqué mentionne la rubrique B.3 alors qu'il y a lieu d'avoir égard à la rubrique B.8 afin de déterminer si les actes et travaux autorisés par l'acte attaqué étaient dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué, cette erreur de plume est dépourvue d'incidence sur la légalité de l'acte attaqué.

L'objet du projet est identifié dans la demande de permis d'urbanisme comme suit :

- « 1°) la création d'une extension à l'arrière d'une habitation comprenant :
- un agrandissement de la salle à manger actuelle en ouvrant la façade arrière ;
 - la création d'un salon ;
 - la finition de terrasses en partie arrière.
- L'extension sera en ossature bois bardée de lattes de bois verticales.
- 2°) les régularisations suivantes :
- le remplacement d'une tabatière par une nouvelle fenêtre de toit dans le grenier en façade arrière ;
 - l'aménagement d'une cour avant en pavés de béton carrés de teinte gris moyen ».

Concernant la création d'une extension à l'arrière de l'habitation existante ainsi que la régularisation de la cour avant en pavés, il y a lieu de déterminer si, outre la surface de l'extension projetée, les superficies de la terrasse, du sentier de passage latéral et de la cour avant doivent être prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol de l'ensemble formé.

À cet égard, il résulte des plans que la terrasse en bois est surélevée et comporte des murs de soutènement, de sorte que sa surface, calculée à 38,58 m² par la partie requérante, doit être prise en compte pour apprécier l'emprise au sol de l'ensemble formé.

S'il ressort des plans que le passage latéral gauche est partiellement surélevé à l'arrière du bâtiment principal lorsqu'il se présente, en continuité de la terrasse, en revêtement en bois, et s'il paraît vraisemblable qu'il repose alors sur des murs de soutènement, ce passage se poursuit ensuite jusqu'à l'avant de l'immeuble en étant couvert de pavés en béton. Il ne ressort pas du dossier administratif et n'est pas démontré par la partie requérante que cette partie du passage repose sur des murs, la seule circonstance qu'il y ait eu une modification du relief du sol ne suffisant pas à démontrer l'existence de murs de soutènement et, partant, à établir que cette surface doit être intégrée dans le calcul de l'emprise au sol de l'ensemble formé.

Par ailleurs, la cour avant ne comporte pas de murs.

Il n'est pas établi que les seules surfaces de l'extension, de la terrasse et d'une partie du passage latéral gauche sont prises en compte, la surface du bien litigieux soit au moins doublée par rapport à sa superficie initiale de 83,40 m². Il s'ensuit qu'il n'est pas démontré que l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur de qualification en considérant que les actes et travaux du projet litigieux sont d'impact limité et, partant, que ce projet ne devait pas faire l'objet d'un avis préalable du fonctionnaire délégué.

Le premier moyen n'est pas fondé.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

11. Le deuxième moyen est pris de la violation de l'article D.IV.53 du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'effet utile de l'enquête publique et des principes généraux de bonne administration, plus particulièrement du devoir de minutie, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'erreur dans les motifs de l'acte.

12. La partie requérante reproche à l'autorité décidante d'avoir octroyé l'acte attaqué en régularisant implicitement certains actes et travaux infractionnels, par une appréciation infléchie par le poids du fait accompli et sans motivation adéquate, alors qu'elle avait formulé, dans sa réclamation, des remarques précises à ce sujet.

Elle critique l'absence de motivation adéquate dans l'acte attaqué quant à l'examen de la régularisation du remplacement de la tabatière par une nouvelle fenêtre de toit, permettant de s'assurer que l'appréciation de l'autorité n'a pas été infléchie par le poids du fait accompli.

Elle souligne qu'elle avait relevé, dans sa réclamation formulée dans le cadre de l'annonce de projet, que les deux dalles de béton, servant de fondation au projet d'extension litigieux, avaient été réhaussées et réaménagées sans autorisation en 2019. Elle fait grief à l'acte attaqué de ne pas examiner sa remarque, précise et pertinente, et de ne pas mentionner les raisons pour lesquelles son auteur estime que ces actes et travaux soit ne devaient pas être régularisés soit étaient régularisables. Elle est d'avis que l'autorité devait être d'autant plus vigilante sur ce point que, de l'aveu même des demandeurs de permis, ces actes et travaux ont été réalisés sans permis préalable, ce qui ressort de l'acte attaqué. Elle fait valoir qu'un examen méticuleux de cette question s'imposait également dès lors qu'il s'agit de travaux modifiant le relief du sol sur un bien partiellement situé en zone d'aléa d'inondation avec la présence d'un axe de ruissellement concentré, conformément à l'article D.IV.57 du CoDT.

