

**CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF**  
**LE PRÉSIDENT DE LA XIII<sup>e</sup> CHAMBRE**  
**A R R Ê T**

n° 266.936 du 8 juin 2026

A. 243.654/XIII-10.583

En cause : **la commune de Donceel**,  
représentée par son collège communal,  
ayant élu domicile chez  
M<sup>es</sup> Thierry WIMMER et  
Nadia EL MOKHTARI, avocats,  
rue Mitoyenne 9  
4840 Welkenraedt,

contre :

**la Région Wallonne**,  
représentée par son Gouvernement,  
ayant élu domicile chez  
M<sup>e</sup> Xavier DRION, avocat,  
rue Hullos 103-105  
4000 Liège,

Parties intervenantes :

1. J.V.,
  2. J.B.,
- ayant tous deux élu domicile chez  
M<sup>e</sup> Romain VINCENT, avocat,  
rue des Fories 2  
4020 Liège.

---

*I. Objet de la requête*

1. Par une requête introduite le 4 décembre 2024, la partie requérante demande l'annulation de l'arrêté du 3 octobre 2024 par lequel le ministre du Territoire délivre à J.V. et J.B. un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction de quatre habitations sur un bien sis rue du Château à Donceel, cadastré 2<sup>ème</sup> division, section A, n<sup>os</sup> 765 B et 765 C.

*II. Procédure*

2. Par une requête introduite le 31 janvier 2025, J.V. et J.B. ont demandé à être reçus en qualité de parties intervenantes.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M<sup>me</sup> Lucie Vercheval, auditeur adjoint 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 intervenantes ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 8 avril 2026, l'affaire a été fixée à l'audience du 13 mai 2026 et les parties ont été informées que l'affaire serait traitée par une chambre composée d'un membre.

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

M<sup>e</sup> Nadia El Mokhtari, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M<sup>e</sup> Xavier Drion, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M<sup>e</sup> Romain Vincent, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes, ont été entendus en leurs observations.

M<sup>me</sup> Lucie Vercheval, auditeur adjoint, a été entendue 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. En sa séance du 30 novembre 2022, le collège communal de Donceel refuse de délivrer à J.V. et J.B. un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction de quatre habitations unifamiliales sur un bien sis rue du Château à Donceel (Limont), cadastré, 2<sup>ème</sup> division, section A, n<sup>os</sup> 765 B et 765 C.

Le projet est situé en zone d'habitat à caractère rural et zone agricole au plan de secteur, ainsi qu'en zone d'aléa d'inondation faible par débordement.

4. Le 16 janvier 2024, la commune de Donceel accuse réception d'une nouvelle demande de permis par J.V. et J.B. ayant pour objet la construction de quatre habitations unifamiliales sur le bien précité.

Le 15 février 2024, J.V. et J.B. déposent les documents complémentaires demandés par la commune.

Le 6 mars 2024, la commune établit un accusé de réception attestant du caractère recevable et complet du dossier de demande.

5. Divers avis sont sollicités et émis, parmi lesquels :

- l'avis du 10 mars 2024 de l'association sans but lucratif (ASBL) Action et défense de la vallée de la Senne et de ses affluents (Adesa) ;
- l'avis du 15 mars 2024 de la société coopérative (SC) association intercommunale pour le démergement et l'épuration des communes de la province de Liège (Aide) confirmant son avis défavorable du 10 novembre 2022 ;
- l'avis défavorable du 4 avril 2024 de la cellule Giser ;
- et l'avis favorable conditionnel du 4 avril 2024 de la société coopérative à responsabilité limitée (SCRL) Compagnie intercommunale liégeoise des eaux (Cile).

6. Le 15 mai 2024, le collège communal refuse de délivrer le permis d'urbanisme sollicité.

7. Le 24 juin 2024, J.V. et J.B. introduisent un recours contre le refus de permis auprès du Gouvernement wallon.

8. Le 21 août 2024, la commission d'avis sur les recours (CAR) indique, après avoir procédé à une audition, qu'« il est prématuré d'urbaniser la parcelle avant que les travaux projetés par l'autorité communale pour maîtriser la problématique des inondations ne soient réalisés ».

9. Le 3 septembre 2024, la cellule aménagement et environnement émet un avis favorable sous conditions.

10. Le 20 septembre 2024, la direction juridique, des recours et du contentieux (DJRC) propose au ministre du Territoire de refuser la délivrance du permis.

11. Le 3 octobre 2024, le ministre octroie le permis d'urbanisme sollicité moyennant le respect des conditions proposées par la cellule aménagement et environnement.

Il s'agit de l'acte attaqué.

#### *IV. Intervention*

12. La requête en intervention introduite par J.V. et J.B., bénéficiaires de l'acte attaqué, est accueillie.

#### *V. Premier moyen*

##### *V.1. Thèse de la partie requérante*

##### *A. La requête en annulation*

13. Le premier moyen est pris de la violation de l'article D.IV.53 du Code du développement territorial (CoDT) et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'erreur de fait et de droit dans les motifs, du défaut de motifs et de motivation adéquats, pertinents et légalement admissibles et de l'excès de pouvoir.

14. La partie requérante relève qu'en raison des risques importants d'inondation liés à la parcelle litigieuse, qui a notamment été inondée en juillet 2021, elle s'est, comme la cellule Giser, la SC Aide, l'ASBL Adesa et la CAR, opposée au projet, jusqu'à ce qu'une solution pérenne soit mise en place. Elle en déduit que l'auteur de l'acte attaqué devait porter une attention particulière sur cet aspect. Elle soutient que celui-ci n'expose pas à suffisance les raisons pour lesquelles le permis d'urbanisme attaqué pouvait être accordé eu égard aux risques accrus d'inondation et aux avis défavorables émis, de sorte que sa motivation est inadéquate et qu'à tout le moins, son auteur a commis une erreur manifeste d'appréciation.

##### *B. Le mémoire en réplique*

15. Elle ajoute qu'un nouvel épisode pluvieux a eu lieu le 24 janvier 2025 causant une nouvelle inondation de la parcelle visée par le projet. Elle considère que les conditions imposées dans l'acte attaqué sont bien moins exhaustives que celles préconisées par la cellule Giser et ne permettent ni d'assurer la sécurité des habitants ni de répondre adéquatement à la problématique des inondations. Elle estime

qu'aucune autre autorité, placée dans les mêmes conditions, n'aurait octroyé le permis d'urbanisme sans attendre la création du bassin d'orage ainsi que les travaux de conduite de la SC Aide.

### *C. Le dernier mémoire*

16. Elle souligne que l'avis de la cellule aménagement environnement n'est pas annexé à l'acte attaqué, seul un extrait étant incorporé dans son *instrumentum*.

Elle ne voit pas dans l'acte attaqué et dans l'extrait de l'avis précité une réponse à l'avis défavorable de la cellule Giser selon lequel les plans ne permettent pas de rendre un avis circonstancié étant donné qu'une meilleure information sur l'implantation du projet par rapport à la topographie de la parcelle et à la rue lui paraît requise pour statuer en connaissance de cause concernant les risques accrus d'inondation.

Elle précise que le bureau agréé G. qu'elle a mandaté a émis un nouvel avis éclairé sur la situation ainsi que sur les solutions proposées par les parties intervenantes, dont il ressort les problèmes d'écoulement d'eau à l'endroit litigieux, l'absence d'examen suffisant de la gestion des eaux pluviales et l'incomplétude du dossier de demande concernant les éléments demandés dans la circulaire du 23 décembre 2021 relative à la constructibilité en zone inondable. Elle en déduit que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas pu statuer en parfaite connaissance de cause et que les documents fournis ne garantissent pas que l'eau rentre sur le site, comme c'est le cas actuellement. Elle relève que le bureau agréé G. recommande de réaliser une étude hydrologique permettant de comprendre le fonctionnement hydrologique du site et de retravailler les plans. Elle en déduit qu'« immanquablement », l'urbanisation du site est actuellement prématurée et qu'à tout le moins, le dossier de demande ne permettait pas d'apporter des réponses suffisantes au regard de la problématique d'inondation des parcelles.

Elle ajoute qu'en ce qui concerne l'avis défavorable de l'ASBL Adesa, l'acte attaqué est muet quant à l'intégration du projet dans le cadre bâti et non bâti environnant ainsi qu'à la suppression du dégagement existant vers le fond de la vallée. Elle estime qu'on ne peut suppléer aux lacunes de l'acte attaqué sur ce point.

## *V.2. Examen*

### *V.2.1. Préambule*

17.1. 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<sup>er</sup> 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 que celle-ci a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

L'exigence de motivation formelle d'un acte administratif est proportionnelle au caractère discrétionnaire du pouvoir d'appréciation de l'auteur de cet acte. L'obligation de motivation formelle ne va pas jusqu'à exiger d'une autorité qu'elle donne les motifs de ses motifs.

Un permis d'urbanisme doit énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui l'a délivré estime la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux. Cette notion se rapporte à l'examen concret que doit exercer l'autorité, 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. L'autorité qui accorde le permis se doit d'exposer concrètement les raisons pour lesquelles elle estime que le projet s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant et, plus particulièrement, par rapport aux propriétés voisines dont l'environnement sera sensiblement modifié.