B. Le mémoire en réplique

13. Elle soutient que la circonstance que les actes et travaux invoqués soient, pris isolément, exonérés de permis ou d'impact limité, ce qu'elle conteste, n'a pas d'effet sur l'obligation pour l'autorité de les prendre en considération et d'en rendre compte dans la motivation de l'acte attaqué.

V.2. Examen

V.2.1. Préambule à l'examen des griefs

14. 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. Cette motivation doit être claire, complète, précise, pertinente et adéquate afin de permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier que celle-ci a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. L'étendue de la motivation requise est proportionnelle au caractère discrétionnaire du pouvoir d'appréciation de l'auteur de cet acte et à l'importance de la décision prise.

Pour être adéquate, la motivation doit reposer sur des éléments qui, au regard du dossier administratif, s'avèrent exacts, c'est-à-dire conformes à la réalité, pertinents pour la solution retenue et légalement admissibles.

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

V.2.2. Examen des griefs

15.1. Sur le grief relatif à la régularisation de la tabatière, conformément à la rubrique A.7 de la nomenclature prévue à l'article R.IV.1-1 du CoDT, le placement ou le remplacement de portes ou de châssis, en élévation ou en toiture, par des portes ou des châssis visant à atteindre les normes énergétiques en vigueur est dispensé de permis d'urbanisme et de l'intervention d'un architecte.

15.2. En l'espèce, l'acte attaqué est motivé comme suit :

« Considérant que l'annexe 4 mentionne “extension et rénovation d'une maison unifamiliale” et que le détail et les plans indiquent également la régularisation à prendre en compte pour : le remplacement d'une tabatière par une nouvelle fenêtre

de toit dans le grenier en façade arrière + l'aménagement d'une avant-cour en pavés de béton carrés de teinte gris moyen, agrandissement de sàm, création d'un salon et finition de terrasses arrière ;

[...]

Considérant que les éléments à régulariser ne rencontrent aucun souci d'intégration ».

La partie requérante se limite à soutenir que les conditions énoncées par la rubrique A.7 ne sont pas remplies alors qu'il lui appartient de renverser la présomption de légalité de l'acte attaqué et que le dossier administratif ne comporte aucune indication permettant de conclure au non-respect de ces conditions. Il s'ensuit qu'il doit être tenu pour établi que la régularisation de la tabatière n'était pas soumise à permis d'urbanisme de sorte qu'aucune motivation spécifique n'était requise quant à cet aspect particulier du projet autorisé. En toute état de cause, l'objet de cette régularisation se limite au remplacement d'un châssis vitré ouvrant par une autre fenêtre de toit. Partant, l'acte attaqué est motivé à suffisance.

Le grief n'est pas fondé.

16.1. Sur le grief pris de l'absence de réponse à la réclamation de la partie requérante quant à la régularisation de la dalle de béton, en principe, la motivation d'un permis d'urbanisme ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure. Il faut, mais il suffit que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement les réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de la réclamation. Ainsi, lorsqu'au cours de l'annonce du 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 que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

16.2. En l'espèce, l'acte attaqué expose ce qui suit :

« Considérant que l'annonce de projet a eu lieu du 25/04/2022 au 09/05/2022, affichage le 19/04/2022, conformément à l'article D.VIII.6 du Code ;

Considérant que deux courriers ont été réceptionnés dans le cadre de cette annonce ;

Que le Code ne prévoit pas spécifiquement la réalisation d'un PV que toutefois un document similaire a été rédigé pour reprendre les 2 courriers ; que ce document est repris en annexe et pour la partie principale ci-dessous :

“[...]

6) Demandes de régularisations

Nous nous étonnons fortement que la demande de permis qui contient plusieurs demandes de régularisations (remplacement d'une tabatière en façade arrière, aménagement d'une cour avant en pavés de béton) ne fassent pas mention de la dalle de fondation coulée sur la partie basse sans autorisation en 2019 alors que depuis 2017, le CoDT prévoit que toute modification du relief du sol à moins de 2 mètres des limites de propriété fasse objet d'un permis d'urbanisme. Il en va de même pour le rehaussement de la dalle située en partie haute qui se trouve également à moins de 2 mètres des limites de propriété. Le passage entre la maison 25 et la maison 27 par ailleurs été remblayé et couvert de pavés en béton.