L'autorité administrative ne doit pas, en règle, répondre à toutes les objections et avis émis au cours de la procédure qui a conduit à l'élaboration d'un permis d'urbanisme. Toutefois, lorsque, dans le cadre de l'instruction de la demande, des observations précises dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier sont 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. Cependant, il faut mais il suffit que la décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels elle se fonde.

17.2. Le contrôle du Conseil d'État sur la matérialité des faits et leur qualification est complet. En revanche, le contrôle de 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 quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité raisonnable et prudente placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée.

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, limité à l'erreur manifeste, sous peine de substituer sa propre appréciation à celles d'organes scientifiquement mieux armés que lui pour en juger.

Juge de l'excès de pouvoir, le Conseil d'État opère un contrôle de la légalité de l'acte administratif au moment où l'autorité statue. Il s'ensuit que les pièces et informations postérieures à l'adoption de l'acte attaqué doivent, en principe, être écartées des débats dès lors qu'elles n'ont pas été connues de son auteur. Ce n'est que s'il est démontré que l'autorité aurait dû connaître de telles pièces et informations au jour de l'adoption de sa décision que le Conseil d'État peut y avoir égard pour apprécier la légalité de l'acte attaqué, sous réserve du respect du contradictoire.

#### *V.2.2. Griefs concernant le risque d'inondation et l'écoulement des eaux*

18. La circulaire du 23 décembre 2021 relative à la constructibilité en zone inondable contient soit des dispositions descriptives ou interprétatives, soit des recommandations dépourvues de caractère normatif autonome ou de caractère contraignant, soit des indications n'innovant pas par rapport aux normes applicables. Il en résulte que la circulaire ne formule pas de règle obligatoire nouvelle qui s'ajoute au CoDT. Partant, elle se présente comme une ligne de conduite, dont l'autorité peut s'écarter moyennant une motivation adéquate.

19.1. En l'espèce, lors de l'instruction administrative, une analyse du projet au regard de sa localisation en zone d'aléa d'inondation faible du terrain a été opérée.

Dans son avis du 10 mars 2024, l'ASBL Adesa expose notamment ce qui suit :

« Nous constatons que les deux parcelles se trouvent en zone inondable dans le scénario de période de retour 100 ans.

Il faut en tenir compte étant donné l'évolution du climat et les épisodes de pluies abondantes qui se multiplient et se multiplieront encore.

Les anciens faisaient attention à ces événements naturels !

Ainsi l'ancienne habitation qui se trouve de l'autre côté de la voirie, possède des caves ventilées ou au moins un vide ventilé dont on voit les ouvertures depuis la rue. Cela permet de placer le rez-de-chaussée un peu en hauteur et ainsi de résister aux débordements de la rivière.

J'espère que pour ce projet, s'il doit se concrétiser, on y pensera, même si le danger n'est pas imminent ».

Le 15 mars 2024, la SC Aide indique maintenir son avis défavorable du 10 novembre 2022, émis dans le cadre de l'instruction relative à la première demande de permis, aux termes duquel il est exposé ce qui suit :

« Selon nos informations, les parcelles concernées par ce projet sont traversées par un réseau d'égouttage. Il y a lieu de revoir le projet pour tenir compte de cette contrainte, aucun bâtiment ne peut en effet être construit au droit d'un égout. La perméabilité est faible, mais pas insuffisante.

Vu la pente de la parcelle et la présence d'un cours d'eau à proximité, nous préconisons la gestion des eaux pluviales dans une noue ou jardin de pluie à réaliser en fonds de parcelle si cet ouvrage déborde occasionnellement, les eaux pluviales rejoindront le cours d'eau par simple ruissellement ».

La cellule Giser émet un avis défavorable du 4 avril 2024, motivé comme suit :

« Les plans donnés datés du 09/02/2024 ne permettent de pas de vérifier les conditions établies dans l'avis précédent référencé n° 2022/5766 daté du 24/11/2022. Ce manque d'information ne nous permet donc pas de remettre un avis circonstancié.

Concernant la gestion des eaux pluviales, les valeurs mesurées de capacité d'infiltration permettent une gestion par infiltration. De toute manière dans le cadre du nouveau canevas du GTI, il y a infiltration suivie de temporisation si nécessaire.

Étant donné le manque d'information par rapport à la topographie avant-projet et positionnement du projet par rapport à cette dernière ;

Étant donné l'absence de gestion des eaux pluviales par infiltration malgré les valeurs mesurées par le bureau d'études ;

Nous émettons un avis défavorable.