Ceci est d'autant plus étonnant que cette demande de permis est introduite par un agent communal bien au courant des réglementations urbanistiques et que, lors de notre passage au service de l'urbanisme de la commune, en parlant des carports avec Madame [D.], celle-ci nous a justement parlé de ce point particulier du CoDT.

Pour information, nous avons des preuves irréfutables que ces dalles ont bien été coulées en 2019. Vous pourrez facilement en avoir la confirmation auprès de la Police Communale de Walhain puisque notre rue a été barrée pendant la durée des travaux à la demande de Monsieur [V]. Des avis ont d'ailleurs été déposés dans les boîtes aux lettres des maisons environnantes à cette occasion.

Nous imaginons difficilement qu'ayant connaissance de cela, le Collège Communal prenne le risque de valider une demande litigieuse.

La demande d'avis envoyée le 14 avril 2022 à Mme [J.D.] de la Cellule de gestion des cours d'eau non navigables est également impactée par l'absence de régularisation de ces 2 dalles compte tenu qu'il y a, en plus, un changement de sens dans l'écoulement des eaux dans le passage à gauche de l'habitation. Ceci est visible sur le plan Façade Sud-Gauche mais, par contre, aucune des photos du Reportage photographique annexé à la demande ne permet de s'en rendre compte. Pour information, la pente du passage entre la maison n° 25 et la maison n° 27 est passé de 4,31 cm/m vers les pâtures à 1,29 cm/m vers la voirie.

[...]"

[...]

Considérant que le demandeur a reçu les deux courriers remis lors de l'annonce et ce afin d'éclairer le collège sur ses réactions, données et informations en regard des courriers ;

Que le contenu de sa réponse est repris ci-dessous :

“Réponse aux remarques formulées par la famille [R.]

[...]

- La dalle en partie haute : elle n'a pas été rehaussée, elle a été cassée et refaite en béton armé, à la même hauteur qu'avant car elle est détériorée... (pour preuve : les marches sont toujours à bonne hauteur),
- La dalle en partie basse : la surface était complètement irrégulière à l'époque... Sur la partie droite (en regardant la façade arrière), le niveau était beaucoup plus haut à droite (côté voisin du 27) et sur le fond (contre la façade). Ceci se constate sur photo : le niveau actuel de la dalle est plus bas que le niveau d'avant de 10 cm environ On voit d'ailleurs le tuyau (remplacé à l'époque) d'évacuation des eaux de toiture, qui dépasse le niveau de la dalle actuel. Du côté droit (voisin du 27), le niveau était aussi plus haut (voir photo 3 : on constate une différence de niveau avec leurs terres de moins de 10 cm). À noter que les eaux s'écoulent vers le jardin. À noter également que nos voisins du 27 étaient ravis qu'on fasse finalement la date jusqu'à la limite, le

mur de leur annexe n'étant pas très stable. Les fondations de notre dalle rendent l'ensemble plus sûr pour eux (et on s'en réjouit). Le seul endroit où la dalle est plus haute que le niveau précédent est principalement à la jonction avec le jardin (au centre) où la terrasse précédente se creusait pour rejoindre presque le niveau du jardin, mais pas tout à fait : in gite en bois faisait la jonction entre les deux. A 2 mètres de nos voisins du 27, il n'y a donc que peu de différence de niveau avec la situation précédente.
[...]"

Considérant que l'annexe 4 mentionne "extension et rénovation d'une maison unifamiliale" et que le détail et les plans indique également la régularisation à prendre en compte pour : le remplacement d'une tabatière par une nouvelle fenêtre de toit dans le grenier en façade arrière + l'aménagement d'une avant-cour en pavés de béton carrés de teinte gris moyen, agrandissement de sàm, création d'un salon et finition de terrasses arrière ;

[...]

Que la maison est bâtie sur la mitoyenneté et que nombre de maisons similaires s'étendent vers l'arrière par des volumes bas pour agrandir généralement la cuisine, le salon, *etc.* ;

Que ce type de typologie d'extension est très habituel et attendue ;

[...]