Le projet peut être réanalysé s'il fournit les éléments suivants (liste non exhaustive) :

- Une meilleure information sur l'implantation du projet par rapport à la topographie de la parcelle et également de la rue : les coupes et façades (avec pointillé du niveau du rez-de-chaussée et/ou du niveau de l'axe de la rue) doivent aller jusqu'à la rue ;

- Une utilisation du nouveau canevas de gestion des eaux pluviales du GTI (inondations.wallonie.be → urbanisme → citoyens → gérer les eaux de pluies sur mon terrain). Au vu des inondations connues à Remicourt, nous demandons que la gestion des eaux pluviales soit dimensionnée pour une pluie de période de retour de 50 ans ».

Le 15 mai 2024, le collège communal de Donceel décide de suivre les avis de la SC Aide, de la cellule Giser et de l'ASBL Adesa et refuse de délivrer le permis d'urbanisme sollicité. Cette décision ne comporte pas de motivation propre sur l'écoulement des eaux et le risque d'inondation.

Le 21 août 2024, la CAR expose ce qui suit :

« [...] au regard des éléments mis en exergue par les représentants du Collège communal lors de l'audition, la Commission considère qu'il est prématuré d'urbaniser la parcelle avant que les travaux projetés par l'autorité communale pour maîtriser la problématique des inondations ne soient réalisés ».

Le 3 septembre 2024, la cellule aménagement et environnement émet un avis dont il ressort ce qui suit :

« 1. Analyse du projet quant au risque d'inondation par débordement de cours d'eau

Le projet vise la construction de 4 habitations sur la parcelle cadastrée ou l'ayant été 2<sup>e</sup> division, section A, n° 581 partie à Donceel.

Le projet s'inscrit dans un périmètre d'aléa d'inondation faible suivant la cartographie de l'aléa d'inondation en vigueur défini le long de l'Yerne, un cours d'eau non navigable de deuxième catégorie selon la banque de données du SPW-ARNE. Le projet se situe en effet à environ 60 mètres dudit cours d'eau (Figure 1).

[...]

La superficie du bassin versant du cours d'eau à l'amont du projet s'élève à 3172 ha et est majoritairement composé de terres agricoles à faibles pentes (Figure 2). Le débit du cours d'eau est contraint en amont du projet par sa mise sous pertuis à plusieurs endroits et en aval par sa mise sous pertuis à hauteur du château de Donceel, à proximité du projet.

[...]

Bien que le projet s'inscrive intégralement dans une zone d'aléa faible d'inondation, le rez-de-chaussée des habitations est rehaussé de 12 cm par rapport à la voirie située en dehors de ce périmètre (Figure 3).

[...]

Figure 3 Altitude de 135,20 m au niveau de la voirie en dehors du périmètre d'aléa d'inondation en vigueur à hauteur de projet (tvINT, 2021). Le rez-de-chaussée projeté se situe à 135,32 m DNG suivant les plans transmis.

Par ailleurs, la parcelle inscrite à la demande n'est pas reprise à la cartographie des zones inondées en juillet 2021 et nous n'avons aucune trace d'évènement plus importants ayant inondé la parcelle.

Les photos annexées au dossier montrant une lame d'eau inférieure à 30 cm à hauteur du camion sur la partie est de la parcelle, en dehors de l'emprise des habitations, illustrent donc un évènement pluvieux d'une moindre importance par rapport à la période de retour centennale de la cartographie de l'aléa d'inondation.

Les photos montrent également que le rez-de-chaussée projeté se situe bien au-dessus de la hauteur d'eau atteinte lorsque les photos ont été prises. Le niveau du rez-de-chaussée se situe 37 cm plus haut que le niveau estimé ayant été atteint (Figure 5).

[...]

Figure 4 : Altitude de 134,75 m à hauteur de la lame d'eau d'environ 20 cm visible sur les photos annexée (zLAS, 2020). La hauteur d'eau s'élevait alors à 134,95 m DNG.

La situation illustrée par les photos peut s'expliquer par la difficulté de l'infiltration dû au compactage conséquent des camions garés à son aplomb ainsi que par la nature du sol (avant éventuel remaniement) qui paraît gleyifié (Ahp — Figure 4).

[...]

Figure 5 : Sol limoneux fortement gleyifié sans développement de profil (Ahp) suivant la Carte Numérique des Sols de Wallonie 2.

## 2. Analyse du projet quant au risque d'inondation par ruissellement

En ce qui concerne le risque d'inondation par ruissellement, la cartographie de l'aléa d'inondation classe également des axes de ruissellement concentrés visibles uniquement à la version complète du projet LIDAXES II (2018) en aléa d'inondation faible et moyen (Figure 1 ; Figure 6).

Ces axes drainent un bassin versant de nature essentiellement urbanisé bien inférieur à 3 ha (1 ha - Figure 6). En conséquence, ces axes ne sauraient porter un risque d'inondation majeur pour le projet au vu de leur taille limitée et leur reprise par le réseau d'égouttage existant en voirie.

[...]

## 5. Analyse de l'impact du projet

Le changement d'occupation du sol d'une partie du parking (environ 1552 m<sup>2</sup>) en jardins prévu par le projet permet d'améliorer la situation d'infiltration à proximité du cours d'eau.

Le projet prévoit également des mesures d'atténuation de son impact induit par l'imperméabilisation des surfaces en installant des citernes de 10 000 L pour chacune des habitations avec rejet vers le réseau d'égouttage.

Ces éléments compensent une partie de la diminution de la section d'écoulement de 6,9 m<sup>2</sup>, soit environ 353 m<sup>3</sup> pour l'ensemble du projet (Figure 9).

[...]

Afin de compenser intégralement l'impact du projet, les remblais doivent être proscrits en façade arrière et latérales aux habitations. Les terrasses devront être réalisées au niveau du sol dans des matériaux perméables (en évitant l'utilisation de dalles de type klinkers). Les parkings en façade avant et latérale devront être réalisés en dalles BG en évitant l'utilisation de dolomie pour le remplissage des alvéoles.

Enfin, une noue d'une superficie de 300 m<sup>2</sup> implantée à cheval sur les quatre lots et parallèlement à la Yerne devra être réalisée en vue de compenser la réduction du volume d'extension de crue dans les périmètres d'aléas inondation. La profondeur de ladite noue devra atteindre la cote moyenne de la nappe alluviale (50 à 80 cm) tandis que les matériaux qui en seront issus seront évacués du périmètre d'aléa inondation dans son extension actuelle.

#### 6. Position de la CAE quant au risque

Vu l'article D.IV.57, 3°, du CoDT qui dispose que :

“ [...]”

Vu l'ensemble des éléments du dossier ;

Vu l'analyse qui précède ;

Sous l'angle des aspects strictement techniques liés à l'application de l'article D.IV.57 du CoDT précité, sur la base des informations transmises à l'appui de la demande d'avis, la Cellule Aménagement-Environnement est favorable au projet moyennant que :

- Les remblais soient proscrits en façade avant et latéralement aux habitations ;
- Les terrasses soient faites de matériaux drainants (éviter l'utilisation de dalles de type klinkers) ;
- Les zones de parkings soient faites en dalles BG en évitant l'utilisation de la dolomie pour le remplissage des alvéoles ;
- Une noue d'une étendue au sol de 300 m<sup>2</sup> soit réalisée en arrière-zone jusqu'à la profondeur moyenne de la nappe alluviale (50 cm à 80 cm en période normale) ;
- Les matériaux issus du creusement de la noue soient évacués du périmètre d'aléa tel que cartographié ».

Le 20 septembre 2024, la DJRC propose de refuser l'octroi du permis pour des motifs étrangers à la présence du bien en zone d'aléa d'inondation faible. Elle expose qu'au sujet de cette contrainte, l'urbanisation des parcelles peut s'envisager sous le strict respect des conditions proposées par la cellule aménagement et environnement.

19.2. Le 3 octobre 2024, l'auteur de l'acte attaqué délivre le permis d'urbanisme sollicité. Sa décision est, sur la localisation du bien en zone d'aléa d'inondation, motivée comme suit :

« Considérant que la situation du bien en zone inondable constitue le principal fondement du refus ;

Considérant que la Cellule Aménagement et Environnement (CAE) sollicitée à cet égard par l'autorité de recours, a remis un avis favorable conditionnel, estimant que la situation du bien au sein d'un périmètre d'aléa d'inondation faible ne constitue pas un frein irrévocable à l'urbanisation de la zone ; que son avis daté du 03/09/2024 (voir annexe 2) conclut en effet que :

“ Sous l'angle des aspects strictement techniques liés à l'application de l'article D.IV.57 du CoDT précité, sur la base des informations transmises à l'appui de

la demande d'avis, la Cellule Aménagement-Environnement est favorable au projet moyennant que :

- Les remblais soient proscrits en façade avant et latéralement aux habitations ;
- Les terrasses soient faites de matériaux drainants (éviter l'utilisation de dalles de type klinkers) ;
- Les zones de parkings soient faites en dalles BG en évitant l'utilisation de la dolomie pour le remplissage des alvéoles ;
- Une noue d'une étendue au sol de 300 m<sup>2</sup> soit réalisée en arrière-zone jusqu'à la profondeur moyenne de la nappe alluviale (50 cm à 80 cm en période normale) ;
- Les matériaux issus du creusement de la noue soient évacués du périmètre d'aléa tel que cartographié ;

Considérant que l'urbanisation des parcelles concernées par la demande peut par conséquent s'envisager sous le strict respect des conditions précitées ; que l'argument concernant le caractère prématuré de la demande n'est pas pertinent vu l'analyse menée par la Cellule Aménagement et Environnement ».