Considérant que la maison de droite à rue est totalement atypique compte tenu que quasi toutes les maisons de la rue sont de type mur gouttereau avec un recul peu important à l'alignement ;

[...]

Considérant que les réponses et informations répondues ci-dessous par le demandeur permettent au collège de parfaitement apprécier et mieux comprendre les éléments mentionnés dans le courrier du réclamant (voisins de droite) et de relativiser certains arguments non pertinents en l'état comme la perte de vues, d'ombrage, intimité ;

Qu'il ne s'impose pas au collège de répondre point par point à tous les éléments repris dans le courrier des réclamants dès lors que l'ensemble du permis y répond ;

Considérant que le collège fait siens les éléments de motivations mentionnés ci-dessus dans l'explicatif, car cela correspond entièrement au cas ici analysé et au contexte existant et projeté ;

[...]

Considérant que l'échevine de l'urbanisme s'est rendue sur place et dans la maison des réclamants, qui proposait ce passage, afin de constater des vues et du positionnement des bâtis, de l'orientation et positionnement des locaux, des baies, *etc.* ;

Que suite à cette visite, il ressort que les explications remises par le demandeur sont en adéquation avec cette visite des lieux ».

De tels motifs permettent de s'assurer que l'autorité décidante était consciente que la dalle avait été réalisée sans permis préalable, de sorte que la demande de permis vise sa régularisation. En faisant sienne l'argumentation des

demandeurs de permis et en motivant, dans l'acte attaqué, les raisons pour lesquelles l'extension de l'annexe à réaliser et la future terrasse peuvent être autorisées – motifs non critiqués par la partie requérante –, l'autorité justifie à suffisance ce qui l'a convaincue de considérer que la dalle, qui est nécessaire à ces autres actes et travaux, était admissible.

Le grief n'est pas fondé.

17.1. Sur le grief pris du poids du fait accompli, un moyen, au sens de l'article 2, § 1^{er}, 3^o, du règlement général de procédure, tel qu'applicable à la présente procédure, s'entend de l'indication de la règle de droit dont la violation est invoquée et de la manière dont elle a été violée. Il s'agit là d'une exigence essentielle de la procédure, le requérant devant indiquer au juge administratif l'illégalité qu'a, selon lui, commise l'auteur de l'acte administratif et la manière dont elle a eu lieu. Il faut que la partie adverse, et d'éventuels intervenants, puissent saisir avec précision la critique formulée. Cette exigence participe notamment du respect du principe contradictoire de la procédure.

Lorsqu'elle est saisie d'une demande de permis de régularisation, l'autorité doit veiller à ce que son appréciation ne soit pas infléchie par le poids du fait accompli. La motivation de sa décision doit être particulièrement scrupuleuse, afin de permettre de vérifier que cette condition est remplie. Toutefois, la condition d'abstraction du poids du fait accompli signifie uniquement que la circonstance que les actes ou travaux ont déjà été réalisés ne peut constituer, en soi, un argument pour justifier la décision d'octroi d'un permis de régularisation et que la motivation formelle de cette décision doit permettre de s'assurer que tel n'a pas été le cas. De même, il ne s'impose pas qu'une motivation spécifique indique comment l'appréciation de l'autorité n'est pas infléchie par le poids du fait accompli.

17.2. La partie requérante n'identifie pas de motifs particuliers de l'acte attaqué dont il ressortirait, à son estime, que l'appréciation de l'autorité a été infléchie par le poids du fait accompli, se limitant, en termes de requête, à une critique vague et générale. Un tel grief est irrecevable.

18. Le grief pris de la présence d'un axe de ruissellement se confond avec le troisième moyen, à l'examen duquel il est renvoyé.

19. Il s'ensuit que le deuxième moyen n'est fondé en aucun de ses griefs.

VI. Troisième moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

20. Le troisième moyen est pris de la violation des articles D.IV.35, D.IV.53, D.IV.57 et R.IV.35-1 du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la circulaire administrative du 3 mai 2018 relative à la prise en compte des aspects de prévention et de lutte contre les risques d'inondation par débordement de cours d'eau, par ruissellement et coulées boueuses dans la délivrance des permis, et des principes généraux de bonne administration, plus particulièrement du devoir de minutie, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'erreur dans les motifs de l'acte.