Il ressort de la motivation qui précède que l'autorité délivrante relève que la situation du bien en zone inondable constitue le principal fondement du refus dans le cadre de l'instruction administrative intervenue mais qu'elle a trouvé, dans les conditions énoncées dans l'avis du 3 septembre 2024 de la cellule aménagement et environnement, lesquelles reposent sur une analyse détaillée, des éléments de nature à lui permettre d'admettre le projet litigieux moyennant le strict respect de ces conditions, sans devoir solliciter la réalisation de l'analyse complémentaire prônée par la cellule Giser.

Il y a lieu de relever que certaines des conditions ainsi imposées, telle la gestion des eaux pluviales dans une noue ou un jardin de pluie à réaliser en fonds de parcelle, répondent à certaines des inquiétudes et suggestions émises par l'ASBL Adesa et la SC Aide. Par ailleurs, il ressort des plans annexés à la demande qu'un vide ventilé est prévu en-dessous de chacune des habitations et que les habitations seront surélevées par rapport à la voirie.

La partie requérante tente en réalité de substituer sa propre appréciation et celle de la cellule Giser et à celle émise par la cellule aménagement et environnement. Elle ne démontre toutefois pas qu'en faisant sienne cette dernière analyse, l'autorité décidante a commis une erreur manifeste d'appréciation.

Il y a lieu de relever que si, certes, le projet autorisé n'a apparemment pas été surélevé par rapport au projet refusé le 30 novembre 2022, il reste que la cellule aménagement et environnement prend en compte la topographie de la parcelle et de la voirie ainsi que de la hauteur projetée du rez-de-chaussée par rapport au nivellement général. Elle précise que « le rez-de-chaussée des habitations est rehaussé de 12 cm par rapport à la voirie située en dehors de ce périmètre », que le projet est implanté à une « altitude de 135,20 m au niveau de la voirie en dehors du périmètre d'aléa

d'inondation en vigueur à hauteur de projet (MNT 2021) », que « le rez-de-chaussée projeté se situe à 135,32 m DNG suivant les plans transmis, que « les photos montrent également que le rez-de-chaussée projeté se situe bien au-dessus de la hauteur d'eau atteinte lorsque les photos ont été prises » et que « le niveau du rez-de-chaussée se situe 37 cm plus haut que le niveau estimé ayant été atteint ». Ces motifs permettent de comprendre à suffisance les raisons pour lesquelles l'autorité a estimé que la hauteur du projet était suffisante au regard du risque d'inondation en cause. Il n'est pas soutenu que les outils pris en compte par la cellule aménagement et environnement pour appréhender la topographie de la parcelle et de la rue sont manifestement inadéquats. Il n'est pas établi qu'il était manifestement nécessaire de solliciter des éléments complémentaires, les plans annexés à la demande de permis indiquant la hauteur du rez-de-chaussée par rapport au nivèlement général.

Par ailleurs, il n'est pas établi que l'approche retenue par la cellule aménagement et environnement pour appréhender la gestion des eaux pluviales soit manifestement déraisonnable, celle-ci semblant s'inscrire dans la logique du référentiel « gestion durable des eaux pluviales » établi par le Groupe transversal inondations (GTI), tout comme l'analyse de la cellule Giser. La cellule aménagement et environnement constate que le projet induit une amélioration de la perméabilité de la parcelle actuellement utilisée comme parking et prescrit l'usage de matériaux drainants pour limiter encore la perméabilité de la parcelle. Elle préconise la réalisation d'une noue d'une superficie de 300 m<sup>2</sup> en fonds de parcelle, c'est-à-dire d'un dispositif d'infiltration recommandé par le GTI. Ces prescriptions sont formalisées par l'autorité décidante en condition assortissant l'acte attaqué. Ce faisant, l'autorité répond à suffisance à l'avis défavorable de la cellule Giser.

Quant à la position de la CAR selon laquelle le projet est prématuré et ne peut être mis en œuvre tant que les travaux projetés de construction de bassins d'orage et de travaux de conduite par la partie intervenante n'auront pas été réalisés, l'autorité décidante expose ne pas suivre cette position en se fondant sur l'analyse et les recommandations émises par la cellule aménagement et environnement. Une telle motivation permet de comprendre à suffisance les raisons pour lesquelles l'avis émis par la CAR n'a pas été suivi par l'autorité. Il n'est pas établi qu'une telle appréciation soit dénuée de toute raison.

Si la partie requérante invoque la méconnaissance de la circulaire du 23 décembre 2021 précitée, elle n'identifie pas clairement l'indication y reprise qui aurait été méconnue, ni n'expose quand, lors de l'instruction administrative, l'attention particulière de l'autorité décidante aurait été alertée sur le fait que le projet litigieux s'écarte de celle-ci. Dans ce contexte, la motivation de l'acte attaqué n'est pas inadéquate quant à ce.