21. Dans sa requête et son mémoire en réplique, la partie requérante reproche à l'autorité décidante d'avoir octroyé l'acte attaqué sans avoir eu égard à la présence, sur le terrain visé par le projet litigieux, d'un axe de ruissellement concentré et, partant, sans solliciter l'avis de la cellule Giser, en violation des articles D.IV.35, alinéas 2 et 3, et R.IV.35-1 du CoDT.

Elle se prévaut également de la circulaire administrative du 3 mai 2018 précitée et du *vade-mecum* pour les communes, intitulé « Risque naturel d'inondation par ruissellement concentré. Les avis sur permis et autorisations en zone à risque. Informations à l'attention des communes », édité par la cellule Giser.

Elle soutient qu'il convient d'avoir égard à la cartographie des axes de concentration naturels des eaux de ruissellement Lidaxes, disponible sur le géoportail *WalOnMap*, qui met en évidence des zones à risque d'inondation apparaissant à la suite de la concentration naturelle des eaux de ruissellement de surface. Elle précise que les axes de concentration naturels des eaux de ruissellement correspondent aux thalwegs, vallées et vallons secs. Elle tire de cette cartographie que la parcelle sur laquelle se situe le projet litigieux comprend une zone d'incertitude quant à la présence d'un axe de ruissellement concentré, en raison d'une variation possible du tracé, cette zone d'incertitude étant située à environ 6 mètres du projet litigieux. Elle en déduit que l'avis de la cellule Giser devait être sollicité, conformément aux dispositions reprises au moyen. Elle fait valoir qu'à défaut de l'avoir demandé, l'autorité a méconnu une formalité substantielle. Elle estime qu'en tout état de cause, toute autorité normalement prudente et diligente, placée dans les mêmes circonstances, devait solliciter un tel avis. Elle soutient que l'autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation et n'a, par ailleurs, pas pu statuer en parfaite connaissance de cause, compte tenu des incertitudes quant à la présence d'un axe de

ruissellement concentré, ni, partant, vérifier si les travaux projetés étaient compatibles avec celui-ci.

Elle en infère que l'acte attaqué devait être refusé ou, à tout le moins, soumis à des conditions particulières, conformément à l'article D.IV.57 du CoDT. Elle lui fait grief de ne pas être, à tout le moins, motivé adéquatement sur ce point.

VI.2. Examen

22. Le moyen est irrecevable en tant qu'il est pris de la violation de la circulaire administrative du 3 mai 2018 « relative à la prise en compte des aspects de prévention et de lutte contre les risques d'inondation par débordement de cours d'eau, par ruissellement et coulées boueuses dans la délivrance des permis », dès lors qu'une telle circulaire ne constitue en principe pas une règle de droit dont la violation peut être invoquée devant le Conseil d'État et que la partie requérante ne prétend ni n'établit qu'elle a une portée réglementaire et énonce une règle de droit.

23.1. En exécution de l'article D.IV.35, alinéa 2, du CoDT, l'article R.IV.35-1 du même code énumère les consultations en principe obligatoires dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis ou de certificat d'urbanisme n° 2. Tel est le cas de la cellule Giser dont l'avis doit être demandé lorsque les actes et travaux sollicités sont susceptibles de produire un impact sur un axe de ruissellement concentré au sens de l'article R.IV.4-3, alinéa 1^{er}, 4°, du CoDT ou lorsqu'ils sont soumis à un risque d'inondation par ruissellement.

L'article R.IV.4-3, alinéa 1^{er}, 4°, du CoDT définit l'axe de ruissellement concentré comme étant « un axe de concentration naturel des eaux de ruissellement qui correspond à un thalweg, une vallée ou un vallon sec ».

Compte tenu de la présomption de légalité qui s'attache à l'acte de l'administration, il revient à la partie requérante, dès le stade de la requête, de démontrer de manière suffisamment claire et étayée que les circonstances de fait prises en compte par l'auteur de l'acte attaqué sont erronées.

23.2. En l'espèce, la partie requérante ne démontre pas que le projet se trouve sur ou à proximité d'un axe de ruissellement concentré, la carte Lidaxes confirmant que tel n'est pas le cas, sachant que l'axe de ruissellement le plus proche du projet se trouve à environ 70 mètres de celui-ci. S'il ressort de la carte de « variation possible du tracé » de Lidaxes (version 2) qu'une zone d'incertitude empiète très légèrement sur la parcelle litigieuse, mais pas sur la zone d'implantation

du projet concerné, le géoportail de la Région wallonne précise, concernant cette carte, ce qui suit :

« Cette couche de données raster permet d’appréhender les zones de variation possible du positionnement des axes de ruissellement concentré LIDAXES.