Enfin, la légalité de l'acte attaqué ne peut s'apprécier au regard des inondations survenues postérieurement à son adoption, son auteur n'ayant pas pu les prendre en compte. Il en va de même en ce qui concerne le rapport du 13 avril 2025 du bureau mandaté par la partie requérante, que celle-ci produit, du reste, au stade du dernier mémoire, soit tardivement.

Il s'ensuit que les griefs portant sur le risque d'inondation et l'écoulement des eaux ne sont pas fondés.

### *V.2.3. Grief concernant l'intégration du projet dans le cadre bâti et non bâti environnant*

20. Dans son avis du 10 mars 2024 précité, l'ASBL Adesa expose également ce qui suit :

« Évidemment lorsqu'on regarde la photo 12 du dossier prise rue Saint Martin, qui illustre le contexte paysager en entrée de village, on ne peut que regretter ce projet de constructions qui viendra supprimer le dégagement existant vers le fond de la vallée ».

Par ces considérations, l'ASBL Adesa se limite à émettre des regrets quant à la suppression du dégagement existant vers le fond de la vallée.

21. L'acte attaqué est motivé notamment comme suit :

« Considérant qu'il convient d'examiner le projet en fonction des circonstances architecturales et urbanistiques locales, de son intégration au cadre bâti et non bâti environnant et de son impact dans le paysage ;

Considérant que la demande vise la construction de quatre habitations unifamiliales se groupant par blocs de 2 unités mitoyennes ; que le projet implique la division des parcelles n<sup>os</sup> 765 B et 765 C en 4 lots ; que les parcelles 765 B et 765 C découlent déjà de la division de la parcelle 581 F partie ;

Considérant que le contexte bâti environnant se définit essentiellement par la présence d'habitations à caractère unifamilial ; que les habitations situées à proximité sont composées de toitures à versants, que les façades sont composées de briques de ton rouge/brun ou de ton gris/beige ;

Considérant que l'autorité de recours ne se rallie pas à la proposition de refus émanant de l'Administration ;

Considérant que les parcelles concernées par la demande sont situées à l'extrémité de la zone d'habitat à caractère rural dans une zone urbanisée à proximité du centre du village de Limont, lequel présente quelques services et commerces ; qu'actuellement la parcelle est utilisée comme parking, qu'elle est donc déjà artificialisée ;

Considérant qu'au regard du contexte urbanisé essentiellement composé d'habitations unifamiliales, la demande peut être autorisée ; que la typologie projetée ainsi que les matériaux s'intègrent au cadre bâti et non bâti ;

Considérant que, tel que le relève le Collège communal, les habitations sont positionnées en suivant le tracé de la voirie ; qu'elles sont implantées de manière à éviter la zone non aedificandi de la canalisation souterraine de l'AIDE ;

Considérant que le parcellaire projeté est de 5 ares minimum par parcelle ; que ce parcellaire est acceptable au regard de la situation des lieux ».

Par les motifs qui précèdent, l'autorité décidante expose à suffisance les raisons pour lesquelles elle estime que le projet litigieux est admissible au regard de son cadre bâti et non bâti environnant. Elle ne devait pas exposer, en outre, une réponse particulière à la remarque formulée par l'ASBL Adesa.

Le grief concernant l'intégration du projet dans le cadre bâti et non bâti environnant n'est pas fondé.

22. Il s'ensuit que le premier moyen n'est pas fondé.

## *VI. Second moyen*

### *VI.1. Thèse de la partie requérante*

#### *A. La requête en annulation*

23. Le second 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, et du principe de bonne administration, ainsi que de l'absence, de l'insuffisance et de l'inexactitude des motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

24. La partie requérante relève que l'avis favorable du 4 avril 2024 de la SCRL Cile est subordonné au respect de conditions permettant de s'assurer de l'absence de pollution de la nappe phréatique exploitée par ses soins. Elle fait grief à l'acte attaqué de ne pas imposer de telles conditions. Elle est d'avis que, ce faisant, l'autorité décidante s'est départie de l'avis de la SCRL Cile sans en exposer les raisons, de sorte que l'acte attaqué est inadéquatement motivé.

Elle reproche encore à l'acte attaqué de ne pas être soumis au respect de la condition fixée par la cellule Giser de rehausser le rez-de-chaussée de 30 centimètres par rapport à la voirie. Elle estime qu'une motivation renforcée était requise sur ce point, compte tenu des risques qui affectent les parcelles.

### *B. Le mémoire en réplique*

25. Elle souligne que la cellule Giser avait sollicité davantage d'informations et de précisions pour pouvoir statuer en connaissance de cause. Elle déplore que la partie intervenante n'ait annexé aucune information en ce sens à l'appui de son recours administratif, ce qui n'a pas permis à l'autorité délivrante de disposer des éléments nécessaires pour statuer.