La cartographie des axes de concentration naturels des eaux de ruissellement (LIDAXES) met en évidence les zones à risque d’inondation par ruissellement et/ou de coulée boueuse apparaissant suite à la concentration naturelle des eaux de ruissellement de surface. La méthodologie est basée sur le MNT LiDAR 2013-2014.

La présente couche de données permet d’appréhender la variation possible du positionnement des axes des eaux de ruissellement (version “Internet”). Elle est dérivée de la couche d’accumulation de flux générée via l’algorithme à direction multiple GMPD. Attention, cet algorithme n’est utilisé que pour la génération de la couche des incertitudes. Pour déterminer le réseau de drainage de surface et la localisation des axes de ruissellement concentré, c’est l’algorithme de direction unique D8 qui a été utilisé (voir fiche de métadonnées relative à la direction des flux). Le seuillage des valeurs d’aire contributive dérivées du GMPD permet de définir une emprise pour chaque axe de concentration correspondant à la variation possible du tracé de l’axe mais qui peut également refléter l’étalement potentiel de l’axe.

La couche de données en sortie de traitement est un raster de 2 m de résolution.

Pour des raisons de lisibilité, les informations ne sont visibles qu’à des échelles comprises entre 1/1.000^{ème} et 1/50.000^{ème}. La couche de variation possible du tracé doit être consultée simultanément avec les axes de ruissellement concentré (version vectorielle disponible soit en Internet ou en Intranet) et le réseau hydrographique wallon (RHW). Aucune zone de variation possible du tracé n’est affichée lorsqu’une zone d’aléa par débordement de cours d’eau est présente (sauf en zone d’aléa très faible) ».

Partant, la carte de « variation possible du tracé » se limite à identifier des zones dans lesquels un axe de ruissellement concentré pourrait potentiellement se retrouver mais ne se confond pas avec la carte des axes de ruissellement concentré.

Par ailleurs, il n’est pas démontré l’existence d’un risque d’inondation par ruissellement.

Il résulte des informations auxquelles le Conseil d’État peut avoir égard qu’il n’était pas requis de solliciter l’avis de la cellule Giser en application de l’article R.IV.35-1 du CoDT.

Le grief n’est pas fondé.

24.1. Le devoir de minutie, principe général de bonne administration, oblige l’autorité à procéder à une recherche minutieuse des faits, à récolter les renseignements nécessaires à la prise de décision en pleine connaissance de cause et

après avoir raisonnablement apprécié tous les éléments utiles à la résolution du cas d'espèce.

Le contrôle du Conseil d'État sur l'appréciation est marginal, limité à l'erreur manifeste d'appréciation. À cet égard, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et des parties requérantes. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis. 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 raisonnable et prudente placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée.

La circulaire du 3 mai 2018 précitée expose notamment ce qui suit :

« 2. Cas pour lesquels une demande d'avis PEUT être adressée à la cellule GISER

La cellule GISER peut être consultée pour les autres procédures telles que :

- Permis d'environnement ;
- Permis unique ;
- Certificat d'urbanisme n° 1 ;
- Révision de plan de secteur, établissement d'autres documents planologiques (SOL, SDC, ...) ;

Et, en cas d'absence d'axe d'aléa inondation par ruissellement d'axe de concentration par ruissellement, des demandes peuvent être introduites auprès de la cellule GISER pour :

- les projets localisés dans une zone où il existe un historique de coulées boueuses ou d'inondation par ruissellement provenant d'un bassin versant rural,
- les projets susceptibles, par leur ampleur ou leur nature, d'avoir un impact significatif sur les écoulements par ruissellement, comme par exemple, imperméabilisation de surfaces importantes, comblement de fossés, ...

Afin que cette demande soit traitée correctement, il sera utile de préciser dans le courrier sollicitant l'avis de la cellule GISER qu'il s'agit d'un cas relevant d'un historique d'inondation ou présentant un impact potentiel majeur sur les écoulements par ruissellement ».

Le *vade-mecum* pour les communes, intitulé « Risque naturel d'inondation par ruissellement concentré. Les avis sur permis et autorisations en zone à risque. Informations à l'attention des communes », édité par la cellule Giser, préconise ce qui suit :

« Quand contacter la cellule GISER ?

[...]

En cas d'absence d'axe de concentration naturel du ruissellement, une demande de consultation peut quand même être introduite auprès de la Cellule GISER pour les projets localisés dans une zone où il existe un historique de coulées boueuses ou d'inondation par ruissellement naturel, et pour les projets susceptibles, par leur ampleur ou leur nature, d'avoir un impact significatif sur les écoulements par ruissellement, comme par exemple, l'imperméabilisation de surfaces importantes, comblement de fossés... Afin que cette demande soit traitée correctement, il sera utile de préciser dans le courrier sollicitant l'avis qu'il s'agit d'un cas relevant d'un historique d'inondation ou présentant un impact potentiel majeur sur le ruissellement ».

24.2. En l'espèce, si l'autorité décidante indique, dans l'acte attaqué, que le bien litigieux est « apparemment non concerné directement par un axe de ruissellement concentré en regard de la carte d'aléa d'inondation et/ou Erruissol (il convient en cas de doute de consulter le SPX Giser) », il ne s'en déduit pas qu'elle a commis une erreur manifeste d'appréciation ou a méconnu le devoir de minutie en estimant, en opportunité, ne pas devoir solliciter l'avis de la cellule Giser. En effet, elle a pu raisonnablement considérer qu'elle était en mesure de statuer en connaissance de cause quant au risque lié au ruissellement concentré au vu du dossier administratif constitué au jour de sa prise de décision, notamment de la demande de permis et de l'avis favorable du 6 mai 2022 de la province de Brabant qui précise que « les travaux projetés se situeront à plus de 40 mètres d'un cours d'eau non classé », et de la consultation des cartes Lidaxes.

Du reste, la motivation de l'acte attaqué fait apparaître à suffisance, vu la portée du projet et au regard des informations à disposition de son auteur, que celui-ci a vérifié si le projet était concerné par un axe de ruissellement.

Les griefs exposés « en tout état de cause » ne sont pas fondés.

25. Le troisième moyen n'est pas fondé.

VII. Quatrième moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

26. Le quatrième moyen est pris de la violation de l'article D.IV.53 du CoDT, des délibérations du 28 septembre 2021 du conseil communal de Walhain et du 29 juillet 2021 du collège communal de Walhain relatives 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'inondations, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'effet utile de l'enquête publique, des principes généraux de bonne administration, plus particulièrement du devoir de minutie, et du principe de légitime

confiance, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'erreur dans les motifs de l'acte.

27. Dans sa requête et son mémoire en réplique, la partie requérante fait grief à l'autorité décidante d'avoir octroyé le permis sollicité en s'écartant de la ligne directrice qu'elle s'est fixée dans le cadre de l'instruction des demandes de permis relatives à des projets immobiliers localisés dans des zones d'intérêt en matière de gestion des eaux de ruissellement ou d'inondation, sans en exposer les motifs adéquats et pertinents.

Elle observe que l'acte attaqué mentionne, dans ses visas, la délibération du 28 septembre 2021 du conseil communal précitée. Elle précise la portée de celle-ci.

Elle soutient qu'il ressort des développements du troisième moyen sur la présence probable d'un axe de ruissellement concentré et de l'acte attaqué qui reconnaît la présence d'un aléa d'inondation, que le projet est localisé dans une zone d'intérêt en matière de gestion des eaux de ruissellement ou d'inondation. Elle en déduit que l'autorité décidante aurait dû « geler » le projet, conformément à la ligne de conduite qu'elle s'est fixée, ou, à tout le moins, exposer, dans l'acte attaqué, les motifs pour lesquels elle a estimé que le projet pouvait être autorisé, compte tenu de cette ligne de conduite.

Elle fait valoir que, l'acte attaqué ne comportant pas de justification sur ce point, il est entaché d'une erreur et méconnaît les principes et dispositions visés au moyen, dont le principe de légitime confiance. Elle conclut que l'acte attaqué est, à tout le moins, inadéquatement motivé.

VII.2. Examen

28. Le principe général de droit de légitime confiance, auquel est associé celui de sécurité juridique, signifie que l'administré doit pouvoir compter sur une ligne de conduite claire et bien définie de l'autorité ou, en principe, sur des promesses qui lui ont été faites par l'autorité dans un cas concret.