### *C. Le dernier mémoire*

26. Elle relève que le dispositif de l'acte attaqué n'indique pas que les conditions émises par la SCRL Cile s'imposent aux parties intervenantes, de manière telle que cet acte n'est pas adéquatement motivé.

## *VI.2. Examen*

27. L'autorité administrative n'est pas tenue de subordonner l'octroi du permis aux conditions proposées par les instances d'avis consultées. La motivation formelle de l'acte adopté sans les conditions proposées doit néanmoins permettre de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité administrative n'a pas estimé nécessaire de les rendre applicables. Pour autant, il ne pourrait être jugé que l'acte attaqué est inadéquatement motivé sur ce point que si l'avis litigieux préconise l'imposition de règles nouvelles à la charge du bénéficiaire du permis et ne se limite pas à rappeler l'existence de normes impératives prévues par ailleurs. À cet égard, l'autorité compétente dans le cadre de la police de l'urbanisme ne doit pas motiver spécifiquement la raison pour laquelle elle entend ne pas rendre applicables à la norme impérative concernée les sanctions prévues par le CoDT en cas de non-respect du permis, outre celles déjà reprises dans son propre régime juridique.

28. En l'espèce, dans son avis favorable conditionnel du 4 avril 2024, la SCRL Cile expose ce qui suit :

« Dans ces conditions, pour ce qui concerne la protection des captages, sans préjudice de dispositions légales plus contraignantes, nous n'avons pas d'objection à ce qu'une autorisation soit délivrée pour autant que toutes les précautions nécessaires soient effectivement mises en œuvre pour éviter l'infiltration de rejets polluants dans le sol, vers les eaux souterraines que nous exploitons. Nous communiquons au demandeur le lien vers le Code de l'Eau et les mesures à prendre pour la protection des prises d'eau.

Nous insistons particulièrement sur les points suivants :

- Les eaux usées doivent être rejetées vers le réseau d'égouts publics par des canalisations étanches ;

- L'utilisation de puits perdants pour l'infiltration d'eau, quelle que soit sa nature, est strictement interdite ;
- Les matériaux de remblai ou de sous-fondation doivent être conformes à la législation en vigueur et exempts de toute contamination. D'une manière générale, les déchets de construction, les ballasts, les scories, les cendrées ou les terres dont le caractère inerte n'est pas assuré sont exclus ;
- Les entrepreneurs doivent être tenus de prendre les mesures nécessaires pour éviter tout risque de pollution du sol durant les travaux, notamment par des fuites d'huile ou de carburant. Une attention particulière doit être portée aux opérations d'entretien et de ravitaillement des engins de chantier. En cas d'accident, des mesures doivent être prises immédiatement pour éviter l'extension de la pollution et évacuer les terres qui auraient été contaminées ».

Ce faisant, la SCRL Cile se limite à rappeler les dispositions législatives applicables en vertu de la section 7, ainsi que des articles R.168, § 2, R.277, § 1<sup>er</sup>, alinéa 3, R.169, § 19, du Code de l'Eau et de l'article 104 du décret du 9 mars 2023 relatif aux déchets, à la circularité des matières et à la propreté publique. Partant, l'autorité délivrante n'était pas tenue de formuler une motivation spécifique par rapport à ce rappel.

Le grief n'est pas fondé.

29. Comme il ressort du point 19.1, dans son avis défavorable du 4 avril 2024, la cellule Giser fait valoir que le projet pourra faire l'objet d'une nouvelle analyse pour autant qu'elle dispose d'une meilleure information sur l'implantation du projet par rapport à la topographie de la parcelle et de la rue et que le nouveau canevas de gestion des eaux pluviales du GTI soit utilisé.

Pour les motifs exposés sous le point 19.2., l'acte attaqué est à suffisance motivé sur les raisons pour lesquelles son auteur a estimé pouvoir admettre le projet sans requérir une telle nouvelle analyse.

Le grief n'est pas fondé.

30. Il s'ensuit que le second moyen n'est pas fondé.

## *VII. Indemnité de procédure*

31. 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<sup>er</sup>.**

La requête en intervention introduite par J.V. et J.B. est accueillie.

**Article 2.**

La requête en annulation est rejetée.

**Article 3.**

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 500 euros, sont mis à la charge de la partie requérante, à concurrence de 200 euros, et à la charge des parties intervenantes, à concurrence de 150 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 8 juin 2026, par la XIII<sup>e</sup> chambre du Conseil d'État, composée de :

Lionel Renders,  
Thierry Blanjean,

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

Le Greffier,

Le Président,

Thierry Blanjean

Lionel Renders