29. En l'espèce, l'auteur de l'acte attaqué mentionne, dans ses visas, « la délibération du Conseil communal du 28 septembre 2021 relatif 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 ». Par cette délibération, le conseil communal « prend pour information » la délibération du 29 juillet 2021 du collège communal, dont il ressort le gel des « projets immobiliers

en écart au Schéma de structure actuel en matière de densité de logements et/ou localisés dans des zones d'intérêts en matière de gestion des eaux de ruissellement/d'inondations dans l'attente de l'approbation de la révision du Schéma de développement communal et ce pour une durée de 3 ans maximum ».

Le collège communal peut s'écarter de cette ligne de conduite moyennant une motivation adéquate et il doit même le faire si les circonstances particulières de la demande le commandent.

Ni la délibération du collège communal, ni celle du conseil communal ne définissent ce qu'il y a lieu d'entendre par la notion de « zones d'intérêts en matière de gestion des eaux de ruissellement/d'inondations ».

L'acte attaqué dispose à cet égard comme suit :

- « - Bien non situé à proximité d'un ruisseau (du moins juste en bas de la parcelle cours d'eau non classé - gestion par la province BW) ;
- Bien repris (pour risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs) sensiblement dans un périmètre de zone d'aléa d'inondation très faible et faible par débordement de cours d'eau (donc extrait carte) en bout de parcelle et donc pas proche de l'extension projetée ;
- Bien apparemment non concerné directement par un axe de ruissellement concentré en regard de la carte d'aléa d'inondation et/ou Erruissol (il convient en cas de doute de consulter le SPW Giser) ;

[...]

COMMISSION – ORGANISMES

Considérant que le(s) service(s) ou commission(s) visé(s) ci-après a/ont été consulté(s) : - Province B.W. – Cellule de gestion des cours d'eau non navigables (Mme [J.D.]) : que son avis sollicité en date du 14/04/2022 et transmis en date du 06/05/2022 (reçu le 11/05/2022) est favorable et libellé comme suit : réf. 22152-e3117971 motifs :

“Les travaux sont à plus de 40 mètres d'un cours d'eau non classé.

Fond de parcelle en aléa d'inondation faible, mais les travaux envisagés ne se situent nullement en zone d'aléa d'inondation.

Les eaux pluviales sont collectées dans une citerne ep existante, les plans joints ne spécifient pas où le trop plein est dirigé.

Bien repris en assainissement collectif. Les eaux usées sont raccordées au réseau public ;

Les travaux en question n'ont pas d'impact sur le cours d'eau. Avis favorable.”

[...]

Considérant que le dossier comporte un agrandissement qui fera passer le bâtiment de 83,40 m² à 115,11 m² au niveau des locaux destiné à l'habitation ; soit + 31,71 m² ;

[...]

Qu'à ce chiffre, il convient de rajouter la superficie de la terrasse ;

[...]

Considérant que la demande est d'impact limité mais nécessite un architecte, que le dossier en ce point est conforme ».

Il ressort de ces motifs que l'auteur de l'acte attaqué relève que le projet litigieux, dont il indique la portée limitée, n'est pas directement concerné par un axe de ruissellement concentré et que l'instance spécialisée en matière de gestion des cours d'eau non navigables a émis un avis favorable en constatant l'absence d'impact du projet sur le cours d'eau non classé se trouvant à plus de 40 mètres. S'il ne ressort pas clairement de ces motifs qu'il en déduit que la ligne de conduite qu'il s'est fixée par la délibération du 29 juillet 2021 n'est pas applicable ou, à tout le moins, qu'il y a lieu de s'en départir, il reste que cette motivation permet à suffisance de comprendre ce qui l'a convaincu d'admettre le projet au terme de son analyse des risques de ruissellement ou d'inondation.

Le principe de confiance légitime n'a pas été méconnu, la partie requérante restant en défaut de démontrer que l'autorité s'est écartée de manière inadmissible de sa ligne de conduite.

Le quatrième moyen n'est pas fondé.

VIII. 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.

Les contributions prévues à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidées à la somme de 46 euros, sont mises à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge de la partie requérante, à concurrence de 400 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 9 février 2026, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Lionel Renders,
Géraldine Rosoux,
Laure Demez,
Thierry Blanjean,

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

Le Greffier,

Le Président,

Thierry Blanjean

Lionel Renders